

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS-
Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim

Entwurf

Teil A

Begründung zur Regionalplanänderung auf dem Gebiet der Stadt Neresheim „Im Riegel – Nord“

Ausgearbeitet:
Heidenheim, den 08.10.2018
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
info@jung-part.de

Inhaltsverzeichnis

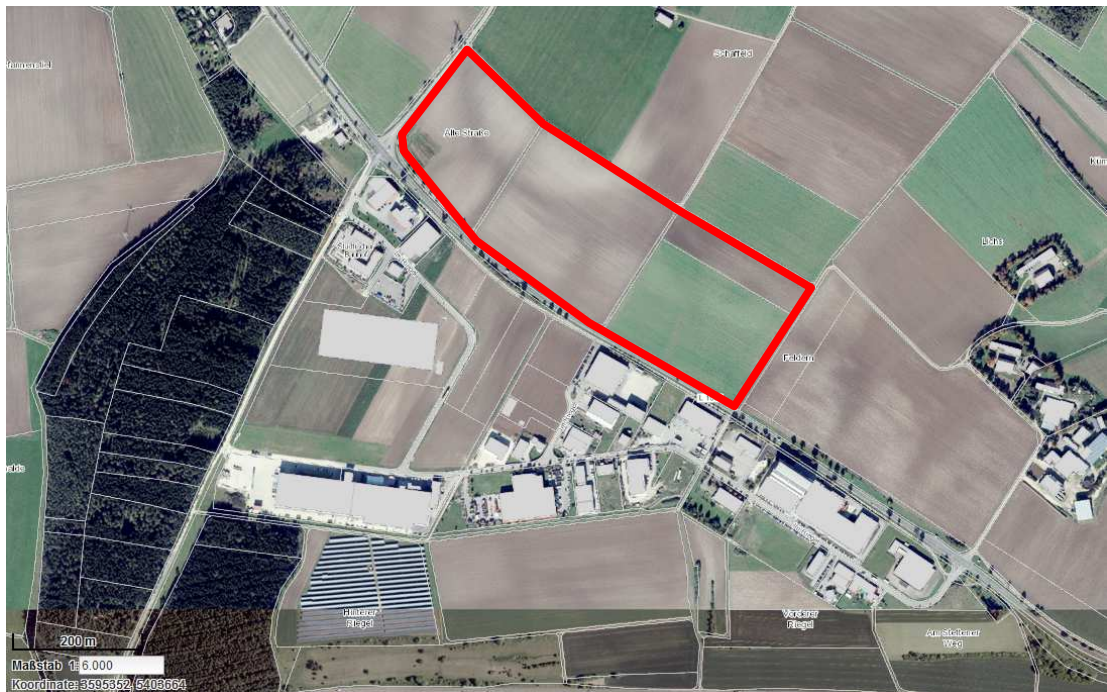
A1	Anlass und Verfahren.....	1
A1.1	Ausgangssituation und Vorgehen	1
A1.2	Verfahren	2
A1.3	Bestandteile der Begründung.....	2
A2	Raumplanung und Gemeindestruktur.....	3
A2.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2002)	3
A2.2	Regionalplan	3
A2.3	Strukturdaten	3
A3	Betroffene Erfordernisse der Raumplanung	4
A3.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2002)	4
A3.2	Relevante Ziele des Regionalplans Ostwürttemberg	4
A3.3	Relevante Grundsätze des Regionalplans Ostwürttemberg	5
A4	Bewertung der raumplanerischen Auswirkungen	5
A4.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2002)	5
A4.2	Relevante Ziele des Regionalplans	5
A4.3	Relevante Grundsätze des Regionalplans und nachrichtliche Übernahmen.....	10
A5	Sonstige Belange	10
A5.1	Wirkungen auf die Umwelt	10
A5.2	Erschließung	10
A5.3	Denkmalschutz	11
A5.4	Topographie.....	11
A5.5	Land- und Forstwirtschaft.....	11
A6	Grundlagen	12
A7	Fazit / Zusammenfassung.....	13

A1 Anlass und Verfahren

A1.1 Ausgangssituation und Vorgehen

Für die Stadt Neresheim liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (Genehmigt am 08.11.2000). Der vorbereitende Bauleitplan enthält mehrere gewerbliche Bauflächen. Diese Areale sind mittlerweile zum großen Teil bereits bebaut. Darüber hinaus ist ein erheblicher Teil der unbebauten Flächen für Betriebe vorgemerkt oder bereits als Erweiterungsfläche ortsansässiger Betriebe im privaten Eigentum.

