



Neresheim

Flächennutzungsplan 2040

Vorentwurf

Begründung

Stand: 23.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	1
1.1 Aufgabe, Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplans.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Wesentliche Inhalte der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.....	2
1.4 Vorgehensweise bei der Umsetzung des Flächennutzungsplans	2
2. Planerische Grundlagen und Vorgaben.....	3
2.1 Funktion Neresheims im Ostalbkreis und in der Region Ostwürttemberg	3
2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	4
2.2.1 Landesentwicklungsplan	4
2.2.2 Regionalplan Ostwürttemberg Fortschreibung 2035.....	6
3. Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung.....	9
3.1 Historische Entwicklung.....	9
3.2 Siedlungsstruktur und -dichte	9
3.3 Bevölkerungsverteilung	11
3.4 Bevölkerungsstruktur.....	12
3.5 Bevölkerungsentwicklung	12
3.6 Räumliche Bevölkerungsbewegung.....	13
3.7 Natürliche Bevölkerungsbewegung	13
3.8 Bevölkerungsentwicklung mit und ohne Zu- und Fortzug.....	14
4. Wohnbauflächen und Wohnraumbedarf	16
4.1 Bestehende Flächenpotentiale	16
4.2 Bedarf für Wohnbauflächen	19
4.2.1 Bedarf nach Berechnungsmodell des Regionalverbands.....	19
4.2.2 Bedarf nach Hinweispapier.....	22
4.2.3 Tatsächlicher Bedarf: Bauplatzanfragen	24
4.3 Herausnahme von Wohnbauflächen, Entwicklung von Konversionsflächen	24
4.4 Zusammenfassung Bedarf und Begründung der Mehrausweisung	24
5. Gewerbebauflächen und Gewerbebedarf	25
5.1 Erwerbstätigkeit.....	25
5.2 Vorhandene Gewerbebestandorte.....	25
5.3 Gewerbeflächenbedarf	25
5.4 Bestehende Potenziale für Gewerbeflächen	27
5.5 Gewerbeflächenbedarf	29
6. Neresheim FNP 2040: Geplante Bauflächen.....	32
6.1 Geplante Wohnbauflächen	32
6.2 Geplante gemischte Bauflächen.....	33
6.3 Geplante Gewerbeflächen	33
6.4 Geplante Sonderbauflächen	34
6.5 Geplante Grünflächen / Eingrünungen	34
7. Planung für die Ortsteile	34
7.1 Neresheim und Stetten.....	35
7.2 Elchingen	40
7.3 Dorfmerkingen.....	43
7.4 Kösing	45
7.5 Schweindorf	47
7.6 Ohmenheim.....	49
7.7 Hohenlohe, Weilermerkingen, Dehlingen.....	51

8. Weitere Darstellungen	52
8.1. Grünflächen	52
8.2. Flächen für den Gemeinbedarf	52
8.3. Freiflächenanlagen Fotovoltaik	53
8.4. Konzentrationszone Windenergie	53
8.5. Flugplatz Aalen-Elchingen / Segelfluggelände Neresheim	53
9. Infrastruktur, Wasserwirtschaft	54
9.1. Nutzungsbeschränkungen	54
9.2. Straßennetz	54
9.3. Hochspannungsleitungen	54
9.4. Wasserschutzgebiete	54
9.5. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete	54
9.6. Oberflächengewässer	55
9.7. Hochwasserrisikomanagement	55
10. Natur- und Landschaft	56
10.1. Landwirtschaft	56
10.2. Forstwirtschaft	57
10.3. Schutzgebiete und Biotop	57
10.4. Denkmalschutz	58
10.5. Klima: Klimawandel, Klimaschutz und -anpassung	58
10.6. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	59
11. Hinweise für weitere Planungen	60
11.1. Altlasten, Altablagerung, Altstandorte	60
11.2. Ökokontoflächen / Ausgleichsflächen	60
11.3. Richtfunkverbindungen	60

1. Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

1.1 Aufgabe, Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB wird von den Gemeinden für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und stellt flächenhaft die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar.

Dabei entfaltet der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare rechtliche Wirkung, sondern dient vielmehr als Leitfaden, an welcher Stelle künftig bestimmte Nutzungen in einem bestimmten Umfang untergebracht werden können und schafft damit die Grundlage für spätere Planungsstufen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen jedoch dient der Flächennutzungsplan für die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange als verbindliches Programm, von welchem die Planungen nicht ohne ein Änderungsverfahren abweichen dürfen.

Somit übernimmt der Flächennutzungsplan eine nicht unwesentliche Aufgabe für die Weiterentwicklung der Stadt Neresheim bis zum Jahr 2040. Die Standortwahl neuer Bauflächen fungiert als frühzeitiges Steuerungselement, besonders mit Hinblick auf Umwelt-, Landschafts- und Artenschutz, um spätere Bebauungspläne einfacher und schneller aufstellen und umsetzen zu können.

Der Flächennutzungsplan besteht aus einer Planzeichnung, welcher eine Begründung sowie ein Umweltbericht (*wird zum Entwurf erarbeitet*) beigelegt wird. Die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Neresheim werden in die Planzeichnung in Form von Darstellungen aufgenommen. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften festgesetzt oder in Aussicht genommen sind, werden durch nachrichtliche Übernahmen bzw. Vermerke Bestandteil des Planes.

Grundlage der Planung ist der wirksame Flächennutzungsplan (gen. am 08.11.2000, im Folgenden genannte: wirksamer Flächennutzungsplan) der Gemeinde Neresheim.

Die Fortschreibung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Anpassung / Einarbeitung von Flächen mit bestehendem Baurecht (Bebauungspläne und Flächennutzungsplanänderungen)
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Zuordnung der Baugebiete untereinander zur Vermeidung planerischer Konflikte im Vorfeld
- Flächensparende Formen bei der Ausweisung neuer Gebiete durch enge Anbindung an den Bestand und Nutzung vorhandener Infrastrukturelemente
- Anpassung des Umfangs der geplanten Bauflächen an den tatsächlichen Bedarf
- Flächensparen durch Ausnutzung innerörtlicher Potenziale
- Darstellung der geplanten Erweiterungsflächen nur dort wo Konflikte mit anderen Nutzungen (z.B. Hochwasserschutz, Naturschutz, Landwirtschaft) möglichst weitgehend vermieden werden können

1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung, Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1.3 Wesentliche Inhalte der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt die künftigen Bauflächen und sonstigen geplanten Nutzungen dar, die in den nächsten 10 bis 15 Jahren entstehen sollen. Ob tatsächlich alle Gebiete in diesem Zeitraum realisiert werden, hängt von der Gesamtentwicklung innerhalb der Laufzeit bis zum Zieljahr ab. Die Flächenkulisse basiert auf den vorgenommenen Bedarfsermittlungen für Wohn- und Gewerbeflächen.

Neben den künftigen Bauflächen wird auch der Bestand dargestellt. In einigen Fällen muss der Flächennutzungsplan entsprechend zwischenzeitlich aufgestellter Bebauungspläne berichtigt werden. In anderen Fällen sind die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans durch die Realität überholt worden oder es ist eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt.

1.4 Vorgehensweise bei der Umsetzung des Flächennutzungsplans

Es sollte schon innerhalb der geplanten Laufzeit regelmäßig überprüft werden, inwieweit die Aussagen des Flächennutzungsplans noch Gültigkeit besitzen. Kleinere Änderungen können infolge von Planungshemmnissen oder mangelnder Übereinstimmung mit einem konkreten Projekt schon nach kurzer Zeit erforderlich werden. Die nächste grundlegende Überarbeitung wird dagegen erst anstehen, wenn sich die gemeindlichen Zielvorstellungen wesentlich verändert haben, neue Rahmenbedingungen eintreten oder die Flächenreserven erschöpft sind.

Die dargestellten neuen Bauflächen entfalten noch keine Rechtswirksamkeit gegenüber dem Einzelnen, dazu bedarf es noch der Aufstellung eines Bebauungsplans. **Die Gemeinde kann somit selbst steuern, ob und welche Flächen sie zuerst entwickelt.**

2. Planerische Grundlagen und Vorgaben

2.1 Funktion Neresheims im Ostalbkreis und in der Region Ostwürttemberg

Das Plangebiet umfasst die selbstständige Gemeinde Neresheim mit ihren Ortsteilen auf einer Gesamtfläche von 11.851 Hektar.

Die Stadt Neresheim liegt im Ostalbkreis im Osten von Baden-Württemberg, in der Region Ostwürttemberg. Hieraus ergibt sich eine verkehrlich günstige Lage mit der nicht weit westlich verlaufenden Autobahn A7 und der Bundesstraße B 466, welche direkt durch die Stadt führt.

Mit seinen rund 8.075 Einwohnern (Daten Einwohnermeldeamt Neresheim, Stand Dezember 2023) kann die Gemeinde eine leicht wachsende Bevölkerung verzeichnen. Hinzu kommt die Etablierung Neresheims als wachsender Wirtschaftsstandort. Das Gewerbegebiet „Im Riegel“ wird seit seiner Erschließung 1979 stetig erweitert und punktet mit seiner Nähe zur A7 und B466.

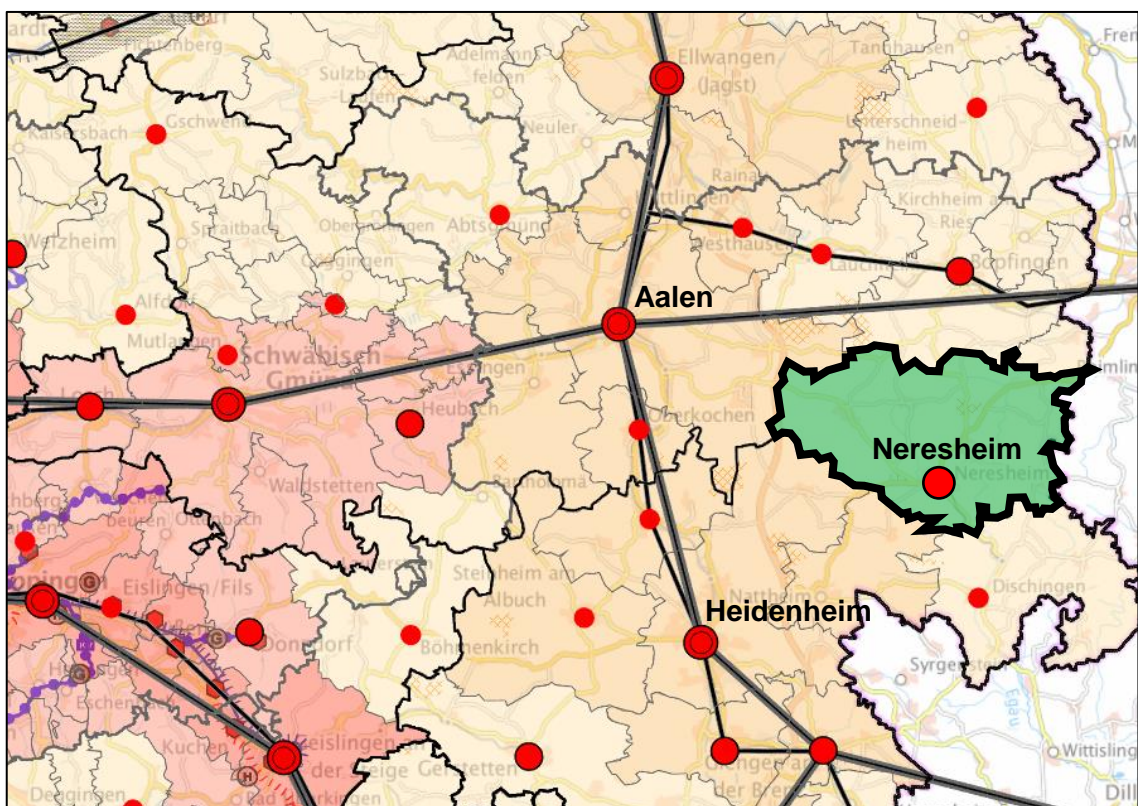


Abb. 1: Ausschnitt Geoportal Raumordnung mit Neresheim, Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/client/>

Landschaft:

Die Stadt Neresheim erstreckt sich mit einer Fläche von etwa 118 Quadratkilometern weit über das Härtsfeld, einer Hochfläche am nordöstlichen Rand der Schwäbischen Alb. Durch die Höhenlage von 500 - 620 m und die geringe Ertragskraft der Böden sind die Siedlungen dort von der Natur benachteiligt. Ausgedehnte zusammenhängende Waldflächen wechseln sich ab mit großzügigen, flurbereinigten Ackerflächen, vereinzelt Trockentälern und Wacholderheiden. Die Landschaft ist weitständig besiedelt.

Verwaltung:

Neresheim ist die flächenmäßig größte der 42 Gemeinden des Ostalbkreises mit Verwaltungssitz in Aalen. Zusammen mit dem Landkreis Heidenheim bildet dieser die Region Ostwürttemberg mit Sitz des Regionalverbandes in Schwäbisch Gmünd. Von den etwa 454.000 Einwohnern der Region leben 319.000 im Ostalbkreis, 8.000 in Neresheim. Die Region Ostwürttemberg wiederum ist Teil des Regierungsbezirkes Stuttgart mit seinen etwa 4,2 Mio. Einwohnern. Neresheim grenzt im Bereich des Donau-Ries-Kreises an das Bundesland Bayern an.

Verkehr:

Neresheim liegt an der Bundesstraße 466 von Heidenheim nach Nördlingen. Die Gemarkung wird im Westen von der Autobahn A 7 tangiert. Zwei Anschlussstellen bestehen in etwa 12 km Entfernung vom Ortskern Neresheim. Die Landesstraßen L 1084, L1070 und L 2033 stellen die Verbindung nach Aalen, Bopfingen und Dischingen her. Die Anbindung an das überörtliche Schienennetz, die im Jahre 1900 mit der Härtsfeldbahn geschaffen wurde, konnte nicht ausreichend ausgelastet werden und wurde 1972 eingestellt. Der Luftverkehr hat in Neresheim-Elchingen einen bedeutsamen Regionalflugplatz, der u. a. die Städte Heidenheim und Aalen erschließt. Für den öffentlichen Nahverkehr werden Buslinien nach Heidenheim, Aalen, Bopfingen und Nördlingen unterhalten.

2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan trat am 21.08.2002 in Kraft. Er enthält sowohl verbindliche Ziele, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen als Vorgaben zu beachten sind und für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht auslösen, als auch Grundsätze in Form allgemeiner Aussagen, die in die planerische Abwägung einzustellen sind.

Für Ostwürttemberg legt der Landesentwicklungsplan mehrere regionale Entwicklungsaufgaben fest. Dazu zählen die verbesserte Kooperation zwischen den vier Mittelzentren, eine verbesserte verkehrliche Einbindung und eine intensivierte Zusammenarbeit mit den Nachbarregionen.

2.2.1 Landesentwicklungsplan

Laut Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg fällt das Gemeindegebiet Neresheims in die Raumkategorie „ländlicher Raum im engeren Sinne“. Darunter werden großflächige Gebiete verstanden, welche eine zumeist deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung sowie einen hohen Freiraumanteil aufweisen.

