

Flächennutzungsplan 2029
der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim

Begründung
vom 10.07.2015 / 12.05.2016



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	Seite 4
2.	Ziele und Inhalte	Seite 4
3.	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	Seite 4
4.	Ziele der Stadt- und Ortsentwicklung	Seite 5
5.	Grundlagen	Seite 5
5.1	Bilanz des Flächennutzungsplans 2005	Seite 5
5.2	Demographische Entwicklung	Seite 6
6.	Bauflächen (Wohn- und Gewerbeflächen, Sonderbauflächen)	Seite 7
6.1	Heidenheim	Seite 7
6.1.1	Wohnbauflächenpotentiale	
6.1.2	Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf	
6.1.3	Neue Wohnbauflächen	
6.1.4	Detaillierte Betrachtung der Teilorte	
6.1.5	Gewerbliche Bauflächen–Potentiale	
6.1.6	Gewerbliche Bauflächen–Neuausweisungen	
6.1.7	Sonderbauflächen	
6.1.8	Vergleich der Flächennutzungspläne 2005 und 2029	
6.2	Nattheim	Seite 25
6.2.1	Wohnbauflächenpotentiale	
6.2.2	Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf	
6.2.3	Neue Wohnbauflächen	
6.2.4	Detaillierte Betrachtung der Teilorte	
6.2.5	Gewerbliche Bauflächen– Potentiale	
6.2.6	Gewerbliche Bauflächen– Neuausweisungen	
6.2.7	Sonderbauflächen	
6.2.8	Vergleich der Flächennutzungspläne 2005 und 2029	
7.	Infrastruktur	Seite 34
7.1	Heidenheim	Seite 34
7.1.1	Verkehr	
7.1.2	Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen	
7.1.3	Einrichtungen für Senioren	
7.1.4	Sport- und Freizeiteinrichtungen	
7.1.5	Kultur	
7.1.6	Einzelhandel	
7.1.7	Ver- und Entsorgung	

7.1.8	Erneuerbare Energien	
7.1.8.1	Flächen für Windkraftanlagen	
7.1.8.2	Freiflächenphotovoltaikanlagen	
7.1.9	Flächen mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	
7.1.10	Flächen zur Gewinnung von Steinen	
7.1.11	Flächen für die Landwirtschaft; Wald	
7.1.12	Luft und Lärm	
7.2	Nattheim	Seite 40
7.2.1	Verkehr	
7.2.2	Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen	
7.2.3	Einrichtungen für Senioren	
7.2.4	Sport- und Freizeiteinrichtungen	
7.2.5	Kultur	
7.2.6	Einzelhandel	
7.2.7	Ver- und Entsorgung	
7.2.8	Erneuerbare Energien	
7.2.8.1	Flächen für Windkraftanlagen	
7.2.8.2	Freiflächenphotovoltaikanlagen	
7.2.9	Flächen mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	
7.2.10	Flächen zur Gewinnung von Steinen	
7.2.11	Flächen für die Landwirtschaft; Wald	
7.2.12	Luft und Lärm	
8.	Schutzgebiete	Seite 44
8.1	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Gewässerrandstreifen	Seite 44
8.2	Umwelt und Naturschutz	Seite 45
8.3	Denkmalschutz	Seite 45
9.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	Seite 45
10.	Aktualisierungen und Anpassungen gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005	Seite 46
11.	Abschließende Betrachtung zum Flächennutzungsplan 2029	Seite 46
12.	Statistik – Flächenbilanz	Seite 48
13.	Umweltbericht	Seite 48

Tabellenverzeichnis:

1)	Brutto-Wohnbauflächenpotentiale in Heidenheim (Stand: 31.12.2014)	Seite 8
2)	Wohnbauflächenbedarf für Heidenheim lt. Plausibilitätsprüfung (2014 – 2029)	Seite 10
3)	Wohnbauflächenbedarf für Heidenheim lt. Plausibilitätsprüfung (2008 – 2014)	Seite 11
4)	Bewertung möglicher Wohnbauflächen in Heidenheim	Seite 16
5)	Neuausweisung von Flächen für Wohnnutzung in Heidenheim	Seite 19
6)	Rücknahme von Bauflächen und sonstigen Flächen in Heidenheim aus dem Flächennutzungsplan 2005	Seite 23
7)	Brutto-Wohnbauflächenpotentiale in Nattheim (Stand: 31.12.2014)	Seite 26
8)	Wohnbauflächenbedarf für Nattheim lt. Plausibilitätsprüfung (2014 – 2029)	Seite 26
9)	Neuausweisung von Flächen für Wohnnutzung in Nattheim	Seite 32
10)	Rücknahme von Bauflächen und sonstigen Flächen in Nattheim aus dem Flächennutzungsplan 2005	Seite 33
11)	Zusammenfassung von Flächen der Verwaltungsgemeinschaft	Seite 48

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Flächennutzungsplanänderungen Heidenheim
Anlage 2	Flächennutzungsplanänderungen Nattheim
Anlage 3	Bilanzierung von Bauflächenpotentialen in Heidenheim
Anlage 4	Bilanzierung von Bauflächenpotentialen in Nattheim

1. Einleitung

Der gültige Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim ist am 25.11.1994 rechtsverbindlich geworden. Seither haben sich viele Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und Vorgaben geändert, als Beispiele seien nur die Bevölkerungsentwicklung oder die naturschutzrechtlichen Regelungen genannt. Auch die Themen Flächenverbrauch und Innenentwicklung spielen eine wesentliche Rolle. Alle Veränderungen zusammengenommen führen zum städtebaulichen Erfordernis, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen.

2. Ziele und Inhalte

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan gemäß Baugesetzbuch (BauGB), der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aufzeigt. Diese städtebauliche Entwicklung ist das Ergebnis eines fachlichen und politischen Planungsprozesses, der rechtlich durch §§ 1 - 6 BauGB geregelt wird.

Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Wirkung, sondern bindet ausschließlich behördenintern. Die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung sind zu berücksichtigen, wobei die Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgrund des gewählten Maßstabs nicht flächenscharf sind und deshalb auch keine Flurstücksgrenzen beinhalten. Dargestellt werden insbesondere die Nutzungen aller bebauten und unbebauten Flächen, weitergehende Detaillierungen werden den verbindlichen Bauleitplänen, also den Bebauungsplänen, überlassen.

Der Flächennutzungsplan baut auf den Aussagen eines Landschaftsplans auf, der die ökologische Grundlage der Bauleitplanung darstellt, wobei er sich an den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 2 Bundesnaturschutzgesetz orientiert.

Der Flächennutzungsplan wird abschließend vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt.

3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Die Bauleitpläne sind unter Anwendung des Baugesetzbuchs (BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015), der Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013) zu erstellen. Unter anderem sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung zu beachten. Die Vorgaben für die Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim formuliert der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg (zuletzt ergänzt durch die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien, genehmigt am 28.08.2014).

Die Verwaltungsgemeinschaft liegt gemäß Landesentwicklungsplan im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum, Heidenheim ist Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen, Nattheim weiterer Siedlungsbereich. Heidenheim liegt zudem an der Entwicklungsachse Crailsheim - Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Giengen - Ulm / Neu-Ulm.

Die Aufzählung weiterer Festlegungen des Regionalplans Ostwürttemberg würde hier zu weit führen. Sie sind, soweit erforderlich, in die Erarbeitung der einzelnen Kapitel eingeflossen.

Weitere übergeordnete Gesetze wie z. B. das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

4. Ziele der Stadt- und Ortsentwicklung

Der Flächennutzungsplan 2029 soll der Position der Stadt Heidenheim als Mittelzentrum gerecht werden. Darüber hinaus erfüllt Heidenheim gemeinsam mit Aalen, Ellwangen und Schwäbisch Gmünd Aufgaben eines Oberzentrums in der Region Ostwürttemberg. Die Bereitstellung ausreichender Flächenreserven zur Sicherung der Hauptfunktionen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung, Freizeit und Erholung sind für eine sinnvolle Entwicklung auch unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes bereitzustellen.

Durch Substanzerhalt, Sanierung und Erneuerung, Ergänzung oder Umnutzung und Revitalisierung soll insbesondere die Innenentwicklung forciert werden.

Heidenheim wie auch Nattheim sind bestrebt, die Innenentwicklung im Rahmen der ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten umzusetzen. Da mögliche Flächen überwiegend in privatem Eigentum sind und oft nur zusammen mit angrenzenden Flächen sinnvoll genutzt werden können, sind derartige Maßnahmen meist nur langfristig realisierbar und teuer. Durch verschiedene Bund-Länder-Programme werden diese Projekte gefördert. In Heidenheim laufen aktuell drei Sanierungsgebiete zur Innenentwicklung, zwei weitere Anträge wurden in das Programmjahr 2015 aufgenommen. Beispielhaft sind in Heidenheim die fast vollständig abgeschlossenen Umnutzungen früherer Industrieanlagen der Fa. Edelman an der Römerstraße oder der Fa. Ploucquet am östlichen Rand des Stadtzentrums in Flächen, vorrangig zur Wohnnutzung.

Darüber hinaus werden alle bisher im Flächennutzungsplan 2005 dargestellten Bauflächen im Außen- bzw. Randbereich von Heidenheim (z. B. Asang, Seeberg, Nattheimer Straße, Pfaffensteig, Mittelfeld), aber auch bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen (z. B. Gewerbegebiet Hagenäcker in Aufhausen), die bisher noch nicht umgesetzt sind, kritisch geprüft und im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr berücksichtigt.

In Nattheim sollen ebenfalls die Anstrengungen aus der Vergangenheit fortgesetzt werden, als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv zu bleiben und damit die Voraussetzungen für den dauerhaften Erhalt von Bildungseinrichtungen zu schaffen. Dazu leisten die Ortskernsanierung und die Investitionen in die Infrastruktur ihren Beitrag. Als Maßnahme der Innenentwicklung in Nattheim ist die Schaffung von Wohnraum auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche in der Ortsmitte zu sehen.

5. Grundlagen

5.1 Bilanz des Flächennutzungsplans 2005

Der noch gültige Flächennutzungsplan mit dem Zieljahr 2005, der 1994 genehmigt wurde, ging unter dem Eindruck der damals noch jungen politischen Veränderungen in der ehemaligen DDR und Osteuropa von einem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbauflächen aus. Erste Reduzierungen der Bauflächen gegenüber dem 1980 aufgestellten Flächennutzungsplan wurden aufgrund abgeschwächter Wachstumsprognosen bereits planerisch umgesetzt.

Die weiterhin jedoch als notwendig erachteten neuen Wohnbauflächen summierten sich 1994 allein in Heidenheim auf rund 84 ha. Dabei wurde eine Bevölkerungszahl von 53.000 für Heidenheim angenommen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lag die tatsächliche Bevölkerungszahl im Zieljahr 2005 bei 49.626 und 2008 (Aufstellungsbeschlusses für den neuen FNP) bei 48.811 Bewohnern.

Aus der Differenz $53.000 - 49.626 = 3.374$ Einwohner zum Zieljahr 2005 bzw. $53.000 - 48.811 = 4.189$ Einwohner zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung 2008 und einer angenommenen und belegbaren Brutto-Einwohnerdichte von 60 E/ha errechnet sich so ein um ca. 56 ha (2005) bzw. 70 ha (2008) zu hoch angenommener Brutto-Wohnbauflächenbedarf für Heidenheim. Die im Flächennutzungsplan 2005 enthaltenen und noch nicht planungsrechtlich umgesetzten Wohnbaugebiete Asang, Seeberg, Pfaffensteig und Bohnenfeld weisen eine Gesamtfläche von knapp 52 ha auf und liegen somit noch um ca. 4 ha bzw. 18 ha unter der errechneten Fläche in Höhe von 56 ha bzw. 70 ha.

Für Nattheim wurde mit dem Flächennutzungsplan 2005 eine Bevölkerungszahl von 6.250 für das Zieljahr 2005 prognostiziert und ein Brutto-Wohnbauflächenbedarf von rund 17 ha angenommen.

Die nach Statistischem Landesamt für 2005 angegebene tatsächliche Bevölkerungszahl lag bei 6.370 Einwohnern und somit um 120 Einwohner über der Vorausschätzung. Dagegen stimmte die Vorausschätzung mit der tatsächlichen Bewohnerzahl im Jahr 2008 von 6.273 fast überein.

Für die für notwendig erachteten 17 ha neuen Wohnbauflächen in Nattheim liegen für ca. 78 % der Fläche bereits Bebauungspläne vor. Bis heute (2014) sind diese zu ca. 78 % erschlossen und zu großen Teilen bebaut.

Mit der angenommenen Zunahme der Wohnbevölkerung ging auch eine weitere Ausweisung von gewerblichen Bauflächen einher. Rund 75 ha wurden durch verschiedene Rechenmethoden für Heidenheim und 15 ha für Nattheim ermittelt. Die Flächen sind mit Ausnahme einer Fläche in Mergelstetten planungsrechtlich gesichert und zwischenzeitlich auch überwiegend erschlossen.

Die Vorgaben der Landesplanung zur nachhaltigen und flächensparenden Raum- und Siedlungsentwicklung sind heute aber eindeutig und lassen keinen Spielraum für nicht bedarfsorientierte Planungen ohne fachlich nachvollziehbare Begründungen. Zudem wurden die Genehmigungsbehörden angewiesen, einen strengen Maßstab an die Begründung von neuen Flächendarstellungen im bisherigen Außenbereich anzulegen.

5.2 Demographische Entwicklung

Die Einwohnerzahlen in der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim nahmen während der Laufzeit des Flächennutzungsplans 2005 in unterschiedlichem Umfang stetig ab.

Große Anstrengungen in der Stadtentwicklung und die zeitweise steigenden Arbeitsplatzzahlen bei den Firmen Voith, Hartmann und Edlmann haben dies verändert. Der Einwohnerrückgang konnte entgegen der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes zwischenzeitlich gestoppt werden, seit 2012 steigen in Heidenheim die Einwohnerzahlen kontinuierlich wieder an. Einhergehend mit den Veränderungen der Wirtschaftssektoren und damit auch der Beschäftigungsstrukturen und den damit bedingten Einkommensverhältnissen gab und gibt es auch einen deutlichen Wandel im Wohnungsbestand und in der Belegungsdichte zu verzeichnen.

Kleinfamilien, kinderlose Doppelverdiener und Singles haben andere Ansprüche an Gebäudearten und Wohnungsgrößen als die nicht mehr so häufig vorkommende klassische Familie mit zwei und mehr Kindern. Weniger Menschen bedeutet also nicht, dass auch in gleichem Maße Wohnraum und damit automatisch Flächen für eine neue Bebauung freigesetzt werden. Vorhandener Leerstand oder aktuell noch bebaubare Flächen in älteren Siedlungsbereichen weisen zumeist auch nicht die Qualität auf, die der Bauherr oder Wohnungseigentümer von Morgen gerne für sich beansprucht.

Aufgrund dieser veränderten Sozialstrukturen besteht immer noch ein gewisser Nachholbedarf an Wohnungen, hauptsächlich an solchen mit einer weiter steigenden Wohnfläche und einem hohen qualitativen Niveau. Dieser Bedarf kann aber auch in naher Zukunft meist nur über das Zur-Verfügung-Stellen neuer Bauflächen gedeckt werden. Nachverdichtungen oder das Umnutzen bestehender Gebäude decken den Bedarf noch nicht vollständig, da vor allem hochwertige Wohngebiete immer noch bevorzugt gefragt sind, auch wenn der Landkreis Heidenheim zukünftig nicht zu den Gewinnern bei den Wanderungsbewegungen gehört. Entgegen diesem Trend verzeichnet die Stadt Heidenheim seit dem Jahr 2011 Wanderungsgewinne.

Für Nattheim hat die Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes mit ständig sinkenden Einwohnerzahlen seit 2003 bis heute noch Gültigkeit. Dies bestätigen auch die vierteljährlichen Fortschreibungen auf der Basis Zensus 2011. Dennoch haben die zuvor gemachten Aussagen zur Familienentwicklung, zu den Wohnraumsprüchen und der Tatsache, dass durch Bebauungsplan qualifizierte Wohnbauflächen zwar vorhanden sind, aber dem Markt leider nicht zur Verfügung stehen, auch für Nattheim Gültigkeit.

Die verhältnismäßig große Nachfrage nach Bauplätzen in den vergangenen Jahren bestätigt dies. In dem 2013/2014 erschlossenen Neubaugebiet Riederberg II sind von den 41 neuen Bauplätzen bis Ende 2014 bereits 25 Grundstücke bebaut, weitere Kaufverträge sind abgeschlossen, und die Nachfrage ist ungebrochen.

6. Bauflächen (Wohn- und Gewerbeflächen, Sonderbauflächen)

Nach § 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen und sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, wobei die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Der künftige Flächenbedarf für jegliche städtebaulich notwendige Entwicklung soll möglichst weitgehend durch die Nutzung bzw. Umnutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen gedeckt werden. Dabei soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Flächen im Außenbereich sind möglichst zu schonen.

Im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplans prüft das Regierungspräsidium Stuttgart insbesondere auch die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Bauflächen auf der Grundlage der vom Land Baden-Württemberg erlassenen „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23.05.2013.

Sofern eine Flächenausweisung vorgesehen ist, die über das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung hinausgeht, muss dieser unter den in §§ 1 und 1a BauGB genannten Vorgaben nachvollziehbar begründet sein.

6.1. Heidenheim

6.1.1 Wohnbauflächenpotentiale

Als Wohnbauflächenpotential kommen verschiedene Flächenarten infrage. Die Erhebung der Flächen erfolgt getrennt nach den einzelnen Ortsteilen und wird in städtisches oder privates Eigentum untergliedert. Städtische Grundstücke werden immer zu 100 % als Flächenpotential erfasst. Private Grundstücke stehen nur in begrenztem Umfang dem Markt zur Verfügung. Ein Baugebot für die privaten Flächen ist praktisch nahezu unmöglich. Aufgrund verwaltungsinterner Erkenntnisse und unter Berücksichtigung der Erfahrungen anderer Kommunen kann davon ausgegangen werden, dass von den privaten Grundstücken ca. 30 % als Bauland zur Verfügung stehen werden. Dieser prozentuale Ansatz kann nach Auffassung des

Regierungspräsidiums Stuttgart aber nur für private Grundstücke Gültigkeit haben, die in Baugebieten liegen, die zu mindestens 80 % schon bebaut sind. Die privaten Grundstücke in Gebieten mit weniger als 80 % erfolgter Bebauung werden zu 100 % angerechnet.

In erster Linie handelt es sich um nicht bebaute Flächen in Wohn- und Mischgebieten, für die ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt oder die im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen. Bei der Erhebung dieser Flächen wurde unterschieden zwischen Grundstücken, die bereits erschlossen sind – also sofort bebaut werden können – und Flächen, bei denen noch eine Bodenordnung und/oder Erschließung vorgenommen werden muss.

Auch andere unbebaute oder bebaute Flächen können als Wohnbauflächenpotential anerkannt werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um Konversionsflächen, also solche, deren bisherige Nutzung kurz- bis langfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Dieses Flächenrecycling ist oft aber nur über einen längeren Zeitraum, der über die Laufzeit des Flächennutzungsplans hinausgeht, möglich. Diese Flächen (Konversionsflächen) fließen daher nur begrenzt in das Wohnbauflächenpotential ein. Typische Konversionsflächen sind Brachflächen, also ehemalige Gewerbe- oder Sonderbauflächen. Aber auch innerstädtische Grün- und Freiflächen kommen als Konversionsflächen infrage. Die Notwendigkeit zur Erhaltung dieser Flächen wurde im Einzelnen untersucht. Sofern sie unter städtebaulichen Aspekten nicht erhalten werden müssen, werden sie als Bauflächenpotential berücksichtigt. Eine vollständige Bebauung der innerstädtischen Grünflächen würde das Ortsbild und die Lebensqualität unzumutbar beeinträchtigen und kommt daher unter Abwägung aller städtebaulichen Gesichtspunkte nicht in Betracht.

Der darüber hinaus gehende Wohnbauflächenbedarf kann nur durch Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Anschluss an die bestehenden Siedlungsgebiete gedeckt werden.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Kriterien ergeben sich für die einzelnen Heidenheimer Ortsteile und die Gesamtstadt zum Zeitpunkt 31.12.2014 die in Tabelle 1 angegebenen Wohnbauflächenpotentiale.

