

## **Drucksache GemA 001 / 2015**

Heidenheim, 07.10.2015  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung  
und Umwelt  
Walter, Bernd

### **I. Vorlage an:**

**Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungs- 19.10.2015 beschließend öffentlich  
gemeinschaft Heidenheim/Nattheim**

### **Tagesordnungspunkt:**

**Flächennutzungsplanentwurf 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim  
- öffentliche Auslegung (Wiederholung)**

### **Anlagen:**

- Flächennutzungsplanentwurf 2029
- Begründung mit Anlagen und Umweltbericht in der Fassung vom 10.07.2015
- Zusammenstellung umweltbezogener Informationen

**Die Anlagen wurden bereits zur Gemeinderatssitzung in Heidenheim am 15.09.2015  
(GR 077 / 2015) und zur Gemeinderatssitzung in Nattheim am 24.09.2015 versandt und liegen  
den Mitgliedern des Gemeinsamen Ausschusses vor.**

### **II. Beschlussantrag:**

1. Der Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses vom 12.09.2013 zur Zustimmung zum Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2013 und Umweltbericht in der Fassung vom 06.03.2012 wird aufgehoben.
2. Das Zieljahr des Flächennutzungsplans wird bis 2029 verlängert.
3. Den Anregungen der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg und der Firma Schwenk Zement KG, die Bereiche nördlich der Kornstraße und westlich der Poststraße als gewerbliche Bauflächen darzustellen, kann nicht entsprochen werden.
4. Den Einsprüchen von Bürgern aus Mergelstetten gegen die Flächendarstellung zwischen Bahnanlage und Poststraße als gewerbliche Baufläche kann nicht entsprochen werden.
5. Die Bedenken des Reitervereins Heidenheim e. V. sind unbegründet und können nicht anerkannt werden.

6. Die Bedenken zur geplanten Straßenverbindung zwischen der Waldstraße und der Römerstraße können nicht geteilt werden.
7. Die Einsprüche gegen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und insbesondere gegen die Ausweisung im Süden der Mergelstetter Reutenen können nicht anerkannt werden.
8. Der Anregung, nördlich der Ballspielhalle Flächen für eine Bebauung für Sport- und Vereinsanlagen bereitzustellen, kann nicht entsprochen werden.
9. Den Anregungen zur Darstellung von Bauland für Wohnnutzungen am östlichen Ortsausgang von Kleinkuchen nach Süden bis zur Teichstraße, am östlichen Ende des Burrenwegs in Aufhausen, am südlichen Ende der Brenzlestraße bis zur Ballspielhalle und am Ende des Zeisigwegs in Schnaitheim, im Bereich südlich der Brunnenmühle und westlich der Brenz und für die freie Fläche gegenüber dem Waldfriedhof in Heidenheim, für die nördliche Straßenseite der Alfredshöhe in Mergelstetten sowie für die Bereiche Oberes Paradies in Oggenhausen und westlich der Raiffeisenstraße in Oggenhausen kann nicht entsprochen werden.
10. Der Anregung des Amts für Vermögen und Bau Baden-Württemberg, das Grundstück Neresheimer Straße 25 (Polizeiposten) als gemischte Baufläche darzustellen, kann nicht entsprochen werden.
11. Dem Flächennutzungsplanentwurf 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim, der Begründung mit ihren Anlagen und Umweltbericht in der Fassung vom 10.07.2015 wird zugestimmt.
12. Der Flächennutzungsplanentwurf 2029 mit seinen Anlagen wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

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

#### **1. Rückblick auf das bisherige Verfahren**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim hat am 29.04.2008 in öffentlicher Sitzung die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Heidenheimer Tageszeitungen und in den Nattheimer Nachrichten am 06.06.2008 ortsüblich bekannt gegeben.

Erste Informationsveranstaltungen fanden am 11. und 12.06.2008 in den Ortsteilen statt. Dazu bestand die Möglichkeit, sich bis zum 18.07.2008 im Rathaus Heidenheim und im Rathaus Nattheim zu informieren und Stellung zu nehmen.

Der Umfang notwendiger Wohn- und Gewerbebauflächen wurde geprüft, geeignete Flächen wurden untersucht und in einen vorläufigen Entwurf eingearbeitet. Der Gemeinderat Heidenheim und der Gemeinderat Nattheim haben am 29.06.2010 bzw. am 08.07.2010 diesem Entwurf zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. In der Zeit vom 23.07.2010 bis 24.09.2010 konnten die Träger öffentlicher Belange Stellung nehmen. Der Öffentlichkeit wurde die Planung im Juli 2010 erläutert. Sie hatte zudem die Möglichkeit, bis zum 24.08.2010 Stellung zu nehmen.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Flächennutzungsplan 2022 ausgearbeitet. Nach Vorberatung in den Gemeinderäten Heidenheim und Nattheim hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim am 02.05.2012 die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 21.05.2012 bis 04.07.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber informiert und konnten zum Planentwurf Stellung nehmen.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen und neuer Erkenntnisse musste der Flächennutzungsplanentwurf 2022 geändert werden. Eine erneute öffentliche Auslegung wurde notwendig, die der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim am 22.04.2013 beschlossen hat. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange konnten zu den Planänderungen in der Zeit vom 06.05.2013 bis 05.06.2013 Stellung nehmen.

Der aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen nochmals geringfügig korrigierte Flächennutzungsplanentwurf 2022 wurde nach Vorberatung in den Gemeinderäten Heidenheim und Nattheim dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim am 12.09.2013 vorgestellt. Dieser hat in öffentlicher Sitzung dem Flächennutzungsplan 2022 in der Fassung vom 24.06.2013 sowie dem Umweltbericht in der Fassung vom 06.03.2012 zugestimmt und beschlossen, die Genehmigung zu beantragen. Mit Schreiben vom 11.12.2013 wurde der Genehmigungsantrag gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt.

Die Prüfung der Genehmigungsbehörde hat ergeben, dass eine Genehmigung aufgrund einer fehlerhaften Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung am 11.05.2012 nicht möglich sei. Eine abschließende Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 18.07.2013 hat über die Form und den Umfang, welche umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden können, entschieden. Diesen Anforderungen ist die Bekanntmachung in den Heidenheimer Tageszeitungen und in den Nattheimer Nachrichten nicht gerecht geworden.

Drei weitere kritische Anmerkungen wurden zudem vorgebracht, die aber nicht von wesentlicher Bedeutung sind. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die Zurücknahme des Genehmigungsantrags empfohlen. Mit Schreiben vom 19.02.2014 wurde der Antrag zurückgezogen.

Eine anschließende rechtliche Prüfung über die fehlerhafte Bekanntmachung hat ergeben, dass die Entscheidung des BVerwG vom 18.07.2013 auch rückwirkend auf die Bekanntmachung vom

11.05.2012 zur öffentlichen Auslegung anzuwenden ist.

Die Verfahrensschritte ab dem Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind daher zu wiederholen. Inhaltliche Themen des Flächennutzungsplans 2022, insbesondere der Umfang neuer Wohnbauflächen, wurden von der Genehmigungsbehörde ausdrücklich nicht beanstandet.

## **2. Wiederholung der öffentlichen Auslegung**

Da sich seit dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung 2012 verschiedene inhaltliche Änderungen des Flächennutzungsplanentwurfs ergeben haben, ist die Beratung des überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurfs in den Gemeinderäten Heidenheim und Nattheim und im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim sowie die Neufassung des Auslegungsbeschlusses erforderlich.

