

**TOP 2: Stellungnahme zum Bebauungsplan Reichertstal III, Neresheim****Beschlussvorschlag**

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Reichertstal III. Die Belange des schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits berücksichtigt.

Es ist zu begrüßen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den aktuell benötigten Umfang reduziert wurde.

Dennoch wird angeregt, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eine Begrenzung der gewerblichen Bauflächen vorzunehmen, die in der Dimension dem vorliegenden Bebauungsplan entspricht.

**Sachverhalt**

Aufgrund von konkreten Nachfragen von Unternehmen aus dem Teilort Elchingen beabsichtigt die Stadt Neresheim die Ausweisung von Gewerbeflächen durch den Bebauungsplan Reichertstal III. Entsprechend des aktuellen Bedarfs der in Neresheim-Elchingen ansässigen Holzbaufirma (Fertighäuser Holzbauweise) von 9.500 qm und einem ebenfalls in Elchingen ansässigen Holztransportunternehmen mit einem Bedarf von 8.000 qm sollen gewerbliche Flächen im Umfang von ca. 2 ha (inbegriffen Erschließung sowie Grünstreifen, Bruttobaufläche) ausgewiesen werden. Die Stadt Neresheim legt dazu in vorbildlicher Weise eine umfangreiche Flächenstatistik bezüglich der möglichen Flächenpotentiale an Baulücken, Außenreserven und Innenentwicklungspotentialen für die Stadt Neresheim vor. Aufgrund aktueller Nachfragen im benachbarten Gewerbegebiet „Im Riegel“ sowie der Ortsansässigkeit der beiden Firmen in Elchingen müssen dazu Flächen ausgewiesen werden, die aktuell nicht als geplante Flächen zur gewerblichen Entwicklung im Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim vorgesehen sind. Alternativflächen mit aktueller Verfügbarkeit in Elchingen sind nicht vorhanden.

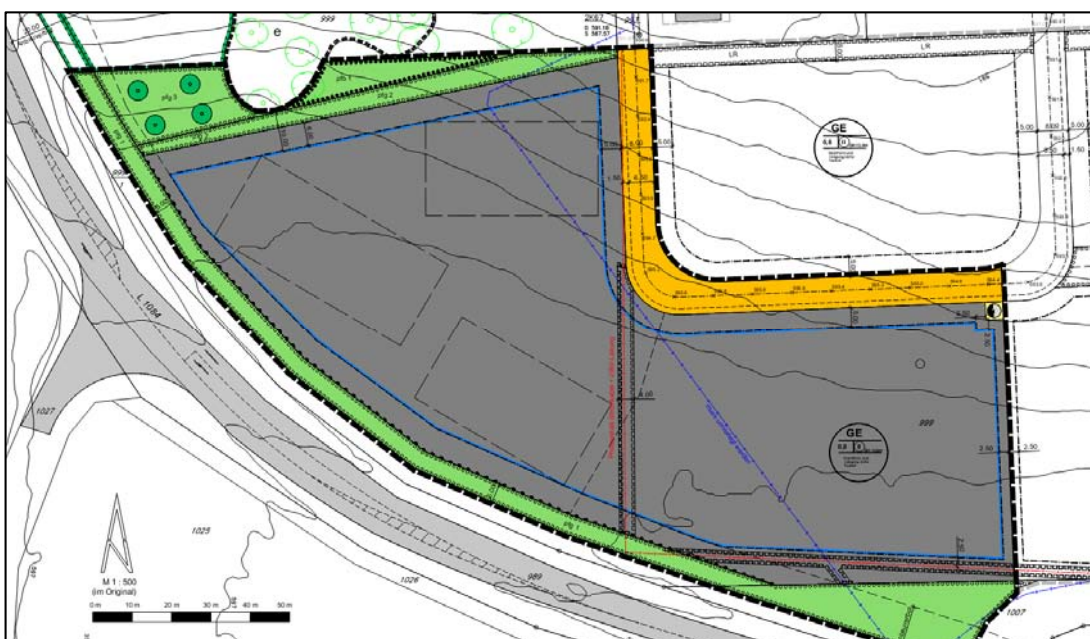


Abbildung 1: zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Im Reichertstal III“, Elchingen, unmaßstäblich

## Regionalplanerische Aspekte für die Beurteilung

Das geplante Sondergebiet liegt gemäß Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz.