Neresheim wird als Unterzentrum dem Mittelbereich Aalen zugeordnet. Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

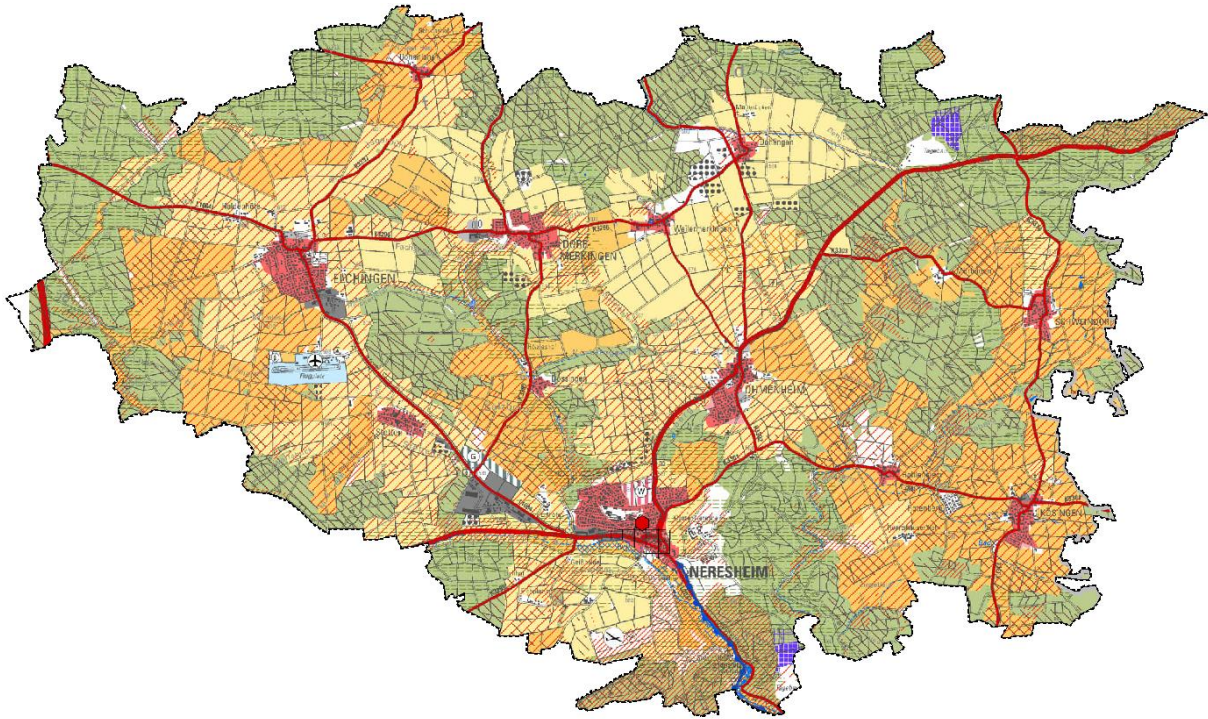
PS Z. 2.5.10: *„Unterzentren dienen der zentralörtlichen Grundversorgung zur Deckung des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarfs. Sie müssen eine gewisse Vielfalt in der Ausstattung mit überörtlichen Einrichtungen und im Angebot von Dienstleistungen und Arbeitsplätzen aufweisen. Zur Ausstattung eines Unterzentrums gehören z.B. weiterführende allgemeinbildende Schulen (Realschule, Gymnasium), Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung, mehrere praktische Ärzte sowie Fachärzte und Zahnärzte, Krankenhaus der Ergänzungs- und der Grundversorgung, Sportplatz mit Leichtathletikanlagen, Sport- und Festhalle, mehrere Kreditinstitute, Dienstleistungsbetriebe, Fachgeschäfte guter Auswahlmöglichkeit. Die vorstehende Darstellung typischer unterzentraler Einrichtungen dient der beispielhaften Erläuterung der zentralörtlichen Funktionsstufe und stellt keinen verbindlichen Ausstattungskatalog dar.“*

Von den Kleinzentren unterscheiden sie sich vor allem durch die qualifiziertere Ausstattung in der Grundversorgung und durch die damit verbundenen Ergänzungsfunktionen in Teilbereichen der mittelzentralen Versorgung. Hieraus resultiert ein über die übliche Grundversorgung hinausreichender Verflechtungsbereich, der häufig auch noch benachbarte Kleinzentren umfasst. Im Ländlichen Raum ist deshalb regelmäßig eine Einwohnerzahl von mehr als 10.000 Einwohnern im Verflechtungsbereich erforderlich, um die Tragfähigkeit für die Ausstattung eines Unterzentrums zu gewährleisten. In Verdichtungsräumen muss die Einwohnerzahl entsprechend höher liegen.“

Die Stadt Neresheim liegt des Weiteren in der Nähe zweier Landesentwicklungsachsen. Zum einen verläuft in West-Ost-Richtung die Achse von Stuttgart über Fellbach, Schorndorf, Schwäbisch Gmünd und Aalen, welche Neresheim nördlich tangiert, zum anderen verläuft in Nord-Süd-Richtung die Achse Crailsheim, Ellwangen, Aalen, Heidenheim, welche Neresheim westlich tangiert.

2.2.2 Regionalplan Ostwürttemberg Fortschreibung 2035

Der Regionalplan 2010 wird derzeit fortgeschrieben. Der aktuellste Planstand wurde mit Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg vom 15.09.2023 in die weitere Anhörung gegeben.



*Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg Fortschreibung 2035, zweiter Entwurf, (Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg vom 15.09.2023
Gemeindegebiet Neresheim*

Auszug aus der Legende:

Regionale Siedlungsstruktur

- Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
- Siedlungsfläche Planung - Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
- Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
- Siedlungsfläche Planung - Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
- Siedlungsbereich (PS 2.4.1)
- Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG) (PS 2.4.6)
- Schwerpunkt für Gewerbe- Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) (PS 2.4.9)
- Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VBG) (PS 2.4.6)
- Gewerbe- Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen (VBG) (PS 2.4.9)
- Vorbehaltsgebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) (PS 2.4.10.6)
- Sonderfläche Bund (N)

Regionale Freiraumstruktur

- Regionale Grünzüge (VRG) (PS 3.1.1)
- Regionale Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2)
- Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1.1)
- Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1.2)
- Gebiete für den Bodenschutz (VBG) (PS 3.2.2.2)
- Gebiete für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.2)
- Gebiete für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.3.3)
- Gebiete für Forstwirtschaft (und Waldfunktionen) (VBG) (PS 3.2.4.2)

Folgende Belange des Regionalplans betreffen das Gemeindegebiet Neresheim:

Ländlicher Raum im engeren Sinne, 2.1.2.2 (G):

„Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so werden, dass **günstige Wohnstandortbedingungen** Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten sowie der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“

Siedlungsbereiche, 2.4.1 (Z):

„Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt und in der Raumnutzungskarte symbolhaft dargestellt.“

Schwerpunkte für den Wohnungsbau, 2.4.6 (Z):

„In der Raumnutzungskarte werden folgende regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus in den Mittel- und Unterzentren gebietsscharf ausgewiesen, die einer Konzentration der Siedlungsentwicklung **und einer verstärkten Wohnungsbautätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus dienen**. [...] Neresheim, VRG Neresheim W12“

Schwerpunkte für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen, 2.4.9 (Z):

„Zur Stärkung und Entwicklung der Wirtschaft sowie zur Sicherung und Verbesserung des regionalen Arbeitsplatzangebots sind für Mittel- und Unterzentren folgende **regionalbedeutsame und besonders geeignete Gewerbestandorte** gebietsscharf in der Raumnutzungskarte als „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ ausgewiesen. [...] Neresheim, VRG Neresheim G11“

Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, 3.2.1.1 (Z):

„Zur Sicherung und Entwicklung funktional zusammenhängender, intakter, resilienter Lebensräume durch Vernetzung von Schutzgebieten und durch weitere Ausformung des landesweiten Biotopverbunds sowie weiterer für die biologische Vielfalt wertvoller Gebiete in der Region sind Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

In den Vorranggebieten Naturschutz und der Landschaftspflege sind funktionswidrige Nutzungen., insbesondere Siedlungsentwicklung, ausgeschlossen.“

Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, 3.2.1.1 (Z):

„Zur Sicherung und Entwicklung funktional zusammenhängender, intakter, resilienter Lebensräume durch Vernetzung von Schutzgebieten und durch weitere Ausformung des landesweiten Biotopverbunds sowie weiterer für die biologische Vielfalt wertvoller Gebiete in der Region sind Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

In den Vorranggebieten Naturschutz und der Landschaftspflege sind funktionswidrige Nutzungen., insbesondere Siedlungsentwicklung, ausgeschlossen.“

Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, 3.2.1.2 (G):

„Gebiete, die der Ergänzung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und der Aufwertung von Landschaftsräumen dienen können und sich besonders zur Entwicklung der Landschaftsfunktionen durch Kompensationsmaßnahmen eignen, sind als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In ihnen ist dem Umsetzungspotenzial von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen v.a. für den Biotopverbund bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Vorranggebiete für die Landwirtschaft, 3.2.3.2 (Z):

„Flächen, die sich aufgrund ihrer Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten im regionalen Vergleich besonders gut für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen eignen, sind als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten sowie zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft zu erhalten. Sie sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen sowie andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dieser landwirtschaftlichen Pflanzenproduktion Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.“

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, 3.2.3.3 (G):

„Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Die Flächen der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie landwirtschaftliche Flächen mit vergleichbarer Eignung, gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte, sollen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden.

Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Zwecke soll im Falle fehlender Alternativen nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen sollen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen werden, sofern sie nicht aufgrund ihrer ökologischen Funktionen von Bedeutung sind.“

Regionale Grünzüge, 3.1.1 (Z):

„Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient.

Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind.“

Grünzäsuren, 3.1.2 (Z): *nicht vorkommend*

3. Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

3.1 Historische Entwicklung

Grabhügel aus der Hallstattzeit weisen darauf hin, dass das Härtsfeld schon in vorgeschichtlicher Zeit besiedelt war. Aus der Zeit der Römer stammt die Anlage wichtiger Straßen und erster verstreuter Gutshöfe. Nach Grabungsfunden ist die Stadt Neresheim selbst auf eine alemannische Siedlung zurückzuführen.

Seit dem 11. Jahrhundert ist die Entwicklung Neresheims sehr stark bestimmt von der Einrichtung des Klosters in der ehemaligen Burg der Grafen von Dillingen, die seit 1106 als Benediktinerabtei geführt wird.

Dem Kloster waren zahlreiche Orte zugeordnet, die seiner Versorgung dienten und in denen dementsprechend die Landwirtschaft intensiv entwickelt wurde. Die Stadt Neresheim - seit 1350 als "Statt" bezeichnet - war im Mittelalter als Station an der Handelsstraße Nürnberg - Ulm von Bedeutung sowie als Sitz eines bedeutenden Reichsgerichtshofes.

Der jetzige Stadtgrundriss der Altstadt Neresheims entstand im Wiederaufbau nach dem großen Brand von 1405. Die Stadt war stets arm und im Laufe der Jahrhunderte häufig von Kriegen belastet. Während die Reformation die umliegenden Gebiete erreichte, blieb das Härtsfeld weitgehend katholisch.

Mit dem Ende des 17. Jahrhunderts begannen die Benediktiner mit einer umfassenden Erneuerung ihrer Klosteranlage, als deren Höhepunkt 1792 die Kirche von Balthasar Neumann fertiggestellt wurde.

Nach kurzer Zugehörigkeit zu Bayern wurde Neresheim, wieder bei Württemberg, Oberamtsstadt. Um 1900 wurde Neresheim mit dem Bau der Härtsfeldbahn an den Schienenverkehr angeschlossen. Einen deutlichen Aufschwung nahm das Härtsfeld jedoch erst in den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg, als sich erste Industriebetriebe entwickelten und ansiedelten und dem Gebiet neben der Landwirtschaft eine zweite wirtschaftliche Grundlage gaben.

Mit der Verwaltungsreform der siebziger Jahre wurden die bislang selbständigen Orte Neresheim, Dorfmerkingen, Elchingen, Kössingen, Ohmenheim und Schweindorf zur neuen Gemeinde Neresheim vereinigt. Nach den Jahren des Flächenwachstums für neue Wohngebiete wurde ein weiterer Schwerpunkt der Stadtentwicklung in der Erneuerung der Ortskerne ausgebaut, insbesondere in der Stadtmitte Neresheims.

Um die Jahrtausendwende herum blickte Neresheim mit mehreren Jubiläumsveranstaltungen auf seine lange kulturelle und traditionsreiche Geschichte zurück. So wurde 1995 das 900. Jubiläum der Benediktinerabtei Neresheim gefeiert. Im Jahr 2000 folgten die Jubiläumsveranstaltungen des 650-jährigen Stadtrechts, 25 Jahre als Gesamtstadt und die 250-jährige Grundsteinlegung der Abteikirche. Ein Jahr später stand zum 100. Jubiläum der Härtsfeldbahn die Wiedereröffnung mit einer Museumsbahn an. In den nächsten Jahren folgten weitere Ereignisse, wie bspw. die Anerkennung des Benedikt Maria Werkmeister Gymnasiums als Vollgymnasium 2002, die Einweihung der Härtsfeld-Sport-Arena 2003 oder die Gründung des Knabenchors der Abtei Neresheim 2004.

3.2 Siedlungsstruktur und -dichte

Die Strukturen der Siedlung sowie die Dichte der Bebauung ist vor Allem zwischen der Kernstadt Neresheim, den vormals eigenständigen Gemeinden sowie deren ehemalige Teilorte und Weiler zu unterscheiden.

In der Kernstadt Neresheim ist besonders der mittelalterliche Stadtkern hervorzuheben, welcher sich durch seine dichte Bebauung und schmalen Gassen auszeichnet. Während bis nach dem zweiten Weltkrieg vorwiegend bäuerliche Strukturen vorherrschten,

begann erst mit der Flurbereinigung und der Aussiedlung der Bauernhöfe ab den 50er Jahren die eigentliche Wandlung zur Stadt. Dies hatte zur Folge, dass besonders nördlich und westlich der eigentlichen Kernstadt großräumig neue Wohngebiete erschlossen wurden, deren Struktur aus Mehrfamilienhäusern, mehrheitlich jedoch aus Einfamilienhäusern besteht. In nur wenigen Jahrzehnten wuchs das Siedlungsgebiet der Kernstadt Neresheim auf das Vielfache seiner mittelalterlichen Ausdehnung an, gleichzeitig fällt die Dichte der Neubebauung deutlich geringer aus.

Eine ähnliche Entwicklung ist auch in den meisten eingemeindeten, vormals eigenständigen Teilorten der Stadt Neresheim erkennbar. Die ehemals überwiegend landwirtschaftliche Struktur der Straßen- bzw. Haufendörfer wurde ebenfalls durch die Erschließung großräumiger Einfamilienhausgebiete verändert, die Flächenausdehnung deutlich vergrößert. Ein gutes Beispiel bietet hierbei der Teilort Elchingen, aber auch Dorfmerkingen, Ohmenheim und in Teilen Stetten und Kösing sind vom Wachstum der letzten Jahrzehnte betroffen.

Letztlich sind die Teilorte zu erwähnen, welche vom Flächenwachstum der letzten Jahrzehnte nicht betroffen waren. So ist in den Teilorten Dossingen, Hohenlohe, Weilermerkingen, Dehlingen, Hohlenstein und Schweindorf die überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe geprägte Struktur erhalten geblieben.

3.3 Bevölkerungsverteilung

In den letzten 10 Jahren konnte die Gemeinde Neresheim einen leichten Zuwachs von rund 94 Einwohnern verzeichnen. Hierbei ist zu erwähnen, dass sich das Wachstum auf die Kernstadt Neresheim sowie die Teilorte Elchingen, Kösing und Ohmenheim beschränkte. In Schweindorf und Dorfmerkingen waren hingegen leichte Schrumpfungsprozesse zu beobachten.

Der Zuwachs der Einwohner verteilte sich dabei sowohl auf die Kernstadt Neresheim als auch auf die Teilorte gleichermaßen. Dies beruht insbesondere auf ausgeschöpften Flächenreserven in der Kernstadt, aber auch auf der nach wie vor ausgeprägten Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten in den Ortsteilen.

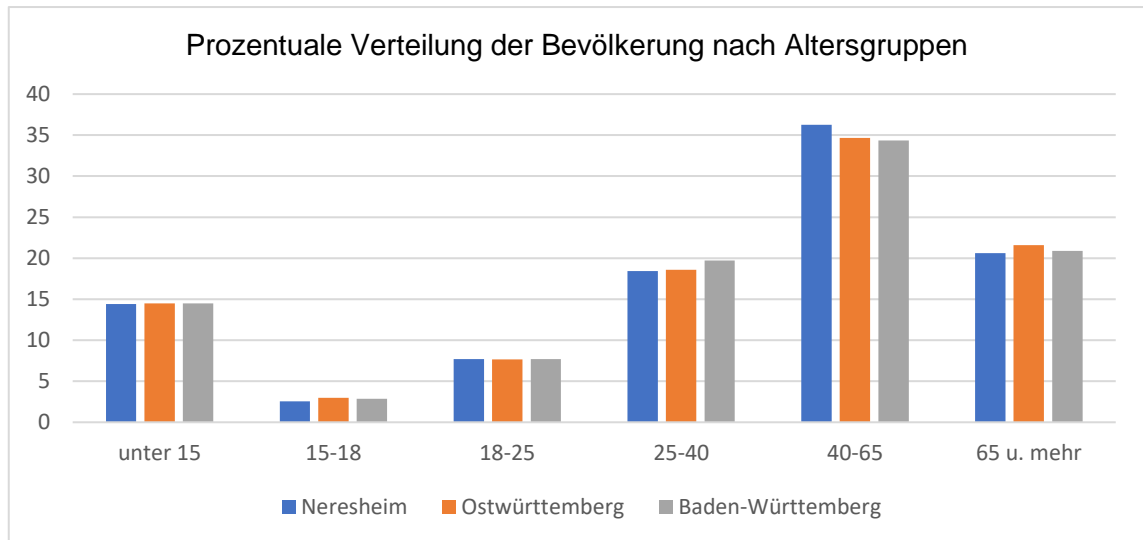
Es ist zudem zu beobachten, dass vorhandene Schrumpfungsprozesse vor Allem von den kleineren Ortslagen der Teilorte ausgehen. Dies weist auf die zunehmende Zentralisierung der Einwohner in die größeren Teilorte sowie auf die Abnahme der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe hin. Besonders deutlich wird dieser Prozess in Weilermerkingen, welcher innerhalb der letzten 10 Jahre knapp ein Viertel seiner Einwohner verloren hat, aber auch in Mörtingen, wo sogar eine Abnahme um ein Drittel zu verzeichnen war.