Die Flächensummen setzen sich aus Wohnbauflächen (zu 100 %) und Mischgebietsflächen (zu 50 %) zusammen. Da private Flächen nur begrenzt dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, werden wie zuvor schon erläutert, private Flächen in Baugebieten, die zu mehr als 80 % bebaut sind, nur zu 30 % als Flächenpotential berücksichtigt.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurden in der Zeit zwischen 2008 und 2014 die Bebauungspläne Falkenweg in Schnaitheim sowie Fuchssteige, VerdisträÙe, Wildstraße und Zeppelinstraße in Heidenheim aufgestellt. Die Bebauung der Gebiete ist bereits im Gange und teilweise abgeschlossen. Soweit bis 2014 die Bebauung einzelner Grundstücke noch nicht begonnen wurde, sind diese Flächen als Wohnbauflächenpotentiale berücksichtigt.

Die detaillierten Flächenerhebungen sind in der Anlage 3 zur Begründung nachzulesen.

Tabelle 1) Brutto-Wohnbauflächenpotentiale in Heidenheim (Stand: 31.12.2014) (siehe Anlage 3, Seite 31)	
Aufhausen	1,10 ha
Schnaitheim	4,61 ha
Heidenheim	6,40 ha
Mergelstetten	1,45 ha
Oggenhausen	5,82 ha
Kleinkuchen	0,77 ha
Großkuchen	2,18 ha
Nietheim, Rotensohl	1,14 ha
Gesamtsumme aller städtischen und privaten Wohnbauflächen (brutto)	23,47 ha

Fazit:

Für Heidenheim stehen bis zum Jahr 2029 insgesamt 23,47 ha Wohnbauflächen zur Verfügung.

6.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf

Der absolute Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus einem fiktiven Flächenbedarf durch den Belegungsdichterückgang (Wunsch nach größerem Wohnraum), dem Flächenbedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den Flächenpotentialen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Flächennutzungsplan unter Anwendung der Plausibilitätsprüfung den geplanten Flächenbedarf. Grundlage dieser Berechnung ist u. a. die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Dabei sind die Einwohnerzahlen zum Zeitpunkt der Planaufstellung (öffentliche Auslegung) und zum Zeitpunkt des Zieljahrs des Flächennutzungsplans maßgebend.

Nach der **Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 auf der Basis Zensus 2011^{*)}** waren mit Wanderungen folgende Einwohnerzahlen für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs zugrunde zu legen:

Zeitpunkt der Planaufstellung (31.12.2014):	46.157 EW
Zieljahr (31.12.2029):	44.179 EW

Anmerkung:

Vergleicht man die vierteljährliche *Bevölkerungsfortschreibung* auf der Basis Zensus 2011 zum 4. Quartal 2013 mit einem Bevölkerungsstand von 46.419 EW mit der *Bevölkerungsvorausrechnung* für 2013 (46.203 EW) weist die Fortschreibung einen um 216 EW höheren Bevölkerungsstand aus. Die Fortschreibung für das 3. Quartal 2014 mit 47.078 EW bestätigt den weiteren Einwohnerzuwachs für Heidenheim. Die eigenen Erhebungen untermauern diesen Trend: seit 2011 ist die Wanderungsbilanz positiv, seit 2012 die Gesamtbilanz der Einwohner (vgl. Kap. 5.2). Der Trend setzt sich in das Jahr 2015 hinein ungebrochen fort.

Vorläufige Wertung:

Eine nachweisliche Fehlprognose, auch wenn sie über einen nur relativen kurzen Zeitraum eine verbindliche Aussage trifft, kann keinesfalls Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans sein, der Grundlage für die Entwicklung von Heidenheim in den nächsten 15 Jahren sein soll.

Im **1. Schritt** wird der Bedarf entsprechend der Rechenmethode der Plausibilitätsprüfung für den Zeitraum 2014 bis 2029 auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen Basis Zensus 2011 ermittelt. Folgende Grundlagen sind hierbei anzuwenden:

^{*)} durch Aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung 2014 bis 2035 ersetzt

Tabelle 2) Wohnbauflächenbedarf für Heidenheim lt. Plausibilitätsprüfung (2014 – 2029)	
1.	<p>Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Dieser wurde wegen der bisherigen Laufzeit des Verfahrens seit 2008 neu bestimmt und zeitnah auf den 31.12.2014 festgelegt.</p> <p>Rechengrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerzahl zum 31.12.2014 = 46.157 EW - Planungszeitraum (31.12.2014 - 31.12.2029) = 15 Jahre - Wachstumsrate pro Jahr = 0,3 % <p>Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1) = 46.157 EW x 0,3 % x 15 Jahre = + 2.077 EW</p>
2.	<p>Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum auf der Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes.</p> <p>Rechnungsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2029 = 44.179 EW - Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = 46.157 EW <p>Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) = 44.179 EW – 46.157 EW = - 1.978 EW</p>
3.	<p>Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang (EZ1) und die Einwohnerentwicklung (EZ2) insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 und Ermittlung des Flächenwertes über die Bruttowohnmindestdichte.</p> <p>Rechnungsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1 = + 2.077 EW - Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 = + (- 1.978 EW) - Bruttowohnmindestdichte = 60 EW/ha *) <p>relativer Wohnbauflächenbedarf = 2.077 EW + (- 1.978 EW) / 60 EW / ha = 1,65 ha</p> <p>*) Der raumordnerische Orientierungswert des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Bruttowohnmindestdichte für Mittelzentren liegt bei 80 EW/ha. Die tatsächliche Bruttowohn-dichte für Heidenheim mit seinen ländlich geprägten Ortsteilen liegt deutlich unter diesem Wert. Für Wohngebiete auf der Grundlage von Bebauungsplänen der letzten 18 Jahre ergab die Überprüfung der Bruttowohndichte einen durchschnittlichen Wert von 53 EW/ha. Erhebungen der drei großen zusammenhängenden Wohngebiete der 60er- bis 80er-Jahre (Mergelstetter Reutenen, Nattheimer Steige / Osterholz und Mittelrain) mit teilweise stark verdichteter Ge-schossbebauung weisen eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 61 EW/ha auf. Zur Ermittlung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs wird unter Berücksichtigung der oben erläuterten regionalen Besonderheit Heidenheims mit einem Wert von 60 EW/ha gerechnet.</p>
4.	<p>Ermittlung des absoluten Flächenbedarfs (relativer Wohnbauflächenbedarf – Flächenpotentiale)</p> <p>Rechengrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - relativer Wohnbauflächenbedarf = 1,65 ha - Flächenpotential (Stand: 31.12.2014) = 23,47 ha <p>Absoluter Wohnbauflächenbedarf = 1,65 ha – 23,47 ha = - 21,82 ha</p>

Im **2. Schritt** wird aufgezeigt, dass die Plausibilitätsprüfung für Heidenheim nicht angewendet werden kann, da die zugrunde zu legenden Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes zur Einwohnerentwicklung nachweislich falsch sind.

Dies geht aus dem **Vergleich** zwischen der nach Plausibilitätsprüfung zugrunde zu legenden **prognostizierten Einwohnerentwicklung** und der **tatsächlichen Einwohnerentwicklung** im Zeitraum des bisherigen Flächennutzungsplanverfahrens vom 31.12.2008 bis zum neu definierten Zeitpunkt der Planaufstellung am 31.12.2014 eindeutig hervor.

Für den **Zeitraum 31.12.2008 bis 31.12.2014** ergab sich unter Anwendung der Rechenmethode der Plausibilitätsprüfung und der für diesen Zeitpunkt maßgebenden Einwohnerzahlen folgender absoluter Wohnbauflächenbedarf:

Tabelle 3) Wohnbauflächenbedarf für Heidenheim lt. Plausibilitätsprüfung (2008 – 2014)	
1.	<p>Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl (nach Bevölkerungsvorausrechnung 2008 bis 2030) zum Zeitpunkt der Planaufstellung.</p> <p>Rechengrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerzahl zum 31.12.2008 = 48.811 EW - Planungszeitraum (31.12.2008 – 31.12.2014) = 6 Jahre - Wachstumsrate pro Jahr = 0,3 % <p>Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1) = 48.811 EW x 0,3 % x 6 Jahre = + 879 EW</p>
2.	<p>Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum auf der Basis der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes (vor Zensus 2011).</p> <p>Rechengrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prognostizierte Einwohnerzahl zum 31.12.2014 = 47.263 EW - Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = 48.811 EW <p>Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) = 47.263 EW – 48.811 EW = - 1.548 EW</p>
3.	<p>Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang (EZ1) und die Einwohnerentwicklung (EZ2) insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 und Ermittlung des Flächenwertes über die Bruttowohnmindestdichte.</p> <p>Rechengrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1 = + 879 EW - Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 = + (- 1.548 EW) - Bruttowohndichte = 60 EW/ha <p>Relativer Wohnbauflächenbedarf = 879 EW + (- 1.548 EW) / 60 EW / ha = - 11,15 ha</p>
4.	<p>Ermittlung des absoluten Flächenbedarfs (relativer Wohnbauflächenbedarf – Flächenpotentiale) (Stand: 31.12.2014)</p> <p>Rechengrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - relativer Wohnbauflächenbedarf = - 11,15 ha - Flächenpotential Stand: 2008 = 23,99 ha *) Stand: 31.12.2014 = 23,99 ha/14 Jahre x 6 Jahre = 10,28 ha *)

	Absoluter Wohnbauflächenbedarf = -11,15 ha – 10,28 ha	= - 21,43 ha
	*) Für den Flächennutzungsplan 2022 wurden Flächenpotentiale zum 31.12.2008 in Höhe von 23,99 ha ermittelt (Tab. 4 der Begründung vom 24.06.2013). Diese Potentiale, die von 2008 bis 2022 (14 Jahre) zur Verfügung standen, wurden auf den Zeitpunkt 2014 (6 Jahre) reduziert.	

Im gleichen Zeitraum **31.12.2008 bis 31.12.2014** wurden die Bebauungspläne Falkenweg, Wildstraße, Zeppelinstraße, Verdistraße und Fuchssteige mit einer Bruttowohnbaufläche von 3,69 ha erstellt. Die Erschließung ist vorhanden und mit der Bebauung wurde 2013/2014 begonnen. Zwischenzeitlich sind 1,56 ha (Bruttowohnbaufläche) bebaut (Anlage 3, Seite 29).

Darüber hinaus wurden im gleichen Zeitraum von den bisher ermittelten Flächenpotentialen zum 31.12.2008 von 23,99 ha weitere 8,71 ha bebaut (Anlage 3, Seite 30).

Nach einer Studie „Arbeitshilfe für praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ liegt in ländlichen Bereichen eine angemessene Aktivierungsrate von Wohngrundstücken in vorhandenen Bebauungsplänen und in Gebieten nach § 34 BauGB bei 1,8 % / Jahr. Damit sind Grundstücke gemeint, die sofort bebaut werden könnten. Die in Heidenheim tatsächlich festgestellte Aktivierungsrate bis 2014 (8,71 ha/23,99 ha/6 Jahre) lag hingegen bei 6,1 % / Jahr.

In dem untersuchten Zeitraum bis 2014 wurden insgesamt 10,27 ha Bruttowohnbauflächen bebaut. Bezeichnet man diese tatsächliche Bebauung im untersuchten Zeitraum zwischen 2008 und 2014 als Bedarf, steht somit dem tatsächlichen Bedarf von 10,27 ha Brutto-Wohnbaufläche der prognostizierte Bedarf von -21,43 ha gegenüber.

Auch schon allein der Vergleich zwischen der Einwohnerentwicklung auf der Grundlage der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes und den tatsächlichen Zahlen der Einwohnermeldebehörde bestätigt, dass die Wohnflächenbedarfsberechnung für Heidenheim nicht auf der Grundlage der Plausibilitätsprüfung erfolgen kann.

So zeigt die frühere Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes von 2008 bis 2030 einen kontinuierlichen jährlichen Einwohnerrückgang auf. Dagegen ist die Einwohnerentwicklung nach Basis Zensus, die vierteljährlich dokumentiert ist, vom 2. Quartal 2011 bis zum 4. Quartal 2013 mit anfänglichen kleinen Schwankungen ständig angestiegen. Dieser positiven Entwicklung steht allerdings auch die zwischenzeitlich vorliegende Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes auf der Basis Zensus 2011 weiterhin noch entgegen. Von 2011 bis 2030 ist auch hier ein kontinuierlicher Bewohnerrückgang prognostiziert.

Wie aus den oben dargelegten Fakten für den Zeitraum 2008 bis Mitte 2014 nachgewiesen ist, lag tatsächlich entgegen der „Minusprognose“ ein Wohnbauflächenbedarf für Heidenheim vor. Ein weiterer Flächenbedarf wird daher auch in Zukunft bis 2029 unabdingbar sein, wenn zusätzlich berücksichtigt wird, dass die sehr hohe Aktivierungsrate von 6,1 % vermutlich dauerhaft nicht fortgesetzt werden kann.

Da, wie sich gezeigt hat, eine rein rechnerische Ermittlung auf der Basis der Plausibilitätsprüfung der tatsächlichen Entwicklung Heidenheims entgegensteht und eine eigene Vorausrechnung unter Berücksichtigung der Zensuszahlen aus dem kurzen Zeitraum zwischen 2011 und 2014 nicht als Begründung ausreichen wird, muss der künftige Bedarf in erster Linie verbal-argumentativ plausibel gemacht werden.

Es wurde bereits dargelegt, dass die Stadt Heidenheim Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen ist. Das rührt daher, dass Ostwürttemberg die einzige Region im Land ohne Oberzentrum ist. Dementsprechend verfügt die Stadt auch über Einrichtungen, wie sie in anderen Regionen in Oberzentren zu finden sind. Als Beispiel seien die IHK oder auch die DHBW genannt. Letztere wird in der näheren Zukunft sogar ausgebaut und um korrespondierende Einrichtungen ergänzt, eine Entwicklung, an der die Stadt Heidenheim nicht unerheblich beteiligt ist.

Heidenheim als traditionelle Industriestadt von einer „Stadt der Hände“ zur „Stadt der Köpfe“ zu machen, erfordert vielfältige, miteinander verknüpfte Maßnahmen der Stadtentwicklung. Seit 15 Jahren sind diese im Gange, beginnend mit dem Umbau der Innenstadt bis zum Jahr 2003. Sanierungsgebiete, die aus verschiedenen Programmen gefördert wurden und werden, sind seither konsequent beantragt und bearbeitet worden. Die Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz, die energetische Erneuerung, die Aufwertung des Wohnumfelds, die Förderung des sozialen Zusammenhalts im Quartier sollen dazu beitragen, Bewohner in der Stadt zu halten, neue Bewohner anzuziehen und dabei gleichzeitig so wenig wie möglich neues Bauland auszuweisen.

Dies wird sich nicht vollkommen vermeiden lassen und das soll es auch nicht. Eine Stadt, die sich in allen Bereichen um vielfältige Angebote bemüht, muss auch beim Bauland Vielfalt bieten. In den vergangenen Jahren wurden in der Innenstadt Heidenheims ca. 400 neue Wohnungen gebaut, der überwiegende Teil davon im hochwertigen Marktsegment. Dennoch werden gleichzeitig Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser nachgefragt. Ein breites Spektrum an Ausbildungsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen, ein weit aufgefächertes Angebot für Erziehung, Bildung und Betreuung, ein kulturelles Leben, das über die Region hinaus ausstrahlt, Sportvereine, die die Stadt bundesweit bekannt machen, attraktive Freizeitangebote, gute Einkaufsmöglichkeiten, all das zieht Menschen an und führt zur Entscheidung, sich in Heidenheim niederzulassen.

Diese Menschen benötigen Raum und haben unterschiedliche Vorstellungen davon, welche Wohnform zu ihnen passt. Eine Stadt von der Größe Heidenheims, ein Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen, hat die Aufgabe, den unterschiedlichen Wünschen gerecht zu werden. Dies ist nicht auf rein rechnerischen Grundlagen eines Wohnbauflächennachweises möglich.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der nachgewiesenen Widersprüche zwischen dem nach Plausibilitätsnachweis ermittelten Wohnbauflächenüberschuss von ca. 21,82 ha (Tabelle 2) und dem nachgewiesenen tatsächlichen Bedarf in der Zeit von 2008 bis 2014 sowie den zuvor erläuterten Entwicklungszielen wird ein weiterer Flächenbedarf ohne Weiteres als angemessen und für die Entwicklung von Heidenheim als zwingend notwendig erachtet.

Nachträgliche Anmerkung:

Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan 2029 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals am Verfahren beteiligt. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sich zwischenzeitlich die für die Berechnung zugrunde gelegten Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geändert haben.

Unter Berücksichtigung der aktualisierten Bevölkerungsvorausrechnung 2014 bis 2035 wurde ein absoluter Wohnbauflächenbedarf für Heidenheim von ca. 72 ha errechnet.

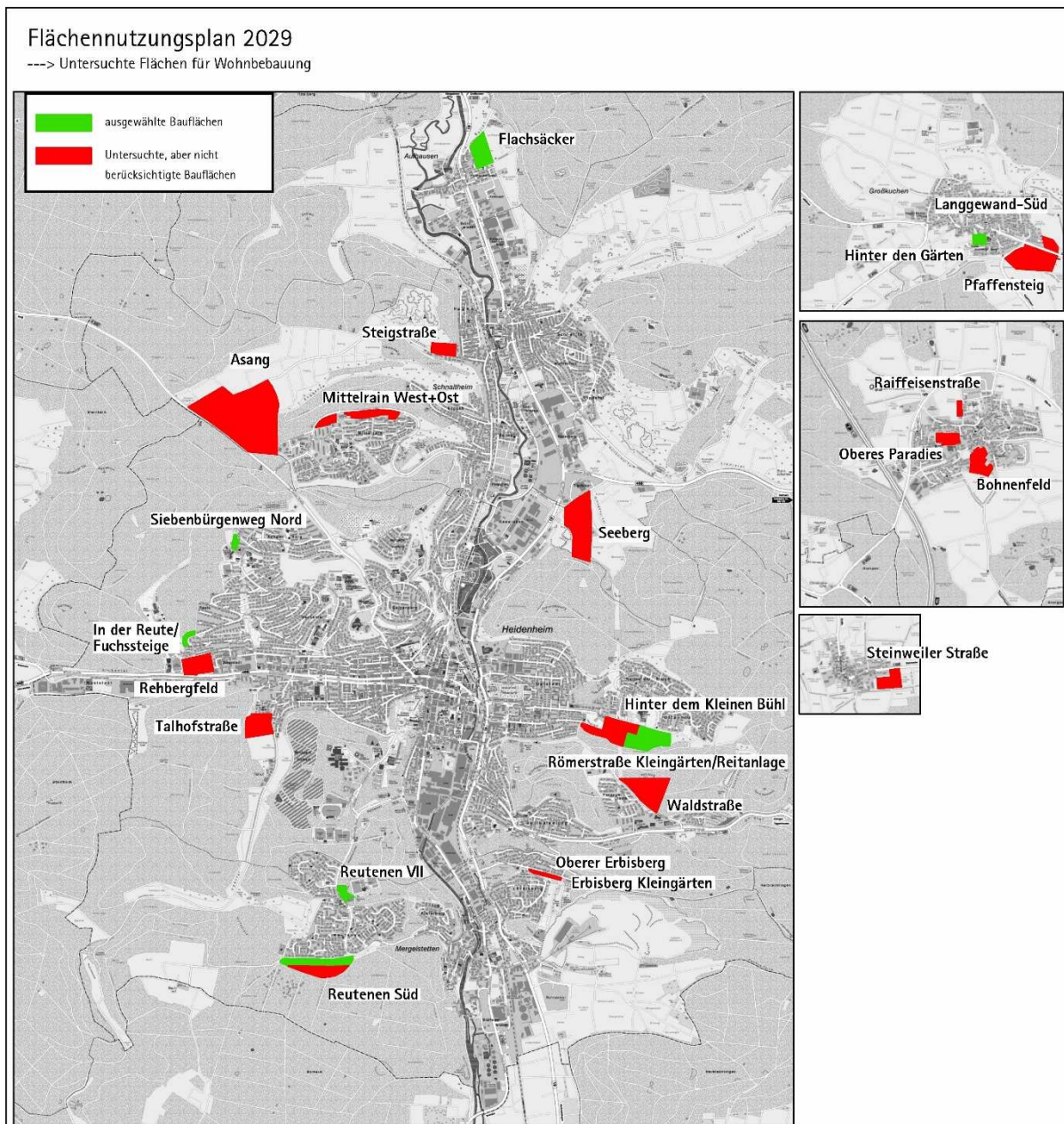
6.1.3 Neue Wohnbauflächen

Vor der planerischen Ermittlung neuer Wohnbauflächen bis zum Jahr 2029 muss eine vergleichende Betrachtung aller im Flächennutzungsplan 2005 ausgewiesenen, aber noch unerschlossenen Wohnbauflächen an vorderster Stelle stehen. Dies ist unerlässlich, weil es unter anderem städtebauliche Gründe gibt, welche eine Bebauung dieser Flächen seit der Verabschiedung des Flächennutzungsplans 2005 im Jahre 1994 heute als nicht mehr notwendig oder aus städtebaulicher Sicht nicht mehr vertretbar erscheinen lassen.