Wie mit der maßgebenden Stelle des Regierungspräsidiums Stuttgart besprochen wurde, ist die Plausibilitätsprüfung für neue Bauflächen auf der Grundlage aktueller Bestandserhebung vorzunehmen. Die bisherigen Erhebungen auf der Grundlage von Bestands- und Bedarfszahlen aus dem Jahr 2008 sind durch aktuelle Daten von Ende 2014 zu ersetzen. Dies hat zur Folge, dass das bisher geplante Zieljahr des Flächennutzungsplans von 2022 auf 2029 verschoben wird.

Die Begründung zum Flächennutzungsplan 2029 wurde in erster Linie hinsichtlich der Aussagen zur Notwendigkeit neuer Wohnbauflächen grundlegend überarbeitet, berücksichtigt aber auch die seit dem Auslegungsbeschluss vom 02.05.2012 vollzogenen Entwicklungen.

Alle Stellungnahmen, die im gesamten bisherigen Verfahren vorgebracht wurden, behalten ihre Gültigkeit. Sie werden thematisch zusammengefasst, erläutert und den Gremien zur Abwägung vorgebracht.

Ergänzt werden diese Planinhalte um Änderungen, die sich seit dem Beschluss vom 12.09.2013 aufgrund aktueller Entwicklungen und der Verlängerung des Zieljahrs bis 2029 ergeben haben.

Alle Planänderungen gegenüber dem noch gültigen Flächennutzungsplan 2005 sind in den Anlagen 1 und 2 der Begründung erläutert. Der Umweltbericht in der Fassung vom 10.07.2015 berücksichtigt planerische Änderungen, soweit dies notwendig war.

## **3. Erläuterungen zu den Planinhalten und vorgebrachten Stellungnahmen**

Die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zu allen untersuchten neuen Bauflächen wurden geprüft. Darüber hinaus wurden Stellungnahmen, die im Rahmen des weiteren Verfahrens (öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB) vorgebracht wurden, in die Prüfung einbezogen. Das Ergebnis der Prüfung, welche Bauflächen in den Flächennutzungsplan übernommen werden, ist in der Begründung unter Ziffer 6.1.3 und 6.2.3 zusammengefasst.

Soweit **Bürger** sich grundsätzlich kritisch gegen die Darstellung neuer Bauflächen ausgesprochen haben, wurde dies damit begründet, dass aufgrund der rückläufigen Einwohnerentwicklung und der vorhandenen Baulücken eine Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht notwendig sei. Sofern ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum überhaupt gegeben sei, könne dieser in bestehenden Gebieten gedeckt werden. Leerstehende Häuser und Wohnungen, unbebaute Innenstadtfächen und die Nutzung von Brachflächen könnten hierfür herangezogen werden. Der Widerspruch und die Kritik kommen in erster Linie von Bürgern und Bürgerinitiativen, die unmittelbar von den einzelnen geplanten Wohngebieten betroffen sind. Begründet wird der Widerspruch überwiegend mit den damit verbundenen Eingriffen in die Natur, die in keiner Weise gerechtfertigt seien und mit Beeinträchtigungen und Wertverlusten für die eigenen Grundstücke. Diese Einsprüche wurden von den Bürgern auch im weiteren Verfahren wiederholt.

Neben den Bedenken und Einsprüchen gegen die Darstellung neuer Bauflächen wurden aber auch Anregungen vorgebracht, die die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zum Inhalt haben.

Von Seiten der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (mit Ausnahme des Naturschutzbundes Deutschland) wurden die für Heidenheim im bisherigen Verfahren des Flächennutzungsplans 2022 vorgesehenen neuen Wohnbauflächen von ca. 17,2 ha (einschl. ca. 3,5 ha Waldabstandsflächen) als gerechtfertigt und vertretbar angesehen, auch wenn die Eingriffe in Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen teilweise kritisch gesehen wurden. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere die Inanspruchnahme von Waldflächen für die Straßenverbindung Waldstraße – Osterholz und für die Erweiterung des Wohngebiets Reutenen angesprochen. Bei entsprechender Ersatzaufforstung konnten Bedenken jedoch zurück gestellt werden. Zwischenzeitlich liegen die für die Inanspruchnahme der Waldflächen notwendigen Waldumwandlungserklärungen vor.

Die Kritik der Abteilung Landwirtschaft, Ländlicher Raum und Veterinär- und Lebensmittelwesen des Regierungspräsidiums Stuttgart wie auch des Fachbereichs Landwirtschaft des Landratsamtes Heidenheim, dass die Landwirtschaft einerseits durch neue Siedlungsflächen direkt und andererseits durch notwendige Ausgleichsflächen indirekt belastet ist, ist nachvollziehbar. Hier sind jedoch in erster Linie die Vorgaben des Landes, Waldflächen, die durch Planungen in Anspruch genommen werden, generell im Verhältnis 1:1 auszugleichen, bedenklich. Dieses Problem kann aber nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens, sondern auf Landesebene gelöst werden.

Weitere Hinweise von Seiten Träger öffentlicher Belange sind im Flächennutzungsplan oder in der Begründung berücksichtigt oder sind in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Diese werden hier daher nicht weiter erläutert.

In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird angemerkt, dass die Landwirtschaft einerseits durch neue Siedlungsflächen direkt und andererseits durch notwendige Ausgleichsflächen indirekt belastet ist. Wegen dieser Doppelbelastung ist unbedingt darauf zu achten, dass Ackerflächen nicht für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Generell werden die Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Anlegung von Streuobstwiesen zur Ortsrandgestaltung nicht als positiv gewertet. Bei den erneuerbaren Energien wird davon ausgegangen, dass die Umweltbilanz der Vorhaben generell positiv ist und somit keine Ausgleichsmaßnahmen nötig sind. Falls doch, sind diese nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzusehen.

Die mit dem Flächennutzungsplan 2029 in Heidenheim dargestellten neuen Wohnbauflächen von ca. 15,7 ha (einschließlich ca. 2,5 ha Waldabstandsflächen) stellen eine vergleichsweise rücksichtsvolle Flächennutzungsplanung dar, vor allem unter Berücksichtigung einer Rücknahme von ca. 53,64 ha Wohnbauflächen und ca. 16,43 ha Gewerbe- und Sonderbauflächen gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005. Auf die Ausführungen der Begründung unter Ziffer 6.1.2 und 6.1.3 wird verwiesen.

Die in Nattheim anfangs geplanten Darstellungen neuer Wohnbauflächen fanden aufgrund der vorhandenen Flächenpotentiale beim Regierungspräsidium Stuttgart und beim Landratsamt Heidenheim hingegen keine Zustimmung. Im weiteren Verfahren konnte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt Heidenheim eine einvernehmliche Lösung im Bereich Riederberg gefunden werden, die inzwischen weitgehend baulich auch bereits umgesetzt ist. Aus diesem Grund wurden von der Gemeinde Nattheim für den Flächennutzungsplan 2029 weitere Wohnbauflächen für notwendig erachtet. Vorrangig wird die Weiterführung des Wohngebiets Riederberg angestrebt, aber auch geringfügige Neuausweisungen in Auernheim und Fleinheim sind im Flächennutzungsplan Flächennutzungsplan 2029 enthalten. Hierzu wird auf die Ausführungen der Begründung unter Ziffer 6.2.2 und 6.2.3 verwiesen.

Aus raumordnerischer Sicht wurden die Gewerbeflächenausweisungen für Heidenheim grundsätzlich positiv bewertet. Die während des bisherigen Verfahrens angedachte Erweiterung des Gewerbegebiets in Großkuchen wurde wegen der Bedenken des Regierungspräsidiums Stuttgart aber zurückgestellt. Die Überlegungen, im Bereich Riederberg in Nattheim die noch landwirtschaftlich

genutzten Flächen nördlich der ehemaligen Mülldeponie als gewerbliche Fläche darzustellen, wurden aufgrund des Widerspruchs durch das Regierungspräsidium Stuttgart ebenfalls wieder fallen gelassen.