Als bedeutendste der gewerblichen Bauflächen ist das Gebiet „Im Riegel“ hervorzuheben. Hierfür liegen flächendeckend Bebauungspläne vor („Im Riegel I“ bis „Im Riegel VII“). Der Bebauungsplan „Im Riegel VII“ wurde Ende des Jahres 2017 zur Rechtskraft gebracht; die Umsetzung ist im Gang. Die flächenmäßige Kapazität des Gebiets ist damit erschöpft.



Luftbild vom Änderungsbereich (rot) (Quelle: LUBW, ergänzt)

Da die übrigen Gewerbegebiete auf Neresheimer Grund ebenfalls weitgehend aufgefüllt sind und diese zudem eher den Bedarf¹ der Teilorte abdecken, ist für die Deckung des weiteren Bedarfs an Gewerbeflächen die Aufstellung eines Bebauungsplans und parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

¹ S. Teil B: Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Jedoch steht trotz der festgestellten Eignung als Gewerblicher Standort das regionalplanerische Ziel „Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung“, 3.2.4.1 (Z) einer gewerblichen Besiedelung zunächst entgegen („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“ § 1 Abs. 4 BauGB, „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] sind Ziele der Raumordnung zu beachten [...]“, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). Eine Überwindung des oben genannten raumplanerischen Ziels im Wege der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist deshalb rechtlich nicht zulässig.

Dieser planerische Konflikt könnte grundsätzlich im Wege eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LPIG) ausgeräumt werden. Voraussetzung ist allerdings, „dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.“ Da die absehbare gewerbliche Entwicklung der Stadt jedoch bei ca. 14 ha. liegt, ist davon auszugehen, dass hier die Grundzüge der Planung berührt sind.

Um dennoch eine dem Unterzentrum Neresheim angemessene gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen soll der Regionalplan geändert werden.

Sowohl der Regionalverband Ostwürttemberg, als auch das Regierungspräsidium Stuttgart haben auf eine entsprechende Nachfrage hin signalisiert, die Entwicklung des regionalbedeutsamen Standorts für Dienstleistung und Gewerbe zu unterstützen.

A1.2 Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans erfolgt gem. §§ 7 – 10 Raumordnungsgesetz (ROG) bzw. § 12 Landesplanungsgesetz.

A1.3 Bestandteile der Begründung

A1.3.1 Teil A: Begründung zur Regionalplanänderung

Die vorliegenden Ausführungen stellen die erforderlichen Änderungen des Regionalplans dar und bewerten diese im Hinblick auf die konkreten raumplanerischen Auswirkungen.

A1.3.2 Teil B: Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung

Zur Sicherung einer der Stadt Neresheim angemessenen Entwicklung wurde der Bedarf der Gewerbeflächen ermittelt. In einem zweiten Schritt wurde anhand eines Alternativenvergleichs untersucht, welcher Standort am Besten für die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen geeignet ist.

A1.3.3 Teil C: Umweltbericht

Die umweltrelevanten Auswirkungen einer Gebietserweiterung „Im Riegel“ sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 2a LPIG (mit Anhang 2) bzw. § 8 ROG dar. Da parallel von der Stadt Neresheim ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt wird, sind auch die nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Inhalte dargestellt.

A2 Raumplanung und Gemeindestruktur

A2.1 Strukturelle Darstellungen des Landesentwicklungsplans (Karten zum LEP 2002)

Nach dem Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg liegt das Gemeindegebiet der Stadt Neresheim im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“. Das Gebiet liegt im Mittelbereich der Stadt Aalen, eine Landesentwicklungsachse verläuft nicht durch Neresheim. Der LEP hat Neresheim nicht als zentralen Ort ausgewiesen.

Das Stadtgebiet verfügt über einige überregionale naturnahe Lebensräume (Karte 4) und über Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe (Karte 5).

A2.2 Strukturelle Darstellungen des Regionalplans

Laut Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist Neresheim als Unterzentrum ausgewiesen. Gem. LEP (PS. 2.5.10 (Z)) sollen *„Unterzentren als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.“*

Westlich der Stadt ist ein regionalbedeutsamer Standort für Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen dargestellt (s. Ausführungen im weiteren Text).

Als zugehöriger Siedlungsbereich ist lediglich der Hauptort selbst ausgewiesen. Neresheim ist Erholungsort.

Hinsichtlich des regionalplanerischen Freiraumschutzes sind größere Bereiche als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung bzw. für Naturschutz und Landschaftspflege Bestandteil der Raumnutzungskarte. Darüber hinaus ist der größte Teil der Fläche als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz, bzw. für die Forstwirtschaft vorbehalten.

Grünzüge oder Grünzäsuren liegen im gesamten Stadtgebiet keine.