An vorderster Stelle steht hierbei das Ziel, sowohl alle ausgewiesenen, aber noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen als auch alle neu ermittelten möglichen Wohnbauflächen auf ihre zukünftige Eignung hin kritisch zu überprüfen, um dann die heute städtebaulich geeignetsten Flächen zu ermitteln.

Zur Sicherstellung einer geordneten und zukunftsorientierten Stadtentwicklung werden also zur Deckung des oben begründeten Bedarfs alle potentiellen Flächen erhoben, auf ihre Eignung hin unter städtebaulichen, naturschutzrechtlichen und sonstigen Aspekten untersucht, gegeneinander abgewogen und als neue Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan 2029 aufgenommen.

Die unter Ziffer 6.1.1 aufgeführten neuen Wohngebiete Falkenweg (ca. 0,31 ha), Fuchssteige (ca. 0,92 ha), VerdisträÙe (ca. 0,35 ha), Wildstraße (ca. 1,83 ha) und Zeppelinstraße (ca. 0,28 ha), die im Flächennutzungsplan 2005 noch nicht enthalten waren, für die aber Bebauungspläne zwischenzeitlich vorliegen und die überwiegend schon bebaut sind, sind im Übersichtsplan zwar dargestellt, fließen aber in die nachfolgenden Untersuchungen neuer Wohnbauflächen nicht mehr ein. Die Brutto-Wohnbaufläche dieser fünf Wohngebiete beträgt in der Summe ca. 3,69 ha.



Bewertung möglicher Wohnbauflächen

Bei der Überprüfung der Eignung neuer Wohnbauflächen wurden verschiedene Kriterien festgelegt.

Die erhobenen Kriterien wie die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, die Baugrundstücke zu veräußern (Verfügbarkeit), vorhandene Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten usw. (Infrastruktur), der Aufwand und die Kosten für Straßenbau, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen (Erschließung), die Anbindung an den ÖPNV, die Einbindung in das städtebauliche Gesamtgefüge wie auch die landschaftsplanerischen Aspekte weisen unterschiedliche Wertigkeiten auf. Diese rein rechnerische Ermittlung kann aber allein nicht ausschlaggebend für die Entscheidung über die neuen Wohnbauflächen sein. Bei der Abwägung von rein städtebaulichen Aspekten und den Interessen des Naturschutzes sind auch wirtschaftliche, soziale und politische Belange zu berücksichtigen. Die nachfolgend dargestellte Übersicht über die Bewertung einzelner Flächen ist somit als Grundlage für die Entscheidungsfindung zu betrachten.

Bei dem nachfolgenden Bewertungsmodell sind die einzelnen Kriterien folgendermaßen definiert:

Verfügbarkeit:

Bei der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen und insbesondere bei der Bereitstellung von Bauplätzen sind die Eigentumsverhältnisse von entscheidender Bedeutung – Wertfaktor 3.

Infrastruktur:

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten und sonstige soziale, gesundheitliche oder kulturelle Einrichtungen in nicht zu großer Entfernung steigern den Wert eines Wohngebiets – Wertfaktor 2.

Erschließung:

Zur Erschließung gehören Verkehrsanlagen (Straßen und Wege) wie auch bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Der Erschließungsaufwand wird durch zusätzliche äußere und topographisch schwierige Erschließungsmaßnahmen erhöht – Wertfaktor 2.

ÖPNV:

Durch eine gute Erschließung der Wohngebiete durch den öffentlichen Bahn- und/oder Busverkehr verringert sich das Verkehrsaufkommen und damit verbunden die Belastung der Umwelt – Wertfaktor 1.

Städtebauliche Einbindung:

Durch eine gute Einbindung des Wohngebiets in das gesamtstädtische Siedlungsgefüge (keine Splittersiedlungen, keine langgezogene Straßenraumbauung) verbessert sich das Landschaftsbild und der Landschaftsverbrauch wird reduziert – Wertfaktor 1.

Zusammenfassung

Die einzelnen Kriterien werden mit 1, 2 oder 3 Punkten bewertet, wobei die niedere Punktzahl gegenüber der höheren Punktzahl die positivere Wertung darstellt. Bei der Addition der Punkte werden die oben angegebenen Wertfaktoren berücksichtigt. Die Punktsummen werden jeweils durch 9 (Summe der einzelnen Wertfaktoren) dividiert und ergeben die einzelnen Durchschnittswerte (Quotient).

Die Flächenangaben in der nachfolgenden Tabelle beinhalten bei Wohngebieten mit Inanspruchnahme von Wald auch die erforderlichen Waldabstandsflächen.

Tabelle 4) Bewertung möglicher Wohnbauflächen in Heidenheim									
Gebietsname	Fläche in ha	Multiplikator					Ergebnisse		
		3x	2x	2x	1x	1x	Summe	Quotient (Summe / 9)	Landschaftsplan (separate Bewertung)
		Verfügbarkeit	Infrastruktur	Erschließung	ÖPNV	städt. Einbindung			
Aufhausen									
Flachsäcker	2,60	2	3	2	2	2	20	2,2	2,3
Schnaitheim									
Asang	27,41	3	3	2	3	3	25	2,8	2,3
Seeberg	13,80	2	3	3	3	3	24	2,7	2,4
Mittelrain West + Ost	3,38	1	1	2	1	2	12	1,6	2,3
Steigstraße	0,74	3	2	1	2	2	19	2,1	1,9
Heidenheim									
Siebenbürgenweg-Nord	0,93	1	2	2	2	2	15	1,7	1,8
Fuchsteige/In der Reute	0,67	1	2	1	1	2	12	1,3	3,0
Hinter dem Kleinen Bühl	4,46	2	1	2	1	1	14	1,6	2,4
Römerstraße- Reitanlage	3,67	3	1	1	1	1	15	1,7	*)
Römerstraße- Kleingärten	1,23	3	1	1	1	1	15	1,7	*)
Talhofstraße	4,00	3	2	2	2	1	20	2,2	2,2
Waldstraße	4,40	1	2	2	1	2	14	1,6	3,3
Rehbergfeld- Kleingärten	3,67	3	2	1	1	1	17	1,9	*)
Mergelstetten									
Reutene-Süd	5,69	1	1	2	1	2	12	1,3	3,0
Reutene VII	0,84	1	1	1	1	1	9	1,0	2,6
Oberer Erbisberg	0,60	3	1	1	2	1	16	1,8	*)
Erbisberg Kleingärten	0,30	3	1	1	2	1	16	1,8	*)
Oggenhausen									
Raiffeisenstraße	0,50	3	2	1	2	1	18	2,0	1,3
Bohnenfeld	3,06	3	2	2	2	1	22	2,1	2,4
Oberes Paradies	1,47	3	2	1	2	1	18	2,0	2,2
Kleinkuchen									
Steinweiler Straße	2,20	3	3	2	3	2	22	2,4	1,6
Großkuchen									
Hinter den Gärten	0,94	1	2	1	2	1	12	1,3	1,8
Pfaffensteig	7,25	2	2	3	2	3	21	2,3	2,1
Langgewand/Süd	1,10	1	2	3	2	3	18	2,0	1,4

*) Die gekennzeichneten Flächen wurden keiner landschaftsplanerischen Bewertung unterzogen, da sie im Vorfeld bereits als künftige Bauflächen ausgeschlossen wurden. Es handelt sich zudem um innerstädtische Siedlungsbereiche ohne bedeutsamen landschaftsplanerischen Wert.

Städtebauliche Bewertung

positiv
neutral
negativ



kleiner 1,5
1,5 bis 2,4
größer 2,4

Landschaftsplanerische Bewertung

eher unempfindlich
weniger empfindlich
empfindlich



Ergebnis:

Bei der abschließenden Beurteilung möglicher Wohnbauflächen werden die **Kleingartenanlagen Rehbergfeld** (südlich der Jahnstraße), **Kleiner Bühl** (Römerstraße) und **Erbisberg** (Oberer Erbisberg) nicht weiter verfolgt. Diese Anlagen haben eine große soziale Bedeutung und sind auch als Teil von Wohnbauflächen zu sehen. Unter Berücksichtigung des Bundeskleingartengesetzes müssten bei der Aufgabe dieser Flächen geeignete Ersatzflächen geschaffen werden.

Die untersuchten Gebiete **Asang**, **Seeberg** in Schnaitheim sowie **Steinweiler Straße** in Kleinkuchen kommen aufgrund ihrer äußerst ungünstigen Bewertung ebenfalls nicht in Betracht.

Aufgrund der Tatsache, dass in Großkuchen und insbesondere in Oggenhausen noch ausreichend große Potentiale an Wohnbauflächen vorhanden sind, können hier keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dagegen spricht auch, dass die Gebiete **Pfaffensteig** und **Langgewand-Süd** in Großkuchen sowie **Bohnenfeld** und **Oberes Paradies** in Oggenhausen auch nur eine durchschnittliche Bewertung erreicht haben oder ausschließlich in privatem Besitz sind und daher erfahrungsgemäß selten einer Bebauung nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Das Gebiet **Hinter den Gärten** in Großkuchen ist dennoch als neues Bauland im Flächennutzungsplan enthalten, um hier im Rahmen eines Bebauungsplans eine zentrumsnahe Verkehrserschließung des südlich vorhandenen Wohngebiets Kleinkuchener Berg planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Gebiet **Waldstraße** weist unter städtebaulichen Aspekten zwar eine günstige Bewertung auf, muss aber unter landschaftsplanerischen und regionalplanerischen Gesichtspunkten (Regionaler Grünzug, Erholungsgebiet) gegenüber anderen Gebieten zurückgestuft werden. Das Gebiet Waldstraße kommt als neues Wohngebiet derzeit nicht in Betracht.

Der Bereich an der **Talhofstraße** gehört aufgrund seiner städtebaulichen wie landschaftsplanerischen Bewertung zur Zeit nicht zu den Gebieten, die als Wohnbaufläche berücksichtigt werden sollten. Zudem wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Talhofstraße-West Wohnbebauung auf einer ca. 0,9 ha großen Fläche, die allerdings in Privatbesitz ist, jederzeit möglich.

Die südlich der Straße **Oberer Erbisberg** befindlichen Gartengrundstücke der nördlichen Wohngrundstücke sind durchweg in Privatbesitz. Die Fläche war im Flächennutzungsplan 2005 als Wohnbaufläche schon enthalten. Planungsabsichten der Stadt, für diese Grundstücke einen Bebauungsplan aufzustellen, scheiterten bisher aber immer am Widerstand der Grundstückseigentümer. Diese Fläche wird deshalb künftig als Grünfläche für Gartenanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die durchweg durchschnittliche Bewertung der Fläche an der **Steigstraße** und die Tatsache, dass es sich ausschließlich um private Grundstücke handelt, stehen einer Berücksichtigung im Flächennutzungsplan 2029 entgegen.

Für die im Flächennutzungsplanentwurf 2022 schon enthaltenen Wohnbauflächen **Siebenbürgenweg-Nord** (öffentliche Auslegung ist abgeschlossen) und **Fuchssteige / In der Reute** (Satzungsbeschluss ist erfolgt) in Heidenheim sowie das Gebiet **Hinter den Gärten** (öffentliche Auslegung ist abgeschlossen) in Großkuchen stehen die Bebauungsplanverfahren kurz vor dem Abschluss und werden daher im Flächennutzungsplanentwurf 2029 weiter enthalten bleiben. Die Notwendigkeit für diese Gebiete ist in den Begründungen zu den Bebauungsplänen erläutert.

Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich für das Gebiet **Hinter dem Kleinen Bühl** eine überdurchschnittliche Bewertung in allen Bereichen. Auch aus landschaftsplanerischer Sicht liegen grundlegende Bedenken nicht vor. Im Zusammenhang mit den großen Wohngebieten Nattheimer Steige und Osterholz stellt die Erweiterung durch das Gebiet Hinter dem Kleinen Bühl eine sehr positive Stadtentwicklung dar. Mit der verkehrlichen Erschließung dieses Gebiets ist auch die Anbindung an die Waldstraße zu sehen. Mit dieser Straßenverbindung entsteht eine Verknüpfung zweier Stadteile mit ihren Infrastruktureinrichtungen. Verkehrsbeziehungen und insbesondere der öffentliche Nahverkehr erfahren dadurch eine erhebliche Verbesserung.

Die Fläche der **Reitanlage Römerstraße** kann in Verbindung mit dem geplanten Gebiet Hinter dem Kleinen Bühl nach heutigen Erkenntnissen eine abschließende Bebauung der Oststadt darstellen. Wie das Gebiet Hinter dem Kleinen Bühl weist auch die Fläche der Reitanlage unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien eine überdurchschnittliche städtebauliche Eignung auf. Wegen der heutigen Nutzung und eines bis Ende 2028 bestehenden Erbbaurechts für die Grundstücke 1471 und 1471/1 wäre eine Umsetzung der Planung frühestens zum Ende der Laufzeit des Flächennutzungsplans 2029 realistisch. Die Darstellung dieser Flächen als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2029 kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht begründet werden.

Mit der Einbeziehung des schon immer geplanten Teilabschnitts **Reutene VII** und der Darstellung als gemischte Baufläche wird vorrangig die Möglichkeit für infrastrukturelle Maßnahmen an zentraler Stelle des Gesamtgebiets Reutene gewahrt.

Zum Erhalt und zur Stärkung bestehender infrastruktureller Einrichtungen im südlichen Stadtgebiet Heidenheim ist die Erweiterung des Wohngebiets Reutene städtebaulich wertvoll. Diese Erweiterung ist nur nach Süden möglich. Mit der Darstellung des Gebiets **Reutene-Süd** wird der ständigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Süden von Heidenheim entsprochen. Vorhandene Wohnbaugrundstücke und andere mögliche Wohnbauflächen in Mergelstetten, die den Bedarf kurzfristig und nur teilweise decken könnten, sind in Privatbesitz und stehen nur in Ausnahmen zur Verfügung.

Von der neuen Fläche im Süden des Wohngebiets Reutene sind landwirtschaftliche Flächen in untergeordnetem Umfang und Waldflächen betroffen. Der Wald liegt in einem schutzwürdigen Bereich für die Forstwirtschaft (PS 3.2.3 (G) Regionalplan), westlich grenzt ein schutzwürdiger Bereich für die Erholung (PS 3.2.4.1 (Z) Regionalplan) von untergeordneter Bedeutung an. Südlich der Erweiterungsfläche befindet sich ein Regionaler Grünzug (PS 3.1.1 (Z) Regionalplan). In der bereits vorliegenden Waldumwandlungserklärung sind die forstlichen Belange berücksichtigt.

Im westlichen Bereich ist ein Grabhügelfeld (6./5.Jh.v.Chr.) als Kulturdenkmal (§ 12 DSchG) von besonderer Bedeutung betroffen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren müssen frühzeitig Grabungen durchgeführt werden, um Planungssicherheit zu erlangen und den Umfang von Rettungsgrabungen bestimmen zu können.

Das im Norden von Aufhausen liegende Gebiet **Flachsacker** weist aus städtebaulicher Sicht zwar keine besonders positive Bewertung auf, wird aber dennoch als neue Wohnbaufläche berücksichtigt. Da die Fläche im Flächennutzungsplan 2005 schon als Wohnbaufläche enthalten war, hat die Stadt in der Vergangenheit Grundstücke erworben. Die Erfahrungen mit der recht zügigen Bebauung des südlich angrenzenden Wohngebiets Leimgrubenacker lassen daher auch hier ein großes Interesse vermuten. Dies liegt mit daran, dass hier Baugrund in einem relativ niedrigen Preisniveau angeboten werden kann.

Die Fläche **Mittelrain West und Ost** südlich der Mittelrainstraße eignet sich zur Errichtung von verdichteter Wohnbebauung entsprechend den vorhandenen Bauformen am nördlichen Rand des Wohngebiets Mittelrain. Eine solche Bebauung berücksichtigt die Vorgabe nach § 1 a BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Waldfläche ist durch ein Blockheizkraftwerk und zwei Zufahrtsstraßen wie auch durch die Mittelrainstraße bereits vorbelastet. Durch die Untergliederung in drei Einzelflächen wäre eine

abschnittsweise Bebauung jederzeit möglich. Dennoch ist die Darstellung dieser Fläche als Wohnbaufläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht gerechtfertigt, da ein Bedarf an Geschosswohnungsbau außerhalb des Stadtzentrums nicht vorliegt. Sollte ein solcher Bedarf konkret gegeben sein, wäre eine partielle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan möglich.

Fazit:

Neben den geplanten Wohnbauflächen Siebenbürgenweg-Nord (0,93 ha), Fuchssteige/In der Reute (0,67ha einschl. 0,26 ha Waldabstand), Hinter dem Kleinen Bühl (4,46 ha), Reutenen VII (Anteil Wohnbaufläche 0,42 ha einschl. 0,09 ha Waldabstand), Reutenen-Süd (5,69 ha einschl. 2,09 ha Waldabstandsfläche) und Hinter den Gärten (0,94 ha), die bereits im Flächennutzungsplanentwurf 2022 enthalten waren und für die zum Teil Bebauungspläne bereits im Verfahren sind und kurz vor dem Abschluss stehen, wird das Gebiet Flachsäcker (2,60 ha) als notwendiger Wohnbauflächenbedarf in den Flächennutzungsplan 2029 aufgenommen. Somit stellt der Flächennutzungsplan 2029 insgesamt 15,71 ha (einschließlich 2,44 ha Waldabstandsflächen) neue Wohnbauflächen dar. Die tatsächlich beanspruchte neue Siedlungsfläche (ohne Waldabstand) liegt somit bei 13,27 ha.

Wird dieser neuen Siedlungsfläche von ca. 15,71 ha (Tabelle 5) die Flächensumme der Rücknahme von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplans 2005 von 53,84 ha (Tabelle 6) gegenübergestellt, ist zu erkennen und zu würdigen, dass die Stadt Heidenheim dem erklärten Ziel der Bodenschutzklausel (§ 1 a, Abs. 2 BauGB) absolut gerecht wird.

Tabelle 5) Neuausweisung von Flächen für Wohnnutzung in Heidenheim			
	FNP 2005 Nutzung	FNP 2029 Nutzung	
Aufhausen - Flachsäcker	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	2,60 ha
Heidenheim - Siebenbürgenweg-Nord	Grünfläche - Dauerkleingärten	Wohnbaufläche	0,93 ha
Heidenheim - Fuchssteige/In der Reute	Wald	Wohnbaufläche (davon Waldabstand)	0,67 ha (0,26 ha)
Heidenheim - Hinter dem Kleinen Bühl	Grünfläche / landwirtschaftlich Fläche	Wohnbaufläche	4,46 ha
Mergelstetten - Reutenen VII	Fläche für den Gemeinbedarf	gemischte Baufläche W-Anteil 50 % (davon Waldabstand)	0,42 ha (0,09 ha)
Mergelstetten - Reutenen-Süd	Wald / landwirtschaftliche Fläche / Verkehrsfläche	Wohnbaufläche (davon Waldabstand)	5,69 ha (2,09 ha)
Großkuchen - Hinter den Gärten	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	0,94 ha
neue Wohnbauflächen (einschl. Waldabstand)			15,71 ha
Waldabstand			- 2,44 ha
neue Wohnbauflächen (ohne Waldabstand)			13,27 ha
davon bereits im FNP 2005 enthalten			3,96 ha

6.1.4 Detaillierte Betrachtung der Teilorte

Auch wenn die Erkenntnisse der letzten Zeit dafür sprechen, dass der Wegzug aus der Stadt Heidenheim zumindest in das Umland gestoppt werden konnte und über eine Trendwende zugunsten des Wohnens in den Städten überall berichtet wird, muss weiterhin der Tatsache Rechnung getragen werden, dass auch in den Teilorten weiterhin Bereiche für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Besonders für die Teilorte, aber auch grundsätzlich gilt die Verpflichtung zur verstärkten Innenentwicklung und Ortsabrundung anstelle überzogener Neuausweisung von Wohnbauflächen an den Ortsrändern, die räumlich weit weg sind von den wenigen vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen.