Ortsteil	Einwohner 2012	Einwohner 2022
Neresheim	3.425	3.548
Stetten	216	237
Kösing	514	550
Hohlenstein	49	52
Rotenberg	47	59
Schweindorf	277	262
Mörtingen	15	10
Dorfmerkingen	1.076	1.035
Weilermerkingen	110	72
Dossingen	64	59
Hohenlohe	41	31
Elchingen	1.494	1.541
Ohmenheim	1.139	1.166
Dehlingen	136	134
Gesamt	7.925	8.102

Tab. 1: Einwohnerzahlen in Neresheim und Teilorten

3.4 Bevölkerungsstruktur

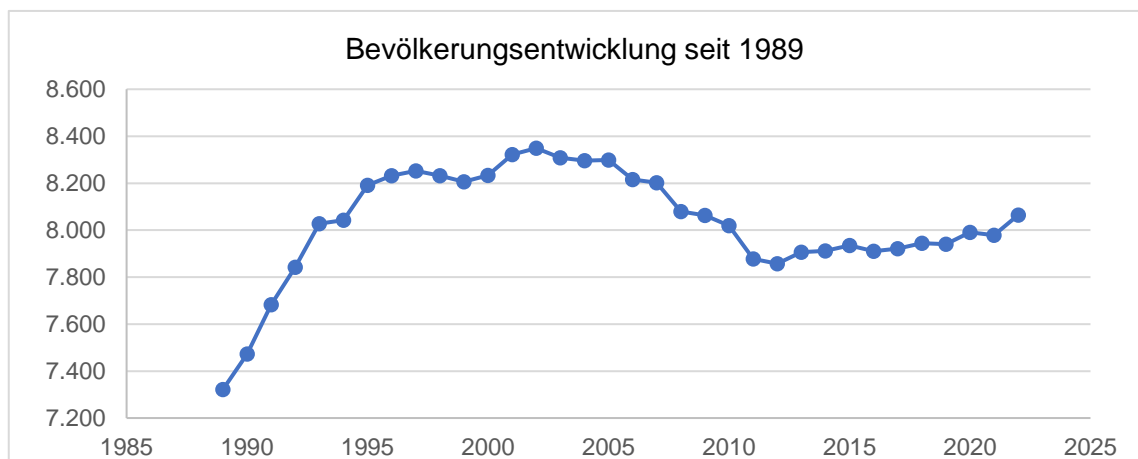
Die Bevölkerungsstruktur in Neresheim ist – wie in Deutschland üblich – durch eine Überalterung gekennzeichnet. Im Vergleich zu regionalen und landesweiten Daten liegt die Stadt Neresheim zwar weitestgehend im Durchschnitt, dennoch ist die Überalterung etwas weiter fortgeschritten. Dieser Zustand begründet sich durch die unterrepräsentierten Gruppen der 15-18-Jährigen sowie der 25-40-Jährigen sowie durch die überrepräsentierte Gruppe der 40-65-Jährigen.



Tab.2: Prozentuale Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen, Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 2022

3.5 Bevölkerungsentwicklung

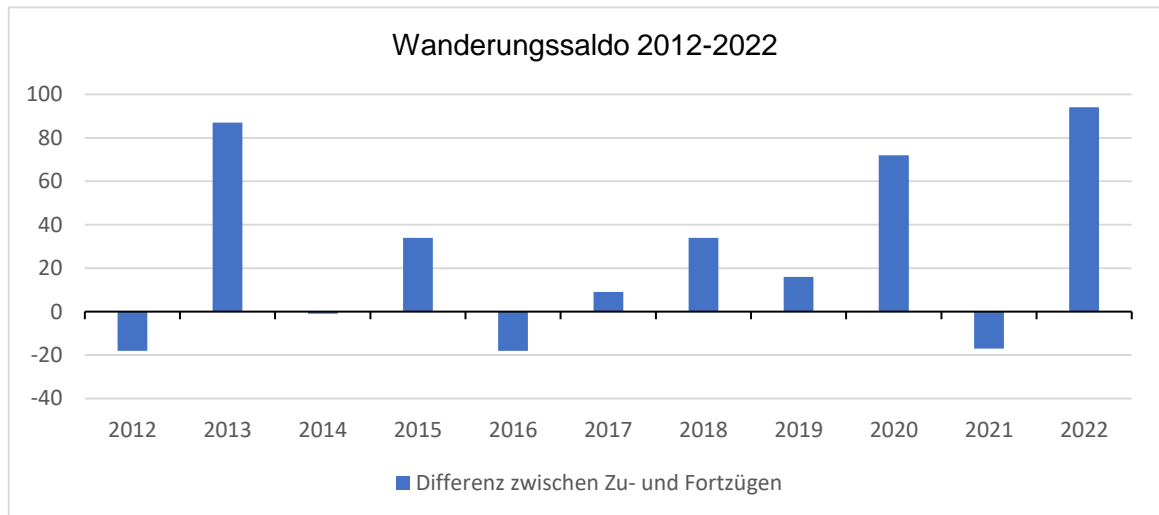
Die Einwohnerzahl der Stadt Neresheim ist in den letzten Jahren nach einigen Jahren des Bevölkerungsrückgangs zwischen 2003 und 2012 mit nun wieder leicht steigender Tendenz bei ca. 8.000 Einwohnern stabil geblieben. Seit Aufstellungsbeginn des vorherigen Flächennutzungsplans ist die Bevölkerung laut statistischem Landesamt Baden-Württemberg von ca. 7.322 Einwohnern (1989) auf 8.064 Einwohner (2022) angestiegen. So konnte die Stadt Neresheim einen absoluten Zuwachs von 742 Personen verzeichnen, dies entspricht einem Wachstum von rund 9,2%.



Tab.3: Bevölkerungsentwicklung seit 1989, Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche>

3.6 Räumliche Bevölkerungsbewegung

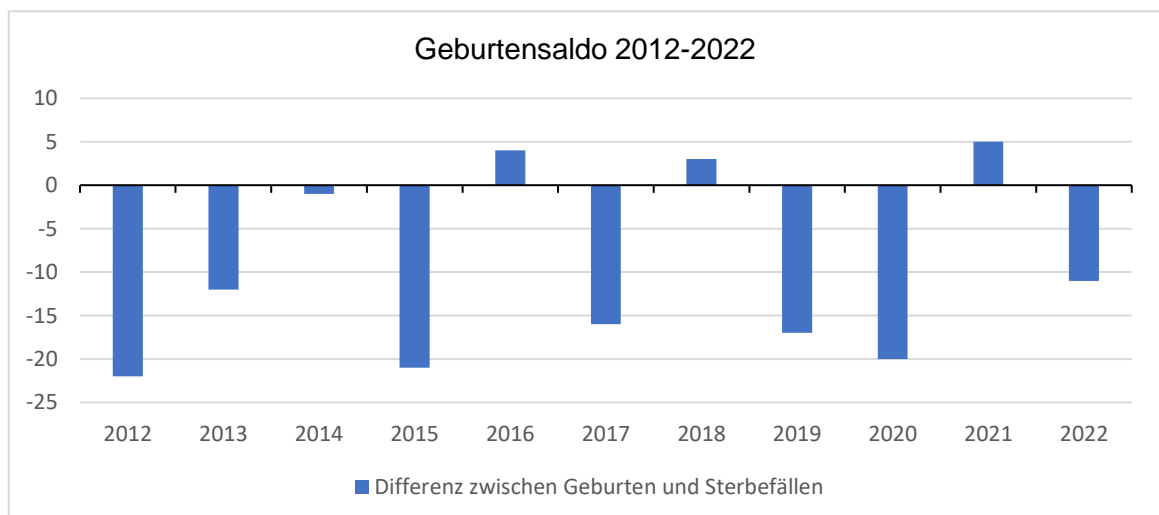
Das Wanderungssaldo beschreibt die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen über die Gemeindegrenzen hinaus. Für Neresheim kann hierfür eine positive Bilanz gezogen werden. In den meisten Jahren konnten deutlich mehr Zu- als Fortzüge registriert werden. So wuchs die Gemeinde durch Zuzüge in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 26,5 Einwohner pro Jahr.



Tab.4: Wanderungssaldo 2012-2022

3.7 Natürliche Bevölkerungsbewegung

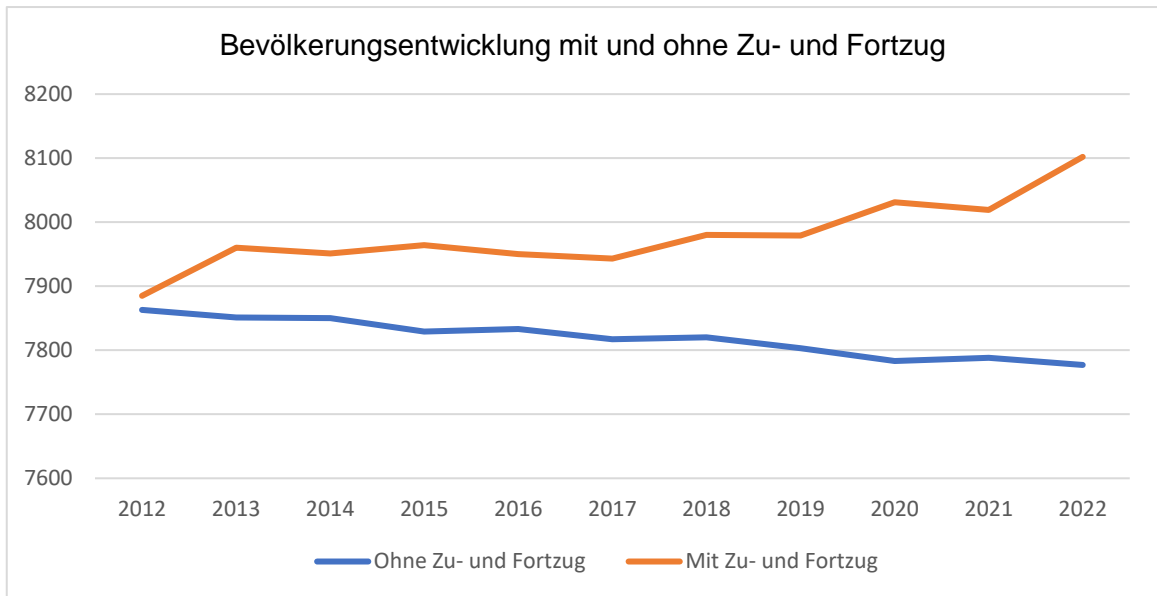
Das Geburtensaldo beschreibt die Differenz zwischen Lebendgeborenen und Sterbefällen innerhalb der Gemeinde. Im Gegensatz zum Wanderungssaldo fällt die Bilanz hierfür deutlich negativer aus. Die Anzahl der Geburten übersteigt kaum und wenn, dann nur wenig die Anzahl der Sterbefälle.



Tab.5: Geburtensaldo 2012-2022

3.8 Bevölkerungsentwicklung mit und ohne Zu- und Fortzug

Betrachtet man die räumliche Bevölkerungsentwicklung (Different zwischen Zu- und Fortzug) und die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) in der direkten Gegenüberstellung, wird deutlich, dass Neresheim in der jüngsten Vergangenheit, aber auch in Zukunft wesentlich vom Zuzug von außen abhängig war und sein wird. Aus den letzten 10 Jahren ergibt sich im Jahr 2022 eine Differenz von mehr als 300 Einwohnern.



4. Wohnbauflächen und Wohnraumbedarf

4.1 Bestehende Flächenpotentiale

Die Darstellung der Flächenpotenziale für die Wohnbebauung erfolgt auf der Grundlage des „Netto-Null Rechners 2023“. Hierbei wurden Potenziale für die Innenentwicklung, für die Nachverdichtung sowie Baulücken erhoben und bewertet. Zusätzlich wurde das Außenentwicklungspotenzial ermittelt (unbebaute geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan). Die Potenziale stellen sich wie folgt dar:

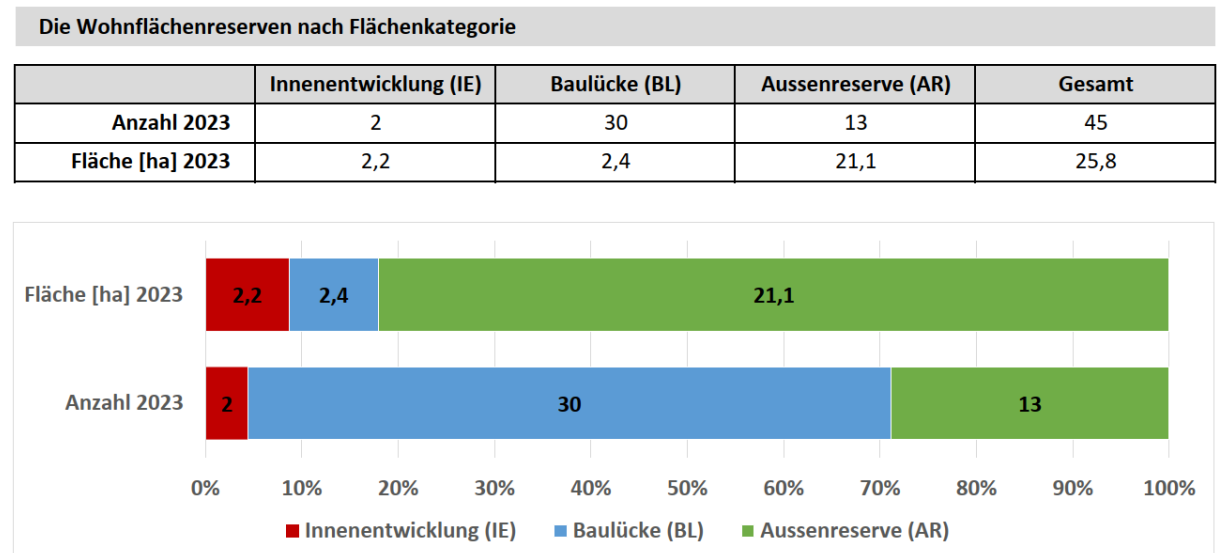


Abb. 4: Wohnflächenreserven nach Flächentyp, Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, Netto-Null Rechner 2023, Fact Sheet Neresheim

Der Stadt Neresheim steht laut Netto-Null Rechner ein Wohnbauflächenpotential von insgesamt 25,8 Hektar zur Verfügung. Dabei sind 2,2 Hektar flächenhafte Innenentwicklungspotentiale, 2,4 Hektar Baulücken und 21,1 Hektar Außenreserven, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind.

4.1.1 Potentiale der Innenentwicklung

Da die Wohnflächenreserven im Innenbereich (Innenentwicklungspotentiale und Baulücken, insgesamt 4,6 Hektar) bei Weitem nicht vollständig zur Verfügung stehen, können sie auch nicht ohne Abstriche für die Berechnung zum Ansatz gebracht werden. Darüber hinaus gibt es Bereiche, für die aus unterschiedlichen Gründen keine Nachfrage besteht. Aus dem Wohnraumdetektor geht hervor, dass sich weniger als 20% des Gesamtsiedlungspotentials in Neresheim im Eigentum der Kommune befindet.

Aus diesen Gründen reduzieren sich die Werte für die tatsächlich vorhandenen Potenziale. Dazu werden die Potenziale zu 100 % angerechnet, sofern sie sich im Eigentum der Stadt Neresheim befinden und zu 30% sofern sie sich in privater Hand befinden (entspricht den Vorgaben des Regionalverbands Ostwürttemberg).

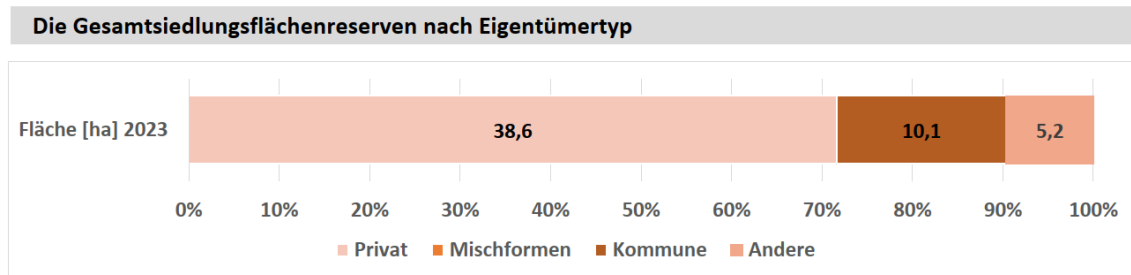


Abb. 5: Gesamtsiedlungsreserven nach Eigentümertyp

Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, Netto-Null Rechner 2023, Fact Sheet Neresheim

4.6.1.1: Baulücken:

Baulücken sind erschlossene aber unbebaute Flächen mit einer Größe von 200 bis 2.000 m², die einzeln bebaubar sind.