A2.3 Strukturdaten

A2.3.1 Fläche und Lage

Die Stadt Neresheim ist eine ca. 119 km² große Flächengemeinde im Südosten des Ostalbkreises. Sie grenzt im Osten an den Freistaat Bayern an. Südlich liegt der Landkreis Heidenheim mit den Gemeinden Dischingen und Nattheim. Im Westen liegen die Gemeinde Königsbronn und die Stadt Aalen. Im Norden schließen sich die Gemeinde Westhausen und die Stadt Bopfingen an.

A2.3.2 Einwohner

Die Einwohnerzahl betrug im Jahr 2016 7.910 EW. Die Entwicklung der letzten Jahre geht aus nachfolgender Tabelle hervor (weitere Daten zur Einwohnerentwicklung s. Teil B).

A3 Betroffene Erfordernisse der Raumplanung

A3.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2002)

Nach LEP 2002 ist „die Siedlungsentwicklung [...] vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ (3.1.9 (Z)).

Die Erweiterung des Gewerbegebiets findet im direkten räumlichen Anschluss an die bestehenden Siedlungsgebiete statt. Dennoch trägt die Planung Merkmale einer Neuausweisung von Gewerbeflächen. Daher wird die Stadt Neresheim parallel beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Zielabweichungsverfahren beantragen.

Weiter gilt: „Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“ (5.3.2 (Z))

Der notwendige Umfang der Gewerbeflächen ist der beiliegenden Bedarfsermittlung (Teil B) zu entnehmen. Die Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft wurden auch bei der Untersuchung der Standortalternativen berücksichtigt (Flurbilanz) und minimiert.

A3.2 Relevante Ziele des Regionalplans Ostwürttemberg

A3.2.1 regionalplanerischer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen

Für die weitere Entwicklung des Gebiets spricht, dass hier ein regionalplanerischer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen ist (PS 2.5.4 (Z)):

„Als neu zu erschließende bzw. ausbaufähige regional bedeutsame Standorte für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (bis etwa 30 ha) werden ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt: [...] Unterzentrum Neresheim: an der L 1084 des Gewerbegebiet im Riegel.“

A3.2.2 Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung

Der Erweiterung der Gewerbeflächen steht derzeit allerdings ein regionalplanerisches Ziel entgegen, das folgendermaßen definiert ist:

Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung, 3.2.4.1 (Z):

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmalen (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

A3.3 Relevante Grundsätze des Regionalplans Ostwürttemberg

Kap. 3.2.2. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz, 3.2.2.1 (G):

„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.“

A4 Bewertung der raumplanerischen Auswirkungen

A4.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2002)

Dem „Anbindungsgebot“ nach PS. 3.1.9 (Z), Satz 1 wird zumindest sinngemäß Folge geleistet. Hierbei ist auch zu beachten, dass dies städtebaulich sinnvoll geschieht. Eine Anbindung an irgendeine Siedlungsstruktur ist nicht zielführend. Vielmehr sollten gleichartig gewidmete Gebiete einander zugeordnet werden, um Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen schon im Vorfeld zu vermeiden. Mit der Erweiterung des bestehenden regional bedeutsamen Standorts „Im Riegel“ kann vermieden werden, dass Belastungen an anderer Stelle neu entstehen oder verhältnismäßig geringe Vorbelastungen so verstärkt werden, dass eine erhebliche Belastung für die Belange der Umwelt oder der angrenzenden Bewohner entsteht.

Dem Grundsatz des LEP „Ausbau vor Neubau“ in Satz 2 wurde bereits durch die vorangegangene Ermittlung der bestehenden innerörtlichen Potenziale Beachtung geschenkt.

Da im Innenbereich nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen, konnte die Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Außenbereichs deutlich gemacht werden. Allen Alternativen ist jedoch die Inanspruchnahme guter landwirtschaftlicher Flächen (jeweils Vorrangflur II) gemeinsam. Damit schneidet die Fläche „Im Riegel – Nord“ in dieser Hinsicht nicht schlechter oder besser ab, als die Alternativflächen. Insofern ist auch PS. 5.3.2 (Z) Rechnung getragen worden.

A4.2 Relevante Ziele des Regionalplans

A4.2.1 regionalplanerischer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen

Der Neresheimer Standort umfasst derzeit ca. 34 ha gewerblicher Bauflächen. Das Areal ist vollständig überplant. Ungeachtet der erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen wurden bis jetzt ausschließlich Gewerbegebiete ausgewiesen.

Eine nicht unwesentliche Funktion der Gewerbeschwerpunkte und –standorte ist die Konzentrationswirkung der gewerblichen Entwicklung der Region. Damit kann eine unregelmäßige Entwicklung mit einer Vielzahl kleinerer Gebiete deutlich reduziert werden.