Stellungnahmen und Wünsche nach Standorten für Windenergieanlagen werden in diesem Verfahren nicht behandelt. Hierfür ist die Aufstellung des Teilflächennutzungsplans Windenergie beschlossen worden.

Zu den einzelnen Baugebieten, die im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens hinsichtlich ihrer Eignung untersucht wurden, wurde ergänzend zu den zuvor erläuterten zusammengefassten Äußerungen von Seiten der Öffentlichkeit bzw. von Seiten der Träger öffentlicher Belange Folgendes vorgebracht:

### **3.1 Heidenheim**

#### **3.1.1 Zeppelinstraße, Wildstraße, Fuchssteige, Verdistraße und Falkenweg**

In Heidenheim und Schnaitheim wurden parallel zum Flächennutzungsplanverfahren die Bebauungspläne Zeppelinstraße, Wildstraße, Fuchssteige, Verdistraße und Falkenweg beschlossen. Die Flächen sind zwischenzeitlich weitgehend bebaut. Soweit im Flächennutzungsplanverfahren hierzu Stellungnahmen abgegeben wurden, werden diese hier nicht weiter kommentiert, da hierüber in den Bebauungsplanverfahren abschließend entschieden wurde. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthalten.

#### **3.1.2 Heidenheim – In der Reute**

Angrenzer sind gegen eine Bebauung am westlichen Siedlungsrand von Heidenheim. Durch Unterschriften haben sich weitere 13 Bürger der Meinung angeschlossen. Vogelschutzwald sei betroffen und im Bereich In der Reute werde ein Landschaftsschutzgebiet mit heideähnlichem Charakter zerstört. Der streng geschützte Baumfalke, aber auch wertvolle Biotope seien dadurch gefährdet. Aus diesen Gründen werde auch die untersuchte Erweiterungsfläche des Waldbades für die Errichtung eines Kombibades abgelehnt.

Das Gebiet In der Reute sollte nach Meinung des Landratsamtes Heidenheim wegen des Trockenrausens im südlichen Teil, des jungen Laubmischwaldes und des heideähnlichen Charakters zum Waldbad hin unbedingt freigehalten werden. Eine Bebauung in den angrenzenden Wald hinein wäre unter Umständen aber denkbar, auch wenn dieser noch zum Vogelschutzgebiet gehört. Ein entsprechendes Gutachten wäre erforderlich. Das Regierungspräsidium Stuttgart hingegen sieht aufgrund der geringen Größe keine Beeinträchtigung für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Von einer raumbedeutsamen Beeinträchtigung der Erholungseignung des Gebietes wird aufgrund der geringen Größe noch nicht ausgegangen.

Die Körperschaftsforstdirektion weist im Zusammenhang auf die Erweiterung der Fläche am Waldbad zwar auch auf die Schutzgebiete in diesem Bereich hin, hält die Erweiterung aber grundsätzlich für denkbar.

Der Regionalverband Ostwürttemberg stimmt beiden Gebieten grundsätzlich zu.

Kritisch sieht der NABU eine Bebauung im Bereich In der Reute.

#### Stellungnahme:

Für den Bereich In der Reute wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Satzungsbeschluss ist erfolgt, der Bebauungsplan ist aber noch nicht in Kraft getreten. Die oben genannten Themen konnten im Bebauungsplanverfahren einvernehmlich geregelt werden.

### **3.1.3 Heidenheim – Siebenbürgenweg**

Das Landratsamt Heidenheim hat Bedenken wegen der Nähe zum Vogelschutzgebiet.

Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist auf den westlich angrenzenden Regionalen Grünzug und die schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung und die Forstwirtschaft. Eine naturnahe Einbindung könne aber im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat keine Bedenken gegen das Gebiet.

#### Stellungnahme:

Um den Abstand des Wohngebiets zu den schützenswerten Waldbereichen zu vergrößern, wurde das Gebiet nach Westen hin zurückgenommen. Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren Siebenbürgenweg-Nord wurden die oben genannten Anregungen berücksichtigt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist abgeschlossen, der Satzungsbeschluss ist aber noch nicht erfolgt.

### **3.1.4 Heidenheim – Hinter dem Kleinen Bühl mit Straßenverbindung zur Waldstraße**

Der Reiterverein Heidenheim e. V. spricht sich gegen die anfangs geplante Wohnbaufläche auf dem Reitgelände und auch gegen die geänderte Planung im östlichen Anschluss der Reitanlage aus. Mit dieser Planung wird der Verlust der Existenzgrundlage befürchtet. Der Reiterverein habe finanziell und durch Eigenleistungen viel investiert. Mit dem Wegfall der Reitanlagen gehe auch das Ansehen der Stadt verloren. Durch die notwendige Verlegung der Versorgungsleitungen in diesem Bereich und die daraus resultierenden Kosten würden die Baugrundstücke sehr teuer.

Das Landratsamt Heidenheim weist auf die ökologisch wertvollen Biotopstrukturen und die Bedeutung als Naherholungsgebiet hin. Die Bedenken würden aber zurückgestellt, wenn sichergestellt sei, dass ein ausreichender Ausgleich erfolge. Zu der in diesem Zusammenhang geplanten Straßenverbindung zwischen der Waldstraße und der Römerstraße führen das Landratsamt Heidenheim wie auch die Körperschaftsforstdirektion an, dass damit ein Naherholungsgebiet und zusammenhängendes Waldgebiet von hoher ökologischer Bedeutung durchschnitten werde. Es sei nochmals zu prüfen, ob der Bedarf der Straße die schwerwiegenden Eingriffe rechtfertige.

Ähnlich wie das Landratsamt Heidenheim sieht auch das Regierungspräsidium Stuttgart die Situation hinsichtlich der geplanten Wohnbaufläche und verweist zusätzlich auf den Regionalen Grünzug im Süden, der geringfügig tangiert wird. Die Planung werde aber akzeptiert, wenn auf die landschaftliche Einbindung geachtet werde.

Der Regionalverband Ostwürttemberg weist auf die teilweise Lage innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs hin. Auch wenn Ziele des Regionalplans am Rande teilweise tangiert seien, wird dem Gebiet zugestimmt.

Der NABU begrüßt dieses Baugebiet.

Ein Bürger sieht Probleme bei dem Nebeneinander von Reitanlage und neuem Wohngebiet. Er empfiehlt, die Reitanlage zu verlegen. Die geplante Verbindungsstraße könnte dann nicht in einem Bogen, sondern direkt an die Römerstraße angeschlossen werden.

Ein anderer Bürger sieht durch die Straßenverbindung keine Entlastung der Römerstraße, sondern eine Verkehrszunahme, da diese Straße als Abkürzung in die Nordstadt genutzt würde.

#### Stellungnahme:

Wegen der bestehenden Pachtverträge des Reitervereins mit der Stadt, die einer Bebauung in diesem Bereich bis zum Zieljahr 2029 entgegen stehen, wurde die geplante Wohnbaufläche nach Os-

ten verschoben. Eine Verlegung der gesamten Reitanlage wie auch eine Verlegung der Versorgungsleitungen (Landeswasserversorgung und EnBW) stehen somit nicht mehr zur Diskussion. Eventuelle Probleme beim Nebeneinander von Reitanlage und Wohnbebauung können im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplans geklärt werden. Der Verlust der Existenzgrundlagen des Reitervereins wird nicht gesehen.