### Plansatz 3.2.2 (G) Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz

*Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.*

Im Rahmen der Abwägung ist dieser Belang zu berücksichtigen. Dem wurde in Kapitel 4.1 der Begründung in ausreichender Weise Rechnung getragen.

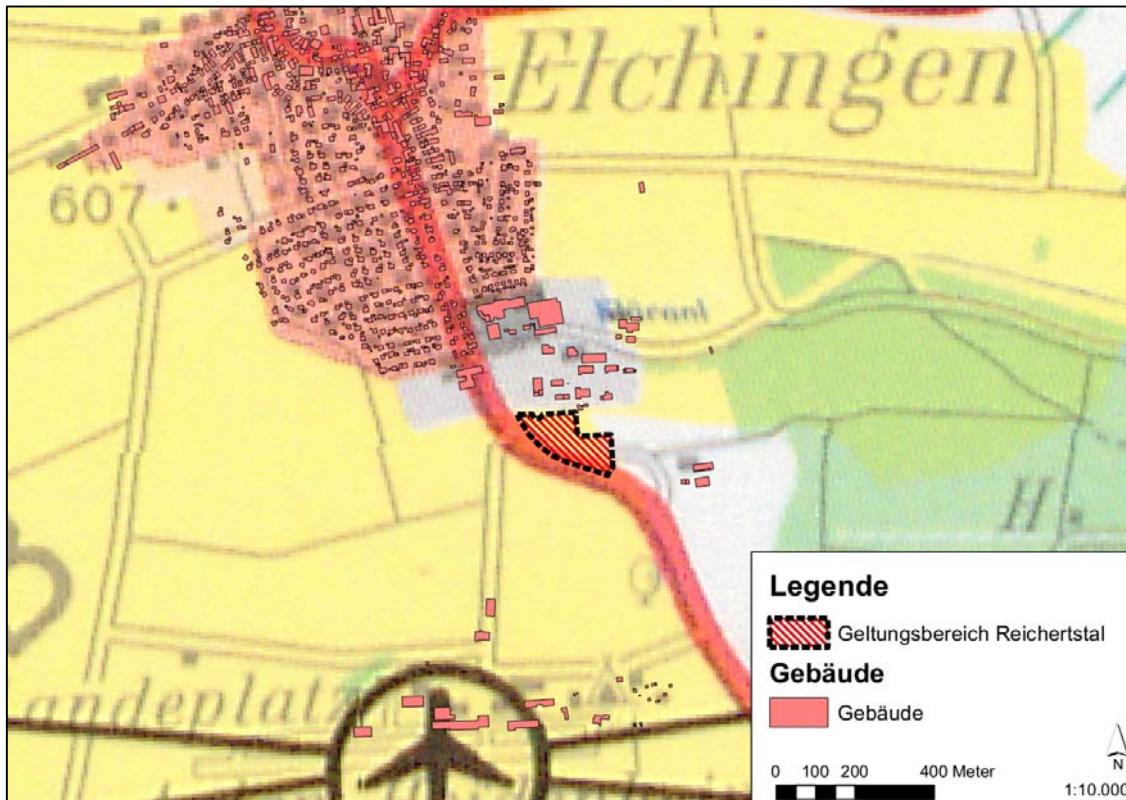


Abbildung 2: Lage des Bebauungsplans „Im Reichertstal III“, Elchingen, unmaßstäblich, gelbe Hinterlegung = schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz  
grün = schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft, rot = Siedlung, Wohnen, grau = Siedlung, Gewerbe

Eine räumliche Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ist vorhanden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den schon bestehenden Anschluss an die Landesstraße L 1084.

## **Bewertung**

Durch die konkrete Nachfrage durch Unternehmen und die nachfragerechte Ausgestaltung des Bebauungsplans mit einem Gesamtflächenumfang von 2,02 ha bestehen aus regionalplanerischer Sicht zu dieser Ausweisung keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch sollte an anderer Stelle in Elchingen (nördliche Fläche) die als nicht realisierbar bezeichnete Gewerbeflächenausweisung im Zuge des Planungsverfahrens aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Damit wäre sowohl dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden, wie auch den Anforderungen der lokalen Unternehmen Rechnung getragen. Hervorzuheben ist die beispielhafte und umfassende Auseinandersetzung der Stadt Neresheim mit den verfügbaren Flächenpotenzialen. Dies erleichtert auch künftig planendes und planerisches Vorgehen.