Das Potenzial des Neresheimer Standorts ist jedoch mittlerweile ausgeschöpft. Da die Bedarfsermittlung gezeigt hat, dass dennoch ein erheblicher Bedarf besteht, ist zu befürchten, dass ohne Erweiterung des Standorts eine ungewünschte kleinteilige Siedlungsentwicklung erfolgen wird. Dazu kommt, dass der Bedarf in erster Linie von ortsansässigen Unternehmen herrührt, die dann möglicherweise erst an anderer Stelle erweitern und in absehbarer Zeit ganz aus dem Stadtgebiet bzw. der Region abwandern.

Nach dem gemeinsamen Strategiepapier von IHK und Regionalverband Ostwürttemberg ist es neben den Ansätzen zum Flächensparen weiterhin erforderlich, *„genügend Flächen für die Entwicklung der Industrie und des Gewerbes in der Region bei gleichzeitiger Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu sichern.“* Zudem soll die Gewerbeflächenentwicklung überörtlich koordiniert und differenziert vorangetrieben werden.

Die Prüfung der Alternativstandorte hat gezeigt, dass die Erweiterung des bestehenden Standorts gegenüber echten Neuausweisungen den zusätzlichen Erschließungsaufwand deutlich reduzieren kann.

Der Neresheimer Standort liegt nicht an einer ausgewiesenen Entwicklungsachse gemäß dem Landesentwicklungsplan. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass entlang der Bundesstraße B 466 als direkte Straßenverbindung zwischen den Mittelzentren Heidenheim und Nördlingen eine deutliche Entwicklung stattgefunden hat und weiter stattfinden wird.

Eine Erweiterung des Standorts wird die vorhandene Infrastruktur wie bisher nutzen; d.h. die Anbindung an die Bundesstraße und auch an die kürzlich sanierte Landesstraße L 1084 werden weiterhin in Anspruch genommen. Eine grundsätzliche Änderung der vorhandenen Verkehrsströme ist nicht zu erwarten. Zwar wird die Belastung für vorhandene Straßen etwas steigen, jedoch wird erwartet, dass sich die Steigerung im Rahmen der Belastbarkeit der Verkehrswege bewegen wird.

Mit der Erweiterung der Gewerbeflächen wird der vorhandene bisherige regionalbedeutsame „Standort“ für Gewerbe- und Dienstleistungen in einen regionalbedeutsamen „Schwerpunkt“ für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen umgewandelt.

A4.2.2 Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung

A4.2.2.1 Flächenmäßiger Umfang der Änderung

Der betroffene schutzbedürftige Bereich für die Erholung erstreckt sich über große Teile des westlichen Neresheimer Stadtgebiets und umfasst auch Teile der Heidenheimer und Nattheimer Flächen bei Großkuchen bzw. bei Steinweiler. Südlich von Neresheim erstreckt sich das Gebiet über einen nicht unerheblichen Teil des Dischinger Gebiets.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen führt zu einer Reduktion der Fläche um ca. 14 ha.

A4.2.2.2 Qualitative Auswirkungen

Gebietsfunktionen

Grundsätzlich ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Gebietsfunktionen auch durch kleinflächige Änderungen vorstellbar. Deshalb ist zu beleuchten, welche qualitativen Auswirkungen die Gewerbeflächenerweiterung haben wird.

Die Funktionen der schutzbedürftigen Bereiche werden in der Begründung zum Regionalplan beschrieben:

„Zunehmende physische und psychische Belastungen am Arbeitsplatz, teilweise unbefriedigende Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, insbesondere in den Verdichtungsräumen und wachsendes Gesundheitsbewußtsein haben das Bedürfnis der Bevölkerung nach unterschiedlichen Erholungsarten - wie ruhiges Entspannen oder körperliche Aktivität - und unterschiedlichen Erholungsformen - Ferien-, Wochenend- bzw. Feierabenderholung - verstärkt. Mehr Freizeit, steigender Lebensstandard und hohe Mobilität ermöglichen es, das Erholungsbedürfnis immer besser zu befriedigen. Die Ausweisung und Sicherung einer ausreichenden Anzahl geeigneter größerer Erholungsräume für die Freizeitgestaltung und Erholung der Bevölkerung ist daher eine wichtige raumordnerische Aufgabe.

Die unterschiedliche Eignung eines Raumes als Ferien-, Wochenend- oder Feierabenderholungsgebiet hängt im wesentlichen ab von seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit, von seiner Erholungsinfrastruktur, von seiner Lage zu den einzelnen Siedlungsgebieten sowie zu den Bevölkerungsschwerpunkten der Region und des Landes und von seiner Erschließung auf Schiene und Straße.