Durch die geplante Straße wird eine Verbindung zwischen der Giengener Straße und der Römerstraße und auch eine Verbindung der Wohngebiete Im Haintal und Nattheimer Steige / Osterholz hergestellt. Damit sind eine Verkürzung gewisser Fahrstrecken und somit eine Reduzierung der Umweltbelastung durch Abgase verbunden. Der öffentliche Nahverkehr erfährt ebenfalls eine Verbesserung, was eine Grundlage für weniger Individualverkehr ist. Eine Verringerung des Kraftfahrzeugverkehrs kann damit verbunden sein. Sollte durch die Straßenverbindung Mehrverkehr entstehen, wäre damit auch eine Entlastung an anderer Stelle verbunden. Im Rahmen der konkreten Straßenbaumaßnahme sind die Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu untersuchen und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen. Eine Trassenführung vom Ende der Waldstraße auf direktem Weg zur Römerstraße ist aus topographischen Gründen nicht möglich.

Die Belange der Natur sowie die Einbindung in die Landschaft können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Für die geplante Straßenverbindung zur Waldstraße wurde wegen eines betroffenen regionalen Grünzugs eine Zielabweichung von den Zielen des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg beantragt, die inzwischen auch genehmigt ist.

### **3.1.5 Mergelstetten Reutenen**

Der erste Entwurf sah eine Erweiterung des Wohngebiets Reutenen mit einer bis zu 200 m tiefen Ausdehnung nach Süden vor. Aufgrund von Bedenken von Seiten Träger öffentlicher Belange (Regionalverband Ostwürttemberg, Regierungspräsidium Stuttgart, Landratsamt Heidenheim) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wegen der Betroffenheit eines Regionalen Grünzugs, wurde die Ausdehnung nach Süden auf ca. 90 m (einschließlich einer 30 m tiefen Waldabstandsfläche) reduziert. Die so geänderte Planung war Gegenstand des weiteren Verfahrens.

Insgesamt ca. 400 Bürger haben sich größtenteils im Rahmen einer Bürgerinitiative mit Unterschriften gegen die geplante Erweiterung des Wohngebiets Reutenen nach Süden ausgesprochen. Ergänzend zu der einleitend erläuterten Meinung, dass der Bedarf für neue Wohnbauflächen nicht gegeben sei, werden Lärmbelastungen während der Bauphase und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet. Wertminderungen der eigenen Wohngebäude seien die Folge. Der Wald als Naherholungsziel und Lebensraum für wertvolle Pflanzen- und Tierarten würde zerstört.

Das Landratsamt Heidenheim, das Regierungspräsidium Stuttgart, die Körperschaftsforstdirektion, der Regionalverband Ostwürttemberg und der NABU sehen die Gebietsausweisung im bisher vorgesehenen Umfang als bedenklich an. Ein Regionaler Grünzug ist davon partiell betroffen. Auf einen wertvollen Waldbestand mit Artenvielfalt wird hingewiesen. Im westlichen Bereich befindet sich ein Gräberfeld aus der Hallstattzeit, das von der Planung betroffen wäre. Der Verzicht auf das Gebiet wird empfohlen. Sollte ein Bedarf an Wohnbaufläche vorliegen, sollte eine in Umfang und Lage geänderte Planung überlegt werden. Bei einer Wohnbaufläche bis 2 ha könne nach Auffassung des Regionalverbandes Ostwürttemberg noch von einer Ausformung gesprochen werden. Die Körperschaftsforstdirektion fügt hinzu, dass bei der bisher vorgesehenen Flächeninanspruchnahme unter Umständen ein Zielabweichungsverfahren erforderlich würde. Für dieses wie auch für alle anderen Waldflächen, die einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, werden Waldumwandlungserklärungen nach § 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) erforderlich.

Der Verkehrsclub Deutschland (VCD) hält aus verkehrspolitischer Sicht das Wohngebiet Reutenen für ungeeignet. Aufgrund der Randlage und der Topographie können die Bewohner nicht dazu bewegt werden, zu Fuß zu gehen oder das Fahrrad zu benutzen. Eine effiziente Erschließung mit dem Bus sei erschwert. Vielmehr sollten bereits bebaute Gebiete in zentraler Lage durch Verkehrsberuhigung für die Wohnnutzung attraktiv gestaltet werden.



### Stellungnahme:

Die oben erläuterten Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch bei der öffentlichen Auslegung in ähnlicher Form wiederholt.

Wie in der Begründung unter Ziffer 6.1.2 erläutert, wird die ausschließliche Anwendung der Hinweise zur Plausibilität den Zielen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB in Heidenheim nicht gerecht. Trotz intensiver Innenentwicklung in der Zeit von 2008 bis 2014 waren gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005 zusätzlich neue Wohnbauflächendarstellungen und die daraus entwickelten Bebauungspläne notwendig, um den Wünschen nach Wohnraum gerecht werden zu können. Auch hat sich gezeigt, dass die vom Statistischen Landesamt als dauerhaft abnehmend prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die der Bedarfsberechnung zugrunde zu legen ist, nicht stimmt. Seit 2012 steigen die Einwohnerzahlen kontinuierlich an. Um auch künftig den raumordnerischen Aufgaben der Stadt Heidenheim als Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen gerecht werden zu können, sind neue Wohnbauflächen bis 2029 zwingend notwendig.

Dabei wird Wert darauf gelegt, diese Flächen wegen der dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen vorrangig im Siedlungsbereich zwischen Mergelstetten und Aufhausen vorzusehen. Das bedeutet, dass dringend auch im südlichen Stadtgebiet Wohnbauflächen benötigt werden.

Mit der nun geplanten Gebietsausweisung im Süden des Wohngebiets Reuteneu wird ein ca. 50 m tiefer Waldstreifen in Anspruch genommen. Hiervon bleiben 30 m als Waldabstandsfläche zur landwirtschaftsrechtlichen Einbindung erhalten. Da es sich um überwiegend städtische Grundstücke handelt, kann mit einer zügigen Bebauung gerechnet werden. Der südlich vorhandene regionale Grünzug wird durch die geplante Wohnbaufläche nicht tangiert. Eine nach § 10 LWaldG notwendige Waldumwandlungserklärung liegt bereits vor.

Die Tatsache, dass Heidenheim in einem schmalen Flusstal liegt, führt dazu, dass Erweiterungen zwangsläufig auf den Anhöhen erfolgen müssen. Der überwiegende Teil aller Wohngebiete in Heidenheim liegt zudem in vergleichbarer topographischer Lage. Die Busverbindung in die Innenstadt ist mit drei Linien ausreichend und effizient. Die Zentralisierung von Gewerbe, Bildung, Einkaufen und Wohnen ist nicht realisierbar. Sollte alle Wohnnutzung im Zentrum verwirklicht werden, müssten als Folge die dort befindlichen Einrichtungen in die Randbereiche verlagert werden.

### **3.1.6 Mergelstetten – Poststraße (ehemalige Bahnanlage)**

Mehrere Anwohner der Poststraße und der Straße Im Wiesengrund haben gegen die Ausweisung der ehemaligen Bahnfläche als gewerbliche Baufläche Einspruch eingelegt. Sie befürchten weitere Lärmbelastigungen als Folge der Schaffung neuer Gewerbeflächen östlich der Poststraße. Die schon heute vorhandenen nicht zumutbaren Lärmbelastigungen hätten Gesundheitsschäden und Wertverluste für ihre Grundstücke zur Folge. Das Nebeneinander von Gewerbe und einem faktischen Wohngebiet sei zudem nicht zulässig.