Innerhalb des Gemeindegebiets von Neresheim liegen laut Netto-Null Rechner 30 registrierte Baulücken. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass diese Areale innerhalb der angestrebten Geltungsdauer des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zur Verfügung stehen werden. Ein Haupthinderungsgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Aber auch ein festgestellter Mangel an Nachfrage lässt erwarten, dass einige Lücken trotz bestehender Verkaufsbereitschaft in absehbarer Zeit nicht aktiviert werden können.

4.6.1.2: Innenentwicklung:

Darüber hinaus bestehen sonstige Potenziale der Innenentwicklung. Die Chancen zur Aktivierung sind ähnlich einzuschätzen, wie bei den Baulücken. Dem Innenentwicklungspotential werden Flächen ab 2.000 m² im Innenbereich zugeordnet, die Potentiale für mehrere Gebäude bieten. Hier können mehrere Grundstücke zusammengefasst sein. Auch in Bezug auf die Innenentwicklung sind einige Areale auf mittel- bis langfristige Sicht blockiert.

4.6.1.4: Anrechenbare Potentiale der Innenentwicklung:

Als Ansatz für die anrechenbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken + sonstige Innenentwicklung) werden die im Netto-Null Rechner 2023 aufgeführten Wohnbaupotentialflächen in Gemeindeeigentum zu 100% angerechnet, Flächen in Privateigentum nur zu 30%. Zusätzlich werden auch die Potentiale für die gemischten Bauflächen untersucht und zur Hälfte mit angerechnet.

Nicht zu berücksichtigende Potentiale:

Unter den gelisteten Flächen des Netto-Null Rechners 2023 befindet sich **eine Fläche** des Innenentwicklungspotentials, die wiederum in der vorliegenden Fortschreibung als geplante Baufläche dargestellt wird (Bebauungsplan der Innenentwicklung „Taläcker“ in Köningen, rechtskräftig seit 03.11.2023). Aus diesem Grund darf diese Fläche bei den Potenzialen nicht mitberechnet werden, da diese vom errechneten Bedarf abzuziehen sind. Da die Fläche als geplante gemischte Baufläche dargestellt wird, taucht sie in der Statistik der ausgewiesenen Bauflächen Flächen auf.

	Auszug Netto-Null Rechner 2023: Kösing Fläche: 11.498 qm Innenentwicklungspotential Wohnen Eigentümer: Stadt Lfd. Nummer. 164 s. *1) nachfolgende Tabelle
---	--

O.g. Sachverhalt (Kösing (*1)) berücksichtigt ergibt sich folgendes aktivierbares Wohnbauflächenpotenzial:

Potenziale	Fläche in ha		Fläche in ha
		Anrechnung	Potenzial
Baulücken Wohnen			
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	0,31	100,00%	0,31
in privatem Eigentum	2,09	30,00%	0,63
Summe	2,40		0,94
Innenentwicklung Wohnen		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	1,15	0,00%	0,00
<i>*1) Wird nicht berücksichtigt: wird als geplante Baufläche dargestellt</i>			
in privatem Eigentum	1,09	30,00%	0,33
Summe	2,24		0,33
Baulücken Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	0,12	100,00%	0,12
in privatem Eigentum	0,43	30,00%	0,13
<i>Summe</i>	<i>0,55</i>		0,25
davon die Hälfte	0,28		0,12
Innenentwicklung Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	0,77	100,00%	0,77
in privatem Eigentum	0,94	30,00%	0,28
<i>Summe</i>	<i>1,71</i>		1,05
davon die Hälfte	0,85		0,53
Potenzial Gesamt	5,76		
Aktivierbares Potenzial			1,91

Tabelle: Flächenpotentiale Wohnen

Von den 4,6 ha Wohnbauflächenpotentialen und den ca. 1,1 ha Mischbauflächenpotentialen (Hälfte der Mischbauflächenpotential (ca. 2,2 ha)) sind laut Berechnung ca. 1,9 ha aktivierbar.

4.1.2 Potentiale der Außenentwicklung

Laut Netto-Null Rechner 2023 bestehen im Gemeindegebiet Neresheims noch 21,2 Hektar an Reserven für die Wohnflächenentwicklung im Außenbereich. Diese Flächen dürfen bei der Berechnung des Bauflächenbedarfs **nicht** abgezogen werden.

Die Aufgabe der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist es, die Außenentwicklung neu zu regeln. Alle heute noch bestehenden, unbebauten Wohnbaupotentiale der Außenentwicklung werden in die Fortschreibung wieder miteinbezogen und unter Umständen entweder weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt oder nicht mehr weiterverfolgt. Dies ist zusammenfassend in der Tabelle in Kapitel 6 dargestellt.

4.2 Bedarf für Wohnbauflächen

Für die Berechnung des Bedarfs wurde bisher meist das Hinweispapier“ des Landes Baden-Württemberg (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017 zugrunde gelegt. Mit der Fortschreibung des Regionalplans existiert jedoch ein weiteres Berechnungsmodell. Im Folgenden werden die Berechnungen anhand beider Methoden durchgeführt, sowie der tatsächliche konkrete Bedarf beschrieben.

4.2.1 Bedarf nach Berechnungsmodell des Regionalverbands

Gem. dem Textteil zum Regionalplan 2035 (Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg vom 15.09.2023 zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 12 Landesplanungsgesetz) ist gem. **Kapitel 2.4.5 „Flächenberechnung für Wohnen“** „zur Bestimmung des Flächenbedarfs für die Funktion Wohnen [...] der jeweilige Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung, **vorrangig gemäß regionalem Wohnraumbedarfsmodell, nachzuweisen. Eine etwaige Abweichung ist von der Gemeinde zu begründen.** Erfolgt die Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht anhand der regionalen Bedarfsmodells, sind die Mindestbruttowohndichten aus PS 2.4.2 als Umrechnungsfaktor zu Grunde zu legen.“

4.2.1.1 Wohnraumbedarfsmodell nach Bedarfstyp (Erklärung)

Auszug aus PS 2.4.5 Regionalplan 2035 (Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg vom 15.09.2023):

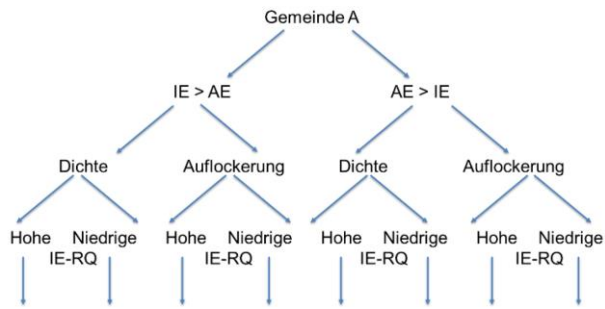
„(1) Z Die Ermittlung des jeweiligen Flächenbedarfs für die Funktion Wohnen erfolgt zweistufig:

1. Einordnung der Gemeinde in einen Bedarfstyp und
2. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs anhand des jeweiligen Typs

(2) Z Für die Einordnung in den Bedarfstyp sind folgende drei Faktoren relevant:

1. $\text{Expansions-Quote} = \frac{\text{Realisierte Außenentwicklungsflächen}}{\text{realisierte Innenentwicklungsflächen}}$
2. $\text{Dichte-Quote} = \frac{\text{Summe der realisierten Flächen}}{\text{Bevölkerungssaldo}}$
3. $\text{Innenentwicklungsquote} = \frac{\text{realisierte Innenentwicklungsflächen}}{\text{Summe des Innenentwicklungspotenzials}}$

Auf Basis dieser drei Kenngrößen erfolgt die Typeneinordnung diesem Schema:



Für die jeweiligen Bedarfstypen wird folgende Flächenbedarfsberechnung angesetzt:

	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5	Typ 6	Typ 7	Typ 8
EW-Zuwachs pro Jahr	0,45 %	0,45 %	0,45 %	0,45 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
Umrechnungsfaktor	45 EW/ ha	45 EW/ ha	60 EW/ ha	60 EW/ ha	45 EW/ ha	45 EW/ ha	60 EW/ ha	60 EW/ ha
Abschlag	0	- 10%	0	- 10%	0	- 10%	0	- 10%

(3) Z Für Zentrale Orte und Siedlungsbereiche gelten folgende Zuschläge:

- Mittelzentren: + 15%
- Unterzentren: + 10%
- Kleinzentren/ Siedlungsbereiche: + 5%

(4) Z Potenziell aktivierbare Bestandspotenziale sind vom errechneten Bedarf abzuziehen."

4.2.1.2 Bedarf nach Wohnraumbedarfsmodell in Neresheim

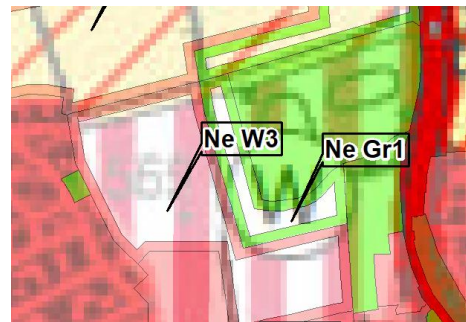
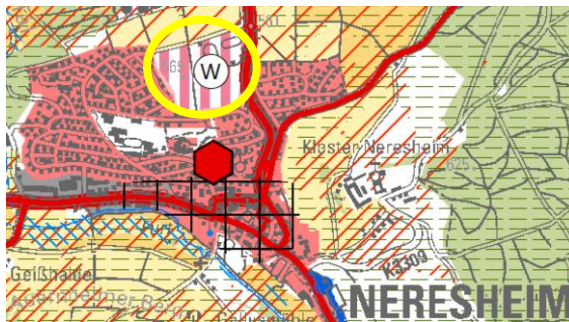
Nach Rücksprache mit dem Regionalverband ist die Gemeinde Neresheim in den Bedarfstyp „**Typ 3**“ einzuordnen.


Demzufolge ergibt sich für das Wohnen aufgrund der Einwohnerzahl (8.075 Einwohner, Stand Dez. 2023) mit Berücksichtigung eines Zuschlags von + 10% (Unterzentrum) ein Flächenbedarf von **ca. 10,00 ha**.

Im Regionalplan werden darüber hinaus insgesamt **ca. 15 ha für Wohnen** dargestellt. (Regionalplanfortschreibung/ Regionalplan 2035, PS 2.4.6), dieses Vorranggebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Neresheim. Allerdings sind in diesem Bereich in der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

- Ca. **4,5 ha** als bestehender Sportplatz dargestellt. An der Erhaltung des Sportplatzes an dieser Stelle besteht öffentliches Interesse.
- Ca. **1,8 ha** als geplante Grünfläche dargestellt (Fläche für die Erweiterung der Grünfläche und Errichtung eines Lärmschutzes)
- Ca. **1,4 ha** als bestehende Grünfläche dargestellt (Herausnahme einer Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans mit Genehmigung vom 8.11.2000)
- Ca. **1,4 ha** als bestehende Wohnbaufläche dargestellt (Bebauungsplan „Sohlhöhe IV“)

Aus diesem Grund kann das VRG Wohnen an dieser Stelle nicht vollständig berücksichtigt werden.



 Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG) (PS 2.4.6)

Abbildungen: Auszug Raumnutzungskarte: Regionalverband Ostwürttemberg, Regionalplanfortschreibung Entwurf, Beschluss Verbandsversammlung 15.09.2023

4.2.2 Bedarf nach Hinweispapier

Der Bedarf für Wohnbauflächen wird zudem im Folgenden nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau¹. Die Berechnung wird zum Vergleich aufgeführt.

Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1):

Der Bedarf entsteht durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (0,3 % / Jahr). Als Basisjahr wird hierbei das Jahr 2025 angenommen, in welchem der Flächennutzungsplan 2040 voraussichtlich seine Rechtskraft erlangt. Für die Annahme der Bevölkerung im Jahr 2025 wird die Zahl von 8.051 Einwohnern – wie vom Statistischen Landesamts prognostiziert – verwendet.

Als Planungszeitraum wird der Zeitpunkt der zugrunde gelegten Zahlenbasis (2025) bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplanes 2035 = 15 Jahre angenommen. Danach kann der fiktive Einwohnerzuwachs wie folgt berechnet werden:

$$EZ1 = \frac{EW * 0,3 * \text{Laufzeit des FNP}}{100}$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2):

Die aktuelle Voraussage für Neresheim geht für 2023 von einer Einwohnerzahl von 8.024 aus. Für 2040 werden 8.218 EW vorhergesagt. Das bedeutet, dass für die Geltungsdauer des Flächennutzungsplans die Zahl der Einwohner lt. Voraussage um **194 EW steigt**.

Demgegenüber übersteigt jedoch die **tatsächliche Einwohnerzahl** (Einwohnermeldeamt) den Wert der Voraussage um im Dezember 2023 bereits **+51 Einwohner**.

Es wird daher angenommen, dass die Voraussage die Bevölkerungsentwicklung um **mind. 50 Einwohner unterschätzen wird**.

Folglich werden für die weitere Berechnung der Voraussage zum Zieljahr 2040 diese 50 Einwohner hinzugerechnet.

Es wird eine Einwohnerzahl von 8.310 (8.260+150) Einwohnern in Neresheim zum Zieljahr 2040 angenommen.

Jahr	Insgesamt
2020 ¹⁾	7.991
2021	8.006
2022	8.014
2023	8.024
2024	8.037
2025	8.051
2026	8.068
2027	8.086
2028	8.105
2029	8.125
2030	8.142
2031	8.160
2032	8.176
2033	8.191
2034	8.205
2035	8.218
2036	8.229
2037	8.238
2038	8.247
2039	8.254
2040	8.260

Tabelle: Prognosen des Statistischen Landesamtes bis 2040 für Neresheim

Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnflächenbedarfs:

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ) = EZ1 + EZ2

¹ Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017

Ermittlung des Flächenwerts über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte:

Gemäß Regionalplan wird der Stadt Neresheim als Unterzentrum eine Mindestdichte von 50 Einwohnern pro Hektar (EW/h) zugewiesen.

Damit kann die Ermittlung des Flächenbedarfes gemäß der folgenden Zusammenstellung vorgenommen werden:

Ermittlung des Flächenwerts über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte:

1. Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1:			
Einwohnerzahl zum prognostizierten Stand im Startjahr 2025:		8.051	EW
Planungszeitraum bis zum Zieljahr 2040:		15	Jahre
Fiktive durchschnittl. Wachstumsrate pro Jahr:		0,3	%
Fiktiver Einwohnerzuwachs bis zum Zieljahr 2040:		362	EW
2. Prognostizierter Einwohnerzuwachs EZ2:			
Einwohnerzahl zum prognostizierten Stand im Startjahr 2025:		8.051	EW
Einwohnerzahl zum zum Zieljahr (Stala 2040) + 50 Einwohner (Anpassung)* s.u.		8.310	EW
Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2:		259	EW
3. Wohnflächenbedarf			
EZ1 + EZ2:		621	EW
Durchschnittliche Bruttowohndichte:		50	EW/ha
Relativer Wohnbauflächenbedarf:		12,43	ha
Abzgl. aktivierbarer Flächenpotentiale:		1,91	ha
Absoluter Wohnbauflächenbedarf:		10,52	ha
* da die Vorausberechnung die tatsächliche Bevölkerungszahl bereits 2023 um 51 Einwohner unterschätzt, wird die Vorausberechnung um +50 Einwohner im Jahr 2040 korrigiert.			

4.2.3 Tatsächlicher Bedarf: Bauplatzanfragen

Zum Stand 16.04.2024 lagen der Stadt insgesamt folgende Bewerberzahlen für Bauplätze (EFH= Einfamilienhaus, MFH= Mehrfamilienhaus) vor. Diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Teilorte auf:

Ort / Teilort	EFH	MFH
Neresheim	72	5
Stetten	11	
Elchingen	45	8
Ohmenheim	38	1
Dorfmerkingen	47	
Kösing	7	
Schweindorf	2	
Summe	222	14

Tabelle: Bewerberzahlen für Bauplätze nach Teilorten, Stand 16.04.2024

Unter der Annahme, dass die **Einfamilienhausgrundstücke** eine Größe von **ca. 500 m²** aufweisen werden und die **Mehrfamilienhausgrundstücke** je 1.000 m² ergibt sich demnach rechnerisch ein aktueller konkreter Bedarf von ca. 12,5 ha Nettobaufläche. Die Bruttobaufläche, daher **mit** öffentlichen Erschließungsanlagen, sonstigen öffentlichen Flächen, Grünflächen usw. ist demnach höher. Mehrfachnennungen sind lt. Aussage der Verwaltung gering. Hier ist auch zu erwähnen, dass die zugrunde gelegte Annahme von 500 m² je Bauplatz für das Gemeindegebiet Neresheim sehr gering gewählt ist. Unter der Annahme, dieser Bedarf könnte in ca. 5 Jahren gedeckt werden und die Nachfrage in dieser Form hält weiterhin an, dann wären bis zum Zieljahr ca. 37,5 ha Nettowohnbauflächen notwendig. Aus diesem Grund sollen für künftige Entwicklungen bereits jetzt ausreichend Wohnbauflächen vorgehalten werden.