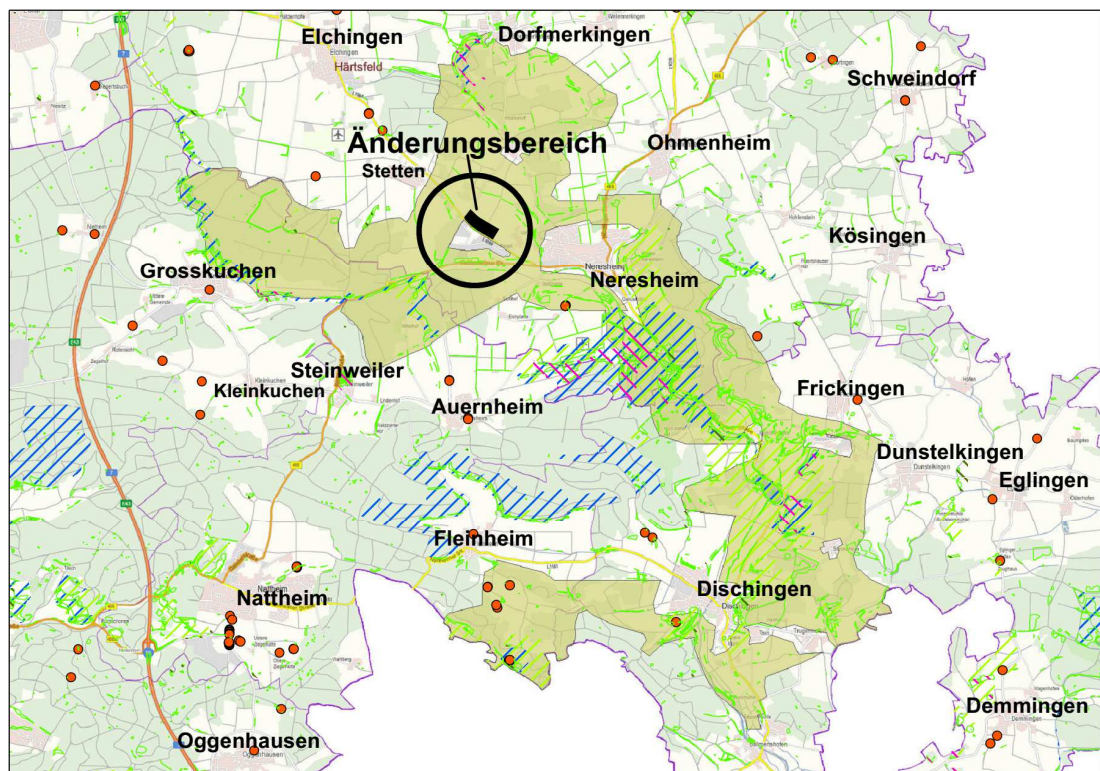
Die vielfältigen Erscheinungsbilder und landschaftliche Schönheit der ostwürttembergischen Naturräume, wie Schwäbische Alb, Albvorland und Schwäbisch-Fränkische Waldberge, bieten für die Erholung der Bevölkerung besonders gute Voraussetzungen. Ausgedehnte Wälder, zahlreiche kleinere und größere Wasserläufe sowie viele künstliche Seen erhöhen den Erholungswert der Region weiter. Selbst in den größeren Städten sind attraktive Erholungsgebiete an vielen Stellen noch direkt von den Wohngebieten aus erreichbar. Diese günstigen Gegebenheiten sowie die Erreichbarkeit über bereits vorhandene Fuß- und Radwege gilt es vorrangig zu erhalten. Durch Ausbau der Verkehrsinfrastruktur wird die Erreichbarkeit der regionalen Erholungsräume auf Schiene und Straße wesentlich verbessert.

Erholung in der Region Ostwürttemberg bedeutet das Erleben einer noch weitgehend intakten, vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft, deren Eigenart und Schönheit auch zum Erhalt ihres Erholungswertes geschützt werden muß. Die ostwürttembergischen Erholungslandschaften eignen sich daher vor allem für landschaftsbezogene, ruhigere Sportarten wie z.B. Wandern, Radfahren, Wassersport wie Schwimmen und Segeln, Skifahren, Segelfliegen und auch Golfspielen. Der Ausbau der hierfür erforderlichen Infrastruktur hat insgesamt einen hohen Stand erreicht. So haben z.B. der alpine Skisport und der Skilanglauf einen Ausbaustand erreicht, der keine großen Entwicklungen mehr erfordert. Dies gilt ebenso für den landschaftsbezogenen Wassersport an den vielen Seen der Region und für das Wanderwegenetz sowie die Anlage von Spiel- und Grillplätzen. Ergänzungsbedürftig ist allerdings noch das Radwandernetz.

