

Verwaltungsgemeinschaft
Heidenheim-Nattheim
Landkreis Heidenheim



Partielle Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplans 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim

im Bereich "Rotbühl" in Nattheim

Entwurf

Begründung

Stand: 22.06.2023

Vorentwurf gefertigt: 28.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	1
2.	BEDARF	1
3.	BEBAUUNGSPLAN UND ÄNDERUNG.....	3
4.	EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN.....	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan der VG Heidenheim-Nattheim	5
5.	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	6
5.1	Zeichnerischer Teil	6
5.2.	Flächenbilanz	6
5.3.	Umweltbericht.....	6
5.4.	Gutachten: Artenschutz und Schallschutznachweis.....	7
5.4.	Leitungen	7
6.	HINWEISE	8
6.1	Bodenschutz	8
6.2	Abfall	8
6.3	Naturschutz	8
6.4	Verkehr / Straßen	9
6.5	Wasserschutzgebiet / Grundwasser	9

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Im nördlichen Bereich des Nattheimer Gemeindegebiets befindet sich die Fläche „Rotbühl“. Dort existierte bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Genehmigung der Deckblattänderung am 13.03.98), daher ist die Fläche auch im Flächennutzungsplan als „bestehendes Gewerbegebiet“ verzeichnet. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mittlerweile ebenfalls rechtskräftig (mit Bekanntmachung des Eintritts der Genehmigung am 17.03.2023). Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurden die noch verfügbaren Flächen durch Änderungen im Straßenverlauf und im Flächenzuschnitt besser ausgenutzt und somit Flächen im Außenbereich geschont. Damit sich die Planung besser in die Umgebung einfügt, wurde im Übergang zu den südlichen Flächen außerdem ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Flächennutzungsplanänderung ist eine Anpassung an die mittlerweile rechtskräftigen Nutzungen des Bebauungsplans.

2. Bedarf

Die Änderungen und Erweiterungen bezüglich des Bebauungsplanverfahrens erfolgten auf der Grundlage bestehender konkreter Flächenanfragen. Diesen Anfragen konnten teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und des Änderungsbereichs der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nachgekommen werden, ohne dass zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden mussten. Die Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben. Im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde der Bedarf anhand der folgenden anonymisierten Liste der Bewerber dargelegt:

Gewerbeflächen:

Folgende Anfragen liegen vor:

Branche	Flächenbedarf
Medikamente	2.500 m ²
Textil	2.000 m ²
Lebensmittel	1.000 m ²
Kfz	3.000 m ²
Metall	4.000 m ²
Fitness	1.500 m ²
Sanitär	1.500 m ²
Hausmeisterservice	1.500 m ²
Fußboden	1.500 m ²
Gravur	2.000 m ²
Textil	2.500 m ²
Therapie	1.000 m ²
EDV	1.000 m ²
Kfz	1.000 m ²
Lebensmitteltechnik	20.000 m ²
Outdoor	500 m ²
Summe	46.500 m²

In obiger Aufstellung sind keine Einzelhandelsbetriebe enthalten.

Im ausgewiesenen (eingeschränkten) Gewerbegebiet sind insgesamt 66.638 m² Gewerbefläche ausgewiesen, davon sind 31.482 m² bereits bebaut.

Die verbleibenden und noch zur Verfügung stehenden 35.156 m² bleiben in ihrem Flächenumfang hinter dem festgestellten Bedarf zurück.

Mischbauflächen:

Ein Teil der Firmen-Anfragen (ca. 4.000 m²) beinhalten den Wunsch nach Wohngebäuden, die dann im Mischgebiet untergebracht werden können. Darüber hinaus ist auch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Nattheim weiterhin hoch.

Für eine Wohnnutzung hat die Gemeinde aktuell keine Neubaugebiete bzw. Bauplätze mehr. Bei der letzten Bauplatzvergaberunde im April 2022 konnten 8 Bewerber mangels Bauplätzen nicht berücksichtigt werden. Seit dieser Zeit haben 11 neue Interessenten nach Bauplätzen im Hauptort Nattheim nachgefragt, auch diesen musste wegen fehlender Baugrundstücke abgesagt werden.

Die Deckung eines Teils des weiterhin bestehenden oben dargestellten Bedarfs wäre im Mischgebiet möglich. Hierbei wären allerdings die baurechtlich gebotenen Grenzen (Mischung Gewerbe / Wohnen zu gleichen Teilen!) einzuhalten, so dass die hier ausgewiesenen Mischgebiete nicht ganzen Bedarf decken können.