4.3 Herausnahme von Wohnbauflächen, Entwicklung von Konversionsflächen

In der vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung werden auch Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante oder bestehende Bauflächen dargestellt waren **nicht mehr weiterverfolgt**:

Herausnahme Wohnbauflächen insgesamt ca. 3,81 ha:

- Neresheim südl. Sportplatz, westl. B466 (ca. 1,41 ha)
- Elchingen nördlich Großkuchener Weg – Nord III (ca. 1,10 ha)
- Ohmenheim westl. des Gebiets „Bennenberg“ (ca. 1,30 ha)

Auch werden **innerörtliche Potenziale** genutzt:

- Neresheim Bereich Sohlblick + nördl. Samariterstift
- Kösing Bereich „Taläcker“: Umnutzung Gewerbebrache als dörfliches Wohngebiet

4.4 Zusammenfassung Bedarf und Begründung der Mehrausweisung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die in der Tabelle aufgeführten Nachfragen nach Wohnbauflächen in den kommenden Jahren gedeckt werden.

Die vorliegende Flächenausweisung orientiert sich am **tatsächlichen Bedarf**.

Insgesamt werden in der vorliegenden Planung ca. **33,7 ha an geplanter Wohnbaufläche** dargestellt. Davon sind bereits 16,44 ha im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten (inkl. den 3,81 ha Bauflächen, die herausgenommen werden). Die tatsächliche Neuausweisung beläuft sich somit auf 17,27 ha.

5. Gewerbebauflächen und Gewerbebedarf

Die wirtschaftliche Situation in der Region ist entscheidend für die Entwicklung der Gemeinden, weil sie die Bevölkerungsentwicklung und die finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Kommunen bestimmt. Im Folgenden wird die ökonomische Situation Neresheims näher beleuchtet.

5.1 Erwerbstätigkeit

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Neresheim betrug im Jahr 2022 2.052, von denen etwas weniger als die Hälfte im produzierenden Gewerbe arbeitete. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt höher, wird allerdings auf kommunaler Ebene nicht statistisch erfasst. Folglich sind nur Annahmen aufgrund von Stichproben und älteren Erhebungen möglich. Demnach übertrifft die Zahl der Erwerbstätigen die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um ca. 45%. Daraus errechnet sich eine hypothetische Zahl von Erwerbstätigen am Arbeitsort von etwa 2.975 in Neresheim.

5.2 Vorhandene Gewerbebestandorte

Neresheim verfügt über den Gewerbeschwerpunkt „Riegel“, dieser soll (auch gem. Regionalplan 2035) weiterentwickelt werden. Auch besteht auch eine nennenswerte Nachfrage nach Gewerbeflächen in Elchingen.

„Die Entfernung zur A 7 in Richtung Norden (Aalen/Oberkochen) und in Richtung Süden (Heidenheim/Nattheim) beträgt jeweils nur neun Kilometer. [...]

Die Standortsuche für ein Gewerbegebiet wurde in Neresheim bereits in den 70er Jahren aufgenommen, um trotz der schwierigen Topographie und der notwendigen Rücksichtnahme auf Kultur (Kloster) und Natur (Egautal, Naturschutzgebiet Zwing) ortsansässigen Betrieben, die sich erweitern wollten sowie ansiedlungswilligen Betrieben Flächen nahe der Bundesautobahn A 7 anbieten zu können.

Mit der Bebauung konnte schließlich 1979 begonnen werden. Bald nach der Eröffnung der Autobahn A7 folgte 1990 der zweite, 2001 der dritte und 2004 der vierte Abschnitt. Für weitere, rund 15 Hektar große Flächen sind mit dem Flächennutzungsplan bereits die ersten planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen worden.“ (Quelle: Homepage Neresheim)

5.3 Gewerbeflächenbedarf

Eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Ausschlaggebend dafür sind die schwer vorhersagbare konjunkturelle Entwicklung, der unterschiedliche Flächenbedarf der Betriebstypen und eine schwächer ausgeprägte Korrespondenz zur Bevölkerungsentwicklung.

Ein pauschaler Flächenansatz ist nach Ansicht des Wirtschaftsministeriums wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss stattdessen im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Das Hinweispapier“ des Landes Baden-Württemberg (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017) fordert im Einzelnen Angaben zu folgenden Punkten:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie Strategien zu deren Mobilisierung

- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotenzialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung
- Darstellung der Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen
- Darstellung und Begründung des zusätzliche Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen.

5.4 Bestehende Potenziale für Gewerbeflächen

5.4.1 Bestehende Potenziale: Innenentwicklung und Baulücken

Im Zuge der Erhebungen für den Netto-Null Rechner 2023 des Regionalverbands Ostwürttemberg wurden nicht nur Wohnflächen erhoben. Vielmehr liegen ebenso Daten zur Auswertung der bestehenden gewerblichen Potenziale vor. Wie bei den Potenzialen für die Wohnbauflächen werden die Potenziale zu 100 % angerechnet, sofern sie sich im Eigentum der Stadt / Gemeinde befinden und zu 30% sofern sie sich in privater Hand befinden.

Potenziale	Fläche in ha		Fläche in ha
Baulücken Gewerbe		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Ge	0,46	100,00%	0,5
in privatem Eigentum	6,48	30,00%	1,9
Summe	6,94		2,4
Innenentwicklung Gewerbe		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Ge	0,00	100,00%	0,0
in privatem Eigentum	0,47	30,00%	0,1
Summe	0,47		0,1
Baulücken Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Ge	0,12	100,00%	0,1
in privatem Eigentum	3,434	30,00%	1,0
Summe	3,5513		1,1
davon die Hälfte	1,78		0,6
Innenentwicklung Mischflächen (zur H		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Ge	0,77	100,00%	0,8
in privatem Eigentum	0,94	30,00%	0,3
Summe	1,7078		1,1
davon die Hälfte	0,85		0,5
Potenzial Gesamt	10,04		
Aktivierbares Potenzial			3,6

Tabelle: Flächenpotentiale Gewerbe

5.4.2 Bestehende Potenziale: Außenreserven:

Innerhalb der geplanten Bauflächen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans bestehen noch Potenziale für die Entwicklung von Gewerbeflächen gem. Netto-Null Rechner. Diese Flächen dürfen bei der Berechnung des Bauflächenbedarfs **nicht** abgezogen werden. Es ist Aufgabe des Flächennutzungsplans, die Außenentwicklung fortzuschreiben, bzw. **neu zu regeln**.

Es ist jedoch anzumerken, dass seit der Erhebung Teile der Flächen bereits in Anspruch genommen worden sind. Für diese Flächen bestehen bereits Bebauungspläne, weshalb diese als bestehende Gewerbeflächen dargestellt werden (z.B. Riegel). Auch werden Außenreserven aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund der geänderten Nutzung bzw. Nutzungsabsicht oder z.B. aufgrund einer Nutzung innerörtlicher Potenziale (z.B. Kösing) im Weiteren aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (vgl. Tabelle in Kap 6. „geplante Gewerbeflächen“).

5.5 Gewerbeflächenbedarf

5.5.1 Kurzfristiger Bedarf / Konkrete Anfragen

Folgende konkrete Anfragen nach Gewerbeflächen liegen im Gemeindegebiet vor²:

Bauplatzinteressenten und Bauplatzreservierungen Gewerbepplätze Neresheim:

Anfragen für das Gewerbegebiet: „Im Riegel – Nord I“

Baugebiet	Name, Vorname /Firma (keine Angabe Datensch utz)	Größe
Im Riegel - Nord 1		19.000-40.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		5.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		2.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		2.000 - 2.500 m ²
Im Riegel - Nord 1		2.000-2.500 m ²
Im Riegel - Nord 1		3.000-4.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		150.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		keine Angabe
Im Riegel - Nord 1		10.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		3.000-4.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		10.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		8.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		2.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		3.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		20.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		40.000 - 50.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		3.000 - 10.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		keine Angabe
Im Riegel - Nord 1		15.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		2.500 m ²
Im Riegel - Nord 1		10.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		2.000-4.000 m ²
Im Riegel - Nord 1		keine Angabe
Im Riegel - Nord 1		8.000-12.000 m ²
SUMME		319.500 - 366.500 m²

Tabelle: Konkrete Anfragen nach Tabelle: Gewerbeflächen, Neresheim / Riegel

Zwischenzeitlich lagen weitere Anfragen in einem Umfang von ca. 43 ha vor, hier wurden allerdings bereits entweder Flächen verkauft oder das Interesse ist nicht mittlerweile mehr vorhanden. Dieser Flächenumfang kommt allem voran aus einer Anfrage eines großen Logistik Unternehmens, welches einen Umfang von 40 ha benötigt hätte. Dieses Interesse ist jedoch nicht mehr vorhanden. Weitere drei Anfragen ohne konkrete Flächenangaben liegen ebenfalls vor.

² Quelle: Stadt Neresheim, Namen/Firmen werden aus Gründen des Datenschutzes nicht aufgeführt, Anfragen Neresheim von September 2018 bis März 2024, Anfragen Elchingen von September 2020 bis November 2023

Anfragen für das Gewerbegebiet: „Reichertstal IV“ in Elchingen

Baugebiet	Name, Vorname /Firma (keine Angabe Datenschutz)	Größe
Reichertstal IV		2000 m ²
Reichertstal IV		ca. 3.000 m ²
Reichertstal IV		4.000 m ²
Reichertstal IV		500 m ² - 1.000 m ²
Reichertstal IV		1.000-1.500 m ²
Reichertstal IV		1.800 - 2.200 m ²
Reichertstal IV		2.000 - 2.500 m ²
Reichertstal IV		3000 m ²
Reichertstal IV		3000 m ²
Reichertstal IV		Keine Angabe
Reichertstal IV		3000 m ²
SUMME		23.300 - 25.200 m²

Tabelle: Konkrete Anfragen Gewerbeflächen, Elchingen / Reichertstal IV

Für dieses Gebiet lagen zwischenzeitlich weitere Anfragen in einem Umfang von ca. 1 ha vor, dort besteht aber kein weiteres Interesse. Seit 2020 wurde ein Bauplatz mit ca. 0,2 ha verkauft.

5.5.2 Zusammenfassung: Kurzfristiger Bedarf / Konkrete Anfragen

Für die Stadt Neresheim mit Teilorten besteht aufgrund konkreter Anfragen derzeit ein Bedarf von ca. 342.800 - 391.700 m², **daher ein Bedarf von ca. 34,3 – 39,2 ha.**

5.5.3 Zusammenfassung und Darstellung in der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Für die Stadt Neresheim mit Teilorten besteht aufgrund konkreter Anfragen derzeit ein Bedarf von ca. 342.800 - 391.700 m², **daher ein Bedarf von ca. 34,3 – 39,2 ha.**

Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Flächenbedarf:

Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen	<i>nicht berücksichtigt</i>	ha
Flächenbedarf für Neuansiedlungen	39,2	ha
Abzüglich bestehender Potenziale (Innenentwicklungspotenziale und Baulücken)	3,6	ha
Ergebnis Gewerbeflächenbedarf		35,6 ha

Es kann davon ausgegangen werden, dass die in der Tabelle aufgeführten geplanten gewerblichen Projekte vor Ende der Laufzeit der vorliegenden Gesamtfortschreibung realisiert werden. Es wird außerdem davon ausgegangen, dass der Erweiterungsbedarf der bereits ansässigen Unternehmen die ebenfalls die vorhandenen Potenziale bzw. Neuausweisung teilweise in Anspruch nehmen wird. Aus betrieblichen Gründen ist es für die meisten Unternehmen sinnvoll, wenn sie über eine Erweiterungsfläche auf eigenem Grundstück bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft verfügen können.

Darüber hinaus geht eine Betriebserweiterung aus Platzgründen oftmals mit einer Verlagerung einher.

Die vorliegende Flächenausweisung richtet sich daher nach dem **konkreten Bedarf**.

Insgesamt werden in der vorliegenden Planung ca. **31 ha an geplanter Gewerbefläche** dargestellt. Davon sind bereits 9,9 ha im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten (inkl. den 4,02 ha Bauflächen, die herausgenommen werden). Die tatsächliche Neuausweisung beläuft sich somit auf **21,15 ha**.

6. Neresheim FNP 2040: Geplante Bauflächen

Die Beschreibungen der jeweiligen Flächen sind dem Kapitel 7 zu entnehmen, in dem die Bauflächen je Teilort beschrieben werden. Die Flächen, die nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen werden sind in den Tabellen kenntlich gemacht.

6.1 Geplante Wohnbauflächen

Geplante Wohnbaufläche (Nr.)	Stadt bzw. Teilort	Fläche in ha (Planung)	davon bereits im wirksamen FNP	Neu- ausweisung	Darstellung / Kommentar wirksamer FNP
Herausnahme aus wirksamen FNP					
Neresheim / Stetten					
NeW1	Neresheim	0,45	0,45		Gemeinbedarfsfläche Bestand
NeW2	Neresheim	1,61	1,61		Sonderbaufläche / Wohnbaufläche Bestand
NeW3	Neresheim	6,51	5,38		Wohnbaufläche Planung
NeW4	Neresheim	7,83	0,00		teilw. Grünflächen (Sport) Planung
Herausnahme geplante Wohnbaufläche südl. Sportplatz (östl. NeW3)	Neresheim	0,00	1,41		Wohnbaufläche Planung
StW1	Stetten	1,83	0,00		
Summe	Neresheim	18,24	8,85	9,39	
Elchingen					
ElW1	Elchingen	3,59	0,00		
Herausnahme nördl. des BPlans Großkuchener Weg - Nord III	Elchingen	0,00	1,10		Wohnbaufläche Planung
Summe	Elchingen	3,59	1,10	2,49	
Ohmenheim / Dehlingen					
OhW1	Ohmenheim	6,49	2,50		teilw. Wohnbaufläche Planung
Herausnahme geplante Bauflächen Westen	Ohmenheim	0,00	1,30		Wohnbaufläche Planung
DeW1	Dehlingen	0,40	0,40		Wohnbaufläche Planung
Summe	Ohmenheim	6,89	4,20	2,69	
Dorfmerkingen					
DmW1	Dorfmerkingen	0,88	0,00		
DmW2	Dorfmerkingen	0,94	0,00		
DmW3	Dorfmerkingen	1,39	0,00		
Summe	Dorfmerkingen	3,21	0,00	3,21	
KöW1	Kösing	1,20	1,20		Wohnbaufläche Planung
Summe	Kösing	1,20	1,20	0,00	
SchwW1	Schweindorf	1,09	1,09		Wohnbaufläche Planung
Summe	Schweindorf	1,09	1,09	0,00	
Gesamt		34,22	16,44	17,78	

Insgesamt werden in der vorliegenden Planung ca. **34,22 ha an geplanter Wohnbaufläche** dargestellt. Davon **sind bereits 16,44 ha** im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten (inkl. den 3,81 ha Bauflächen, die herausgenommen werden). Die tatsächliche Neuausweisung beläuft sich somit auf 17,78 ha.

6.2 Geplante gemischte Bauflächen

Geplante gemischte Bauflächen (Nr.)	Stadt bzw. Teilort	Fläche in ha (Planung)	davon bereits im wirksamen FNP	Neu- ausweisung	Darstellung / Kommentar wirksamer FNP
EIM1	Elchingen	1,00	0,00	1,00	
KöM1	Kösing	1,10	1,10	0,00	bestehende Gewerbefläche
Gesamt		2,10	1,10	1,00	

Insgesamt werden in der vorliegenden Planung ca. **2,10 ha an geplanter gemischter Baufläche** dargestellt. Davon **sind bereits 1,10 ha** im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Die tatsächliche Neuausweisung beläuft sich somit auf 1,00 ha.