Bei der Ausweisung der in der Raumnutzungskarte dargestellten schutzbedürftigen Bereiche für Erholung wurden die Bedürfnisse der hiesigen Bevölkerung nach einer wohnungsnahen Wochenend- und Feierabenderholung, aber auch das besondere Interesse der Fremdenverkehrsgemeinden der Region an einem weiteren Ausbau der Ferienerholung für Gäste aus den Verdichtungsräumen des Landes und darüber hinaus berücksichtigt.

Wichtige großflächige Erholungsräume in der Region Ostwürttemberg sind folgende in der Raumnutzungskarte dargestellten Teilräume: [...]

- das Härtsfeld mit den Schwerpunkten Raum Neresheim, Egautal, Raum Dischingen sowie dem Riesrand.“



Lage des betroffenen Schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung (olivgrüne Hinterlegung),
 Änderungsbereich: schwarz ausgefüllt
 Naturschutzgebiete: magenta Schraffur,
 Landschaftsschutzgebiete: hellgrüne Schraffur,
 Naturdenkmale: dunkelgrüne Schraffur bzw. roter Punkt,
 FFH-Gebiete: blaue Schraffur
 Biotop: grüne Umrandung
 unmaßstäblich

Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, LUBW, Kartengrundlage: Maps4BW

Das betroffene Gebiet besteht aus einer Vielzahl unterschiedlicher Bereiche. Als „Kernzonen“ könnte man die Gebiete bezeichnen, die eine besondere landschaftliche Qualität mit herausragenden visuellen und freizeitorientierten Erlebnismöglichkeiten aufweisen. Bereichsweise besteht eine Überlagerung mehrerer Schutzgebietsausweisungen. Da diese Bereiche im Allgemeinen auch für die Erholungsbelange besondere Erlebnismöglichkeiten mit sich bringen, muss davon ausgegangen werden, dass sie auch eine wichtige Rolle bei der Ausweisung der schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung gespielt haben.

Hierzu sind die Gebiete südwestlich von Neresheim mit der „Zwing“, die Gebiete nördlich von Dischingen mit dem Härtsfeldsee und das Neresheimer Tal, Kuchener Tal und Krätzental nördlich und östlich von Großkuchen. Auch dem Dossinger Tal zwischen Neresheim und Dorfmerkingen kommt eine besondere Bedeutung zu.

Gegen diese Gebiete fällt der Erweiterungsbereich für die Gewerbeflächen hinsichtlich des Erholungswertes deutlich ab. Dies geht auch aus der eher kleinräumigen Landschaftsbildbewertung des Umweltberichts hervor. Zudem liegt eine Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbeflächen vor. Es muss auch berücksichtigt werden, dass nicht eine neue Gebietsbeeinträchtigung eingebracht wird, sondern die bestehenden Belastungen moderat verstärkt werden.

Radwegenetzkonzeption des Ostalbkreises

Der Ostalbkreis hat ein kreisweites Radwegekonzept mit insgesamt ca. 1.100 km Streckenlänge erarbeitet. Einer dieser Wege verläuft entlang der L 1084. Er wird jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt, weil das bestehende Wegenetz nicht verändert wird. Zudem ist der Abschnitt in der entsprechenden Karte als „sonstiger geprüfter Abschnitt“ bezeichnet. Sogenannte „touristische Radrouten“ sind nicht betroffen.

Grüner Pfad Neresheim / Wandererlebnis Härtsfeld

Im Rahmen des Projektes „Wandererlebnis Härtsfeld“ (gefördert durch die Europäische Union und das Land Baden-Württemberg im Rahmen von Leader) wurden attraktive Wanderwege im Neresheimer Umfeld ausgewiesen.



Ausschnitt aus der Karte „Wandererlebnis Härtsfeld“

„Der Radweg „Grüner Pfad Härtsfeld“ führt den Radler durch eine ursprüngliche und markante Landschaft der Schwäbischen Alb.“ Die Wegeführung südlich und östlich des Gebiets deckt sich mit den Wegen des „Wandererlebnis Härtsfeld“

Keiner dieser Wege ist von der geplanten Gewerbefläche betroffen.

Fazit

Aus den oben genannten Gründen wird die Verkleinerung des schutzbedürftigen Bereichs um ca. 14 ha in einem weniger wertvollen Teilbereich als vertretbar angesehen.

A4.3 Relevante Grundsätze des Regionalplans und nachrichtliche Übernahmen

A4.3.1 Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz

Die Erweiterungsfläche liegt laut Regionalplan der Region Ostwürttemberg im „schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“.

Wie oben bereits dargelegt, wurde eine Analyse der innerörtlichen Potenziale vorgenommen und der Bedarf der geplanten Gewerbeflächen nachgewiesen. Zudem sind schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz bei allen Planungsalternativen gleichermaßen betroffen.