### Stellungnahme:

Die angesprochene Fläche war als Bahnanlage nachrichtlich im bisherigen Flächennutzungsplan enthalten und wurde zwischenzeitlich entwidmet, so dass der Flächennutzungsplan eine Aussage zur Flächennutzung treffen muss. Da die Fläche teilweise bereits baulich und auch gewerblich genutzt wird, kommt eine Flächendarstellung ohne bauliche Nutzung einer Enteignung gleich; Planungsschaden kann geltend gemacht werden. Die Darstellung als Grünfläche im Anschluss an das Bahngleis ist städtebaulich nicht sinnvoll. Aufgrund der angrenzenden prägenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzung ist die Darstellung als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche nicht zulässig, da sonst auch wieder Wohngebäude zulässig wären, die dann den Konflikt weiter verschärfen würden. Dagegen ist es möglich, im Rahmen eines Bebauungsplans hier ein Gewerbegebiet festzusetzen und durch Immissionsbeschränkungen die berechtigten Interessen der bestehenden Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Gewerbliche Bauflächen neben einem Wohngebiet sind nicht generell unzulässig. Entscheidend ist, dass durch neue gewerbliche Nutzungen mit den damit verbunde-

nen Emissionen die zulässigen Lärmpegel die Wohnnutzungen nicht weiter verschlechtert werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es sich planungsrechtlich im Bereich westlich der Poststraße um ein vorbelastetes Mischgebiet handelt. Im Falle eines Bauantrags ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nachzuweisen. Sofern Wertverluste für die Wohngebäude geltend gemacht werden sollten, sind diese durch den Antragsteller zu belegen.

### **3.1.7 Mergelstetten – Kornstraße , westliche Poststraße**

Für die Flächen nördlich der Kornstraße und westlich der Poststraße wird von Seiten der Firma Schwenk und der IHK dringend die Darstellung als gewerbliche Baufläche empfohlen. Bei einer gemischten Bebauung bereite das Nebeneinander von Wohngebäuden (in einem Mischgebiet zulässig) und Gewerbebetrieben Probleme.

#### Stellungnahme:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bohnäcker und Fa. Schwenk“ mit der Verlagerung der Betriebszufahrt von der Kornstraße nach Süden über einen neuen Kreisverkehr in der B 19 wurde unter anderem mit Verkehrsberuhigung an der Kornstraße und Reduzierung der Immissionen für die angrenzende Wohnnutzung begründet. Die im Bebauungsplan Kornstraße aus dem Jahr 1980 enthaltene Gewerbegebietsausweisung für die Errichtung eines Parkplatzes für Betriebsangehörige und Silofahrzeuge wird somit nicht mehr notwendig. Die geplante Flächennutzung als gemischte Baufläche nördlich der Kornstraße unterstützt diese planerische Zielsetzung. Sofern die Firma Schwenk Zement KG hier eine bauliche Erweiterung offen halten möchte, kann diese nur durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erfolgen. Diese sind in einem Mischgebiet möglich. Im Rahmen eines Bebauungsplans kann beispielsweise die Gliederung des Gebiets so vorgenommen werden, dass beide Interessenlagen (Wohnen und Gewerbe) berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan Stäffeleswiesen-Nord aus dem Jahr 1989 ist diese Fläche als Mischgebiet festgesetzt, wobei die Bebaubarkeit auf die erschlossenen Grundstücke an der Poststraße und der Straße Im Wiesengrund beschränkt wurde. Damit wurde ein Kompromiss gefunden, der die Problematik der Gemengelage aus vorhandener Wohnbebauung und der östlich und südlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen gleichermaßen versucht zu berücksichtigen. Die gewünschte Darstellung als gewerbliche Baufläche würde die Problematik erneut aufkommen lassen. Dem Wunsch kann daher nicht entsprochen werden.

### **3.1.8 Mergelstetten – Vordere Lichs**

Der Vertreter der Mergelstetter Landwirte spricht sich gegen eine weitere Gewerbeflächenausweisung östlich der Bohnäcker aus. Durch den Bebauungsplan Bohnäcker und Firma Schwenk, der bis heute nicht umgesetzt wurde, sei der Landwirtschaft schon viel wertvolle Ackerfläche verloren gegangen.

#### Stellungnahme:

Die Fläche war bereits im Flächennutzungsplan 2005 als gewerbliche Baufläche enthalten. Da auch der Regionalplan diese Fläche als regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistung darstellt und der Flächennutzungsplan geplante Gewerbeflächen (Hagenäcker in Aufhausen) und vergleichbare Flächen (Sonderbaufläche Nattheimer Straße in Schnaitheim) ohne andere Neuausweisungen zurücknimmt, wird die Erweiterungsmöglichkeit der Bohnäcker nach Osten (Vordere Lichs) als gewerbliche Baufläche beibehalten.

### **3.1.9 Schnaitheim – Rechenwiesen / Felbenwiesen**

Die TSG Schnaitheim wünscht für die Fläche nördlich der Ballspielhalle eine Flächennutzung für Sport- und Spielanlagen einschließlich baulicher Anlagen. Bei der Gebäudeplanung könnten Anforderungen, die durch die Lage im Überschwemmungsgebiet notwendig werden, berücksichtigt werden.

Eine Grundstückseigentümerin beantragt die Bebauungsmöglichkeit südlich des Kindergartens.

Das Landratsamt Heidenheim kritisiert die Inanspruchnahme des reizvollen und stark frequentierten Naherholungsgebiets als Bauland.

#### Stellungnahme:

Die Planung sah ursprünglich eine geringfügige Arrondierung des südlichen Ortsrands von Schnaitheim vor. Nachdem zwischenzeitlich die gesamte Fläche zwischen Ballspielhalle und heutigem Ortsrand als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist, ist eine vollständige bauliche Nutzung hier nicht mehr realistisch. Zur städtebaulich wünschenswerten Arrondierung des südlichen Ortsrandes von Schnaitheim wird dennoch eine geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche, für die teilweise Baurecht aufgrund eines alten Baulinienplans vorliegt, im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Rahmen eines Bebauungsplans sind im Bedarfsfall die Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet zu prüfen.

#### **3.1.10 Schnaitheim – nördlich des Friedhofs**

Die Umnutzung des im Flächennutzungsplan 2005 noch als Grünfläche für die Erweiterung des Friedhofs dargestellten Bereichs nördlich des Friedhofs Schnaitheim in gewerbliche Baufläche erfolgte erst nach der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs 2022. Zwischenzeitlich wurde für diese Nutzungsänderung der Bebauungsplan Königsbronner Straße-Ost als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplanentwurf 2029 berücksichtigt diese Planung durch Darstellung als gewerbliche Baufläche.

#### **3.1.11 Schnaitheim – Westlich des Bahnhofs**

Die Industrie- und Handelskammer regt an, den Bereich westlich der Bahnanlagen nicht als gemischte Baufläche, sondern als gewerbliche Baufläche darzustellen, um Auswirkungen durch Betriebe in den Gewerbegebieten östlich der Brenz auszuschließen.

#### Stellungnahme:

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Abstand von mindestens 100 m Entfernung zu bestehenden Gewerbebetrieben ist planungsrechtlich nicht kritisch zu sehen.

#### **3.1.12 Großkuchen**

Von Seiten der Ortschaftsverwaltung wurde die Beibehaltung der im Flächennutzungsplan 2005 dargestellten Wohnbaufläche Hinter den Gärten sowie die Aufnahme einer Wohnbaufläche im Gebiet Langgewand (ehemaliger Reitplatz) gewünscht.