6.3 Geplante Gewerbeflächen

Geplante Gewerbliche Baufläche (Nr.)	Stadt bzw. Teilort	Fläche in ha (Planung)	davon bereits im wirksamen FNP	Neu- ausweisung	Darstellung / Kommentar wirksamer FNP
Herausnahme aus wirksamen FNP					
Neresheim					
NeG1	Neresheim	12,61	0,00		
NeG2	Neresheim	9,08	0,00		
Herausnahme Süd, westl. GE Egau	Neresheim	0,00	0,40		Gewerbefläche Planung
Summe		21,69	0,40	21,29	
Elchingen					
ElG1	Elchingen	2,07	2,07		Gewerbefläche Planung
ElG2	Elchingen	0,57	0,57		
ElG3	Elchingen	3,48	0,00		Gewerbefläche Planung
Herausnahme gepl. GE Nord	Elchingen	0,00	0,87		Gewerbefläche Planung
Summe		6,12	3,51	2,61	
Ohmenheim					
OhG1	Ohmenheim	1,42	1,42		Gewerbefläche Planung
Herausnahme GE geplant Nord	Ohmenheim	0,00	1,59		Gewerbefläche Planung
Summe		1,42	3,01	-1,59	
Dorfmerkingen					
DmG1	Dorfmerkingen	1,78	1,78		Gewerbefläche Planung
Herausnahme gepl. GE westl. Sportplatz	Dorfmerkingen	0,00	0,87		Gewerbefläche Planung
Summe		1,78	2,65	-0,87	
Kösing					
Herausnahme KöG1	Kösing	0,00	0,29	-0,29	Gewerbefläche Planung
Gesamt		31,01	9,86	21,15	

Insgesamt werden in der vorliegenden Planung ca. **31 ha an geplanter Gewerbefläche** dargestellt. Davon **sind bereits 9,9 ha** im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten (inkl. den 4,02 ha Bauflächen, die herausgenommen werden). Die tatsächliche Neuausweisung beläuft sich somit auf 21,15 ha.

6.4 Geplante Sonderbauflächen

Geplante Sonderbaufläche (Nr.)	Ortsteil	Fläche in ha	davon bereits im wirksamen FNP	Neu- ausweisung	Darstellung / Kommentar wirksamer FNP
DmSO1 (PV Freiflächenanlage)	Dorfmerkingen	3,50	0,00		
ElSO1 (Bereich Flugplatz)	Elchingen	0,74	0,00		
KöSO1 (Wochenendhausgebiet)	Kösing	0,87	0,87		Sonderbaufläche Planung
Gesamt		5,10	0,87	4,24	

Insgesamt werden in der vorliegenden Planung ca. **5,10 ha an geplanter Sonderbaufläche** dargestellt. Davon **sind bereits 0,87 ha** im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. **Die tatsächliche Neuausweisung beläuft sich somit auf 4,24 ha.**

6.5 Geplante Grünflächen / Eingrünungen

Nachfolgende Flächen werden als Eingrünung geplanter Bauflächen in der Planzeichnung dargestellt:

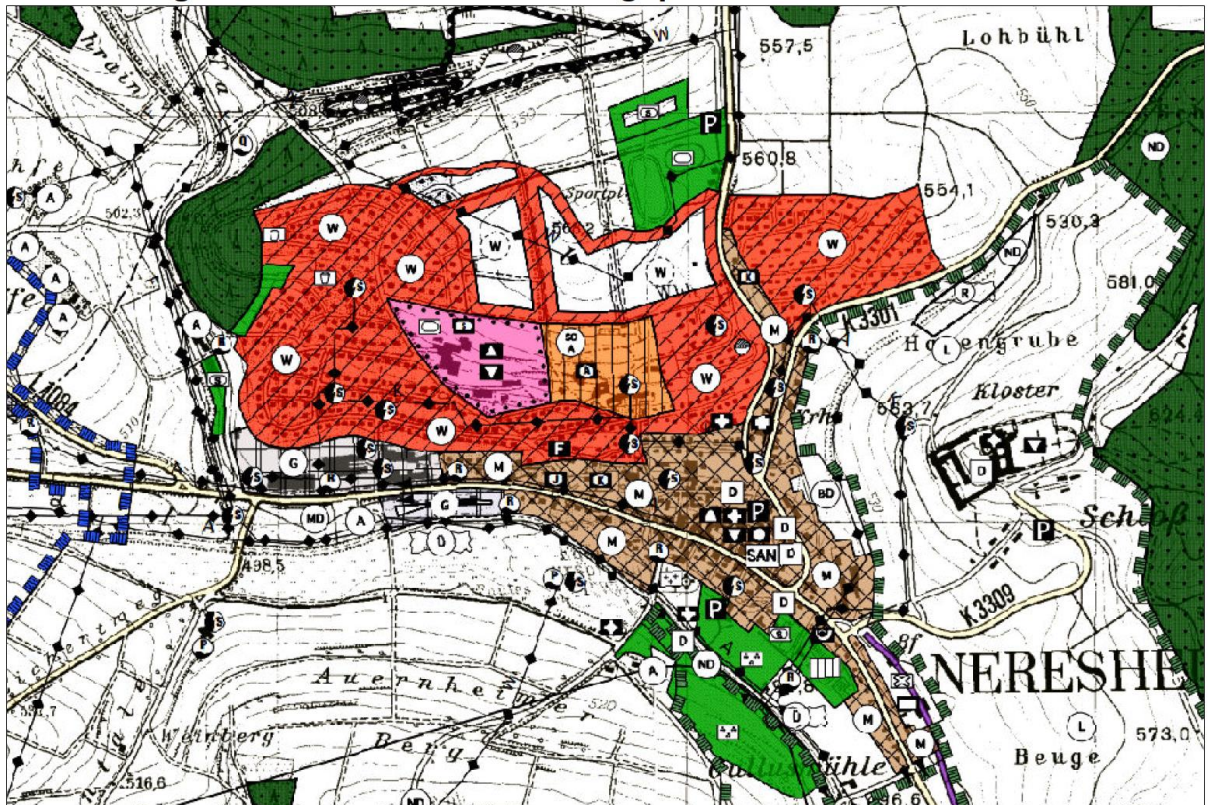
Geplante Grünfläche	Ortsteil	Fläche in ha
NeGr1	Neresheim	1,81
NeGr2	Neresheim	6,16
bei DmSO1	Dorfmerkingen	1,30
StGr1 bei StW1	Stetten	0,29
Summe		9,56

7. Planung für die Ortsteile

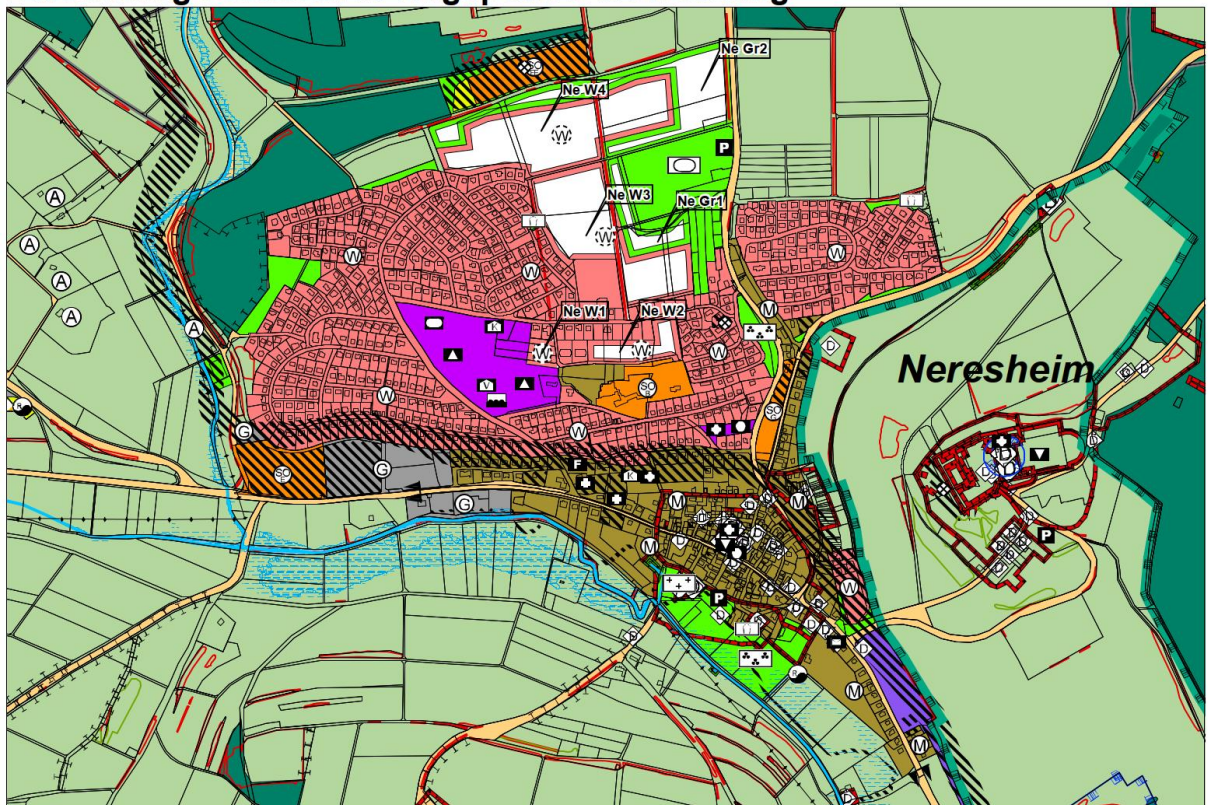
In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die Bauflächen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 mit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme dargestellt. Besonders Augenmerk ist dabei auf die Flächen zu legen, welche bereits im vorherigen Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellt sind. Jene Flächen werden in der Bilanz (Kap.6) weiterhin als geplante Bauflächen mitgerechnet.

7.1 Neresheim und Stetten

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



Darstellung Flächennutzungsplanfortschreibung



7.1.1 Neresheim: Geplante Wohnbauflächen

Ne W1

Die Wohnbaufläche befindet sich zentral innerhalb Neresheims, nördlich des Benedikt Maria Werkmeister Gymnasiums und kann über die bestehende Straße „Sohlblick“ erschlossen werden. Im vorherigen Flächennutzungsplan war das Gebiet bereits vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und wird nun in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Auf diese Weise werden zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotentiale abgerufen. Im Norden und Osten grenzen bereits weitere Wohnbauflächen an das Gebiet an. Im Süden und Westen befinden sich weiterhin Flächen für den Gemeinbedarf. Topographisch ist die Fläche nach Süden hin exponiert.

Ne W2

Diese Wohnbaufläche liegt ebenfalls zentral in Neresheim, nördlich des ehemaligen Samariterstifts an der Straße Sohlblick. Hier werden ebenfalls Innenentwicklungspotentiale aktiviert. Das Gebiet ist südexponiert. Im Bereich dieser Siedlungslücke wurde bereits mit zwei Mehrfamilienhäusern von Westen her begonnen, diese Fläche für Wohnzwecke zu nutzen.

Ne W3

Dieser Bereich nördlich der Sohlhöhe wurde bereits innerhalb eines gesamtheitlichen Entwicklungskonzept einbezogen. Die Flächendarstellung basiert auf den Grundzügen dieses Konzepts. Neben der bereits teilweisen Darstellung des Gebiets als Wohnbaufläche im vorherigen Flächennutzungsplan, ist der Bereich außerdem vollständig als regionalbedeutsamer Schwerpunkt des Wohnungsbau im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 enthalten. Für die bestehende Sportanlage können nach § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV erhöhte Immissionsrichtwerte für Altanlagen angesetzt werden. Bei weiteren Planungen ist auch das Vereinsheim zu berücksichtigen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines Lärmschutzwalls. Der östliche Bereich war im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Hier wird jedoch im Weiteren keine Entwicklung mehr angestrebt und dieser Bereich als Grünfläche dargestellt.

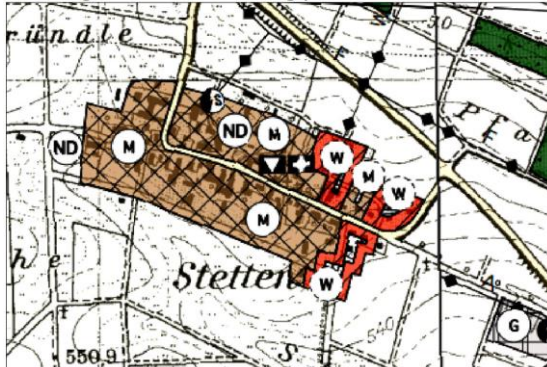
Ne W4

Langfristig ist eine weitere Entwicklung der Sohlhöhe nach Norden angedacht. Dort befindet sich auch der geplante Wohnbauschwerpunkt des Regionalplans 2035. Allerdings ist die Fläche in der dort dargestellten Ausdehnung aufgrund des Sportplatzes und zu errichtenden Lärmschutzmaßnahmen nicht in dieser Form realisierbar. Deshalb soll die Entwicklung in Richtung Norden weitergehen. Dort liegt der Stadt bereits ein ganzheitliches Entwicklungskonzept vor, welches den Darstellungen zugrunde liegt. Die Fläche grenzt nördlich an die Fläche Ne W3 sowie an bestehende und bereits bebaute Wohnbauflächen. Topographisch fällt das Gebiet teils flach nach Norden hin ab. Direkt angrenzend befindet sich eine PV-Freiflächenanlage. Östlich und nördlich soll die Planfläche eine ausgedehnte Eingrünung erhalten.

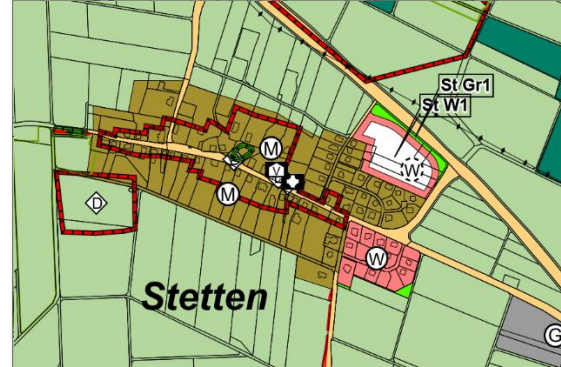
Stetten: St W1

Auch im Ortsteil Stetten soll die Möglichkeit einer Erweiterung der Wohnbebauung ermöglicht werden. Die bestehenden Potenziale sind Größtenteils ausgeschöpft. Eine Bebauung ist aufgrund einer vorliegenden Geruchsimmissionsprognose derzeit nur im östlichen Bereich der dargestellten Planfläche möglich. Die Fläche wird dennoch in dieser Form weiterverfolgt, da langfristig (z.B. bei Änderungen der Geruchsimmissionen) eine Umsetzung der Fläche angestrebt werden kann. Nördlich des Gebiets verläuft die Landesstraße L 1084. Im Süden grenzt sie an gemischte Bauflächen an. Eine Eingrünung des Gebiets ist bereits mit dargestellt.