Da jedoch der Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche nachgewiesen wurde und kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz bedroht ist, werden den Belangen der Siedlungsentwicklung Vorrang eingeräumt.

A4.3.2 geplante Siedlungsfläche

Die Gebietserweiterung wird gemäß der Planung der Stadt Neresheim als geplante Siedlungsfläche, Gewerbe in die Raumnutzungskarte eingetragen.

A5 Sonstige Belange

A5.1 Wirkungen auf die Umwelt

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen sei auf den anliegenden Umweltbericht (Teil C) verwiesen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Auswirkungen sich in einem vertretbaren Rahmen bewegen. Voraussetzung ist allerdings die Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen, die im Zuge der Bebauungsplanung konkretisiert werden.

A5.2 Erschließung

Zur Abwicklung des Stroms an Waren sowie als Zubringer für die erforderlichen Arbeitskräfte werden ausreichend leistungsfähige Straßen benötigt. Das Gebiet bindet direkt an die Landesstraße L 1084 an. Ein Anschluss an die Bundesstraße B 466 liegt in ca. 1000 m Richtung Südosten. Über die erforderliche neue innere Erschließung hinaus besteht somit hier keine Notwendigkeit des Neubaus oder Ausbaus von Zufahrtsstraßen.

Das Bauverbot nach § 22 Straßengesetz entlang der Landesstraße und der Kreisstraße K 3299 wird im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung beachtet werden. Auf dieser Planungsebene wird dann auch die Zufahrt zum erweiterten Gewerbegebiet geregelt werden.

Bereits im Vorfeld der Planung hat das Landratsamt Ostalbkreis mitgeteilt, dass der Allgemeine Kanalisationsplan der Stadt Neresheim derzeit in diesem Bereich fortgeschrieben wird. Die Fläche [...] ist zur Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird nach den wasserwirtschaftlichen Anforderungen durchgeführt werden. Die konkrete Planung erfolgt im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine Anschlussmöglichkeit für Elektrizität und Wasser ist in der Nähe ebenfalls vorhanden. Zugleich ist zu beachten, inwieweit die Netzverstärkung mit Ersatzneubau auf der an den Änderungsbereich des Regionalplans angrenzenden 110-Kv-Leitung zwischen Rotensohl und Wechingen zu Restriktionen in der nachgeordneten Bauleitplanung führen wird.

Ebenfalls zu beachten ist die Lage in der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Fassungen im Egautal“ (LfU-Nr. 136242) des ZV Landeswasserversorgung.

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich außerhalb der Zone II des mit Rechtsverordnung vom 09.11.2016 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Pfaffentäle 1 und 2 des ZV Härtsfeld-Albuch-Wasserversorgung mit Sitz in Königsbronn.

A5.3 Denkmalschutz

Fährt man entlang der Landesstraße L 1084 von Elchingen nach Neresheim, fällt kurz nach Passage des kleinen Ortes Stetten der Blick auf das Benediktinerkloster Neresheim. Dieser Blick wird durch das geplante Gewerbegebiet in seinem Eindruck gestört werden.

Allerdings liegt das geplante Gebiet nicht in einer Blickbeziehung zwischen historisch bedeutsamen Denkmälern, die mit dem Kloster in einer historischen Beziehung stehen, wie z.B. die Kirche St. Georg in Auernheim, die Auernheimer Kapelle bei Gräbern oder der Weg zum Hochstatter Hof.

Da zudem der Blick bereits durch das bestehende Gewerbegebiet vorbelastet ist und Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen werden, wird kaum eine erhebliche Beeinträchtigung des Klosterumfeldes verbleiben. Dass die denkmalpflegerischen Belange bei der Gebietsplanung berücksichtigt werden, wird dabei vorausgesetzt.

A5.4 Topographie

Das Areal ist mäßig nach Süden geneigt. So kann einerseits eine Entwässerung im Freispiegel-Gefälle erfolgen. Andererseits sind für die Errichtung der Baukörper nur im moderaten Umfang Erdbewegungen erforderlich. Nördlich des Gebiets liegt eine Geländekuppe, die nicht überplant wird und so der landschaftlichen Einbindung des Gebiets dient.

A5.5 Land- und Forstwirtschaft

Der Schutz der Landwirtschaft ist auch in den Zielen des LEP 2002 (PS 3.1.9 (Z) und 5.3.2 (Z)) und im Regionalplan (PS. 3.2.2.1 (G)) verankert.

Die landwirtschaftliche Funktion der Fläche äußert sich in der Flurbilanz. Das Areal liegt (wie auch die Alternativflächen) im Bereich der Vorrangflur II. In der gesamten Region sind keine landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur I zugeordnet.