Damit ergibt sich, dass die Größe des ausgewiesenen Mischgebiets von 10.553 m² angemessen ist.

3. Bebauungsplan und Änderung

Der Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans von 1998 (Abb. links) und des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rotbühl – 2. Änderung“ (Stand endgültige Planfassung vom 28.07.2022/29.09.2022) (Abb. rechts):



Links: Rechtskräftiger Bebauungsplan (Genehmigung der Deckblattänderung am 13.03.98)

Rechts: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotbühl – 2. Änderung“ endgültige Planfassung vom 28.07.2022/29.09.2022

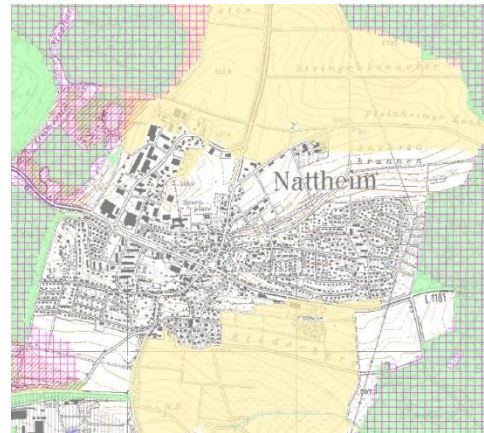
Verfahren Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotbühl – 2. Änderung“:

Der Aufstellungsbeschluss für die o.g. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Nattheim Ende 2021 erneut gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am 29.09.2022 gefasst. Die Genehmigung ist durch Genehmigungsfiktion gem. §10 (2) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 6 (4) S. 4 BauGB mit Ablauf des Datums vom 10.02.2023 eingetreten. Der Eintritt der Genehmigung wurde am 17.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotbühl – 2. Änderung“ und die für diesen Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.(§ 10 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 6 LBO).

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen

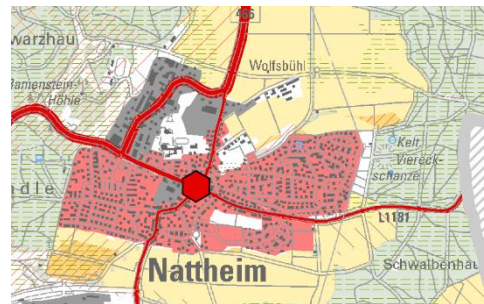
4.1 Regionalplan

Innerhalb des Geltungsbereichs weist der Regionalplan 2010 einen kleinen Teil im Nordwesten als schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz aus (gelb). Diese Ausweisung setzt sich im Norden großflächig fort. In diesem Bereich ist größtenteils eine straßenbegleitende Grünfläche festgesetzt.



(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Auszug Regionalplan 2010)

Die Raumnutzungskarte des Entwurfs vom 22.07.2022 der Regionalplanfortschreibung stellt das Gebiet als „weiße“ Fläche sowie als bestehende Gewerbefläche dar.