Auch die Erweiterung des Gewerbegebiets Hagenbucher Trieb im Westen von Großkuchen um ca. 1,7 ha war Wunsch der Ortschaftsverwaltung.

Die landwirtschaftliche Fläche zwischen Ziegelhof und Rotensohl soll ebenfalls als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Eine künftige Erweiterung des Steinbruchs Dumpelhau soll ermöglicht werden.

Die Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, dass mit dem Wohngebiet Hinter den Gärten keine Einschränkungen für den Betrieb des Steinbruchs verbunden sein dürfen.

Ein Großkuchener Bürger wünscht die Prüfung über die Eignung von Flächen für Photovoltaikanlagen im weiteren Gebiet um Großkuchen.

### Stellungnahme:

Dem Anliegen der Ortschaftsverwaltung, den Bereich Hinter den Gärten entsprechend dem Flächennutzungsplan 2005 beizubehalten, steht der Wunsch eines angrenzenden Landwirts teilweise entgegen, der künftig keine Wohnbauflächenausweisung auf seinem Grundstück 420 südlich der Neresheimer Straße 10 mehr möchte. Dieser Landwirt wünscht, dass eine künftige Bebauung ausreichend weit entfernt sein muss, damit Nutzungsbeschränkungen für seinen Betrieb vermieden werden.

Im Flächennutzungsplan 2005 ist der Bereich Hinter den Gärten schon als Wohnbaufläche dargestellt. Da neue Wohnbauflächen in Großkuchen aufgrund der vorhandenen Baulücken nicht zwingend erforderlich sind, wurde die Fläche anfangs aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Da die Stadt Heidenheim das Grundstück Neresheimer Straße 20 zwischenzeitlich erwerben konnte, ergab sich so die Möglichkeit, eine zentrumsnahe Verkehrserschließung für das südliche Wohngebiet Kleinkuchener Berg planungsrechtlich zu sichern. Wie aus dem Flächennutzungsplanentwurf 2029 hervorgeht, ist die Darstellung der Wohnbaufläche um den Bereich südlich des landwirtschaftlichen Betriebs im Flächennutzungsplan reduziert worden. Mit dieser Flächenabgrenzung ist der Bebauungsplan Hinter den Gärten bereits im Verfahren.

Somit ist dem Wunsch der Ortschaftsverwaltung wie auch des Angrenzers entsprochen.

Auswirkungen durch den Steinbruch wurden schon früher im Rahmen des Bebauungsplans Kleinkuchener Berg untersucht. Da solche dort nicht vorliegen und das neue Gebiet Hinter den Gärten weiter entfernt vom Steinbruch liegt, sind Einschränkungen auch hier nicht zu erwarten.

Aufgrund der Flächenpotentiale und der Tatsache, dass im Bereich Hinter den Gärten neben der notwendigen Verbindungsstraße neue Wohnbaufläche dargestellt werden, ist die Erweiterung nach Osten im Bereich Langgewand (ehemaliger Reitplatz) nicht zu verwirklichen.

Die Gewerbeflächenerweiterung nach Westen war Gegenstand der erneuten Offenlage des Flächennutzungsplanentwurfs 2022. Das Regierungspräsidium Stuttgart konnte dem nicht zustimmen. Nachdem im Zeitraum des Flächennutzungsplanverfahrens keine gewerbliche Neuansiedlung hier stattgefunden hat und ca. 1,69 ha Gewerbebauland zur Verfügung stehen, ist die Forderung nach weiteren Gewerbeflächen unbegründet.

Dem Wunsch nach einer Gewerbefläche in Rotensohl entlang der K 3009 kann ebenfalls nicht nachgekommen werden. Weitere Ansiedlungen im Außenbereich, die zu einer lang gezogenen Straßensiedlung führen, sind nicht im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Die Erweiterung des Steinbruchs Dumpelhau ist im Flächennutzungsplan 2029 enthalten.

Das „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (EEG) sieht für die Photovoltaik einen grundsätzlichen Vorrang der Nutzung von Dachflächen gegenüber der Freiflächennutzung vor. Die landwirtschaftlichen Flächen um Großkuchen kommen für Photovoltaikanlagen nicht in Betracht, da es sich hier um geschützte Böden für die Landwirtschaft handelt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.1.8.2 der Begründung verwiesen.

### **3.1.13 Oggenhausen – Oberes Paradies, Raiffeisenstraße**

Der Ortschaftsrat Oggenhausen wünscht die Ausweisung des Bereichs Oberes Paradies zwischen Albrecht-Ritz-Straße und Oggenhauser Hauptstraße als Wohnbaufläche. Auch zwei Oggenhauser Grundstückseigentümer in diesem Bereich möchten hier bauen und wünschen ebenfalls, im Flächennutzungsplan hierfür die Voraussetzungen zu schaffen.

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche westlich der Raiffeisenstraße wird von einem Grundstückseigentümer gewünscht.

### Stellungnahme:

Wie aus der Begründung unter Ziffer 6.1.1 ersichtlich, stehen in Oggenhausen bis 2029 Flächenpotentiale von mehr als 5 ha zur Verfügung. Neue Wohnbauflächen können daher nicht begründet werden. Wiederholt wurde in der Vergangenheit die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Oberes Paradies in Angriff genommen. Dies scheiterte aber immer am Widerstand der Grundstückseigentümer oder des Ortschaftsrats. Auch die Aufstellung eines Bebauungsplans an der Raiffeisenstraße fand in der Vergangenheit im Ortschaftsrat keine Zustimmung.

Dem Wunsch nach einer Neuausweisung dieser beiden Flächen kann aus raumordnerischer Sicht nicht zugestimmt werden. Anzumerken ist auch, dass das Landratsamt Heidenheim in seiner Stellungnahme den Bereich Oberes Paradies mit seinen Streuobstbeständen als sehr wertvoll eingestuft hat.

### **3.1.14 Oggenhausen – Mostelfeld**

Hier war zwischenzeitlich eine kleine Erweiterung des nordöstlichen Ortsrandes nach Norden geplant, der aber wieder rückgängig gemacht wurde. Ziel dabei war weniger der Wunsch nach weiteren Bauflächen als vielmehr die Schaffung einer Möglichkeit, das Wohngebiet Halde Ost verkehrlich besser an die Oggenhauser Hauptstraße anschließen zu können. Nachdem diese notwendige Verkehrsanbindung inzwischen über den Zöschinger Weg planerisch ermöglicht wurde, kann auf die Wohnbauflächenerweiterung verzichtet werden.

### **3.1.15 Weitere Wohnbauflächen**

Neben den Stellungnahmen, die sich gegen neue Bauflächen richten, wurden auch Anregungen vorgebracht, die die Neuausweisung von Bauland in den Bereichen am östlichen Ortsausgang von Kleinkuchen zwischen der Steinweiler Straße und der Teichstraße, am östlichen Ende des Burrenwegs in Aufhausen, am südlichen Ende der Brenzlestraße und am Ende des Zeisigwegs in Schnaitheim, im Bereich südlich der Brunnenmühle und westlich der Brenz, für die freie Fläche gegenüber dem Waldfriedhof in Heidenheim oder für die nördliche Straßenseite der Alfredshöhe in Mergelstetten zum Inhalt haben.

### Stellungnahme:

Aufgrund der vorhandenen Baulücken in Kleinkuchen ist die Neuausweisung von Wohnbauland (ca. 1,4 ha) dort nicht vertretbar.