Laut Mitteilung der der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden die 4 betroffenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke von vier unterschiedlichen Betrieben bewirtschaftet. Für jeden von Ihnen bedeutet der Flächenverlust zunächst eine Beeinträchtigung der Produktionsgrundlage; eine Existenzgefährdung wird dadurch jedoch nicht erwartet, zumal die Stadt Neresheim dabei ist, landwirtschaftliche Ersatzflächen bereit zu stellen.

Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Gewerbeflächen.

Da der Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche nachgewiesen wurde, wird den Belangen der Siedlungsentwicklung unter Beachtung der dargestellten landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vorrang eingeräumt.

Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

A6 Grundlagen

A6.1 Rechtsgrundlagen

Insbesondere folgende Rechtsgrundlagen haben für die Änderung des Regionalplans Relevanz:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 2017 (GBl. S. 645, 646)

A6.2 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlagen wurden verwendet:

- Digitales Kataster der Stadt Neresheim (Auszug aus dem ALKIS)
- Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim, genehmigt am 11.08.2000
- Regionalplan 2010, Regionalverband Ostwürttemberg, rechtskräftig seit 01.12.1997
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Topographische Karte 1 : 50.000 (TK 50)
- Daten des Daten- und Kartendienstes der LUBW

A7 Fazit / Zusammenfassung

Auf dem Gebiet der Stadt Neresheim befindet sich ein regional bedeutsamer Standort für Dienstleistungen und Gewerbe. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist südlich der L 1084 eine entsprechende gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die mittlerweile nahezu vollständig bebaut ist. Da aber absehbar ist, dass in den kommenden Jahren weiterhin ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht, soll das Gebiet erweitert werden.

Das Gebiet „Im Riegel“ ist jedoch umgeben von einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung“ des Regionalplans. Trotz dieses raumordnerischen Ziels ist die Erweiterung städtebaulich und raumplanerisch sinnvoll. Deshalb wird eine Änderung des Regionalplans beantragt.

Im Rahmen der Planungen zur Gebietserweiterung wurde der Gewerbeflächenbedarf (Teil B) ermittelt, dieser beträgt für die nächsten Jahre ca. 14 ha. Als zweiter Schritt wurde geprüft, ob dieser Bedarf über die Aktivierung bestehender Potenziale gedeckt werden kann. Da jedoch die bestehenden Potenziale weitgehend erschöpft sind oder derzeit nicht aktivierbar sind, ist die Ausweisung einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche erforderlich.

Für die Ausweisung wurden verschiedene Standortalternativen untersucht (ebenfalls Teil B). Die Prüfung hat ergeben, dass die Erweiterung des bestehenden Gebiets „Im Riegel“ nördlich der Landesstraße die sinnvollste Lösung darstellt. Die Anbindung an gleichartige Siedlungsflächen minimiert den flächenmäßigen Bedarf an landwirtschaftlicher Fläche und damit auch den finanziellen Aufwand. Gleichzeitig besteht Anschluss an übergeordnete Straßen (L 1084, B 466).

Der vorliegende Umweltbericht (Teil C) hat keine erheblichen nicht ausgleichbaren Wirkungen auf die Belange der Umwelt festgestellt. Allerdings sind Restriktionen zu beachten, wie die Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Landeswasserversorgung oder die Beachtung denkmalpflegerischer Belange.

Der Schutz der Umgebung für die Benediktiner-Abtei Kloster Neresheim kann gewährleistet bleiben, auch wenn von der L 1084 das neue Gebiet ins Blickfeld zum Kloster gerückt wird. Historisch bedeutende Blickachsen werden dabei nach planerischer Berücksichtigung in der Bauleitplanung jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigt. Ebenso wird auf das möglicherweise vorhandene Bodendenkmal nach Maßgabe des Landesdenkmalamts ausreichend Rücksicht genommen.

Das Gebiet bietet ausreichend Flächenpotenzial, um den Bedarf der nächsten Jahre decken zu können. Die Hangneigung ist gering, so können umfangreiche Erdbewegungen vermieden werden.

In Hinblick auf die Verkehrssituation ist nicht mit einer grundlegenden Änderung der Verkehrsströme zu rechnen.

In Bezug auf die Beanspruchung landwirtschaftlich hochwertiger Flächen ist die Erweiterungsfläche gegenüber den Alternativen weder im Vor- noch im Nachteil. In jedem Fall werden hochwertige Flächen beeinträchtigt sein. Es liegt durchweg eine Einstufung in der Flurbilanz als Vorrangflur II und eine Ausweisung im Regionalplan 2010 als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz vor. Der gewerblichen Entwicklung wird jedoch in diesem Fall der Vorrang eingeräumt.