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan

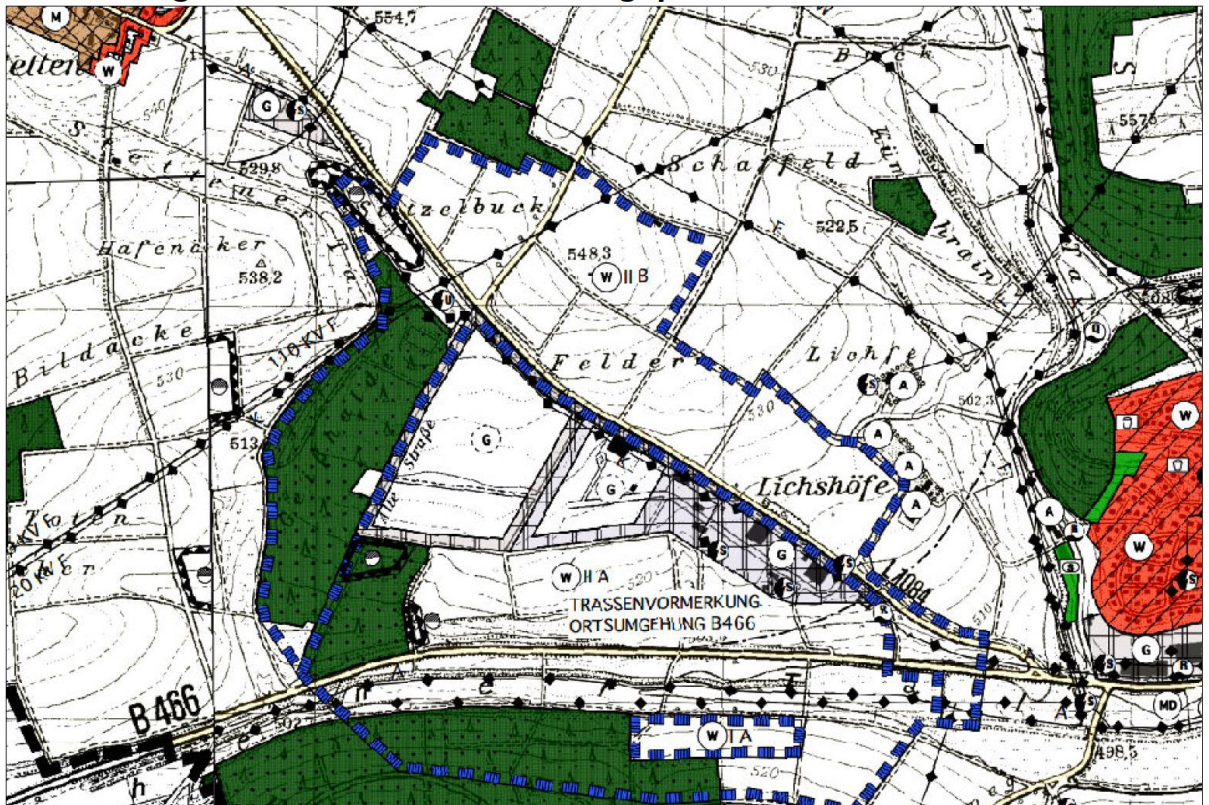


Darstellung Flächennutzungsplanfortschreibung

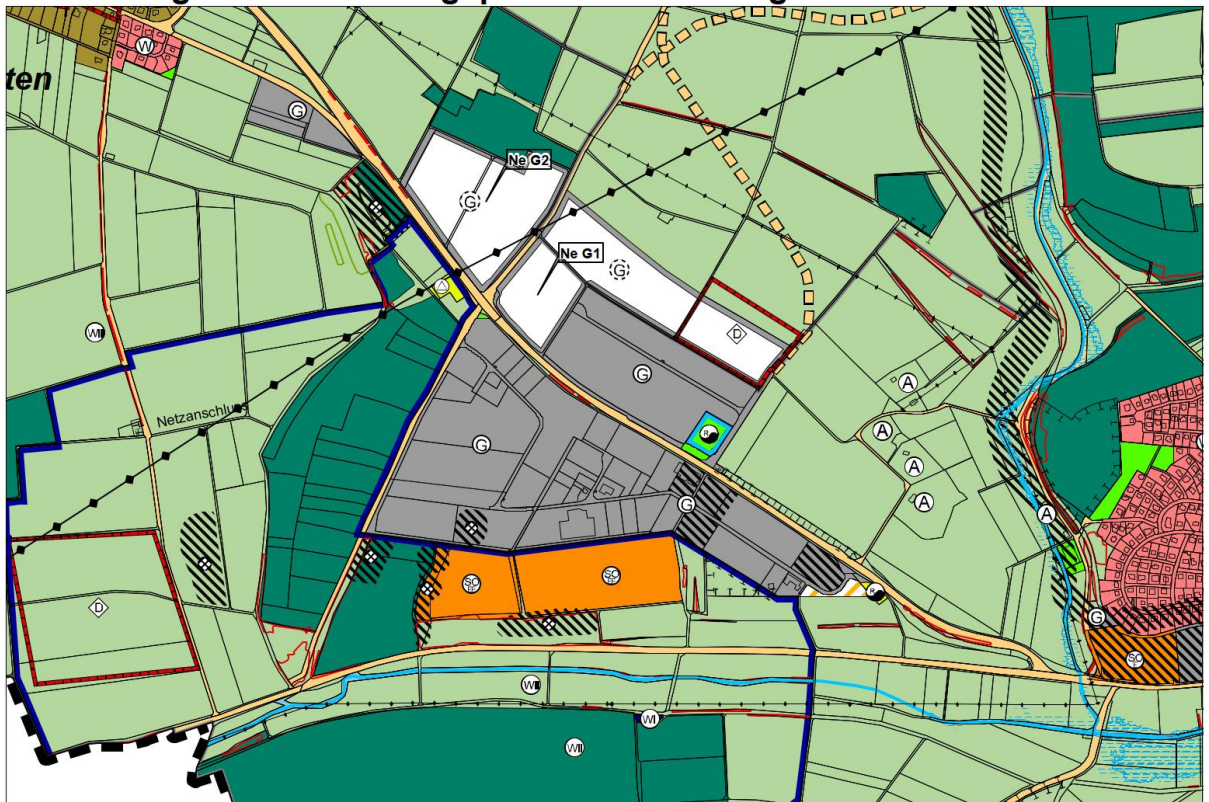


7.1.2 Neresheim: Geplante Gewerbeflächen

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



Darstellung Flächennutzungsplanfortschreibung



Der Bereich „Riegel“ als **Gewerbeschwerpunkt** soll gem. Regionalplan 2035 weiterentwickelt werden. Dazu ist dort das **Vorranggebiet (VRG) Neresheim (G11)** in der Raumnutzungskarte mit ca. 16 ha dargestellt. Der Bereich zwischen dem genannten Bebauungsplan in Richtung Westen zur Kreisstraße ist dabei als „weiße“ Fläche dargestellt. Diese **Vorranggebiete** sowie die „**weiße Fläche**“ werden im Zuge der Gesamtfortschreibung in den Flächennutzungsplan als **geplante Gewerbeflächen aufgenommen**. „(2) Z Die **gebietsscharf** ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie (I), Gewerbe (G) und Dienstleistungseinrichtungen (D)“ dienen **ausschließlich** der vorgesehenen Nutzung. Andere raumbedeutsame Nutzungen, sowie insbesondere jegliche **großflächigen Einzelhandelsbetriebe, Einzelhandelsagglomerationen und Veranstaltungszentren sind unzulässig**.“ (PS 2.4.9, (2) Z, Textteil zum Regionalplan 2035 (Beschluss vom 15.09.2023))

Im Zuge dieser Planungen ist auch eine Umfahrung der B466 in Richtung Ohmenheim geplant. Diese ist in der Planzeichnung eingetragen.

Im Neresheimer Gewerbeschwerpunkt „Riegel“ werden insgesamt 21,7 ha zusätzliche Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan dargestellt (Vorranggebiet Regionalplan 2035 und „weiße“ Fläche). Alle Flächen befinden sich im Anschluss aneinander sowie im Anschluss an Gewerbe. Auf diese Weise wird auch in Zukunft eine Konzentration des Gewerbes an einem zentralen Punkt gewährleistet, wodurch Gewerbebetriebe auch gegenseitig voneinander profitieren können.

Ne G1

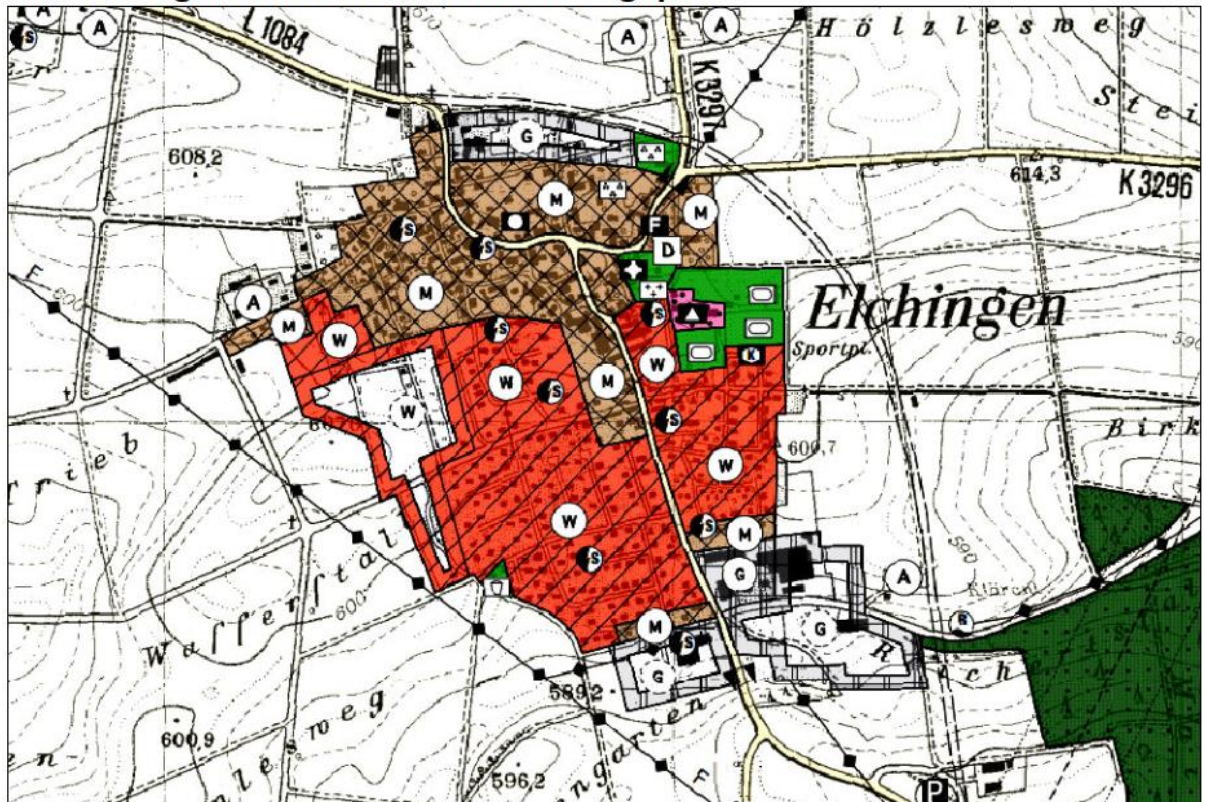
Die Gewerbefläche **NeG1** erweitert die Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans „Im Riegel- Nord I“ nach Westen bis zur Kreisstraße K 3299 und nach Norden. Im östlichen Bereich der Planung befindet sich ein Denkmal (Bergbau). Dies ist bei nachgelagerten Planungen zu berücksichtigen.

Ne G2

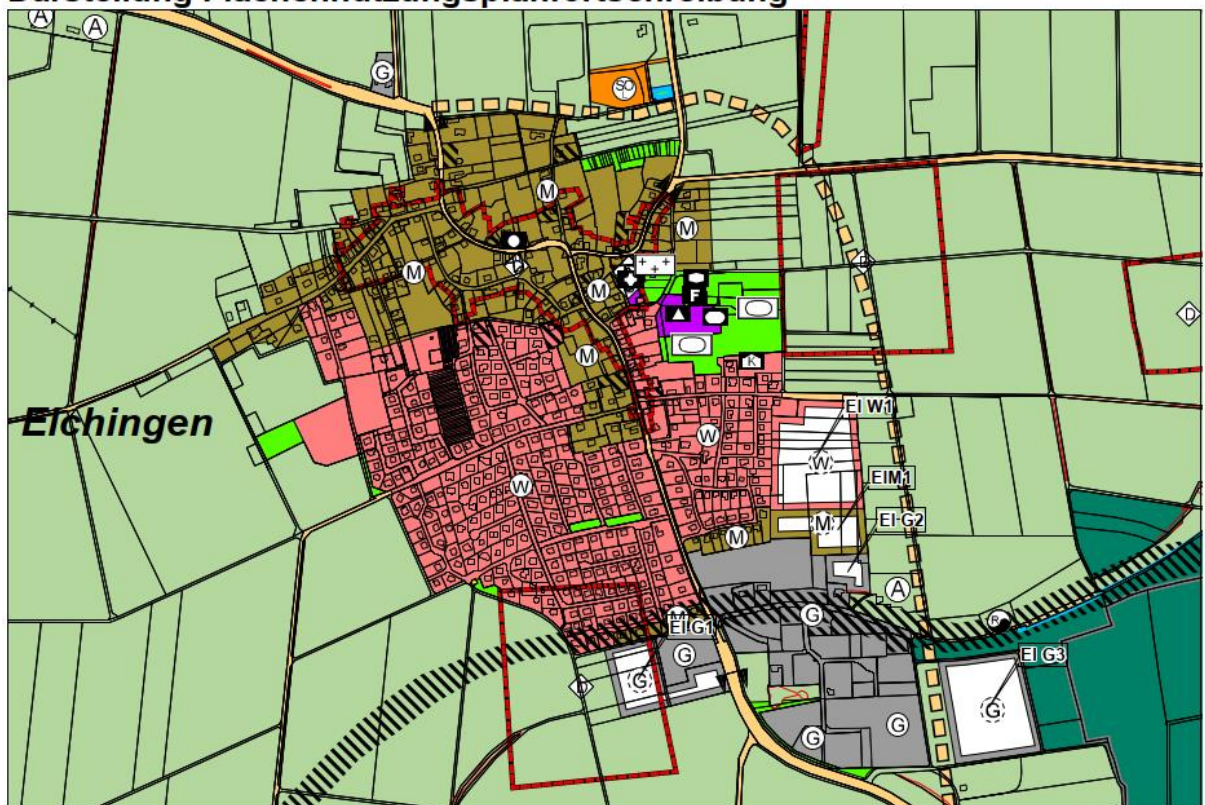
Auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße K 3299 und ebenfalls entlang der Landesstraße L 1084 befindet sich die Planfläche **NeG2**. Hier liegt eine unauffällige Topographie mit geringer Neigung nach Süden vor.

7.2. Elchingen

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



Darstellung Flächennutzungsplanfortschreibung



7.2.1 Elchingen: Geplante Wohnbauflächen

Übersicht: Elchingen ist nach der Stadt Neresheim der größte Teilort der Gemeinde mit der dynamischsten Entwicklung unter den Teilorten. Die Nähe zum Autobahnanschluss und zu Aalen verleiht Elchingen eine herausgehobene Lagegunst.

EI W1:

Um in Elchingen auch weiterhin eine wohnbauliche Entwicklung zu gewährleisten wird eine Fläche östl. der Wohngebiete „Neresheimer Straße I bzw. II“ vorgehalten. Diese Fläche befindet sich zwischen bestehender Bebauung und geplanter Umgehungsstraße der Landesstraße 1084. Diese geplante Umgehungsstraße war bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und wird übernommen.

7.2.2 Elchingen: Geplante Mischbauflächen

EI M1

Diese Fläche trennt die geplante Erweiterung der Wohnbebauung von der südlichen Gewerbefläche und schafft damit einen Übergang.

7.2.3 Elchingen: Geplante Gewerbeflächen

EI G1

Diese Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich ist bereits bebaut, die übrige Fläche wird weiterhin als geplante Gewerbefläche dargestellt.

EI G2

Diese Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der westliche Bereich ist bereits bebaut, die übrige Fläche wird weiterhin als geplante Gewerbefläche dargestellt.

EI G3

Das Gebiet „Reichertstal“ hat sich inzwischen als gefragter Gewerbestandort etabliert, dies zeigen auch die Anfragen nach Gewerbeflächen in diesem Bereich. In Zukunft soll auch hier eine weitere Entwicklung ermöglicht werden. Die Planfläche befindet sich östlich der geplanten Umgehung und schließt eine Lücke zwischen bestehendem Gewerbe und Waldflächen. Im Regionalplan 2035 ist in diesem Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für Landwirtschaft dargestellt.

7.2.4 Elchingen: Geplante Sonderbauflächen

EI SO1

Im Bereich des Flugplatzes zwischen Flugzeughalle und Zeltplatz / Campingplatz wurde ein Grundstück veräußert. Konkrete Planungen liegen der Stadt noch nicht vor. Im weiteren Verfahren ist hier sehr wahrscheinlich ein Sondergebiet auszuweisen. Die Fläche wird daher als geplante Sonderbaufläche ohne konkrete „Art“ dargestellt.