Bei dem betroffenen Bereich am Burrenweg handelt es sich um Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB, der durch überörtliche Versorgungsleitungen vom Siedlungsbereich getrennt ist. Dort sind nur privilegierte Vorhaben zulässig. Die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche im Außenbereich widerspricht den Zielen, Bauland möglichst in verkehrlich erschlossenen, zentrumsnahen Gebieten mit vorhandener Infrastruktur bereit zu stellen.

Zur Gliederung des südlichen Ortsrands von Schnaitheim zum Gewerbegebiet in den Seewiesen hin ist die Beibehaltung einer Grünzäsur dringend geboten. Daher kann dem Anliegen nicht stattgegeben werden.

Die Fläche am Zeisigweg liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Unter Berücksichtigung städtebaulicher, landschaftsgestalterischer, naturschutzrechtlicher, forstrechtlicher und wirtschaftlicher Aspekte kommt eine Bebauung hier nicht in Frage.

Bei der Fläche südlich der Brunnenmühle handelt es sich um einen ca. 11 % steilen, in manchen Bereichen bis zu 35 % steilen Nordhang, der von Wald umgeben ist. Die Fläche kann nur über die zum Teil 3 m breite Straße „Brunnenmühle“ erschlossen werden. Das Gelände ist mit diesen Beeinträchtigungen für eine Wohnbebauung ungeeignet.

Bei den freien Flächen südlich und östlich des Waldfriedhofs handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet. Eine Bebauung kommt daher nicht in Frage.

Eine Bebauung nördlich der Alfredshöhe, die auch einen 30 m tiefen Waldabstand erfordert, würde den schmalen Wald am Baderhölzle relativ stark verringern. Auch ist am Ende der Straße der nördliche Bereich als Ausgleichsmaßnahme für die dort entstandene Wohnbebauung ausgewiesen.

### **3.1.16 Stadt Aalen**

Die Stadt Aalen wertet die Gewerbeflächenausweisungen positiv. Hinsichtlich der großen Neubaugebiete bittet die Stadt Aalen um nochmalige Prüfung, ob diese aufgrund der rückläufigen Einwohnerzahlen erforderlich sind.

#### Stellungnahme:

Wie aus der Begründung zum Flächennutzungsplan und aus den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Regionalverbandes Ostwürttemberg hervorgeht, war der von der Stadt Heidenheim bisher ermittelte Flächenbedarf gerechtfertigt. Wie die vierteljährliche Bevölkerungsfortschreibung auf der Basis Zensus 2011 zeigt, steigen die Einwohnerzahlen bis heute wieder stetig an. So kann davon ausgegangen werden, dass auch die im Flächennutzungsplan 2029 dargestellten neuen Wohnbauflächen für die Entwicklung Heidenheims angemessen sind.

### **3.1.17 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat verschiedene Anträge gestellt, die im Gemeinderat erörtert und beschlossen werden sollen. Aufgrund der demographischen Entwicklung und der Annahme, dass auch eine Neuansiedlung größerer Betriebe nicht zu erwarten sei, würden neue Wohnbauflächen nicht erforderlich. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, sei eine kompromisslose Innenentwicklung anstelle einer Außenentwicklung anzugehen. Auf die im Flächennutzungsplan untersuchten neuen Wohnbauflächen wie auch auf die Erweiterung beim Waldbad zur Errichtung eines Kombibades sei zu verzichten. Als Grundlage für die Beratung einer Innenentwicklung sollten Kartierungen aller Stadtteile nach Alter der Wohnbevölkerung, Kartierung und Offenlegung aller Baulücken mit Angaben der Eigentumsverhältnisse und Kartierung der Stadtgebiete nach Alter, Art und Qualität der baulichen Entwicklung erstellt werden. Über eine Marketingstrategie und eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit sollten Immobiliensuchende vom Vorteil des Kaufs und des Wohnens im Bestand überzeugt werden.

Zur Verbesserung der Energieversorgung seien geeignete Flächen für erneuerbare Energieanlagen wie Windkraft, Photovoltaik und Geothermie zu untersuchen und im Flächennutzungsplan bereitzustellen.

#### Stellungnahme:

Wie in der Begründung erläutert ist und auch von Seiten des Geschäftsbereichs Liegenschaften aufgrund vieler Anfragen immer wieder deutlich gemacht wurde, liegt ein Bedarf an Wohnbauflächen vor. Aus der Begründung geht auch hervor, dass die Innenentwicklung ernst genommen wird und in den vergangenen Jahren schwerpunktmäßig betrieben wurde. Soweit eine Innenentwicklung bis zum Zieljahr 2029 realistisch ist, ist diese auch in die Bilanz der Flächenpotentiale eingeflossen. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist unabdingbar, will man die Entwicklung von Heidenheim nicht entscheidend blockieren.

Die angedachte Erweiterung beim Waldbad für die Errichtung eines Kombibades ist nicht mehr Gegenstand der aktuellen Flächennutzungsplanung, nachdem das Freizeitbad Aquarena saniert wurde.

Hinsichtlich der erneuerbaren Energien wird auf die einleitende Aussage zu Windkraftanlagen und hinsichtlich der Photovoltaikanlagen auf die Ausführungen unter Ziffer 7.1.8.2 der Begründung verwiesen.

### **3.2. Nattheim**

Im Gegensatz zu Heidenheim wurden von den Nattheimer Bürgern keine grundsätzlichen Einwendungen zur Neuausweisung von Wohnbauflächen und auch nicht zu einzelnen Baugebieten vorgebracht.

#### **3.2.1 Nattheim – Riederberg**

Die im bisherigen Verfahren von Seiten der Gemeinde Nattheim anfangs gewünschte Erweiterung des Wohngebiets Riederberg stieß von Seiten der Regierungspräsidiums Stuttgart, des Regionalverbandes Ostwürttemberg wie auch vom Landratsamt Heidenheim auf Widerstand, da der Bedarf nicht gesehen wurde. Im weiteren Verfahren konnte zwischen allen Beteiligten ein Kompromiss erzielt werden. Für die so definierte Fläche wurde ein Bebauungsplan bereits erstellt und die Erschließung ist erfolgt. Sämtliche Grundstücke sind verkauft und ein Großteil der Erweiterungsfläche ist bebaut.

Aufgrund der großen Nachfrage wird eine weitere Flächenausweisung für dringend erforderlich gehalten, um die für Nattheim wichtige Entwicklung nicht zu gefährden.

#### Stellungnahme:

Für eine vorausschauende Grundstückspolitik ist die Darstellung der künftigen Siedlungsentwicklung erforderlich. Vorgesehen ist die Fortführung der bisher vorgenommenen Bebauung nach Westen mit dem Anschluss an den dort vorhandenen Siedlungsrand. Da der südliche Bereich des an einem Nordhang gelegenen Wohngebiets die bessere Wohnlage darstellt, ist die neuerliche Erweiterung, wie im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt, gewählt worden.

Der Flächenbedarf und die Entscheidung unter städtebaulichen Aspekten für diese Fläche sind unter Ziffer 6.2.2 und 6.2.3 der Begründung näher erläutert.

Der Flächennutzungsplan 2005 hatte südlich der Fleinheimer Straße im Bereich Riederberg erstmals Wohnbauflächen von ca. 13,1 ha dargestellt. Für ca. 9 ha dieser Fläche liegen zwischenzeitlich Bebauungspläne vor. Durch die geplante Erweiterung nach Westen und die Rückgabe von Flächen im Osten und Norden ist die im Flächennutzungsplan 2029 dargestellte Wohnbaufläche mit ca. 13,3 ha nahezu identisch mit der des Flächennutzungsplans 2005.