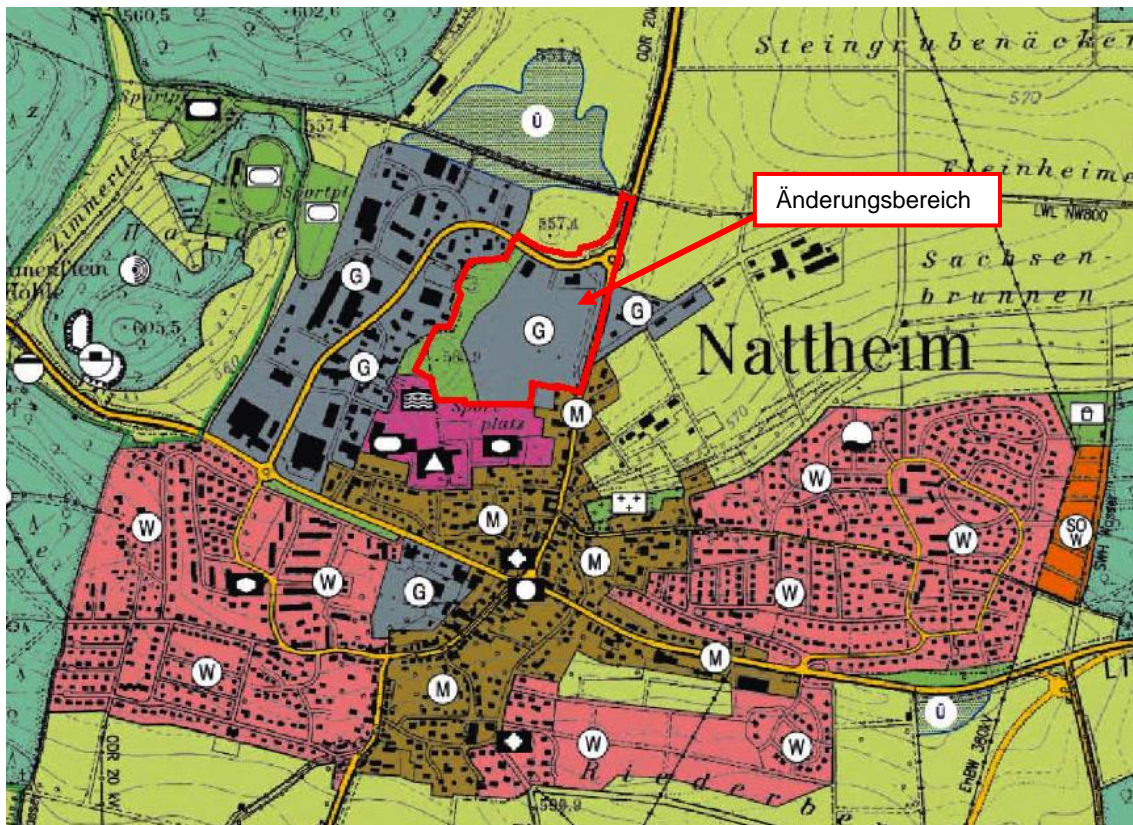


(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, Auszug Regionalplanfortschreibung Entwurf vom 22.07.2022, Raumnutzungskarte)

4.2 Flächennutzungsplan der VG Heidenheim-Nattheim

Im geltenden Flächennutzungsplan der VG Heidenheim-Nattheim ist das Gebiet größtenteils als bestehendes Gewerbe, der westliche Teil als bestehende Grünfläche dargestellt.

Die Flächenverteilung der 2.Änderung des Bebauungsplans entspricht nur teilweise der des Flächennutzungsplans, weshalb dieser geändert wird. Dabei wird auch der südliche Bereich in eine Gemischte Baufläche umgewidmet. Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist in nachfolgendem Kartenausschnitt ersichtlich:



Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim; Flächennutzungsplan 2029 – Auszug-

5. Änderung des Flächennutzungsplans

5.1 Zeichnerischer Teil

Im Wesentlichen werden in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung folgende Bereiche einer Änderung unterzogen (Abb.):



Änderungen des Flächennutzungsplans:
Änderungsbereich (rot), gemischte Baufläche Planung (M), gewerbliche Baufläche Planung (G).

Die übrigen Bereiche werden entsprechend dem Bestand dargestellt.

5.2. Flächenbilanz

In der Bilanz ergeben sich daher folgende Änderungen:

Grünfläche -> Gewerbefläche Planung	ca.	9.001 m ²
Grünfläche -> Gemischte Baufläche Planung	ca.	6.800 m ²
Gewerbefläche -> Gemischte Baufläche Planung	ca.	4.737 m ²
Änderungsfläche Gesamt	ca.	20.538 m ²

Hinweis: Die Flächenangaben verstehen sich als „circa“ und wurden auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (M 1: 10.000) ermittelt.

5.3. Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotbühl - 2. Änderung“ im Bereich der hier vorliegenden Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans ist mit Bekanntmachung vom 17.03.2023 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein ausführlicher Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dieser Umweltbericht gilt für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen und liegt den Unterlagen bei:

Bebauungsplan mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Regelverfahren „Gewerbegebiet Rotbühl – 2. Änderung“; **Partielle Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplans 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim im Bereich "Rotbühl" in Nattheim; Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung** vom 29.09.2022 der G+H Ingenieurteam GmbH aus Giengen

5.4. Gutachten: Artenschutz und Schallschutznachweis

Im Zuge des Verfahrens zu o.g. genannten Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotbühl, - 2. Änderung“ Gemeinde Nattheim Landkreis Heidenheim, Abschlussbericht, Erfassung der Feldvögel, Zauneidechse und Haselmaus, des Büros Planung Landschaft Arten Natur in Boos, den 22.09.2022
- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotbühl, - 2. Änderung“ Gemeinde Nattheim Landkreis Heidenheim, Stand 22.09.2022, des Büros Planung Landschaft Arten Natur in Boos
- Schallschutznachweis für die mögliche Nutzung der noch un bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Rotbühl, 2. Änderung“ in 89564 Nattheim, NR. 2/III/22, Bearbeitungsstand 28.07.2022, des Büros Loos & Partner aus Allmendingen

Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen den Unterlage bei.