Je kleiner die Teilorte sind, desto schwieriger wird es, diese zukünftig attraktiv zu halten. Dass der augenblickliche Trend, der eindeutig zurück in die Stadt geht, sich schnell wieder verändert, ist zu bezweifeln, da der demographische Wandel erst begonnen hat und auch die erzwungene Mobilität, bedingt durch das Leben auf dem Lande, vermutlich immer weniger Zuspruch findet. Generell weisen alle Teilorte mehr oder weniger große Flächenreserven an Wohnbauland auf, wenn man davon ausgeht, dass die noch bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen nach und nach einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Großkuchen, Kleinkuchen, Nietheim und Rotensohl

Ein generelles Problem dieser Gemeinschaft ungleicher Teilorte ist, dass alle vier zusammen groß genug wären, um auch eine adäquate Infrastruktur aufweisen zu können. Eine Bündelung der Kräfte ist aufgrund der räumlichen Entfernungen aber nicht möglich, so dass beispielsweise Wünsche hinsichtlich eines ortsansässigen Lebensmittelladens sicherlich auch in Zukunft mit den heutigen Betreibermodellen nicht realisiert werden können.

Für Nietheim und Rotensohl muss das Ziel lauten, grundsätzlich keine weitere Siedlungsentwicklung über den heutigen Ortsrand hinaus zuzulassen. Dies gilt auch für Großkuchen. Hier soll die zukünftige Siedlungsentwicklung wieder zurück in den Ort finden. Das heißt, dass sich das bestehende Baugebiet Kleinkuchener Berg bei entsprechender Nachfrage ab 2029 westwärts parallel zur Neresheimer Straße entwickeln muss. Auch wenn der zu erwartende Bedarf an Wohnbauflächen für Großkuchen durch Bauflächenpotentiale in Höhe von ca. 2,18 ha bis zum Zieljahr 2029 gedeckt werden kann, wird der bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Bereich „Hinter den Gärten“ in reduziertem Umfang auch weiterhin als zusätzliche Fläche für Wohnbebauung enthalten bleiben. Das geplante Baugebiet Pfaffensteig wird aus dem Flächennutzungsplan 2005 aufgrund seiner Randlage herausgenommen.

Für Kleinkuchen wären maximale Arrondierungen in relativer Nähe zum Ortskern vorzusehen, großflächige Neuausweisungen sind aber auch hier generell abzulehnen. Ein Flächenbedarf, der sich aus der vollzogenen Bebauung der letzten sechs Jahre prognostizieren lässt, kann durch Flächenpotentiale von ca. 0,77 ha, wovon mehr als 0,6 ha in städtischem Besitz sind, gedeckt werden.

Oggenhausen

Oggenhausen verfügt über große innerörtliche Flächenpotentiale, die es im Rahmen zukünftiger Erschließungsmaßnahmen zu entwickeln gilt. Einem rechnerischen Flächenbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen bis zum Jahr 2029 auf der Grundlage der tatsächlich erfolgten Bebauung seit 2008 bis 2014 (0,60 ha) und der Hochrechnung bis 2029 von rund 1,50 ha, steht ein aktueller Bestand an Wohnbauflächen von 5,82 ha gegenüber. In städtischem Besitz sind 4,08 ha dieser Flächen, so dass aufgrund des relativ hohen städtischen Grundstücksanteils eine Neubebauung bis 2029 in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.

Fazit:

Zukünftige Wohnbauflächen in den Teilorten können aus dem Bestand heraus durch Abbruch und Neubau oder durch Umnutzung bestehender Gebäude entwickelt werden. Zudem verfügen die Teilorte über große noch unbebaute Freiflächen in den Ortskernen. Darüber hinaus sind die vorhandenen Flächenpotentiale in den Teilorten und insbesondere in Oggenhausen mehr als großzügig. Auf die Darstellung neuer Wohnbauflächen kann mit Ausnahme des Gebiets Hinter den Gärten in Großkuchen problemlos verzichtet werden.

6.1.5 Gewerbliche Bauflächen – Potentiale

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen befanden sich Anfang 2009 in Heidenheim noch rund 75 ha planungsrechtlich gesicherte unbebaute Flächen im Angebot, davon 56 % in städtischem Besitz. Bis Ende 2014 wurden davon ca. 10,87 ha bebaut (Anlage 3, Seite 32).

Die Ende 2014 noch vorhandenen ca. 55 ha Gewerbeflächen, von denen ca. 37 ha im städtischem Besitz sind, bieten ausreichend Potential für die meisten Flächenwünsche aus den unterschiedlichsten gewerblichen und industriellen Branchen.

In Anbetracht der vorhandenen, in den letzten Jahren bereits erschlossenen oder bauplanungsrechtlich gesicherten Flächenreserven und in Relation zu den in den letzten Jahren veräußerten Flächen wird deutlich, dass eine weitere Ausweisung oder Erschließung von gewerblichen Bauflächen in den nächsten Jahren nicht zwingend notwendig wird.

Für Heidenheim bedeutet dies, dass es keine über den Flächennutzungsplan 2005 hinausgehenden Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen geben wird. Lediglich in Schnaitheim wird die geplante nördliche Erweiterung des Friedhofs (ca. 1,11 ha), die künftig nicht mehr benötigt wird, der angrenzenden gewerblichen Baufläche zugeschlagen. Dies ist darin begründet, dass im Norden von Schnaitheim zur Zeit lediglich noch ca. 2,66 ha Gewerbeflächen vorhanden sind, die teilweise durch Optionen schon gebunden sind und die an den Friedhof nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe z. T. erweitert werden müssen.

Eine Erschließung des planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets Hagenäcker mit 2,51 ha westlich der Bahnlinie in Aufhausen wird aufgegeben, da die Erschließung über das heutige Straßennetz äußerst problematisch ist. Ohne eine weitere Brücke über die Brenz im Zuge der Straße Im Brühl wäre dies den Anwohnern an den heutigen Zufahrtsstraßen nicht zumutbar und eine weitere Zersiedlung der Landschaft kann aus ökologischer Sicht nicht gewollt sein. Darüber hinaus wäre das Gebiet nur über einen beschränkten Bahnübergang erschlossen oder eine Bahnunterführung müsste gebaut werden.

Aufgrund der schleppenden Nachfrage nach gewerblichen Flächen – insbesondere auch in Oggenhausen – sowie in Anbetracht der dort vorhandenen Flächenreserven, wird auf eine Erweiterung des Gewerbegebiets Mittelfeld nach Westen um ca. 7,25 ha verzichtet. Kritisch ist hier außerdem die unmittelbare Lage am Ortsrand im direkten Anschluss an die bewohnten Bereiche zu sehen. Deshalb sollte zur Sicherung des Wohnstandortes eine gewerbliche Nutzung auf den Bereich Mittelfeld beschränkt bleiben, für den ein Bebauungsplan bereits vorliegt.

Der Bereich Vordere Lichs in Mergelstetten ist im Regionalplan (PS 2.5.3 (Z)) als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe enthalten und war auch im Flächennutzungsplan 2005 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da unter Berücksichtigung der Gewerbeentwicklung der vergangenen sechs Jahre in Heidenheim gewerbliche Bauflächen in ausreichendem Umfang vor allem auch in Mergelstetten vorhanden sind, ist eine weitere Berücksichtigung auch im Flächennutzungsplan 2029 nicht zwingend zu erkennen. Die Darstellung erfolgt daher als sogenannte „Weißfläche“. Bei der Darstellung entsprechend der heutigen konkreten Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wäre der Flächennutzungsplan 2029 nicht

aus dem Regionalplan entwickelt. Im Falle eines konkreten Gewerbeflächenbedarfs kann das Gebiet Vordere Lichs dennoch im Rahmen eines dann notwendigen Bebauungsplanverfahrens und einer partiellen Änderung des Flächennutzungsplans zur Verfügung gestellt werden, da der Regionalplan (PS 2.5.3 (Z)) die Fläche weiterhin als Gewerbefläche zum Inhalt hat.

6.1.6 Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisungen

Auf eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, mit Ausnahme der oben erläuterten Fläche in Schnaitheim, nördlich des Friedhofs, wird aufgrund der vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan 2029 verzichtet. Alle im Flächennutzungsplan 2005 dargestellten gewerblichen Bauflächen, mit Ausnahme der in Ziffer 6.1.5 genannten Gebiete Hagenäcker (ca. 2,51 ha), Mittelfeld-West (ca. 7,25 ha) und Vordere Lichs (ca. 10,0 ha) in Mergelstetten, werden in den Flächennutzungsplan 2029 übernommen.

Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere mit den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gewerbegebieten Bohnäcker (ca. 8,8 ha) in Mergelstetten, Rinderberg (ca. 13,4 ha) und Mittelfeld (ca. 6,0 ha) in Oggenhausen ausreichende Gewerbeflächenpotentiale vorhanden sind, die bisher noch nicht genutzt wurden.

Fazit:

Die Ende 2014 noch vorhandenen Gewerbeflächen von ca. 55 ha sind zur Deckung des Bedarfs bis 2029 ausreichend. Sollte dennoch ein zusätzlicher Bedarf notwendig werden, kann auf die im Regionalplan unter 2.5.3 (Z) als regional bedeutsamer Schwerpunkt ausgewiesene Fläche Vordere Lichs (ca. 10,00 ha) östlich des Gewerbegebiets Bohnäcker in Mergelstetten zurückgegriffen werden.

6.1.7 Sonderbauflächen

Neben den Wohnbauflächen, den gemischten Bauflächen und den gewerblichen Bauflächen stellt der Flächennutzungsplan als weitere allgemeine Art der Bauflächen die Sonderbauflächen dar. Hierbei handelt es sich um Sondergebiete nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen und um sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Sondergebiete nach § 10 BauNVO sind im Flächennutzungsplan in Heidenheim nicht dargestellt. Mit den Wochenendhausgebieten weitgehend vergleichbare Gartenhausgebiete werden in Heidenheim durchweg als Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB berücksichtigt.

In Heidenheim sind insbesondere folgende Nutzungen von Bedeutung:

- Congress-Centrum (ca. 2,9 ha)
- Klinikum Heidenheim (12,4 ha)
- Duale Hochschule Baden-Württemberg (ca. 3,5 ha)
- großflächige Einzelhandelsbetriebe (28,5 ha)
- sonstige Nutzungen wie Naturtheater, Vereinsnutzungen, Ausbildungseinrichtungen, Kleintierzuchtanlagen, Kreistierheim (ca. 9,7 ha)

Mit einer Ausnahme sieht der Flächennutzungsplan 2029 keine Sonderbauflächen vor, die nicht schon im Flächennutzungsplan 2005 enthalten waren, in Bebauungsplänen ausgewiesen sind oder in aktuellen Bebauungsplanverfahren gutachterlich bereits untersucht wurden.

Nur für die Erweiterung der nördlich des Bahnhofs Heidenheim befindlichen Dualen Hochschule Baden-Württemberg wird östlich der Bahnlinie eine ca. 1,8 ha große frühere Gewerbefläche als Sondergebiet-Hochschule dargestellt, um den Hochschulstandort Heidenheim stärken zu können. Die alten Gewerbebauten sind bereits abgetragen und konkrete Planungsüberlegungen sind von Seiten des Landes Baden-Württemberg bereits im Gange.

Sondergebiete für großflächige Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte mit einer Gesamtfläche von ca. 19,6 ha sind durch qualifizierte Bebauungspläne im Westen von Heidenheim an der Steinheimer Straße (B 466), im Norden von Heidenheim an der Nördlinger Straße (B 19), im Süden von Schnaitheim an der Badenbergsstraße und nördlich von Schnaitheim an der Königsbronner Straße planungsrechtlich gesichert.

Standorte für großflächige SB-Warenmärkte in Schnaitheim an der Königsbronner Straße und an der Würzburger Straße sowie im Westen von Heidenheim an der Wilhelmstraße sind als Sonderbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 8,9 ha im Flächennutzungsplan 2005 schon enthalten und sind durch qualifizierte Bebauungspläne als Sondergebiete planungsrechtlich gesichert. Ein neuer Markt entsteht zurzeit am östlichen Rand des zentralörtlichen Versorgungskerns. Der Flächennutzungsplan stellt diese bisher gewerblich genutzte Fläche als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) dar.

Auf die im Flächennutzungsplan 2005 enthaltene ca. 6,67 ha große Sonderbaufläche für Einrichtungen für Forschung und Wissenschaft an der Nattheimer Straße wird aus Gründen des Landschaftsbildes künftig verzichtet.

6.1.8 Vergleich der Flächennutzungspläne 2005 und 2029

Im Zuge der Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe wurden alle im Flächennutzungsplan 2005 dargestellten, aber noch unerschlossenen Flächen auf ihre Eignung hin überprüft. Darüber hinaus wurden auch andere Flächen – sowohl bisherige Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen als auch Konversionsflächen – untersucht.

Die Flächen, die im Flächennutzungsplan 2029 als neue Bauflächen dargestellt werden, sind unter Ziffer 6.1.3 bis 6.1.7 im Einzelnen genannt und begründet.

Unter der Vorgabe, den notwendigen Bauflächenbedarf möglichst durch Innenentwicklung bereitzustellen, um den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) gerecht zu werden, konnten bisher baulich nicht genutzte Flächen, für die der Flächennutzungsplan 2005 bauliche Nutzungen aber vorgesehen hat, im Sinne der tatsächlich bestehenden Nutzungen erhalten werden. In erster Linie profitiert hiervon die Landwirtschaft. Die einzelnen Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle enthalten.

Tabelle 6) Rücknahme von Bauflächen in Heidenheim aus dem Flächennutzungsplan 2005			
(Flächenangaben nach FNP-Entwurf auf Basis TK 25)			
Gebietsname	Nutzung nach FNP 2005	Nutzung nach FNP 2029	Fläche
1. Wohnbauflächen			
Schnaitheim -Asang	Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche	27,41 ha
Schnaitheim -Seeberg	Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche	13,80 ha
Heidenheim -Wildstraße (südl. Teil)	Wohnbaufläche	Wald	0,92 ha
Mergelstetten -Oberer Erbisberg	Wohnbaufläche	Grünfläche – Kleingärten	0,90 ha

Oggenhausen - Bohnenfeld	Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche	3,06 ha
Oggenhausen - Raiffeisenstraße	Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche	0,50 ha
Großkuchen - Pfaffensteig	Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche	7,25 ha
Summe Rücknahme von Wohnbauflächen			53,84 ha
2. Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen			
Aufhausen - Hagenäcker	gewerbliche Bauflächen (BPlan vorhanden)	landwirtschaftliche Fläche	2,51 ha
Mergelstetten - Vordere Lichs *)	gewerbliche Bauflächen	„Weißfläche“	10,00 ha
Oggenhausen - Mittelfeld	gewerbliche Bauflächen	landwirtschaftliche Fläche	7,25 ha
Schnaitheim - Nattheimer Straße	Sondergebiet	landwirtschaftliche Fläche	6,67 ha
Summe Rücknahme von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen			16,43 ha
Summe Rücknahme aller Bauflächen			70,25 ha

*) Die Fläche Vordere Lichs wird auf die Summe der Flächenrücknahme nicht angerechnet, da es sich nach PS 2.5.3 (Z) des Regionalplans weiterhin um gewerbliche Baufläche handelt und demzufolge auch nicht mit einer anderen Nutzung belegt ist.

Der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2029 von insgesamt 19,43 ha (einschließlich der fünf Gebiete mit vorliegenden Bebauungsplänen) steht eine Rücknahme von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2005 in Höhe von 53,84 ha gegenüber. Hier machen sich allein der Asang in Schnaitheim mit 27,21 ha, der Seeberg mit 13,80 ha und der Bereich Pfaffensteig in Großkuchen mit 7,25 ha rechnerisch deutlich bemerkbar.

Wird berücksichtigt, dass in der angegebenen Brutto-Wohnbaufläche von 19,43 ha neben den zwischenzeitlich bestehenden Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von 3,69 ha auch notwendige Waldabstandsflächen von 2,44 ha enthalten sind, reduziert sich die tatsächliche Fläche für neue Wohnbauflächen zum heutigen Stand (31.12.2014) auf 13,30 ha. Davon wiederum waren 3,96 ha bereits im Flächennutzungsplan 2005 enthalten.

Im Bereich gewerblicher Bauflächen und Sonderbauflächen ist ebenfalls eine deutliche Rücknahme an bisher dargestellten Bauflächen zu verzeichnen. Lediglich eine ca. 1,1 ha große Grünfläche zur Erweiterung des Friedhofs in Schnaitheim wurde als Gewerbegebiet ausgewiesen, um notwendige Betriebserweiterungen zu ermöglichen. Diese Änderung wurde durch ein Bebauungsplanverfahren bereits vollzogen.

Die im Flächennutzungsplan 2005 östlich des Gewerbe- und Industriegebiets Bohnäcker in Mergelstetten dargestellte gewerbliche Baufläche Vordere Lichs (ca. 10,0 ha) ist zwar im Flächennutzungsplan 2029 nicht mehr als gewerbliche Baufläche dargestellt, bleibt aber nach PS 2.5.3 (Z) Regionalplan als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe für eine notwendige Erweiterung indirekt bestehen.

Die bebauten und noch nicht vollständig bebauten Innenbereiche, für die Baurecht nach § 34 BauGB oder durch Bebauungspläne vorliegt, wurden hinsichtlich ihrer tatsächlichen und durch Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen untersucht. Sofern erkannt wurde, dass die bestehenden Strukturen im Wider-

spruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen, wurden bei Bedarf Änderungen der Flächennutzungen vorgenommen. Diese Änderungen bzw. Anpassungen sind in der Anlage 2 zur Begründung erläutert.

Fazit:

In Heidenheim reduziert sich im Flächennutzungsplan 2029 gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005 die Darstellung von Bauflächen um 70,25 ha (53,84 ha Wohnbauflächen, 16,43 ha sonstige Bauflächen).

6.2 Nattheim

6.2.1 Wohnbauflächenpotentiale

Als Wohnbauflächenpotentiale kommen verschiedene Flächenarten infrage. Die Erhebung der Flächen erfolgt getrennt nach den einzelnen Ortsteilen und wird in gemeindliches oder privates Eigentum untergliedert. Gemeindliche Grundstücke werden immer zu 100 % als Flächenpotential erfasst. Private Grundstücke stehen nur in begrenztem Umfang dem Markt zur Verfügung. Ein Baugebot für die privaten Flächen ist praktisch aber nahezu unmöglich. Aufgrund verwaltungsinterner Erkenntnisse und unter Berücksichtigung der Erfahrungen anderer Kommunen kann davon ausgegangen werden, dass von den privaten Grundstücken ca. 30 % als Bauland zur Verfügung stehen werden. Dieser prozentuale Ansatz kann nach Auffassung des Regierungspräsidiums Stuttgart aber nur für private Grundstücke Gültigkeit haben, die in Baugebieten liegen, die zu mindestens 80 % schon bebaut sind. Flächen in Gebieten mit weniger als 80 % erfolgter Bebauung sind zu 100 % zu berücksichtigen. Die privaten Grundstücke in Gebieten mit weniger als 80 % erfolgter Bebauung werden zu 100 % angerechnet.

In erster Linie handelt es sich um nicht bebaute Flächen in Wohn- und Mischgebieten, für die ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt oder die im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen. Bei der Erhebung dieser Flächen wurde unterschieden zwischen Grundstücken, die bereits erschlossen sind – also sofort bebaut werden können – und Flächen, bei denen noch eine Bodenordnung und/oder Erschließung vorgenommen werden muss.

Auch andere unbebaute oder bebaute Flächen können als Wohnbauflächenpotentiale anerkannt werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um Konversionsflächen, also solche, deren bisherige Nutzung kurz- bis langfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Dieses Flächenrecycling ist oft aber nur über einen längeren Zeitraum, der über die Laufzeit des Flächennutzungsplans hinausgeht, möglich. Diese Flächen (Konversionsflächen) fließen daher nur begrenzt in das Wohnbauflächenpotential ein. Typische Konversionsflächen sind Brachflächen, also ehemalige Gewerbe- oder Sonderbauflächen. Aber auch innerörtliche Grün- und Freiflächen kommen als Konversionsflächen infrage. Die Notwendigkeit zur Erhaltung dieser Flächen wurde im Einzelnen untersucht. Sofern sie unter städtebaulichen Aspekten nicht erhalten werden müssen, werden sie als Bauflächenpotential berücksichtigt. Eine vollständige Bebauung der innerörtlichen Grünflächen würde das Ortsbild und die Lebensqualität aber unzumutbar beeinträchtigen und kommt daher unter Abwägung aller städtebaulichen Belange nicht in Betracht.

Der darüber hinaus gehende Wohnbauflächenbedarf kann nur durch Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Anschluss an die bestehenden Siedlungsgebiete gedeckt werden.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Kriterien ergeben sich für die einzelnen Nattheimer Ortsteile und die Gesamtgemeinde zum Zeitpunkt 31.12.2014 die in Tabelle 7 angegebenen Wohnbauflächenpotentiale.

Die Flächensummen setzen sich aus Wohnbauflächen (zu 100 %) und Mischgebietsflächen (zu 50 %) zusammen. Da private Flächen nur begrenzt dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, werden diese in Baugebieten, die zu mehr als 80 % bebaut sind, nur zu 30 % als Flächenpotentiale berücksichtigt. Die detaillierten Flächenerhebungen sind in der Anlage 4 zur Begründung nachzulesen.

Tabelle 7) Brutto-Wohnbauflächenpotentiale in Nattheim (Stand: 31.12.2014) (siehe Anlage 3, Seite 16)	
Auernheim	0,83 ha
Fleinheim	1,04 ha
Nattheim	4,38 ha
Steinweiler	1,60 ha
Gesamtsumme aller gemeindlichen und privaten Wohnbauflächen (brutto)	7,85 ha

Fazit:

Für Nattheim stehen bis zum Jahr 2029 insgesamt 7,85 ha Wohnbauflächen zur Verfügung.

6.2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf

Der absolute Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus einem fiktiven Flächenbedarf durch den Belegungsdichterückgang (Wunsch nach größerem Wohnraum), dem Flächenbedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den Flächenpotentialen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Flächennutzungsplan unter Anwendung der Plausibilitätsprüfung den geplanten Flächenbedarf. Grundlage dieser Berechnung ist u. a. die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Dabei sind die Einwohnerzahlen zum Zeitpunkt der Planaufstellung (öffentliche Auslegung) und zum Zeitpunkt des Zieljahrs des Flächennutzungsplans maßgebend.

Nach der **Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 auf der Basis Zensus 2011*** waren mit Wanderungen folgende Einwohnerzahlen für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs zugrunde zu legen:

Zeitpunkt der Planaufstellung (31.12.2014):	6.107 EW
Zieljahr (31.12.2029):	5.984 EW

*) durch Aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung 2014 bis 2035 ersetzt

Tabelle 8) Wohnbauflächenbedarf für Nattheim lt. Plausibilitätsprüfung (2014 – 2029)	
1.	<p>Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Dieser wurde wegen der bisherigen Laufzeit des Verfahrens seit 2008 neu bestimmt und zeitnah auf den 31.12.2014 festgelegt.</p> <p>Rechnungsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerzahl zum 31.12.2014 = 6.107 EW - Planungszeitraum (31.12.2014 - 31.12.2029) = 15 Jahre - Wachstumsrate pro Jahr = 0,3 %

	<p>Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1) = 6.107 EW x 0,3 % x 15 Jahre = + 275 EW</p>
2.	<p>Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum auf der Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes.</p> <p>Rechnungsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2029 = 5.984 EW - Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = 6.107 EW <p>Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) = 5.984 EW – 6.107 EW = - 123 EW</p>
3.	<p>Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang (EZ1) und die Einwohnerentwicklung (EZ2) insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 = EZ und Ermittlung des Flächenwertes über die Bruttowohnmindestdichte.</p> <p>Rechnungsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1 = + 275 EW - Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 = + (- 123 EW) - Bruttowohnmindestdichte = 50 EW/ha *) <p>relativer Wohnbauflächenbedarf = 275 EW + (- 123 EW) / 50 EW / ha = 3,04 ha</p> <p>*) Der raumordnerische Orientierungswert des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg zur Bruttowohnmindestdichte für sonstige Gemeinden liegt bei 50 EW/ha.</p>
4.	<p>Ermittlung des absoluten Flächenbedarfs (relativer Wohnbauflächenbedarf – Flächenpotentiale)</p> <p>Rechnungsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - relativer Wohnbauflächenbedarf = 3,04 ha - Flächenpotential (Stand: 31.12.2014) = 7,85 ha <p>Absoluter Wohnbauflächenbedarf = - 3,04 ha – 7,85 ha = - 4,81 ha</p>

Vergleich der Bevölkerungsentwicklung nach der Vorausrechnung 2030 auf der Basis Zensus 2011 und der vierteljährlichen Fortschreibung ab 2/2011 bis 3/2014.

(Da die Vorausrechnung 2030 erst ab 2012 beginnt, kann nur der Zeitraum von 2012 bis 3/2014 für einen Vergleich herangezogen werden.)

Während die Vorausrechnung 2030 einen Rückgang von 32 Bewohnern für den Vergleichszeitraum prognostiziert, liegt der tatsächliche Bevölkerungsrückgang in diesem Zeitraum nur bei 12 Bewohnern. Ausschlaggebend für den tatsächlich wesentlich geringeren Bewohnerrückgang gegenüber dem prognostizierten Rückgang sind die Zunahmen vom 4. Quartal 2013 zum 1. Quartal 2014 um 34 EW und vom 2. Quartal 2014 zum 3. Quartal 2014 um 11 EW.

Legt man die Berechnungsmethode der Plausibilität ab dem Zeitpunkt des Flächennutzungsplanverfahrens (2008) zugrunde, wären neue Flächenausweisungen zwischen 2008 und 2014 nicht gerechtfertigt gewesen. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat dennoch im Rahmen des Verfahrens einer ca. 2,2 ha großen Wohnbauflächenenerweiterung am Riederberg zugestimmt. Der Bebauungsplan Riederberg II wurde im Parallelverfahren aufgestellt und vom Landratsamt Heidenheim 2013 auch genehmigt. Die Erschließung des Wohngebiets Riederberg II in Nattheim wurde 2013 begonnen und war bis Ende 2014 zu ca. 70 % abgeschlossen. Von den in diesem Bereich möglichen 41 Baugrundstücken waren bis Ende 2014 bereits 25 Grundstücke bebaut.

Zwischenzeitlich ist auch die ca. 0,6 ha große Restfläche dieses Gebiets erschlossen. Nach aktueller Aussage der Gemeindeverwaltung Nattheim Ende Mai 2015 sind alle Baugrundstücke inzwischen verkauft und weitere Anfragen liegen vor.

Der oben erwähnte Einwohnerzuwachs ab 2014 war Folge der relativ umfangreichen Neubebauung im Wohngebiet Riederberg. Daraus lässt sich im Nachhinein die Erforderlichkeit für die erweiterte Darstellung des Wohngebiets Riederberg im Flächennutzungsplan nochmals begründen.

Die schon länger vorhandenen planungsrechtlich gesicherten Flächenpotentiale innerhalb der bestehenden Ortslage stehen Bauwilligen nicht zur Verfügung. Von den ca. 7,85 ha vorhandenen Wohnbauflächen in Nattheim liegen ca. 2,0 ha im Bereich der beiden Bebauungspläne Badwiesen-West und Ochsenwiesen. Diese Flächen sind ausschließlich in Privateigentum. Bemühungen durch die Gemeindeverwaltung, die Flächen Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen, hatten bisher keinen Erfolg. Eine Ende 2014 durchgeführte Anfrage der Gemeindeverwaltung an die privaten Eigentümer von baureifen Baurundstücken über die Bereitschaft, ihre Grundstücke für Bauinteressenten bereit zu stellen, wurde von 60 % der Betroffenen beantwortet. 83 % davon waren nicht bereit, ihre Grundstücke zu veräußern, die verbleibenden 17 % (7 Eigentümer) waren für Gespräche offen.

Die gemeindeeigene Fläche (ca. 0,57 ha) in westlicher Ortslage an der Goethestraße wird wegen der zentrumsnahen Lage und der Verkehrsanbindung für besondere Wohnnutzungen (Gebäude in Geschossbauweise, Einrichtungen für Senioren ...) und evtl. auch für Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorgehalten. Ein Bebauungsplan und somit Baurecht nach § 30 liegt hier nicht vor.

Von dem 2008 ermittelten Flächenpotential von 7,49 ha Wohnbaufläche wurden bis 2014 zusätzlich zu der Bebauung in den neuen Wohngebieten Riederberg II und Pfannenstiel in Auernheim (ca. 2,20 ha) weitere ca. 1,74 ha, somit insgesamt ca. 3,94 ha Bruttowohnbaufläche bebaut. (Anlage 3, Seiten 14, 15).

Fazit:

Die Gemeinde Nattheim verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben – darunter auch mehrere Einzelhandelsbetriebe – zeugen von der Attraktivität der Gemeinde. Gemeinbedarfseinrichtungen wie eine Grund-, Haupt- und Werkrealschule (ab Schuljahr 2015 / 2016 nur noch Grundschule), vier Kindergärten, Sporthallen und ein Hallenbad unterstreichen dies.

Ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung ist neben der dauerhaften Erhaltung auch die weitere Verbesserung der bestehenden Strukturen. Ein Absinken der Einwohnerzahl, wie dies die Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes prognostiziert, muss unbedingt verhindert werden.

Wie aus den oben dargelegten Fakten für den Zeitraum 2008 bis Mitte 2014 ersichtlich ist, lag entgegen der „Minusprognose“ nach Plausibilität ein Wohnbauflächenbedarf für Nattheim dennoch vor. Die alleinige Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs auf der Grundlage der Plausibilitätsprüfung, die als Ergebnis seit Beginn des Flächennutzungsplanverfahrens keine neuen Wohnbauflächen zulässt, ist für die Entwicklung von Nattheim nicht tragbar. Die zügige Bebauung des Baugebiets Riederberg II seit 2013 macht deutlich, dass ein weiterer Flächenbedarf auch in Zukunft bis 2029 besteht. Die Bauplätze sind zwischenzeitlich alle verkauft und weitere Nachfragen liegen vor.

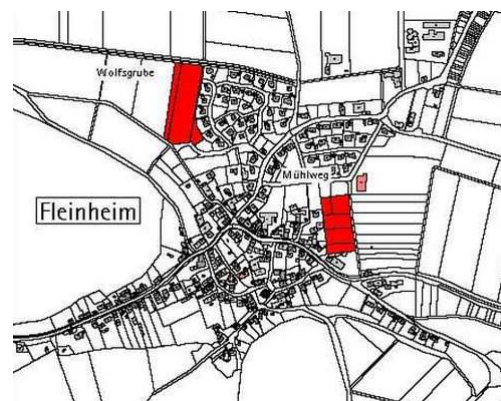
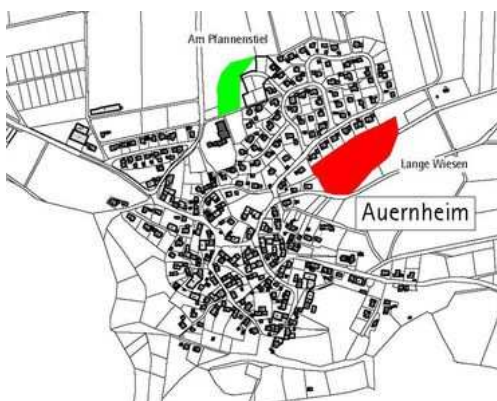
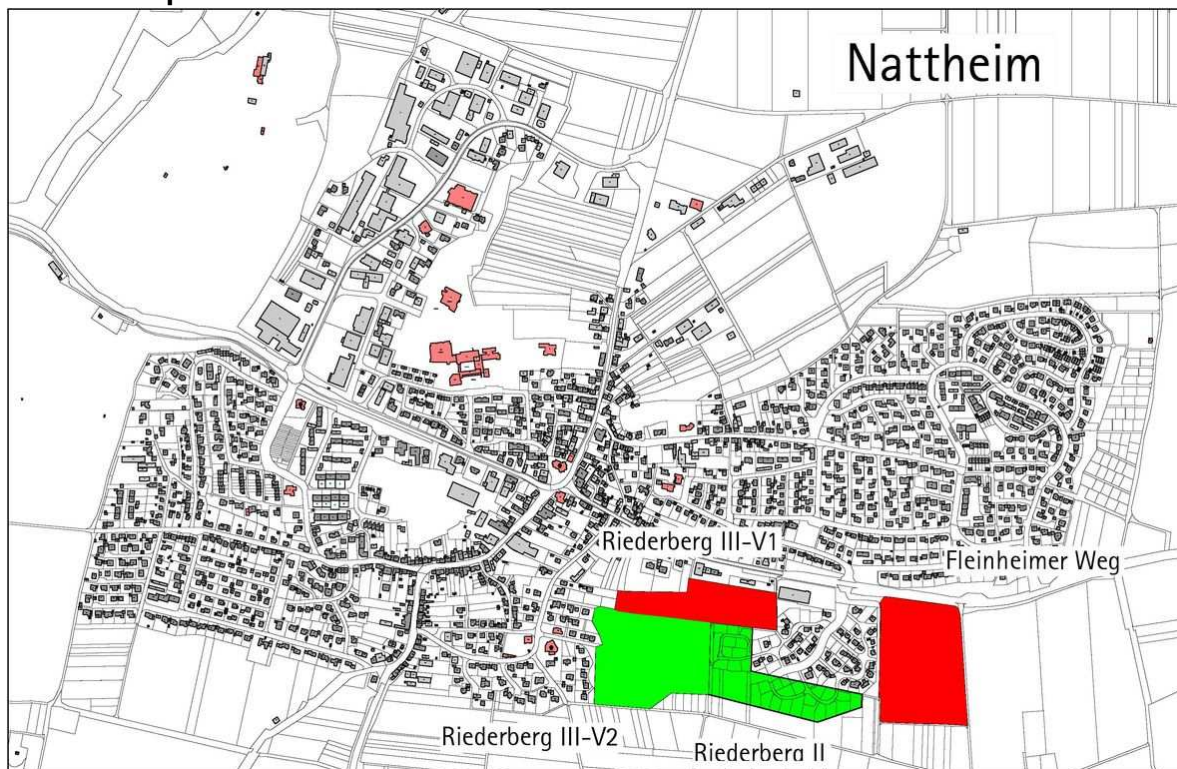
Unter Berücksichtigung der nachgewiesenen Widersprüche zwischen dem nach Plausibilität ermittelten Wohnbauflächenüberschuss von 4,81 ha und dem nachgewiesenen tatsächlichen Bedarf in der Zeit von 2008 bis 2014 sowie der zuvor erläuterten Entwicklungsziele ist der bauliche Lückenschluss am Riederberg für Nattheim ohne Weiteres angemessen.


6.2.3 Neue Wohnbauflächen


Die schon unter Ziffer 6.1.8 für Heidenheim getroffenen Aussagen haben grundsätzlich auch für Nattheim Gültigkeit. Vor der planerischen Ermittlung neuer Wohnbauflächen bis zum Jahr 2029 muss eine vergleichende Betrachtung aller im Flächennutzungsplan 2005 ausgewiesenen, aber noch unerschlossenen Wohnbauflächen an vorderster Stelle stehen. Dies ist unerlässlich, weil es unter anderem städtebauliche Gründe gibt, welche eine Bebauung dieser Flächen seit der Verabschiedung des Flächennutzungsplans 2005 im Jahre 1994 heute als nicht mehr notwendig oder aus städtebaulicher Sicht nicht mehr vertretbar erscheinen lassen. An vorderster Stelle steht hierbei das Ziel, sowohl alle ausgewiesenen, aber noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen als auch alle neu ermittelten möglichen Wohnbauflächen auf ihre zukünftige Eignung hin kritisch zu überprüfen, um dann die heute städtebaulich geeigneten Flächen zu ermitteln.

Die unter städtebaulichen Aspekten denkbaren neuen Wohnbauflächen sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Übersichtsplan



 ausgewählte Wohnbauflächen

 untersuchte, aber nicht berücksichtigte Wohnbauflächen

Die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen ist im Hauptort Nattheim nur im Bereich des Wohngebiets Riederberg sinnvoll realisierbar. Hier bieten sich zwei Erweiterungsmöglichkeiten an.

Die Erweiterung des Wohngebiets Riederberg unmittelbar im südlichen Anschluss an das bestehende Mischgebiet entlang der Fleinheimer Straße (Variante 1) und der von der Gemeinde Nattheim bevorzugte Lückenschluss weiter südlich (Variante 2).

Aus Sicht einer kontinuierlichen Entwicklung des Siedlungsbereichs und des Landschaftsbildes ist der Variante 1 den Vorzug zu geben. Die Variante 2 wird aber favorisiert, da damit das bisher nur über die Fleinheimer Straße vom östlichen Ortsrand erschlossene Wohngebiet mit dem bestehenden Siedlungsbereich im Westen verbunden werden kann. Ein zweiter Anschluss an das Straßennetz ist mit deutlich kürzeren Wegstrecken verbunden. Der südliche Ortsrand von Nattheim erfährt so eine zusammenhängende und abschließende Arrondierung. Darüber hinaus ist die Realisierbarkeit der Variante 2 deutlich höher anzusetzen. Die Gemeinde verfügt hier über wesentlich mehr Grundstücke, während bei Variante 1 weiterhin mit Widerstand angrenzender Eigentümer zu rechnen ist.

Unter der Berücksichtigung von Bewertungskriterien wie Erschließung, Verfügbarkeit, Infrastruktur, ÖPNV und städtebauliche Einbindung liegen keine weitere Alternativen vor.

Im Flächennutzungsplan 2005 waren im Bereich Riederberg ca. 7,1 ha Wohnbauflächen dargestellt. Abzüglich der mit dem Bebauungsplan Riederberg II zwischenzeitlich in Anspruch genommenen Bruttowohnbaufläche von ca. 3,1 ha wären im Flächennutzungsplan 2005 rechnerisch noch ca. 4 ha Wohnbauflächen enthalten, für die bisher keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Mit der nun geplanten Erweiterung des Wohngebiets Riederberg um ca. 4,5 ha wäre mit dem Flächennutzungsplan 2029 gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005 eine Wohnbauflächenerweiterung in Nattheim um ca. 0,5 ha verbunden.

Mit dieser planerischen Aussage über die Erweiterung des Gebiets Riederberg kann die Gemeindeverwaltung vorausschauend Grundstücke erwerben.

Fazit:

Trotz einer allgemein rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist der Bedarf an Wohngrundstücken weiterhin vorhanden. Da Konversionsflächen in Nattheim (einschließlich Fleinheim, Auernheim und Steinweiler) kaum vorhanden sind und vorliegende private Potentiale dem Markt nur vereinzelt und in geringem Umfang zur Verfügung stehen, kann der Wunsch nach weiterem Bauland nur über neue Siedlungsflächen gedeckt werden.

Festgehalten werden muss, dass mit der Darstellung neuer Wohnbauflächen auch ein Verzicht auf insgesamt 9,24 ha Bauland bzw. anderweitig intensiv nutzbare Grünfläche (Sportanlagen) gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005 zu verzeichnen ist.

Nachträgliche Anmerkung:

Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan 2029 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals am Verfahren beteiligt. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sich zwischenzeitlich die für die Berechnung zugrunde gelegten Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geändert haben.

Unter Berücksichtigung der aktualisierten Bevölkerungsvorausrechnung 2014 bis 2035 und der regionalen und kommunalen Besonderheiten wurde für Nattheim ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von ca. 4,51 ha errechnet.

6.2.4 Detaillierte Betrachtung der Teilorte

Für die Ortsteile Auernheim und Fleinheim wünscht die Gemeinde ebenfalls angemessene Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der in den vergangenen Jahren entstandenen Wohngebiete. Dies in Anbetracht der Tatsache, dass die rechnerisch zwar vorhandenen Baulücken fast überwiegend in privater Hand sind und auf unabsehbare Zeit nicht oder nur bedingt verfügbar sein werden.

Eine separate Plausibilitätsprüfung zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die einzelnen Teilorte ist nicht möglich, da die Voraussrechnung 2030 des Statistischen Landesamtes nur für die Gesamtgemeinde Nattheim vorliegt. Unter Berücksichtigung der Gesamtbetrachtung für Nattheim wäre wegen des Bevölkerungsrückganges und der Flächenpotentiale in den Teilorten Fleinheim, Auernheim und Steinweiler kein Bedarf an neuen Wohnbauflächen vorhanden. Verstärkt wird dieses Erkenntnis unter der Annahme, dass die noch bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen nach und nach einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Allerdings entspricht dies besonders in den stark ländlichen Bereichen mehr der Theorie als der Praxis. Ein Baugebot zur Nutzung dieser Flächen als Wohngrundstücke ist allerdings nicht praktikabel.

Je kleiner die Teilorte sind, desto schwieriger wird es, diese zukünftig attraktiv zu erhalten. Dass der augenblickliche Trend, der eindeutig zurück in die Stadt geht, sich in naher Zukunft wieder verändert, ist zu bezweifeln, da der demographische Wandel erst begonnen hat und auch die erzwungene Mobilität, bedingt durch das Leben auf dem Lande, vermutlich immer weniger Zuspruch findet. Generell weisen alle Teilorte mehr oder weniger große Flächenreserven an Wohnbau land auf, wenn man zudem davon ausgeht, dass die noch bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen nach und nach einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Betrachtet man die bauliche Entwicklung im Zeitraum 2008 bis 2014 und errechnet daraus einen theoretischen Bedarf bis 2029, so muss man feststellen, dass die vorhandenen Flächenpotentiale nicht in allen Ortsteilen ausreichend wären.

Auernheim (562 Einwohnern - Stand 31.12.2014)

Im Zeitraum 2008 bis 2014 wurden in Auernheim fünf Wohngebäude mit einer Bruttowohnbaufläche von ca. 0,49 ha errichtet. Die ab 2014 ermittelten Flächenpotentiale liegen bei ca. 0,83 ha Bruttowohnbaufläche. Diese Flächen sind alle in Privatbesitz. Der aus dem Flächennutzungsplan 2005 entwickelte Bebauungsplan „Am Pfannenstiel“ (ca. 0,42 ha) wurde 2013 beschlossen. Hier wurde bisher ein Wohngebäude errichtet, das noch über eine bestehende Straße erschlossen werden konnte. Die vollständige Erschließung der übrigen Flächen ist zwischenzeitlich erfolgt, da mehrere Nachfragen von Bauinteressenten vorliegen.

Vergleicht man die erfolgte Bebauung (0,49 ha) im Zeitraum 2008 bis 2014 (sechs Jahre) mit den Flächenpotentialen (0,83 ha) bis 2029 (15 Jahre), so ließe sich daraus für Auernheim ein Fehlbetrag von ca. 0,3 ha errechnen.

Die im Flächennutzungsplan 2029 dargestellte Erweiterung des Baugebiets Am Pfannenstiel nach Westen bis zur Kreisstraße 3008 nach Neresheim um ca. 0,54 ha stellt eine abschließende Arrondierung des Wohngebiets im Norden von Auernheim dar.

Steinweiler (327 Einwohner - Stand: 31.12.2014)

Bei der früheren Teilgemeinde von Auernheim handelt es sich um den kleinsten Ortsteil von Nattheim. Zwischen 2008 und 2014 wurde hier kein Wohngebäude errichtet. Die anrechenbaren Wohnbauflächenpotentiale liegen dagegen bei ca. 1,60 ha Bruttowohnbaufläche, 60 % davon sind als Wohngrundstücke bereits erschlossen. Für Steinweiler liegt eine deutliche Überversorgung an Wohnbauflächen vor.

Fleinheim (468 Einwohner – Stand: 31.12.2014)

Im Zeitraum 2008 bis 2014 wurden in Fleinheim vier Wohngebäude mit einer Bruttowohnbaufläche von ca. 0,36 ha errichtet. Die ab 2014 ermittelten Flächenpotentiale liegen bei ca. 1,04 ha Bruttowohnbaufläche. Diese Flächen sind zu ca. 40 % im Besitz der Gemeinde.

Vergleicht man die erfolgte Bebauung (0,36 ha) im Zeitraum 2008 bis 2014 (sechs Jahre) mit den Flächenpotentialen (1,04 ha) bis 2029 (15 Jahre), so kommt man zu dem Ergebnis, dass die Flächenpotentiale für Fleinheim gerade noch ausreichend wären.

Um unvorhersehbar steigenden Bauwünschen in Fleinheim gerecht werden zu können, wäre eine westliche Erweiterung des Wohngebiets im Norden von Fleinheim um ca. 1,21 ha zwar wünschenswert, kann derzeit aber nicht zwingend begründet werden.

Fazit:

Unter alleiniger Berücksichtigung der Plausibilitätsprüfung liegt für Nattheim einschließlich der Teilorte bis 2029 kein Wohnbauflächenbedarf vor. Bei einer separaten Betrachtung der Teilorte lässt sich unter Anwendung der tatsächlichen Bebauung zwischen 2008 und 2014 und einer Hochrechnung bis 2029 für Auernheim ein geringer Bedarf (ca. 0,3 ha) errechnen. Die abschließende Arrondierung am nördlichen Ortsrand um eine ca. 0,57 ha große Fläche wird gewünscht und ist noch vertretbar. Für Fleinheim lässt sich realistisch kein zwingend notwendiger Flächenbedarf ermitteln. Steinweiler hat als kleinster Teilort die umfangreichsten Flächenpotenziale und seit 2008 keinerlei Bauaktivitäten.

Tabelle 9) Neuausweisung von Flächen für Wohnnutzung in Nattheim		
Nattheim	Riederberg III	4,51 ha
Auernheim	Am Pfannenstiel	0,54 ha
Gesamtfläche		5,05 ha

6.2.5 Gewerbliche Bauflächen – Potentiale

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen standen Anfang 2009 in Nattheim noch rund 15,4 ha planungsrechtlich gesicherte unbebaute Flächen zur Verfügung, davon ca. 18 % im Besitz der Gemeinde.

Bis 2014 wurden ca. 2,63 ha (ca. 17 %) dieser Flächen bebaut. Somit liegt das Flächenpotential für gewerbliche Nutzungen bis 2029 noch bei 12,77 ha. Berücksichtigt man, dass es sich bei ca. 24 % dieser Flächen um gemischte Bauflächen handelt, die überwiegend in den dörflichen Ortsteilen von Auernheim, Fleinheim und Steinweiler liegen und somit kaum gewerblich genutzt werden, stehen in Nattheim weniger als 10 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die vorhandenen knapp 10 ha planungsrechtlich gesicherten echten Gewerbeflächen in Nattheim, von denen sich nur ein geringer Teil im Eigentum der Gemeinde befindet, stellen voraussichtlich ein ausreichendes Potential für die meisten Wünsche nach Flächen sowohl aus gewerblichen als auch industriellen Branchen bis 2029 dar.

6.2.6 Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisungen

Ein pauschaler Flächenansatz für Gewerbeflächen ist aufgrund sehr unterschiedlicher Bedarfsansprüche nicht möglich. Ein prognostizierter Bedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar begründet werden.

In Anbetracht der vorhandenen, in den letzten Jahren bereits erschlossenen oder bauplanungsrechtlich gesicherten Flächenreserven sowie in Relation zu den in den letzten Jahren veräußerten Flächen wird deutlich, dass eine weitere Ausweisung oder Erschließung von gewerblichen Bauflächen in den nächsten Jahren nicht zwingend notwendig ist. Die von Nattheim in Erwägung gezogene planerische Verbindung der Gewerbegebiete Schmaleich und Rinderberg nördlich der ehemaligen Mülldeponie als Erweiterungsfläche wird vorläufig nicht weiterverfolgt. Bei einem konkreten Bedarf an dieser Stelle für eine großflächige Ansiedlung in Nähe des Autobahnanschlusses steht die Möglichkeit über eine partielle Änderung des Flächennutzungsplans aber immer offen. Der im Regionalplan enthaltene Gewerbeschwerpunkt an dieser Stelle bezieht sich nur auf Flächen auf der Gemarkung Heidenheim.

6.2.7 Sonderbauflächen

Die Darstellung von Sondergebietsflächen ist in Nattheim bisher auf ein Wochenendhausgebiet im Norden von Auernheim begrenzt.

Auf der früheren Mülldeponie an der südlichen Gemarkungsgrenze zu Oggenhausen, die nicht mehr betrieben wird, wurden in großem Umfang zwischenzeitlich Photovoltaikanlagen erstellt. Diese Fläche ist als Sondergebiet-Photovoltaikanlage im Flächennutzungsplan 2029 dargestellt.

Ebenfalls neu ist die Sondergebietsfläche-Autohof im Bereich der Autobahnausfahrt westlich der BAB 7 und südlich der B 466a. Der Autohof mit Tankstelle und Lkw-Stellplätzen ist erklärtes Ziel der Straßenbauverwaltung des Bundes und soll den Parkdruck auf den Autobahnparkplätzen mildern. Ein Bebauungsplanverfahren wurde bereits eingeleitet, das hierfür notwendige Zielabweichungsverfahren wegen der Betroffenheit eines regionalen Grünzugs wurde zwischenzeitlich positiv entschieden. In diesem Zusammenhang wird auch die Erweiterung des P&M Parkplatzes von derzeit 30 Stellplätzen auf ca. 270 Stellplätze im Bereich der Autobahnzufahrt in Richtung Norden angestrebt. Diese Fläche wird als Sondergebiet-Stellplätze in den Flächennutzungsplan 2029 aufgenommen.

Ein weiterer Bedarf an Sonderbauflächen in Nattheim liegt derzeit nicht vor.

6.2.8 Vergleich der Flächennutzungspläne 2005 und 2029

Entsprechend der unter Ziff. 6.1.8 für Heidenheim erläuterten Vorgehensweise wurden auch in Nattheim mögliche Flächen zur Deckung des gewünschten und für die Entwicklung notwendigen Bedarfs auf ihre Eignung hin überprüft. Dies betrifft nicht nur Flächen, die im Flächennutzungsplan 2005 als Bauflächen schon enthalten sind, sondern auch Flächen, für die bisher andere Nutzungen dargestellt waren.

Die Flächen, die als Ergebnis der Prüfung im Flächennutzungsplan 2029 in Nattheim als neue Bauflächen dargestellt werden, sind unter Ziffer 6.2.3 bis 6.2.7 im Einzelnen genannt und begründet.

Aufgrund dieser Prüfung konnten die in der nachfolgenden Tabelle 10 aufgeführten Flächen für die heute bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen weiterhin erhalten werden.

Tabelle 10) Rücknahme von Bauflächen und sonstigen Flächen in Nattheim			
Gebietsname	Nutzung nach FNP 2005	Nutzung nach FNP 2029	Fläche
Nattheim - Fleinheimer Weg	Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche	4,67 ha
Nattheim - Riederberg	Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche	1,59 ha

Fleinheim - östlich der Ortsmitte	gemischte Baufläche	landwirtschaftliche Fläche	0,80 ha
Auernheim - Ziegelstraße	gemischte Bauflächen	landwirtschaftliche Fläche	0,24 ha
Auernheim - Bauernstraße	gemischte Bauflächen	landwirtschaftliche Fläche	0,27 ha
Steinweiler - Römerstraße	gemischte Bauflächen	landwirtschaftliche Fläche	0,17 ha
Summe Rücknahme Bauflächen (Gesamtfläche)			7,74 ha

Die Erhebung dieser bisher unbeplanten und unerschlossenen Flächen bzw. der Flächen des Flächennutzungsplans 2005, die für eine Bebauung nicht geeignet sind, ergab ein Gesamtflächenpotential von 7,74 ha, wobei sich hier allein der Fleinheimer Weg mit 4,67 ha Fläche rechnerisch deutlich bemerkbar macht.

Hinzu kommt der Verzicht auf eine im Flächennutzungsplan 2005 dargestellte ca. 1,50 ha große intensiv nutzbare Grünfläche für Sportanlagen im Osten von Auernheim.

Dem steht die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2029 von insgesamt ca. 5,05 ha gegenüber.

Im Bereich gewerblicher Bauflächen liegt gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005 keine Veränderung vor.

Nach Prüfung aller bebauten und noch nicht vollständig bebauten Flächen im gesamten Siedlungsbereich, für die Baurecht nach § 34 BauGB oder durch Bebauungspläne vorliegt, wurden unter Berücksichtigung der tatsächlich bestehenden Strukturen Änderungen bzw. Anpassungen der Flächennutzungen vorgenommen. Diese Änderungen bzw. Anpassungen sind in der Anlage 2 zur Begründung erläutert.

Fazit:

Trotz der geplanten neuen Wohnbauflächen Riederberg III (Nattheim) und Am Pfannenstiel (Auernheim), die für die Entwicklung von Nattheim als notwendig erachtet werden, werden im Flächennutzungsplan 2029 gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005 in der Gesamtgemeinde Nattheim insgesamt 2,69 ha weniger Wohnbauflächen dargestellt.

7. Infrastruktur

7.1 Heidenheim

7.1.1 Verkehr

Die weitere Entlastung der Stadt Heidenheim vom motorisierten Individualverkehr bleibt oberste Priorität. Lösungsansätze hierfür sind generell Maßnahmen zur Änderung des Verkehrsmittelwahlverhaltens, die aber außerhalb der Darstellung im Flächennutzungsplan liegen. Der geplante innerstädtische Entlastungstunnel im Zuge der B 466, der Bestandteil des Bundesverkehrswegeplans ist, ist für die weitere Entlastung der Heidenheimer Innenstadt vom motorisierten Individualverkehr unverzichtbar.

Innerstädtisch bleibt die Straßenverbindung zwischen der Hansegrube und dem Osterholz im Zuge der Waldstraße die einzig zu realisierende größere Neubaumaßnahme in der Stadt Heidenheim, die flächennutzungsplanrelevant ist. Diese Straßenverbindung würde die sackgassenartige Situation des Wohngebiets Osterholz aufheben, dem Werkgymnasium eine bessere Erreichbarkeit ermöglichen und das Stadtbuskonzept aufgrund neuer Linienführungen verbessern helfen.

Die deutlich verbesserte Erreichbarkeit des Wohngebiets Osterholz, die Vorteile für den ÖPNV und eine damit verbundene Verringerung unnötiger Umwegfahrten wiegen mögliche Eingriffe durch die Zerschneidung des betroffenen Waldes auf, zumal dieser Bereich bereits durch eine Hochspannungsleitung und Leitungen der Landeswasserversorgung zerschnitten ist. Es sollen alle Trassen soweit wie möglich gebündelt werden, um die negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Ein für die Verwirklichung der Trasse notwendiges Zielabweichungsverfahren wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart gleichzeitig genehmigt.

Der Regionalplan weist unter PS 4.1.2.6 (Z) darauf hin, dass die in der Raumnutzungskarte dargestellten Trassenverbreiterungen für den Ausbau des Schienenverkehrs zu sichern sind. Dies kann aufgrund der Maßstäblichkeit im Flächennutzungsplan (Maßstab 1:20.000) nicht dargestellt werden. In einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren für die betroffenen Bereiche kann dies planungsrechtlich geprüft und gesichert werden.

Für weitere überörtliche bzw. regional bedeutsame Verkehrsmaßnahmen liegt zurzeit kein Bedarf vor.

7.1.2 Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen

Der prognostizierte Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen hat nicht zwangsläufig weiteren Neubaubedarf an infrastruktureller Versorgung, wie zum Beispiel Kindergärten oder Schulen zur Folge. Hauptsächlich die angestrebte Rückkehr zur Innenentwicklung stärkt die vorhandene Infrastruktur vor Ort.

Ein Ausbau bestehender Einrichtungen kann aber unter Umständen notwendig werden, wenn durch punktuelle Einwohnerzuwächse die bestehenden Kapazitätsgrenzen vorhandener Einrichtungen erreicht werden. Es muss aber auch darüber nachgedacht werden, Einrichtungen zusammenzulegen, wenn beispielsweise durch Abnahme der Schülerzahlen Schulen in ihrem Bildungsangebot zu sehr eingeschränkt werden. Aber auch im Hinblick auf die notwendigen Sanierungs- und Unterhaltungskosten ist über solche Schritte nachzudenken. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass unnötig weite Wege für die Betroffenen in Kauf genommen werden müssen und somit das Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ dafür infrage gestellt wird.

Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind in den meisten im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen planerisch zulässig, so dass hier keine speziellen Flächenausweisungen vorzunehmen sind.

Die Duale Hochschule, die in den ersten Jahren auf verschiedene Gebäude in Heidenheim verteilt war, hat ihren Hauptstandort zwischenzeitlich auf dem früheren Bahngelände nördlich des Bahnhofs erhalten. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Studienplätzen gibt es aber weiterhin mehrere Standorte im Stadtgebiet. Zur räumlichen Konzentration wird das ehemalige WCM-Areal als Sondergebiet für Hochschuleinrichtungen im Flächennutzungsplan 2029 dargestellt. Konkrete Realisierungsmaßnahmen sind bereits im Gange.

Die Bestrebungen, auch in Baden-Württemberg ein flächendeckendes Netz an Gemeinschaftsschulen zu entwickeln, werden in Heidenheim auf geeigneter Fläche nördlich der geplanten Hochschulerweiterung umgesetzt.

7.1.3 Einrichtungen für Senioren

Der demografische Wandel führt zu einer immer älter werdenden Wohnbevölkerung. Einrichtungen für ältere Menschen, wie Pflegeheime oder Einrichtungen für Betreutes Wohnen, sind in fast allen Bauflächen planerisch zulässig, so dass keine speziellen Flächen ausgewiesen werden müssen. Das Gleiche gilt auch für die Einrichtung von Senioren-Wohngemeinschaften in geeigneten Wohngebäuden.

Die im Flächennutzungsplan angestrebte zukünftige Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit bereits bebauten Bereichen in guter Erreichbarkeit auch zum Stadtbus, zu den Radwegen und anderen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, ist generell im Sinne einer seniorengerechten Stadtplanung. Die fast generelle Zulässigkeit von Einrichtungen für Senioren im Rahmen der Flächennutzungsplanung verhindert eine Ghetto-Bildung und trägt somit entscheidend dazu bei, dass die Wohn- und Mischgebiete auch zukünftig von allen Altersgruppen bewohnt werden können.

7.1.4 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Mit dem umgebauten Albstadion, heute Voith-Arena und dem Bau von zwei weiteren Trainingsplätzen in unmittelbarer Nähe dazu, steht für den leistungsorientierten Fußball ein zweitligataugliches Fußballstadion zur Verfügung. Darüber hinaus wird ein weiterer Trainingsplatz künftig notwendig, der aus funktionalen Gründen in der Nähe der Voith-Arena liegen muss. Demzufolge wird zur Realisierung immer die Inanspruchnahme von Wald mit verschiedenen Schutzfunktionen notwendig. Ein Überschreiten der Straße Mergelstetter Reute im Osten in die daran angrenzende, kaum berührte Waldfläche kann auch aus Verkehrssicherheitsgründen nicht angestrebt werden. Erweiterungen nach Norden (Wohnnutzung und Klinikum Heidenheim) und Süden (intensive Wohnnutzung) bringen erhebliche immissionsschutzrechtliche Probleme mit sich. Im Süden würde der bestehende, z. T. nur 40 m breite Waldstreifen als Schutz- und Trennstreifen zum Wohngebiet möglicherweise vollständig verloren gehen. Im Westen der Voith-Arena wären Flächen mit hoher Erholungsfunktion (Wildgehege, Fußwegenetz) und der dort angesiedelte Betriebshof der Stadtförsterei betroffen. Somit verbleibt nur die im westlichen Anschluss an die bestehenden Trainingsplätze liegende Waldfläche zur Unterbringung des notwendigen Trainingsplatzes. Die damit verbundenen Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild wären bei allen untersuchten Flächen in etwa gleich und müssen in allen Fällen ausgeglichen werden.

Durch den bereits abgeschlossenen Umbau des Jahnsportplatzes, heute Sparkassen Sportpark, zu einer wettkampftauglichen Leichtathletikanlage steht hier in Heidenheim für den Schul-, Breiten- und Leistungssport auch eine nicht nur im Kreisgebiet einmalige Anlage zur Verfügung.

Wie die vergangenen Jahre gezeigt haben, werden aufgrund sportlicher Entwicklungen in Heidenheim Umnutzungen und Erweiterungen von Sportanlagen künftig immer wichtiger. Sinnvoll sind dabei Erweiterungen im Bereich vorhandener Sportanlagen mit bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

Bereits im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Trainingsplätzen für den Fußball im Bereich der Voith-Arena wurde die Verlegung dort angesiedelter Sportanlagen (Hockeyplatz, Baseballplatz) geprüft. Auch hinsichtlich einer Neuorganisation im Tennis wurde geprüft, ob die vorhandenen Tennisanlagen evtl. zusammengelegt und/oder an anderer Stelle neu errichtet werden können.

All diese Untersuchungen hatten immer wieder Umstrukturierungen mit notwendigen Erweiterungen im Bereich der Sportanlagen an der Jahnstraße zur Folge. Wegen der Betroffenheit von Waldflächen mit mehreren Schutzfunktionen nach § 1 Bundeswaldgesetz, der Lage im Vogelschutzgebiet Albuch und Teil eines Regionalen Grünzugs wird im Umweltbericht der Verlust im Hinblick auf Arten und Lebensräume hoch bewertet und stellt einen erheblichen Eingriff dar. Bedenken können vom Landratsamt Heidenheim, Untere Naturschutzbehörde und vom Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde aber dann zurückgestellt werden, wenn die Waldfunktionen von den angrenzenden Waldflächen übernommen

werden können, die Nutzung als Sportanlage im Freien keinen Zielkonflikt auslöst und wenn keine besseren Alternativstandorte vorliegen. Dies trifft für die Erweiterung der Sportanlagen Heeracker und Jahnstraße zu.

Mit dem Sportstättenbau und der allgemeinen Förderung und Unterstützung der ansässigen Sportvereine durch die Stadt hat sich Heidenheim zur anerkannten Sportstadt entwickelt.

Zudem sind das Hallenfreizeitbad Aquarena und das Waldfreibad zwei unverzichtbare Bestandteile der Heidenheimer Freizeitlandschaft.

Der Brenzpark, entstanden aus der Landesgartenschau 2006, hat sich zu einer sehr attraktiven Naherholungsanlage entwickelt, die jedes Jahr deutlich über 100.000 Besucher anzieht. Wie in vielen anderen Städten auch, war die Landesgartenschau ein Katalysator für die oben beschriebene Stadtentwicklung (vgl. Kap. 6.1.2). Zur Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des Brenzparks investiert die Stadt Heidenheim im Schnitt jedes Jahr eine dreiviertel Million Euro.

Auch durch diese zukunftsweisende Entwicklung wird eine Steigerung der allgemeinen Attraktivität der Stadt erwartet.

7.1.5 Kultur

So vielschichtig die Kultur sich präsentiert, so speziell können die Anforderungen an ihre Einrichtungen sein. Aus diesem Grund sind kulturelle Einrichtungen auch in der Regel in den meisten Baugebieten planerisch umsetzbar. Für größere kulturelle Einrichtungen, auch raumbedeutsame, wurden aufgrund ihrer stadtplanerischen Komplexität in den vergangenen Jahren im Bereich des Schlossbergs im Rahmen eines Bebauungsplans mit partieller Änderung des Flächennutzungsplans 2005 Sondergebiete für das 2009 fertig gestellte Congress-Centrum und das Naturtheater ausgewiesen.

Gerade das Congress-Centrum spielt bei der Fortentwicklung der Qualität des kulturellen Angebots eine große Rolle. Zum einen können Veranstaltungen in Heidenheim stattfinden, für die die Stadt bis zum Jahr 2009 nicht die erforderlichen Räume und technischen Ausstattungen zur Verfügung hatte. Zum anderen verfügen nun die Opernfestspiele Heidenheim, die sich überregionaler Beachtung erfreuen, eine hochwertige Schlecht-Wetter-Spielstätte direkt neben dem Freiluft-Aufführungsort, dem Schloss Hellenstein.

7.1.6 Einzelhandel

Die Innenstadt ist und bleibt weiterhin der zentralörtliche Versorgungskern Heidenheims mit dem entsprechenden Angebot an Waren und Dienstleistungen aller Art.

Zur Sicherung des Grundbedarfs und um die angestrebte „Stadt der kurzen Wege“ auch im Alltag zu sichern, haben sich in Heidenheim mehrere Schwerpunkte ausgebildet, die der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfs dienen. Hierunter fallen insbesondere die unter Ziffer 6.1.7 genannten Bereiche mit großflächigen SB-Märkten.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des täglichen Bedarfs sind ergänzend im Zentrum von Heidenheim für die östlichen und westlichen Stadtgebiete und im Wohngebiet Mergelstetter Reutenen vorhanden. Sichtbare Defizite gibt es noch südlich des Stadtzentrums von Heidenheim, in Mergelstetten, auf dem Mittelrain in Schnaitheim und für die Ortsteile Oggenhausen und Großkuchen. Der Verbesserung der Situation in diesen Bereichen stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Nicht großflächige Lebensmittler sind auf Wohnbauflächen oder Gemischten Bauflächen allgemein zulässig.

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich und insbesondere in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente geprüft und festgesetzt.

Beispielsweise sind in den letzten Jahren Bebauungsplanänderungen im Bereich der Gewerbegebiete beiderseits der B 19 zwischen Schnaitheim und Aufhausen und an der Steinheimer Straße im Westen Heidenheims beschlossen worden, die Regelungen treffen, die den Einzelhandel in der Innenstadt stärken. Auch Bebauungspläne im Süden von Mergelstetten (Bohnäcker) oder in Oggenhausen (Rinderberg und Mittelfeld) mit der Ausweisung von Gewerbe- und/oder Industriegebieten treffen Regelungen zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

Grundlage hierfür ist bisher ein Einzelhandelsgutachten von 1994. Die Erneuerung des Gutachtens wird in Kürze in Auftrag gegeben.

7.1.7 Ver- und Entsorgung

Der Flächennutzungsplan enthält für die unterschiedlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Quellfassungen, Wasserbehälter, Umspannwerke, Fernmeldeeinrichtungen, Anlagen für Fernwärme, Kläranlagen, Wasserrückhaltebecken, Abfallanlagen) die verschiedensten Symbole und flächigen Darstellungen. Wegen des großen Maßstabes eines Flächennutzungsplans können die meisten kleineren Ver- und Entsorgungseinrichtungen, hier besonders alle Arten der Regenwasserbehandlungsanlagen, nur symbolhaft dargestellt werden. Ver- und Entsorgungsanlagen unter öffentlichen Straßen werden in der Regel nicht zusätzlich oder gesondert dargestellt.

Die geplante Gasversorgungsleitung der SEL ist im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans berücksichtigt, genauso wie der Lichtwellenleiter, der überwiegend der Trasse der Landwasserversorgung folgt. Bei den von Süden nach Norden verlaufenden Leitungstrassen 1, 2 und 2a sowie der Egauleitung handelt es sich um 100 Jahre alte Leitungen der Landeswasserversorgung.

Alle neuen Siedlungsflächen sind in den General-Entwässerungsplänen (GEP) der Stadt Heidenheim enthalten.

7.1.8 Erneuerbare Energien

7.1.8.1 Flächen für Windkraftanlagen

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat am 16.10.2013 die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien des Regionalplans Ostwürttemberg mit den Vorranggebieten Nr. 23 „Königsbronn / Ebnat“, das sich bis auf die Gemarkung Großkuchen ausdehnt, und Nr. 25 „Heidenheim / Nattheim“, beschlossen. Die Teilfortschreibung des Regionalplans wurde am 05.09.2014 durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg genehmigt.

Darüber hinaus sind Windkraftanlagen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern in einem Flächennutzungsplan die Zulässigkeit nicht auf Konzentrationszonen begrenzt ist.

Der Flächennutzungsplan 2029 macht hierüber keine Angaben. Hierzu wurde am 26.07.2012 die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung des Teilflächennutzungsplans Windenergie beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist 2015 erfolgt.

7.1.8.2 Freiflächenphotovoltaikanlagen

Der Ausbau der Erneuerbaren Energien muss deutlich vorangetrieben werden. Während zum 24.10.2011 in Heidenheim nur rund 1 % der benötigten Strommenge aus Erneuerbaren Energien (EE) bereitgestellt wurde lag der Wert in Nattheim immerhin schon bei 18 %. Der Durchschnittswert für Baden-Württemberg lag bei 11 %. Dies hat sich bis 24.11.2014 deutlich verbessert. Heidenheim mit 25 % und Nattheim mit 26 % liegen nahezu gleich auf und damit immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 15 %. Diese Werte können der „EnergyMap der Bundesrepublik Deutschland“ (www.energymap.info) entnommen werden.

Das „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (EEG) sieht für die Photovoltaik einen grundsätzlichen Vorrang der Nutzung von Dachflächen gegenüber der Freiflächennutzung vor. Dachflächen stehen in Heidenheim und Nattheim deutlich sichtbar noch ausreichend zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Regionalplans 2010 können Freiflächenphotovoltaikanlagen im Außenbereich nur unter Beachtung der schutzbedürftigen Bereiche und unter Beachtung des Schutzes von Böden für die landwirtschaftliche Produktion und weiterer Ausschlusskriterien genehmigt werden. Dabei kommen Böden der Vorrangstufe 2 generell nicht für eine Nutzung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen infrage. Dies trifft nahezu für alle unbewaldeten Freiflächen in Heidenheim wie auch in Nattheim zu.

Als weitere potentielle Standorte werden deshalb in erster Linie bereits vorbelastete Flächen von Steinbrüchen, Deponien oder Flächen entlang stark belasteter Verkehrsflächen als Alternativen im Außenbereich angesehen. Hinsichtlich der Nutzung von Steinbrüchen, die im Wald liegen, muss beachtet werden, dass es sich hierbei weiterhin um Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes handelt. Bei einer derartigen Nutzung, die auch mit den Steinbruchbetreibern abgestimmt sein muss, werden eine Waldumwandlungserklärung und -genehmigung notwendig.

Der Flächennutzungsplan 2029 verzichtet daher auf eine detaillierte Festlegung von Standorten für Freiflächenphotovoltaikanlagen.

7.1.9 Flächen mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Diese Flächen werden zum Teil aufgrund ihrer geringen Größe und der Vielzahl im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, um die Lesbarkeit des Planwerkes nicht zu erschweren. Die detaillierte Behandlung erfolgt in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Zudem steht mit dem digitalen Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Heidenheim, welches alle bekannten Altlastenflächen und Verdachtsflächen beinhaltet, nicht nur dem Planer, sondern auch allen Bürgern ein aktuelles Medium zur Verfügung.

In der Legende zum Flächennutzungsplan wird auf das generelle Vorliegen von Altlasten und das Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Heidenheim hingewiesen.

7.1.10 Flächen zur Gewinnung von Steinen

Der Flächennutzungsplan 2029 stellt nicht nur die aktuellen im Abbau befindlichen Flächen, sondern auch die Flächen dar, die zukünftig einen rechtlich gesicherten Abbau ermöglichen.

Bei den als Interessensgebiete dargestellten Bereichen handelt es sich um Flächen, die in Zukunft für die steinabbauenden Betriebe von wirtschaftlicher Bedeutung sein können. Diese Flächen sind aber im Gegensatz zu den gesicherten Abbauflächen rechtlich noch nicht genehmigt.

7.1.11 Flächen für die Landwirtschaft; Wald

Ziel des Flächennutzungsplans 2029 ist es, den Verbrauch von Flächen für die Landwirtschaft und Wald für andere Zwecke künftig deutlich zu verringern. Mit der Reaktivierung brachliegender innerörtlicher Flächen sowie der Arrondierung bestehender Siedlungsflächen ist dies gut gelungen. In Heidenheim wurden insgesamt ca. 70 ha Siedlungsflächen, die noch im bisherigen Flächennutzungsplan 2005 enthalten waren, gestrichen. Von dieser Flächenrücknahme profitiert in erster Linie die Landwirtschaft.

Bedenklich sind jedoch die Vorgaben des Landes, Waldflächen, die durch Planungen in Anspruch genommen werden, generell im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Dies geht immer nur zu Lasten offener, waldfreier Flächen, somit zu Lasten der Landwirtschaft, aber unter Umständen auch zu Lasten des charakteristischen Landschaftsbildes der Ostalb mit seinem Wechsel zwischen Wald und Freiflächen. In unserer walddreichen Gegend stellt dies oft ein Problem dar, das nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens, sondern auf Landesebene gelöst werden muss.

Soweit neue Siedlungsflächen mit den hierfür notwendigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich notwendig werden, wurden bei der Prüfung der Eignung der betroffenen Flächen auch die Interessen der Landwirtschaft und des Forstes geprüft und mit den Erfordernissen einer sinnvollen Siedlungsentwicklung abgewogen. Da Flächen der Vorrangflur I in Heidenheim und Nattheim nicht vorliegen, sind diese Flächen für die Landwirtschaft von großer Bedeutung. Bei der Prüfung alternativer Standorte ist dies möglichst zu berücksichtigen.

Sofern Wald oder Flächen für die Landwirtschaft durch andere neue Nutzungen betroffen sind, wurden die Notwendigkeit der Inanspruchnahme und die Bedeutung der jeweiligen Fläche an anderer Stelle der Begründung erläutert (Ziffer 6.1.3 Wohnbauflächen, 7.1.4 Sport- und Freizeiteinrichtungen).

7.1.12 Luft und Lärm

Durch die Verteilung der geplanten neuen Wohnbauflächen auf die unterschiedlichsten Stadtbereiche sowie deren Lage im ausschließlich bisher auch besiedelten Bereich wird erreicht, dass die mit einer Bebauung einhergehenden negativen Auswirkungen sich gleichmäßig verteilen und somit nicht spürbar wahrgenommen werden. Ferner lassen sich dadurch bestehende Infrastrukturen besser auslasten oder sogar erweitern, was zu einer Reduzierung eventuell eintretender negativer Auswirkungen führen kann.

Die Stärkung und Sanierung des Bestands durch Projekte wie die „Soziale Stadt“ tragen durch die Förderung energetischer Maßnahmen deutlich dazu bei, negative Auswirkungen durch Hausbrand und verschwenderischen Umgang mit Energie zu reduzieren.

Die seit 01.01.2012 bestehende Umweltzone und die hohen verkehrlichen Belastungen, die Heidenheim zu einer Lärmaktionsplanung verpflichtet haben, sind eindeutige Anzeichen für nicht zu unterschätzende Probleme. Viel wurde in den letzten Jahren unternommen, um dies zu vermeiden. Ohne gesetzliche Initiativen auf Bundesebene zur Regelung des Schadstoffausstoßes bei Fahrzeugen und Kleinf Feueranlagen oder im Hinblick auf eine lärmarme Bereifung, sind all diese Maßnahmen nur von marginaler Wirkung.

7.2 Nattheim

7.2.1 Verkehr

Für Nattheim gilt es, eine Ortsumfahrung in der Relation West-Ost planerisch zu sichern, um die Durchgangsverkehre vom Härtsfeld in Richtung Heidenheim und zur Autobahn sowie aus der Ortsmitte zu verlagern. Von zwei untersuchten Trassen soll sowohl aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes als

auch im Rahmen eines optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnisses eine Umfahrung südlich von Nattheim weiterverfolgt werden.

Auch die Untere Naturschutzbehörde und das Regierungspräsidium Stuttgart sprechen sich aufgrund der kürzeren Trasse und des geringeren Konfliktpotentials im Hinblick auf die Faktoren Wald, Landwirtschaft, Erholung und Natur für diese Trassenführung aus, auch wenn hier Flächen der Vorrangflur II betroffen sind. Die Durchschneidung von landwirtschaftlichen Flächen und somit einer Bodenneuordnung sind leider nicht gänzlich auszuschließen.

In einem späteren Verfahren zur Aufnahme der Umfahrung in den Generalverkehrsplan kann eine Optimierung der Trasse noch geprüft werden, da die Darstellung der Trasse nur nachrichtlichen Charakter hat. Erst im Falle einer konkreten Straßenbaumaßnahme muss im Zuge des dann notwendigen Planfeststellungsverfahrens die endgültige Trassenführung untersucht und festgelegt werden.

7.2.2 Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen

Der prognostizierte Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen hat keinen weiteren größeren Neubaubedarf an infrastruktureller Versorgung wie zum Beispiel Kindergärten oder Schulen zur Folge.

Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind in den meisten im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen planerisch zulässig, so dass hier keine speziellen Flächenausweisungen vorzunehmen sind.

Da Nattheim wegen seiner zu geringen Einwohnerzahl vermutlich über eigene weiterführende Schulen auch künftig nicht verfügen wird, ist es unerlässlich, dass die ÖPNV-Verbindungen nach Heidenheim auf einem hohen Niveau - betreffend Quantität und Qualität - betrieben werden, um die Erreichbarkeit der weiterführenden Schulen für Nattheimer Schüler zu sichern.

7.2.3 Einrichtungen für Senioren

Der demografische Wandel führt zu einer immer älter werdenden Wohnbevölkerung. Einrichtungen für ältere Menschen, wie Pflegeheime oder Einrichtungen für Betreutes Wohnen, sind in fast allen Bauflächen planerisch zulässig, so dass keine speziellen Flächen ausgewiesen werden müssen. Das Gleiche gilt auch für die Einrichtung von Senioren-Wohngemeinschaften in Wohngebäuden.

Die im Flächennutzungsplan angestrebte zukünftige Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit bereits bebauten Bereichen in guter Erreichbarkeit auch zum ÖPNV und anderen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen ist generell im Sinne einer seniorengerechten Stadtplanung.

Die fast generelle Zulässigkeit von Einrichtungen für Senioren im Rahmen der Flächennutzungsplanung verhindert eine Ghetto-Bildung und trägt somit entscheidend dazu bei, dass die Wohngebiete auch zukünftig von allen Altersgruppen bewohnt werden können.

7.2.4 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Flächen für bestehende Sport- und Freizeiteinrichtungen in größerem Umfang sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Soweit derartige Nutzungen in Baugebieten genehmigt wurden, sind diese auch weiterhin ohne Einschränkungen zulässig. Weitere Einrichtungen, für die neue Flächen als Grünfläche oder Fläche für den Gemeinbedarf notwendig wären, sind seitens der Gemeinde Nattheim derzeit nicht geplant. Die im Flächennutzungsplan 2005 nördlich der Jahnstraße enthaltene Erweiterungsfläche des Sportplatzes soll dennoch vorsorglich auch weiterhin erhalten bleiben. Für die im Osten

von Auernheim bisher im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünfläche für Sportanlagen besteht künftig kein Bedarf mehr.

7.2.5 Kultur

So vielschichtig die Kultur sich präsentiert, so speziell können die Anforderungen an ihre Einrichtungen sein. Aus diesem Grund sind kulturelle Einrichtungen auch in der Regel in allen Bauflächen planerisch umsetzbar. Für größere und raumbedeutsame kulturelle Einrichtungen wäre aufgrund ihrer stadtplanerischen Komplexität die Ausweisung von Sonderbauflächen erforderlich. Ein derartiger Bedarf ist in Nattheim nicht vorhanden und wird auch künftig nicht gesehen.

7.2.6 Einzelhandel

In Nattheim konzentriert sich der Einzelhandel auf den alten Ortskern. Hier sind auch verschiedene Dienstleister aus den unterschiedlichsten Bereichen angesiedelt. Darüber hinaus hat sich in den letzten Jahren entlang der Daimlerstraße (B 466) ein Versorgungsschwerpunkt vor allem aus dem Bereich Lebensmittelbedarf entwickelt. Dieser Standort dient nicht nur der Versorgung der Nattheimer Bevölkerung, sondern zielt auch auf Kunden der umliegenden Ortschaften. Nattheim übernimmt damit auch Versorgungsfunktionen für die Heidenheimer Teilorte Großkuchen, Kleinkuchen und Oggenhausen.

Zudem erlauben die Festsetzungen des Flächennutzungsplans die Ansiedlung nicht großflächiger Lebensmittel in fast allen Wohngebieten auf dortigen Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen.

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach Plansatz 2.6.2 (Z) des Regionalplans Ostwürttemberg nur in Mittel- und Unterezentren zulässig und damit nicht in Nattheim.

7.2.7 Ver- und Entsorgung

Der Flächennutzungsplan enthält für Ver- und Entsorgungsanlagen die verschiedenen Symbole und flächigen Darstellungen. Wegen des großen Maßstabes eines Flächennutzungsplans können die meisten kleineren Ver- und Entsorgungseinrichtungen jedoch nur symbolhaft dargestellt werden. Ver- und Entsorgungsanlagen in und unter öffentlichen Straßen werden in der Regel nicht zusätzlich noch gesondert dargestellt. Ver- oder Entsorgungsanlagen in größerem Umfang sind nicht geplant.