Unter diesem Aspekt sollte der Planung in diesem Punkt nichts entgegenstehen. Durch landschaftsgestalterische Maßnahmen kann die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

#### **3.2.2 Fleinheim – Wolfsgrube**

Im Flächennutzungsplanentwurf 2022 für die öffentliche Auslegung war eine ca. 1,21 ha große Erweiterung des Wohngebiets Wolfsgrube nach Westen enthalten. Im weiteren Verfahren musste auf die zusätzlich Wohnbaufläche verzichtet werden, da der Bedarf von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Landratsamtes Heidenheim als unbegründet angesehen wurde. Das Landratsamt Heidenheim sah mit der Erweiterung eine weitere Gefährdung des dörflichen Charakters. Mit dem unter Ziffer 2.1 erläuterten Kompromiss zugunsten der Wohnbaufläche Riederberg in Nattheim musste die Fläche in Fleinheim aufgegeben werden.

Das hier entstandene Wohngebiet beruht auf einer städtebaulichen Konzeption, die die Erweiterung nach Westen bereits vorsieht. Die verkehrliche Anbindung ist hergestellt.

Unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung in Fleinheim könnten die Flächenpotentiale evtl. bis 2029 gerade noch ausreichen. Um unvorhersehbar steigenden Bauwünschen in Fleinheim gerecht werden zu können, wird eine westliche Erweiterung des Wohngebiets im Norden von Fleinheim um ca. 1,21 ha dennoch gewünscht. Da auf die vorhandenen privaten Baulücken erfahrungsgemäß nur unzureichend zugegriffen werden kann, ist die planerische Fortschreibung im vorge-

sehenen Umfang keinesfalls unrealistisch.

### **3.2.3 Auernheim – Am Pfannenstiel**

Ähnlich der Situation unter Ziffer 2.2 Fleinheim Wolfsgrube verhält es sich beim Gebiet Am Pfannenstiel in Auernheim.

Das Landratsamt Heidenheim erkennt hier allerdings eine logische Abrundung des nördlichen Ortsrands. Die Erweiterung wäre noch vertretbar, wenn eine landschaftsgestalterische Einbindung erfolgt.

#### Stellungnahme:

Für einen Teil der Fläche wurde 2013 ein aus dem Flächennutzungsplan 2005 entwickelter Bebauungsplan erstellt. Der Flächennutzungsplan 2029 sieht daher hier nur noch eine Erweiterung um ca. 0,57 ha als abschließende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes vor.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung bis 2014 und einer Hochrechnung bis 2029 ergibt sich ein Fehlbetrag von ca. 0,3 ha Wohnbaufläche.

Die als abschließende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes zu betrachtende Flächendarstellung kann daher als angemessen betrachtet werden.

### **3.2.4 Nattheim – Erweiterung Gewerbegebiet Rinderberg**

Das Regierungspräsidium Stuttgart wie auch der Regionalverband Ostwürttemberg haben aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Ausweisung, insbesondere da dieses Gewerbegebiet an den regional bedeutsamen Gewerbeschwerpunkt „Rinderberg Ascherhau“ im Bereich der Autobahnanschlussstelle A 7 / B 466a angrenzt. Da ein konkreter, über das vorhandene Flächenpotential hinausgehender Bedarf nicht begründet ist, wäre zu prüfen, ob Gewerbeflächen an anderer Stelle zurückgenommen werden können oder ob die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebiets mit Heidenheim denkbar wäre.

Das Landratsamt Heidenheim lehnt die Neuausweisung der freien Fläche nördlich der Deponie entschieden ab. Dies in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in Nattheim Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang vorhanden seien. Unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit und des Landschaftsbildes ist dies auch nicht vertretbar.

#### Stellungnahme:

Wie eine Prüfung für ein interkommunales Gewerbegebiet von Seiten der Stadt Heidenheim ergeben hat, ist dies aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zu verwirklichen. Da auch die Rücknahme des geplanten Gewerbegebiets Rotbühl, bei dem bereits mit der Umsetzung begonnen wurde, nicht angedacht ist, wird die Gewerbegebietserweiterung Rinderberg derzeit nicht weiterverfolgt.

### **3.2.5 Südumfahrung – L 1181**

Von zwei Nattheimer Bürgern wurde zu einer geplanten Umfahrung im Zuge der L 1181 nördlich oder südlich von Nattheim Stellung genommen. Beide sprechen sich eindeutig gegen eine Nordumfahrung aus, da diese Trasse fast doppelt so lang sei, wertvolle Waldbiotope zerstöre und doch keine vollständige Umfahrung darstelle. Mit der Südumfahrung sei zudem ein direkter Anschluss an die Autobahn verbunden. Diese Auffassung vertritt auch das Landratsamt Heidenheim, wenngleich auch die Südumfahrung mit erheblichen Eingriffen verbunden sei. Nach Auffassung des Regionalverbandes Ostwürttemberg stehen der Südumfahrung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken von Landwirten der Ortsvereinigung Nattheim wegen der Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen durch die Trassenführung vorgebracht.



Eine Änderung der Trassenführung, die bestehende Feldwege besser berücksichtigt, wird vorgeschlagen.

Stellungnahme:

Mit einer überarbeiteten Trassenführung, die die vorhandenen Feldwege besser berücksichtigt, konnte den Anliegen weitgehend entsprochen werden. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist die Trasse abschließend zu diskutieren und in den Plan zu verankern. Die Darstellung der Ortsumfahrung im Flächennutzungsplan zum jetzigen Zeitpunkt hat nur nachrichtlichen Charakter.

**3.2.6 Autohof B 466a**

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurde nach der öffentlichen Auslegung 2012 die Darstellung zweier Sonderbauflächen für einen Autohof und für ein Hotel an der B 466a gegenüber der Autobahnanschlussstelle Heidenheim gewünscht. Diese Flächendarstellungen waren unter anderem Gegenstand einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Einsprüche von Seiten Träger öffentlicher Belange wegen der Betroffenheit eines Regionalen Grünzugs hatten zur Folge, dass die Flächen durch Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses wieder aus dem Flächennutzungsplan entfernt wurden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Autohof gegenüber der westlichen Anschlussstelle ist zwischenzeitlich im Verfahren. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden alle verkehrstechnischen Fragen geprüft. Eine notwendige Zielabweichung von den Zielen des Regionalplans Ostwürttemberg ist ebenfalls beantragt. Aus diesem Grund ist eine Sonderbaufläche für einen Autohof im Flächennutzungsplan erneut enthalten. Die Sonderbaufläche für ein Hotel westlich der Autobahn ist nicht mehr Gegenstand des Flächennutzungsplans.

**3.2.7 Polizeiposten, Neresheimer Straße 25**

Das Amt Vermögen und Bau Baden-Württemberg spricht sich gegen die Einbeziehung des Grundstücks Neresheimer Straße 25 (Polizeiposten) in eine Fläche für den Gemeinbedarf aus, da gegenüber einer Darstellung als gemischte Baufläche ein Wertverlust für das Grundstück entstünde.

Stellungnahme:

Für den überwiegenden Teil des Grundstücks gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Areal Ramenstein“ aus dem Jahr 2009. Dieser weist nur im westlichen Teil des Grundstücks eine Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des Kindergartens aus. Somit entspricht der Flächennutzungsplan der Festsetzung des Bebauungsplans. Eine Wertminderung ist daher nicht erkennbar.

Der entsprechend den oben erläuterten Sachverhalten ausgearbeitete Flächennutzungsplanentwurf in der Fassung vom 10.07.2015, die Begründung mit ihren Anlagen, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Umweltinformationen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der notwendige Beschluss erfolgt durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim.



Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister