

**TOP 1: Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim/Nattheim; hier: Errichtung eines Autohofs und Hotels an der B466a**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss des Regionalverbands Ostwürttemberg steht einer Ausweisung einer Sonderbaufläche westlich der Autobahn ablehnend gegenüber, da dies als neuer Siedlungsansatz zu werten ist und die Fläche vollständig innerhalb des „Regionalen Grünzugs“ liegt. Hier ist eine Alternativenprüfung zur Bündelung der Tankstelle östlich der Autobahn mit der Hotelanlage oder mit dem in unmittelbarer Nähe befindlichen, regionalbedeutsamen Gewerbestandort durchzuführen. Aufgrund des Ergebnisses dieser Alternativenprüfung und vorbehaltlich einer substanzerhaltenden Ausformung des regionalen Grünzugs, die sich aus dem konkreten Planungsverfahren für das Vorhaben ergibt, sowie bei Beachtung des „Schutzbedürftigen Bereichs für die Forstwirtschaft“ und des „Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz“ behält sich der Regionalverband eine weitere Stellungnahme vor.

**Sachverhalt:**

Die Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim/ Nattheim hat dem Regionalverband Änderungen zum Entwurf des Flächennutzungsplans (vgl. DS 12 PA-2010) vorgelegt. Wesentliche Änderung ist neben anderen die Ausweisung von Flächen für einen Autohof und ein Hotel an der B 466a-Anschlussstelle 116 der A 7 Heidenheim (s. Abb. 1).

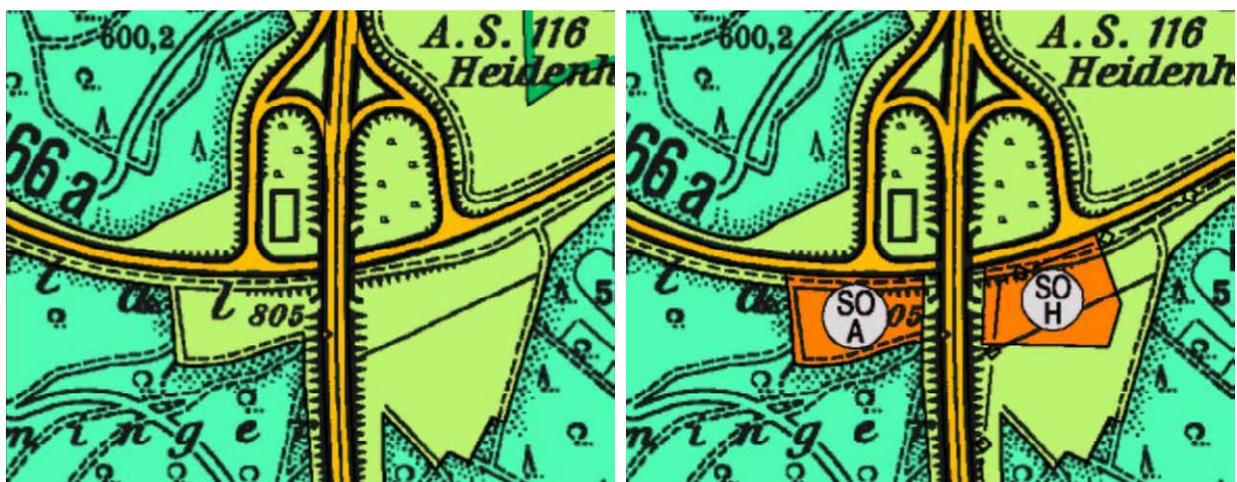


Abb. 1 a): bisher: landwirtschaftliche Fläche

b): neu: Sonderbaufläche – Autohof und Hotel

Bei der Gemeindeverwaltung Nattheim hat ein Investor sein Interesse zur Errichtung einer Tankstelle bzw. eines Autohofs westlich der A 7 im Bereich der Anschlussstelle 116 Heidenheim bekundet. Die Maßnahme soll durch Aufnahme in die derzeit laufende Fortschreibung

des Flächennutzungsplans ermöglicht werden. Durch die konkrete Nachfrage eines Investors ist die Erforderlichkeit der Planung begründet. Die Maßnahme soll durch die Ausweisung seines Sondergebiets Tankstelle/Autohof ermöglicht werden. Ein Bebauungsplanverfahren wird sich anschließen.

In dem Planbereich sind folgende Ausweisungen des Regionalplans betroffen (s. Abb. 2):

### **3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge**

*Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie der Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegen gewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschaft- und Bauleitplanung.*

Die vorgesehene westliche Teilfläche liegt vollständig im Regionalen Grünzug. Eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ist in diesem Bereich grundsätzlich nicht zulässig. Für eine Verwirklichung der Planung ist somit zu prüfen, ob ein Eingriff im Wege der Abgrenzung durch die Bauleitplanung oder durch ein Zielabweichungsverfahren zugelassen werden kann. Im Zuge dieses Verfahrens muss unter anderem durch eine Alternativenprüfung nachgewiesen werden, dass eine Erforderlichkeit besteht, diesen Standort in Anspruch zu nehmen, weil nach Überprüfung der Möglichkeiten nur dieser Standort in Betracht kommt.

Östlich der A7 befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet, welches im Regionalplan als ‚Regionalbedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen‘ (PS 2.5.4) ausgewiesen ist. Die Errichtung weiterer Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtung im räumlichen Bezug zu diesem Gewerbegebiet ist aus regionalplanerischer Sicht vorzuziehen. Die Autobahn A7 bildet eine räumliche Zäsur. Ein Standort westlich der A7 wäre nicht mehr im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbebestrukturen zu sehen, sondern ist als neuer Siedlungsansatz zu werten, der zu vermeiden ist.

Des Weiteren sind ein „Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ (PS 3.2.2 (G)) sowie ein „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ (PS 3.2.3 (G)) als Grundsätze der Raumordnung betroffen und im Verfahren zu berücksichtigen.

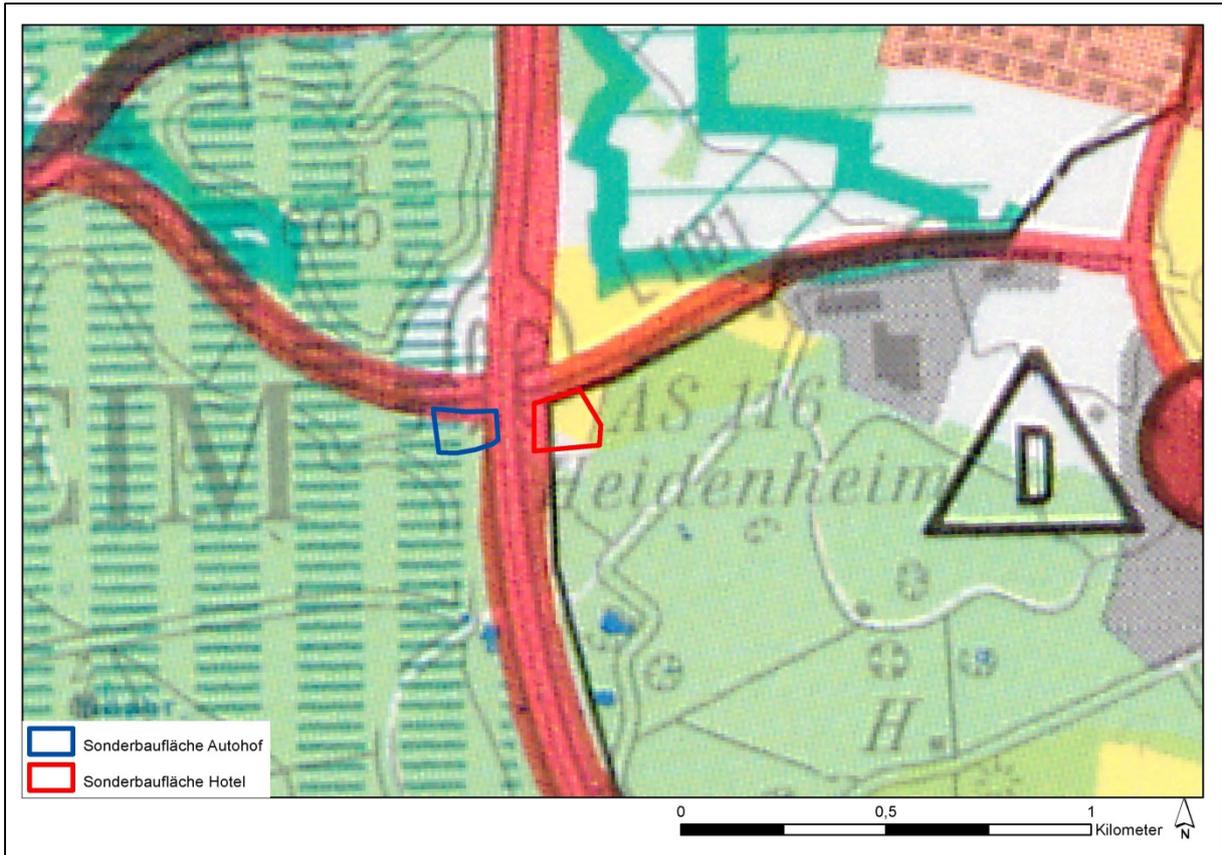


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010

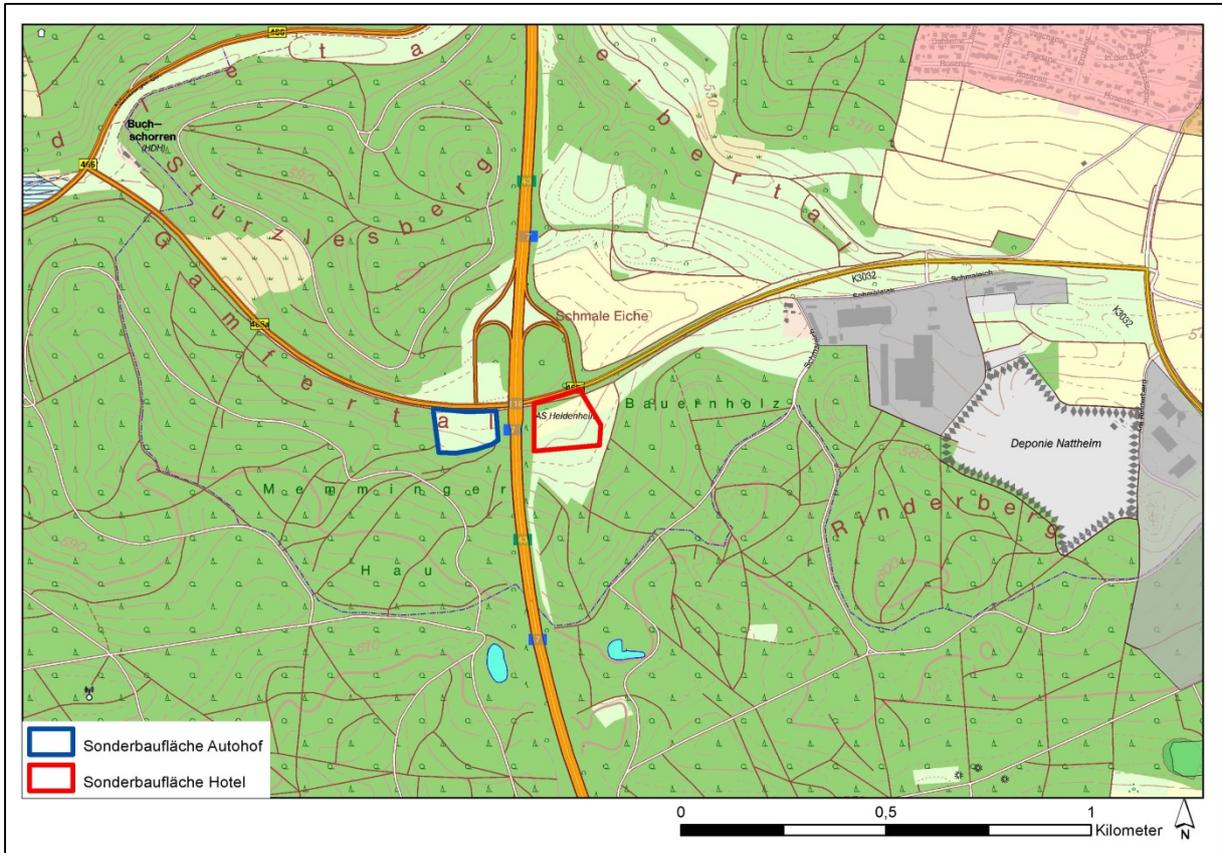


Abb. 3: Lage im Raum (Rasterkarte 1:10.000, LGL)

**Bewertung:**

Diese Belange des Regionalen Grünzugs sind einschließlich der zu erstellenden Alternativenprüfung im Rahmen des weiteren Verfahrens abzu prüfen.

Die Erstellung eines Autohofs bzw. einer Tankstelle an der A 7 ist – auch angesichts der bekannten geringen Ausstattung an der A7 mit solchen Einrichtungen und der konkreten Anfrage eines Investors begründet. Bei der genauen räumlichen Festlegung sind jedoch die in Betracht kommenden Alternativen intensiv zu untersuchen. Dies vor allem vor dem Hintergrund des Eingriffs in Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Dabei sind östlich der A 7 gelegene Flächen und die anschließende Gewerbefläche Rinderberg (regional bedeutsames Gewerbegebiet) in die Prüfung einzubeziehen.

Sollte die Prüfung keine alternative Möglichkeit ergeben, vertritt der Regionalverband die Auffassung, dass der Eingriff in das Ziel der Raumordnung an dieser Stelle, eine Ausformung des Grünzugs in der kommunalen Bauleitplanung bedeutet und der Eingriff in den schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft intensiv abgewogen werden muss. Unter diesen Umständen könnte er dem Vorhaben zustimmen.

Östlich der A 7 an der gleichen Anschlussstelle plant der Investor einen Hotelbau. Hier sind keine Ausweisungen des Regionalplans betroffen. Allerdings sollte aus Gründen der Bündelung der Siedlungsentwicklung außerhalb bebauter Bereiche die Ansiedlung von zwei Einrichtungen westlich und östlich der A 7 kritisch überprüft werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die A7 eine bandartige Infrastruktureinrichtung ist und als räumliche Zäsur dient. Ergänzende Flächenausweisungen sollten im Freiraum möglichst gebündelt, beispielsweise auch mit dem anschließenden GE Rinderberg verbunden werden. Erst nach ergebnisloser Durchführung einer solchen Prüfung kann der Regionalverband dieser neuen Flächenausweisung zustimmen.