7.2.8 Erneuerbare Energien

7.2.8.1 Flächen für Windkraftanlagen

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat am 16.10.2013 die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien des Regionalplans Ostwürttemberg mit den Vorranggebieten Nr. 23 „Königsbronn / Ebnat“, welches sich bis auf die Gemarkung Großkuchen ausdehnt und Nr. 25 „Heidenheim / Nattheim“ beschlossen. Die Teilfortschreibung des Regionalplans wurde am 05.09.2014 durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg genehmigt.

Darüber hinaus sind Windkraftanlagen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern in einem Flächennutzungsplan die Zulässigkeit nicht auf Konzentrationszonen begrenzt ist.

Der Flächennutzungsplan 2029 macht hierüber keine Angaben. Hierzu wurde am 26.07.2012 die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung des Teilflächennutzungsplans Windenergie beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist 2015 erfolgt.

7.2.8.2 Freiflächenphotovoltaikanlagen

Der Ausbau der Erneuerbaren Energien muss deutlich vorangetrieben werden. Während zum 24.10.2011 in Heidenheim nur rund 1 % der benötigten Strommenge aus Erneuerbaren Energien (EE) bereitgestellt wurde, lag der Wert in Nattheim immerhin schon bei 18 %. Der Durchschnittswert von für Baden-Württemberg lag bei 11 %. Dies hat sich bis 24.11.2014 deutlich verbessert. Heidenheim mit 25 % und Nattheim mit 26 % liegen nahezu gleich auf, aber immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 15 %. Diese Werte können der „EnergyMap der Bundesrepublik Deutschland“ (www.energymap.info) entnommen werden.

Das „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (EEG) sieht für die Photovoltaik einen grundsätzlichen Vorrang der Nutzung von Dachflächen gegenüber der Freiflächennutzung vor. Dachflächen stehen in Heidenheim und Nattheim deutlich sichtbar noch ausreichend zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Regionalplans 2010 können Freiflächenphotovoltaikanlagen im Außenbereich nur unter Beachtung der schutzbedürftigen Bereiche und unter Beachtung des Schutzes von Böden für die landwirtschaftliche Produktion und weiterer Ausschlusskriterien genehmigt werden. Dabei kommen Böden der Vorrangstufe 2 generell nicht für eine Nutzung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen infrage. Dies trifft nahezu für alle unbewaldeten Freiflächen in Heidenheim wie auch in Nattheim zu.

Als weitere potentielle Standorte werden deshalb in erster Linie bereits vorbelastete Flächen von Steinbrüchen, Deponien oder Flächen entlang stark belasteter Verkehrsflächen als Alternativen im Außenbereich angesehen. Hinsichtlich der Nutzung von Steinbrüchen, die im Wald liegen, muss beachtet werden, dass es sich hierbei weiterhin um Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes handelt. Bei einer derartigen Nutzung, die auch mit den Steinbruchbetreibern abgestimmt sein muss, wird eine Waldumwandlungserklärung und -genehmigung notwendig.

Mit Ausnahme der ehemaligen Mülldeponie, die im Flächennutzungsplan 2029 als Sondergebiet-Photovoltaikanlagen dargestellt ist, verzichtet der Flächennutzungsplan daher auf eine detaillierte Festlegung von weiteren Standorten für Freiflächenphotovoltaikanlagen.

7.2.9 Flächen mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Diese Flächen werden zum Teil aufgrund ihrer geringen Größe und der Vielzahl im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, um die Lesbarkeit des Planwerkes nicht zu erschweren. Die detaillierte Behandlung erfolgt in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Zudem steht mit dem digitalen Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Heidenheim, welches alle bekannten Altlastenflächen und Verdachtsflächen beinhaltet, nicht nur dem Planer, sondern auch allen Bürgern ein aktuelles Medium zur Verfügung.

In der Legende zum Flächennutzungsplan wird auf das generelle Vorliegen von Altlasten und das Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Heidenheim hingewiesen.

7.2.10 Flächen zur Gewinnung von Steinen

Auf Nattheimer Gemarkung gibt es aktuell keine Flächen mehr zur Gewinnung von Steinen. Bestrebungen für neue Abbauflächen sind nicht bekannt.

7.2.11 Flächen für die Landwirtschaft; Wald

Die unter Ziffer 7.1.12 aufgezeigte Thematik gilt gleichermaßen auch für Nattheim.

In der Gesamtgemeinde Nattheim wurden 7,74 ha Siedlungsflächen und 1,5 ha Grünflächen für Sportanlagen, also insgesamt 9,24 ha, die noch im bisherigen Flächennutzungsplan 2005 enthalten waren, zurück genommen. Durch die drei geplanten Wohnbauflächen gehen der Landwirtschaft aber ca. 6,26 ha an anderer Stelle verloren. Somit erhöhen sich die landwirtschaftlichen Flächen im Flächennutzungsplan 2029 um knapp 3 ha. Sollte die nachrichtlich dargestellte Südumfahrung von Nattheim realisiert werden, werden allerdings weitere ca. 3,5 ha Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

In Nattheim liegt der Anteil an Waldflächen bei ca. 53,7 % und an landwirtschaftlichen Flächen bei ca. 37,5 % der Gemarkungsfläche.

Da Flächen der Vorrangflur I in Heidenheim und Nattheim nicht vorliegen, sind diese Flächen für die Landwirtschaft von großer Bedeutung. Bei der Prüfung alternativer Standorte ist dies möglichst zu berücksichtigen. Sofern landwirtschaftliche Flächen durch eine andere Nutzung betroffen sind, wurden die Notwendigkeit der Inanspruchnahme und die Bedeutung der jeweiligen Fläche an anderer Stelle der Begründung erläutert (7.2.1 Verkehr).

Waldflächen sind in Nattheim für andere neue Nutzungen nicht betroffen.

7.2.12 Luft und Lärm

In Nattheim führen Siedlungsstruktur und Einwohnerdichte noch nicht zu solch negativen Auswirkungen auf Luft und Lärm wie in Heidenheim.

Verschärfte gesetzliche Regelungen zu diesen beiden Umweltaspekten würden aber auch in Nattheim zu Verbesserungen des Wohnumfeldes und der Wohnqualität führen.

8. Schutzgebiete

8.1 Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Gewässerrandstreifen

Für die Flächen in Großkuchen, Rotensohl, Kleinkuchen, Fleinheim, Auernheim und Steinweiler gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972.

Für alle übrigen Flächen gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1 für die gemeinsame Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal.

Das Wasserschutzgebiet Siebter Fuß in Aufhausen (Wasserschutzzone II) ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf die sogenannte Blaue Zone im Rahmen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.07.2007 für diesen Bereich wird hiermit verwiesen. Die rechtskräftige Wasserschutzzone II

Schmittenberg im Nordwesten von Heidenheim und die geplante Schutzzone für den Brunnen in Mergelstetten sind im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt.

Neben den durch Rechtsverordnung im Jahr 1985 festgelegten Überschwemmungsgebieten entlang der Brenz, die im bisherigen Flächennutzungsplan zeichnerisch enthalten waren, sind gemäß § 65, Abs. 1

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) nun alle in der Hochwassergefahrenkarte (Stand: 29.01.2015) enthaltenen Überschwemmungsgebiete im FNP 2029 nachrichtlich dargestellt. Soweit mit der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung diese Überschwemmungsgebiete tangiert werden, sind die genaue Abgrenzung und die Bestimmungen der maßgebenden Gesetze (WG und des WHG) zu berücksichtigen.

Ferner wird auf die Bedeutung unbebauter Gewässerrandstreifen innerhalb besiedelter Bereiche entlang der Brenz und anderen Gewässern hingewiesen. An Gewässern I. und II. Ordnung gelten die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 29 Wassergesetz von Baden-Württemberg und § 38 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m. Er dient u. a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer und der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Verboten ist z. B. die Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerrandstreifen. Aufgrund des Maßstabes ist der Gewässerrandstreifen im Flächennutzungsplan zeichnerisch nicht darstellbar. In nachfolgenden Bebauungsplänen ist er aber darzustellen und zu berücksichtigen.

8.2 Umwelt und Naturschutz

Im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim sind verschiedene Kategorien von Schutzgebieten vorhanden. Die Europäischen Schutzgebiete Fauna, Flora, Habitat (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete und die Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan 2029 nachrichtlich übernommen.

8.3 Denkmalschutz (Bodendenkmalpflege)

Neben zahlreichen Baudenkmalen sind in Heidenheim wie auch in Nattheim folgende flächigen archäologischen Kulturdenkmale (§§ 2 oder 12 DSchG) vorhanden:

Gewann Felbenwiesen, Grabhügelfeld der Hallstattzeit (6./5.Jh.v.Chr.);
Gewanne Seewiesen und Tannenwiesen, Alamannische /mittelalterliche Siedlung;
Gewanne Fürsamen und Holderbusch, Siedlung der Eisenzeit, der römischen Zeit und der frühen alamannischen Zeit (2 Jh.v.Chr. - 5. Jh. n. Chr.);
Westlicher Bahnhofsbereich, WCM-Areal und Kanalpark, Ludwig-Lang-Straße: Nähe zum römischen Kastell, Bereich der römischen Kastellsiedlung (1. Jh. n. Chr.);
Mergelstetten, Reutenen-Süd: Grabhügelfeld (6./5.Jh.v.Chr.). Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG
Nattheim, Schmaleich: Grabhügelfeld der Hallstatt-Zeit (6./5.Jh.v.Chr.)

Mit der nachrichtlichen Übernahme aller Bau- und Bodendenkmale in den Flächennutzungsplan wäre aufgrund der Vielzahl der Objekte und der Maßstäblichkeit der Plan in vielen Bereichen schlecht lesbar. Im Flächennutzungsplan sind lediglich die Abgrenzungen der Bodendenkmale dargestellt.

Sämtliche Denkmale können bei der Unteren Denkmalbehörde im Rathaus der Stadt Heidenheim bzw. für Nattheim beim Landratsamt Heidenheim eingesehen werden.

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bei der Aufstellung von Bauleitplänen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts darzustellen. Im Rahmen des Flächennutzungsplans können gemäß § 5 Abs. 2 BauGB hierfür Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Im Landschaftsplan vom 14.05.2012, der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, sind umfangreiche Maßnahmen untersucht und dargestellt, die geeignet sind, die Eingriffe, die durch die notwendigen neuen Baugebiete entstehen, auszugleichen. Diese in Suchräumen zusammengefassten möglichen Einzelmaßnahmen sind weitaus umfangreicher als der erforderliche Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Eine flächenhafte Darstellung der notwendigen Einzelmaßnahmen ist aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans nicht praktikabel.

Eingriffe im Rahmen von Bebauungsplänen werden in Nattheim künftig über ein Ökokonto ausgeglichen und verrechnet. Mit der Aufstellung eines Ökokontos wurde bereits begonnen.

Eine Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan ist ungeeignet und erfolgt daher nicht. Bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen und Flächen wird der Landschaftsplan herangezogen.

10. Aktualisierungen und Anpassungen gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005

Neben den in der Begründung unter Ziffer 6 untersuchten und erläuterten Neuplanungen haben sich im Laufe der Zeit Änderungen ergeben, die aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht alle im Wege von Parallelverfahren im Flächennutzungsplan behandelt wurden. Hauptsächlich das Nebeneinander verschiedener nicht verträglicher Nutzungen gilt es zu überprüfen und bei Bedarf neu zu regeln. Gewerbegebiete können beispielsweise aus verschiedenen rechtlichen Aspekten nicht mehr ohne weiteres direkt an Wohngebiete angrenzen. Deshalb wird der alte Flächennutzungsplan kritisch auf solche Veränderungen überprüft und gegebenenfalls angepasst. Das gilt auch für den Vergleich mit der ehemaligen Planungsabsicht und dem Zustand, wie er sich in den letzten Jahren entwickelt hat.

Diese Änderungen sind für Heidenheim in der Anlage 1 und für Nattheim in der Anlage 2 dargestellt und erläutert.

11. Abschließende Betrachtung zum Flächennutzungsplan 2029

Neu sind die deutlichen und strengen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg bezüglich neuer Wohnbauflächen und gewerblicher Bauflächen. Da bei der Anwendung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung rechnerisch kein Bedarf an Wohnbauflächen für Heidenheim und Nattheim vorliegt, sind neue Flächen anderweitig zu begründen.*) Vorhandene Flächenpotentiale sind dabei zu berücksichtigen. Damit soll erreicht werden, dass nicht am Bedarf orientierte Planungen in Zukunft ausgeschlossen werden. Hier ist besonders die Erhebung und rechnerische Berücksichtigung vorhandener Baulücken und Flächen mit Planungsrecht zu nennen.

Die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung bis zum Zieljahr 2029 muss sich in Heidenheim innerhalb des Einzugsbereichs des Stadtbuskonzeptes oder an einer hochwertigen ÖPNV-Achse ausgerichtet vollziehen und sollte sich dadurch auszeichnen, dass sie sich sparsam im Erschließungsaufwand präsentiert. Aus diesem Grund kommen mögliche Wohnbauflächen wie zum Beispiel im Bereich Asang (ca. 27,41 ha) für eine zukünftige bauliche Entwicklung nicht mehr infrage. Ebenfalls nicht mehr weiterverfolgt wird die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich des Seebergs (ca. 13,80 ha) aufgrund zu erwartender Probleme mit den benachbarten Gewerbebetrieben, der fehlenden Infrastruktur und naturschutzrechtlicher Aspekte. Unter den oben genannten Aspekten wird auch das dritte größere Baugebiet Pfaffensteig in Großkuchen (ca. 7,25 ha) nicht weiter verfolgt. Bei der Neuausweisung von Bauflächen ist ein weiteres wichtiges Kriterium die Gewährleistung der Umsetzung der Planungen. Dies wird mit Sicherheit dann erreicht, wenn die Flächen überwiegend in städtischem Besitz sind.

In Heidenheim wurden Wohnbauflächenpotentiale von ca. 23,47 ha ermittelt. Eine Bebauung vorrangig dieser Potentiale wird, wie für den Zeitraum des Flächennutzungsplanverfahrens zwischen 2008 und 2014 nachgewiesen wurde, auch weiterhin angestrebt.

Auch konnte belegt werden, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen trotz der vorhandenen Potentiale im gleichen Zeitraum notwendig war. Soweit es sich hierbei um Flächen im städtischen Eigentum handelte, sind diese so gut wie bebaut.

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans 2029 zur Sicherstellung einer nachhaltigen Stadtentwicklung von Heidenheim ist unabdingbar, um die vielfältigen Aufgaben nicht nur der Stadt selbst, sondern auch im Interesse der Region erfüllen zu können.

Eine Darstellung neuer Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von 13,27 ha (ohne Waldabstandsflächen), wobei davon 3,96 ha bereits im Flächennutzungsplan 2005 enthalten waren, und einer Wohnbauflächenrückgabe von 53,64 ha, zeugt von einem verantwortungsbewussten Umgang mit Natur und Landschaft.

Die Flächen, welche die Stadt Heidenheim in früheren Jahren im Bereich Asang und Seeberg erworben hat, um darauf Wohngebiete zu entwickeln, sind aber auch nach einem Verzicht auf eine Bebauung für die Stadt Heidenheim von hohem Wert, da jeder Bebauungsplan heute im Rahmen seiner Umsetzung einen immer höheren Ausgleichsaufwand erfordert, um die mit ihm verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Unter Anwendung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in Nattheim seit 2008 bis heute die Bewohnerzahl rückläufig ist, kann rechnerisch kein Wohnbauflächenbedarf begründet werden.*) Der berechnete Wohnbauflächenbedarf könnte durch die Wohnbauflächenpotentiale vollständig gedeckt werden. Legt man aber die zwischen 2008 und 2014 nachgewiesene Entwicklung zugrunde, wird zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur die Darstellung von neuen Wohnbauflächen in Nattheim und den Teilorten dennoch dringend notwendig.

Der geplanten Neuausweisung von ca. 5,05 ha stehen zwar ca. 7,85 ha Wohnbauflächenpotentiale gegenüber, doch hat sich gezeigt, dass trotz Bemühungen der Gemeindeverwaltung die überwiegend privaten Flächen nicht zur Verfügung stehen. Da der Flächennutzungsplan 2029 auch Flächenrücknahmen gegenüber dem Flächennutzungsplan 2005 von insgesamt ca. 9,24 ha beinhaltet, stellt der Flächennutzungsplan 2029 auch für Nattheim eine positive Entwicklung hinsichtlich Natur und Landschaft dar.

Infolge der schleppenden Nachfrage der letzten Jahre nach Gewerbeflächen und vor dem Hintergrund der nachgewiesenen und planungsrechtlich gesicherten Reserven wurde überprüft, ob auf eine weitergehende Darstellung von gewerblichen Bauflächen verzichtet werden kann. Für nahezu jegliche gewerbliche Entwicklung können in Heidenheim wie auch in Nattheim ausreichend große, durch Bebauungspläne ausgewiesene und teilweise erschlossene Gewerbeflächen angeboten werden.

Als einzige gewerbliche Baufläche, für die noch kein Bebauungsplan vorliegt, ist im Flächennutzungsplan 2029 die im Regionalplan unter 2.5.3 (Z) als regional bedeutsamer Schwerpunkt dargestellte Fläche (ca. 10,00 ha) im Süden von Mergelstetten enthalten. Diese Fläche war auch schon im Flächennutzungsplan 2005 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dem stehen Rücknahmen von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen in Aufhausen, Schnaitheim und Oggenhausen von 16,43 ha entgegen.

In Nattheim ist die Darstellung einer knapp 1,00 ha großen gewerblichen Baufläche für die Ansiedlung von Kleingewerbe am nördlichen Siedlungsrand im Flächennutzungsplan 2029 neu enthalten.

Der Flächennutzungsplan 2029 kann zusammenfassend als verantwortungsvolles und zukunftsweisendes Planwerk betrachtet werden. Er berücksichtigt in notwendigem Umfang die in § 1 BauGB genannten

Grundsätze der Bauleitplanung zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung wie auch die in § 1a BauGB definierten Vorschriften zum Umweltschutz.

*) Aufgrund der aktualisierten Bevölkerungsvorausrechnung 2014 bis 2035 des Statistischen Landesamtes ist diese Aussage nicht mehr gültig. Der für Heidenheim vorgesehene Bedarf ist durch die neue Berechnung lt. Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart gedeckt. Der für Nattheim vorgesehene Bedarf liegt knapp über dem neuen Berechnungswert.

12. Statistik – Flächenbilanz

Tabelle 11) Zusammenfassung von Flächen der Verwaltungsgemeinschaft (Grundlage TK S25)						
Nutzung	Heidenheim		Nattheim		Verwaltungsgemeinschaft	
	ha	%	ha	%	ha	%
Wohnbauflächen (W)	701	6,5	122	2,7	823	5,4
gemischte Bauflächen (M)	232	2,1	78	1,7	310	2,0
Kerngebiet (MK)	60	0,6	0		60	0,4
gewerbliche Bauflächen (G)	270	2,5	60	1,3	330	2,1
Sonderbauflächen (S)	54	0,5	24	0,6	78	0,5
Gemeinbedarfsflächen	64	0,6	14	0,3	78	0,5
überörtliche Straßenflächen	90	0,8	12	0,3	102	0,7
Bahnflächen	22	0,2			22	0,1
Straßenverkehrsflächen	164	1,5	59	1,3	223	1,5
Versorgungsflächen	30	0,3	0		30	0,2
Grünflächen	273	2,5	26	0,6	299	1,9
Landwirtschaft	2.281	21,0	1.697	37,5	3.978	25,9
Wald	6.146	56,8	2.422	53,7	8.568	55,9
Wasserflächen	30	0,3	0		30	0,2
Abgrabungen (Rohstoffabbau)	399	3,7	0		399	2,6
Aufschüttungen	0	0	1	0	1	0
„Weißflächen“*)	10	0,1	0	0	10	0,1
Gesamt	10.827	100,0	4.514	100,0	15.341	100,0

*) weder als gewerbliche Baufläche noch als landwirtschaftliche Fläche enthalten

13. Umweltbericht

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplans 2029 wurde gemäß § 2a BauGB auf der Grundlage des Landschaftsplans ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt, dessen Erkenntnisse und Empfehlungen sich im Flächennutzungsplan inhaltlich widerspiegeln.



Andrea Nußbaum
Stadtentwicklung, Umwelt und Vermessung

Heidenheim, 10.07.2015 / 12.05.2016