5.4. Leitungen

Nördlich verläuft die Egau-Leitung (Trinkwasserleitung HEGW, mit Mittelspannungs- sowie Fernmeldekabel) des Zweckverbands Landeswasserversorgung.

Im wirksamen Flächennutzungsplans sind Bestandsleitungen mit Einschrieben (Leitungsart / Leitungsträger) dargestellt. Im Auszug der hier vorliegenden Änderungen wurden daher die Einschriebe bzgl. der Leitung im Norden entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplans sowie der Stellungnahme des Zweckverbands Landeswasserversorgung ergänzt:



Auszug der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung

Hinweis des Zweckverbands Landeswasserversorgung mit Schreiben vom 15.07.2022 / 22.11.2021 für die nachgelagerte Bebauungsplanung (wurde in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rotbühl - 2. Änderung“ aufgenommen):

„Schutzstreifen

Innerhalb eines Schutzstreifens von 4 m beiderseits der LW-Leitungsachse gelten folgende Beschränkungen:

- *Geländeveränderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen, sind nicht zulässig (bzgl. der gepl. Böschungsoberkante).*
- *Es dürfen keine Bau-, Material- oder Aushub-Lagerflächen errichtet oder ein Kran aufgestellt werden.*
- *Der Schutzstreifen darf nicht mit schweren Baumaschinen befahren werden, ausgenommen befestigte Wege/Baustraßen.*

Sonstiges

Vor Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens eine Woche im Voraus, die Betriebsstelle Essingen, Tel. +49 (7365) 9228-0, zu informieren.

Arbeiten im LW-Leitungsbereich sind nur unter LW-Aufsicht gestattet.“

6. Hinweise

6.1 Bodenschutz

Folgende Nebenbestimmungen sind gem. Schreiben vom 08.07.2022 des Geschäftsbereichs Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht (Bodenschutz) im Landratsamt Heidenheim zu beachten:

- „Um Schwermetallanreicherungen im Boden zu vermeiden, sind Dacheindeckungen mit nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig“
- „Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m.“

Zusätzlich wurde folgende Hinweise genannt:

„Sollte für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben (z. B. Erschließungsmaßnahmen) ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.“

6.2 Abfall

Folgende Nebenbestimmung und Hinweise sind gem. Schreiben vom 08.07.2022 des Geschäftsbereichs Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht (Abfall) im Landratsamt Heidenheim zu beachten:

„Auffüllungen mit standortfremdem Boden-/Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen.“

„Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zweck der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit mehr als 500 m³ Bodenaushub abzuwägen ist. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG).“

6.3 Naturschutz

Mit Schreiben vom 08.07.2022 teilte der Geschäftsbereichs Wald und Naturschutz (Naturschutz) im Landratsamt Heidenheim mit:

„Im westlichen Teil des Gebiets befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Naturschutzgesetz (NatSchG) ((Feldgehölz I nördlich von Nattheim; Nr. 172271356040). Nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Biotopen führen können, verboten. Somit ist darauf zu achten, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Biotop entstehen und die Fläche weiterhin als Teil der Grünfläche erhalten bleibt.“

6.4 Verkehr / Straßen

Mit Schreiben vom 08.07.2022 teilte der Geschäftsbereichs Mobilität, Verkehr, Straßen des Regierungspräsidiums Stuttgart mit:

„Der 14. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans kann von hier aus nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- *Die straßenrechtlichen Vorgaben zur Anbaubeschränkung durch das Fernstraßengesetz sowie Straßengesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.*
- *Durch die Ausweisung der Baugebiete dürfen den Trägern der Straßenbaulast der Bundesstraße keine Kosten für evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen entstehen.“*

6.5 Wasserschutzgebiet / Grundwasser

Mit Schreiben vom 05.07.2022 teilte die Abteilung Grundwasser des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) mit:

„Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Fassungen im Brenztal“ mehrerer Kommunen (LUBW-Nr.: 135-001) wird hingewiesen. Bei dem hier genutzten Oberjura-Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst - Kluftgrundwasserleiter.

Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.“

G:\DATEN\17xx815\B230516_FNP_Aend_Entw.docx