7.2.5 Elchingen: Weitere Änderungen / Anpassungen an Bestand

- Anpassungen im Siedlungsbereich entsprechend den Darstellungen der rechtskräftigen Bebauungspläne z.B.: Gewerbegebiet Reichertstal IV, Sondergebiet Landwirtschaft im nördlichen Bereich entsprechend den Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplan

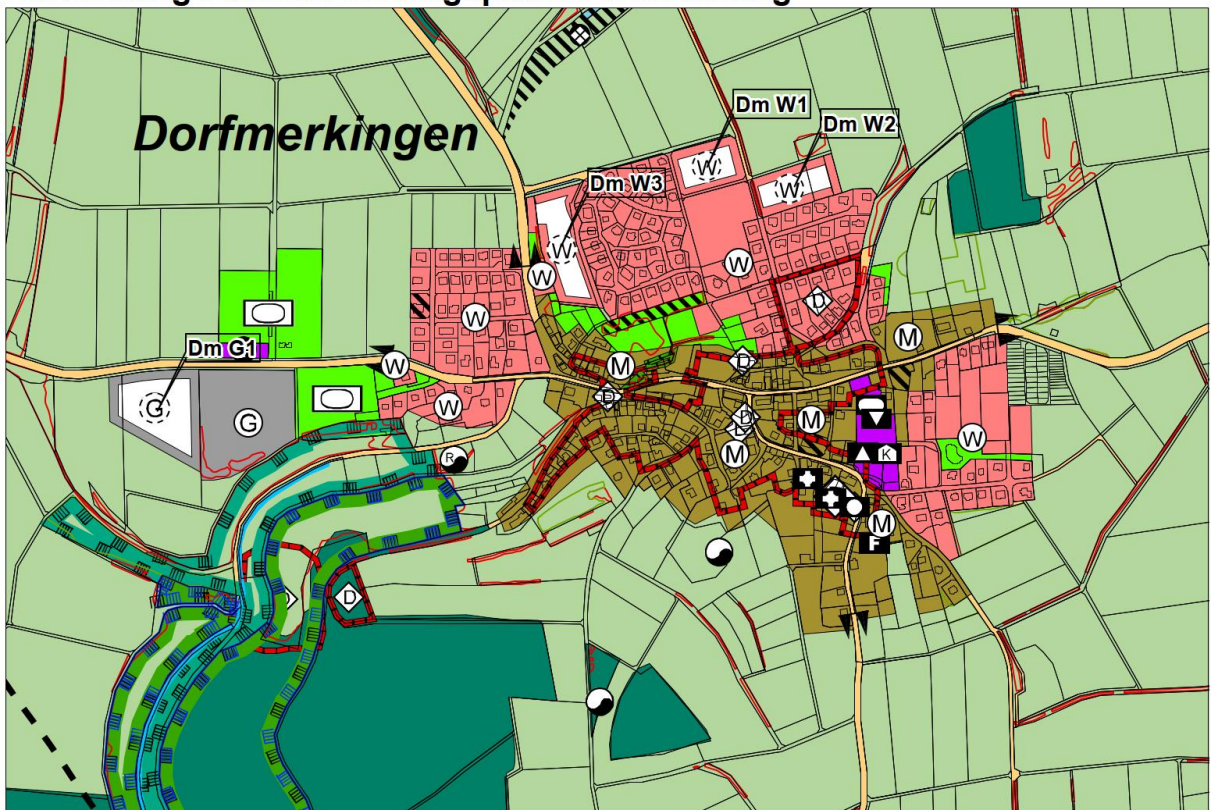
- Bebauungsplan „Großkuchener Weg – Nord III – Neu“. Der Satzungsbeschluss für diese Baufläche wurde Ende April gefasst. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der nördliche als Wohnbaufläche dargestellte Bereich wurde in diesem Zuge wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung die Bautätigkeit begonnen sein wird. Aus diesem Grund wird die Fläche entsprechend als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.
- Im nördlichen Bereich von Elchingen war im bisherigen Flächennutzungsplan eine geplante Gewerbefläche dargestellt. Dieser Bereich ist jedoch bereits bebaut und wurde entsprechend angepasst. Die noch unbebaute Fläche wird wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

7.3. Dorfmerkingen

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



Darstellung Flächennutzungsplanfortschreibung



7.3.1 Dorfmerkingen: Geplante Wohnbauflächen

Dm W1, Dm W2

Diese beiden Flächen im Norden von Dorfmerkingen führen zu einer maßvollen Arrondierung des Ortsrands. Nördlich der Fläche Dm W2 befindet sich ein Biotop, dieses ist jedoch von der Planung durch einen Feldweg getrennt. In einer Entfernung von ca. 300m befindet sich ein Aussiedlerhof. Die beiden Flächen rücken jedoch nicht erheblich näher an die Stelle heran, als die Bebauung des Bebauungsplans Sandgrube II.

Dm W3

Diese Fläche schließt eine Lücke zwischen der bereits bebauten Gebiete „Sandgrube“ und „Sandgrube II“ und dem Bereich „Riffinger Straße“ für letzteren befindet sich bereits ein Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung im Verfahren.

7.3.2 Dorfmerkingen: Gewerbeflächen

Dm G1

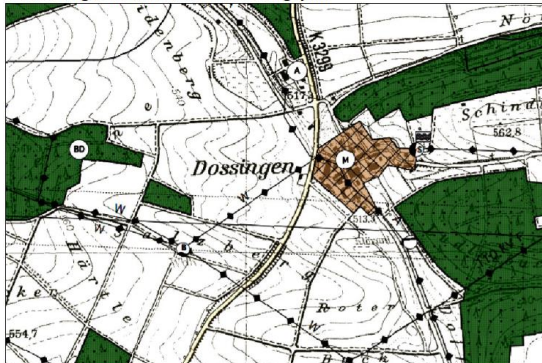
Diese Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt und wird als solche beibehalten.

7.3.3 Dorfmerkingen, Dossingen: Geplante Sonderbauflächen

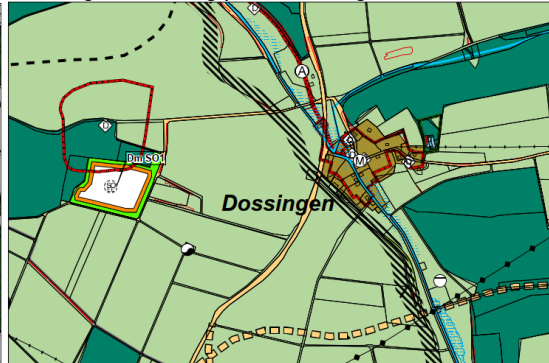
Dm SO1

Für diesen Bereich befindet sich bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren „Solarpark Dossingen“. Dieser sah einst eine größere Fläche vor, stand jedoch Belangen insbesondere des Regionalplans entgegen. Im weiteren Verfahren wird diese Fläche verkleinert werden. In der vorliegenden Planung wird daher der aktuelle Stand als geplante Sonderbaufläche dargestellt mit Eingrünungen dargestellt. Weitere Änderungen werden im weiteren Verfahren entsprechend angepasst.

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



Darstellung Flächennutzungsplanfortschreibung



7.3.4 Dorfmerkingen: Weitere Änderungen / Anpassungen an Bestand

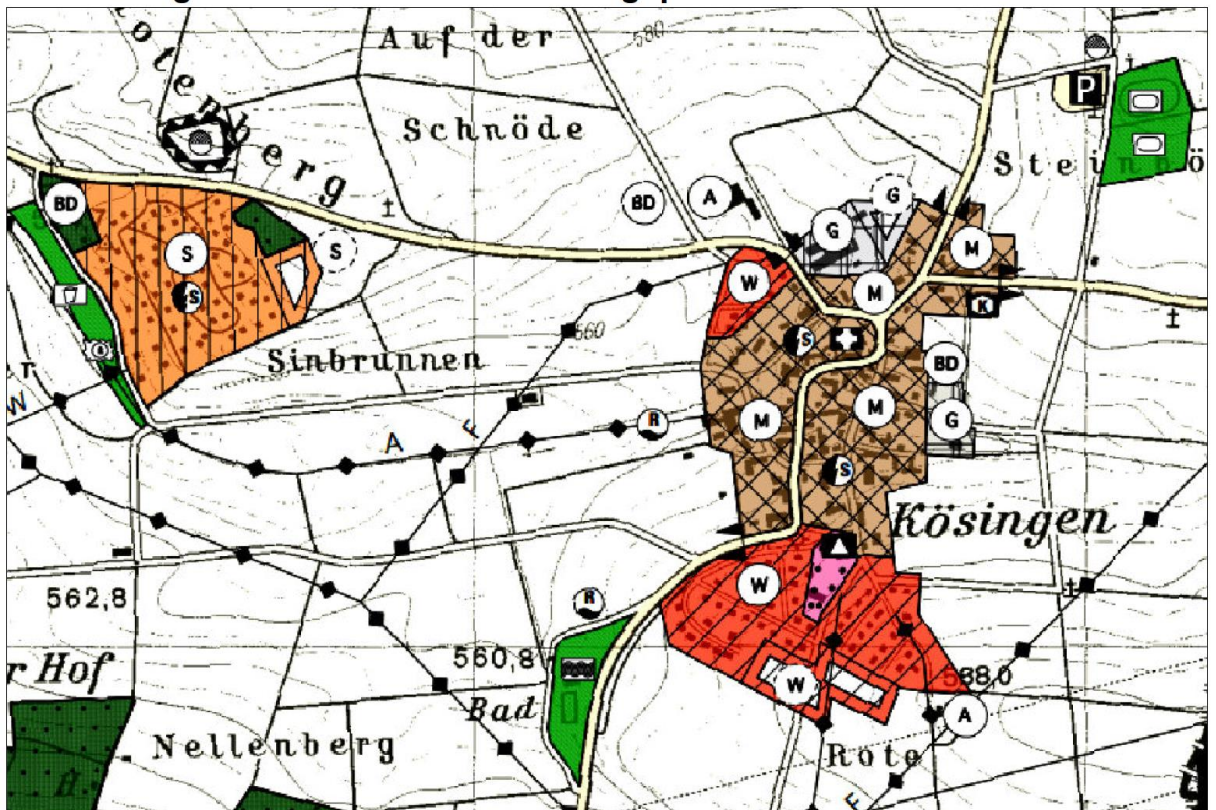
- Anpassungen im Siedlungsbereich entsprechend den Darstellungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. derzeitigen Nutzungen und rechtskräftiger Bebauungspläne
- Darstellung Erweiterung Sportplatz

7.3.5 Dorfmerkingen: Statistik Herausnahmen

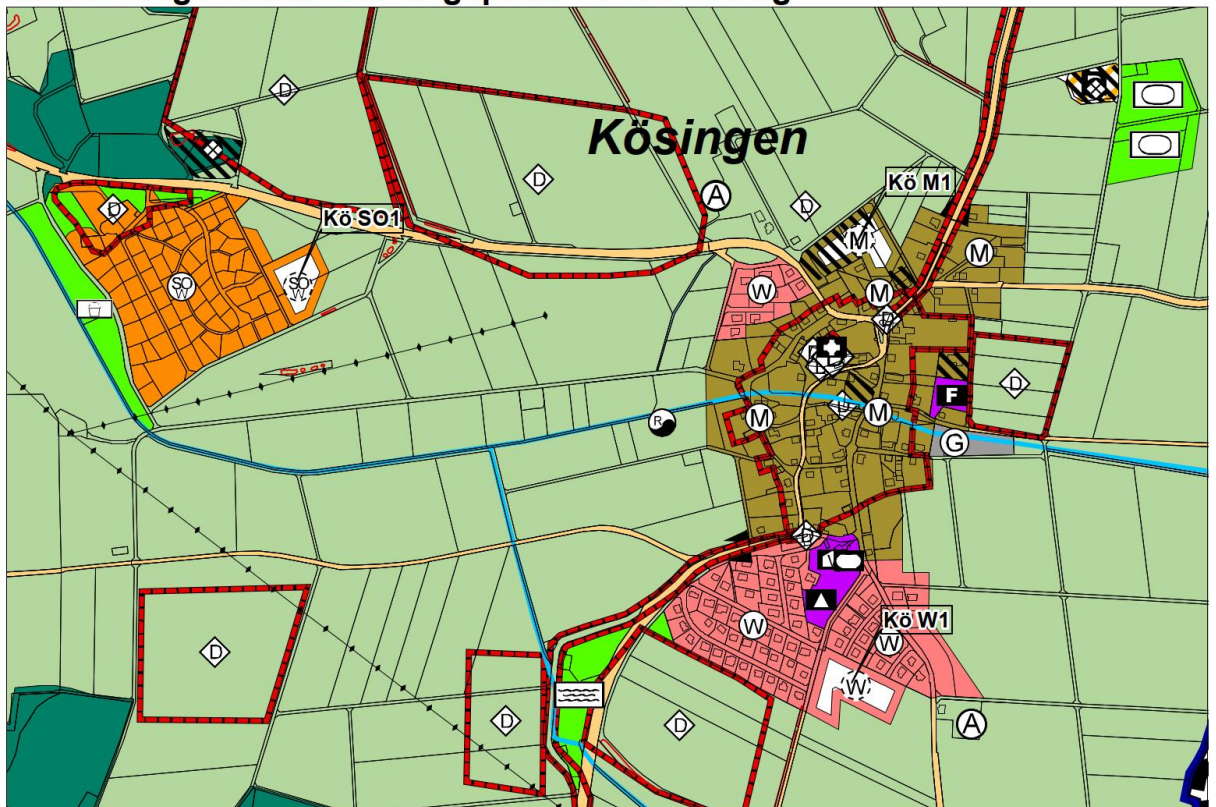
Westlich des mittlerweile bestehenden Sportplatzes war im bisherigen FNP die Erweiterung des Gewerbegebiets nördlich der Felsenstraße geplant. Mittlerweile wurde jedoch der Sportplatz erweitert, eine Gewerbefläche ist an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen. Dieser Bereich wird daher wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

7.4 Kösingen

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



Darstellung Flächennutzungsplanfortschreibung



7.4.1 Kösing: Geplante Wohnbauflächen

Kö W1

Diese Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der westliche Bereich ist bereits bebaut (Bebauungsplan „Steigenen“), die übrige Fläche wird weiterhin als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Abstand zum östl. gelegenen Aussiedlerhof beträgt ca. 100m.

7.4.2 Kösing: Geplante Mischbauflächen

Kö M1

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine innerörtliche Gewerbebrache des Geländes der ehemaligen Sargfabrik. Ziel der Stadt ist es, die derzeit brachliegende Gewerbefläche als dörfliches Wohngebiet zu nutzen, um der großen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden und die Realisierung verträglicher gewerblicher Nutzungen in einem dorftypischen Rahmen zu ermöglichen. Dazu wurde der Bebauungsplan „Taläcker“ aufgestellt (rechtskräftig seit 03.11.2023). Dort ist die Fläche als dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan entsprechend als geplante Mischbaufläche dargestellt.

7.4.3 Kösing: Geplante Sonderbauflächen

Kö SO1

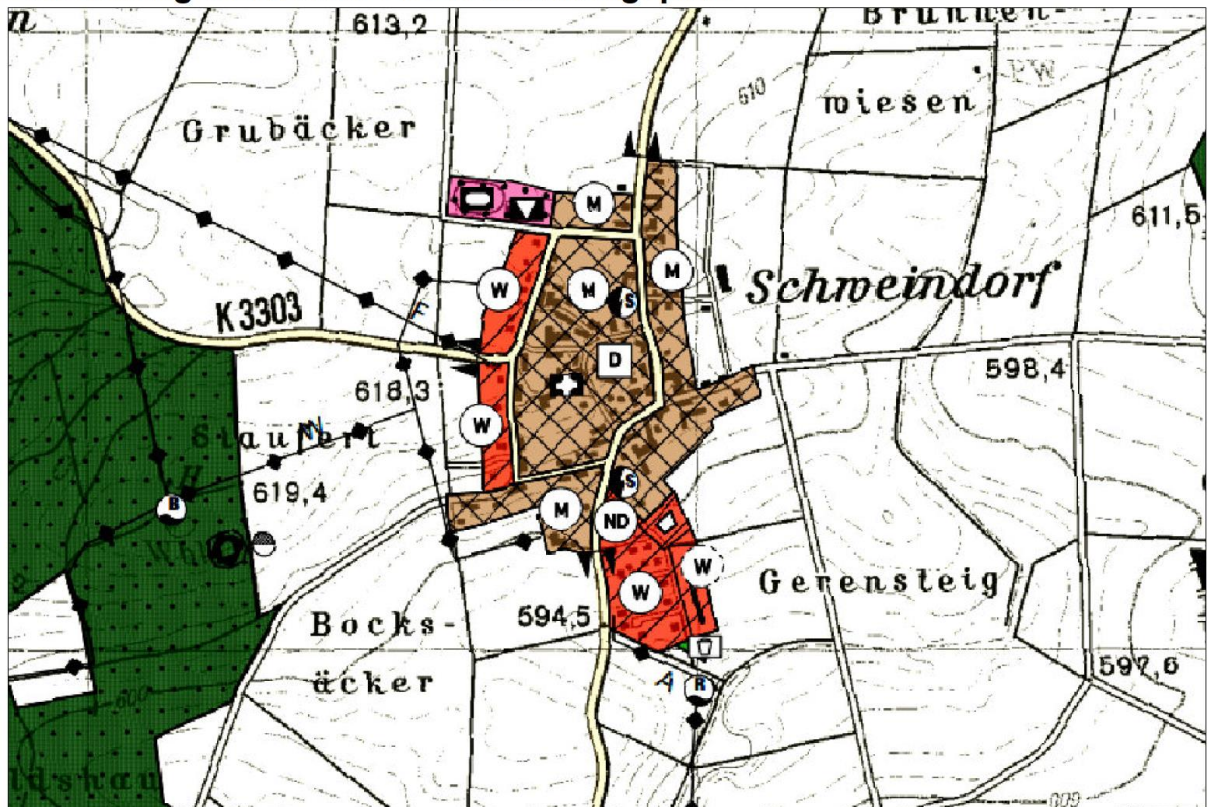
Diese Erweiterung des Wochenendhausgebiets „Rotenberg“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und wird beibehalten.

7.4.4 Kösing: Weitere Änderungen / Anpassungen an Bestand / Herausnahmen

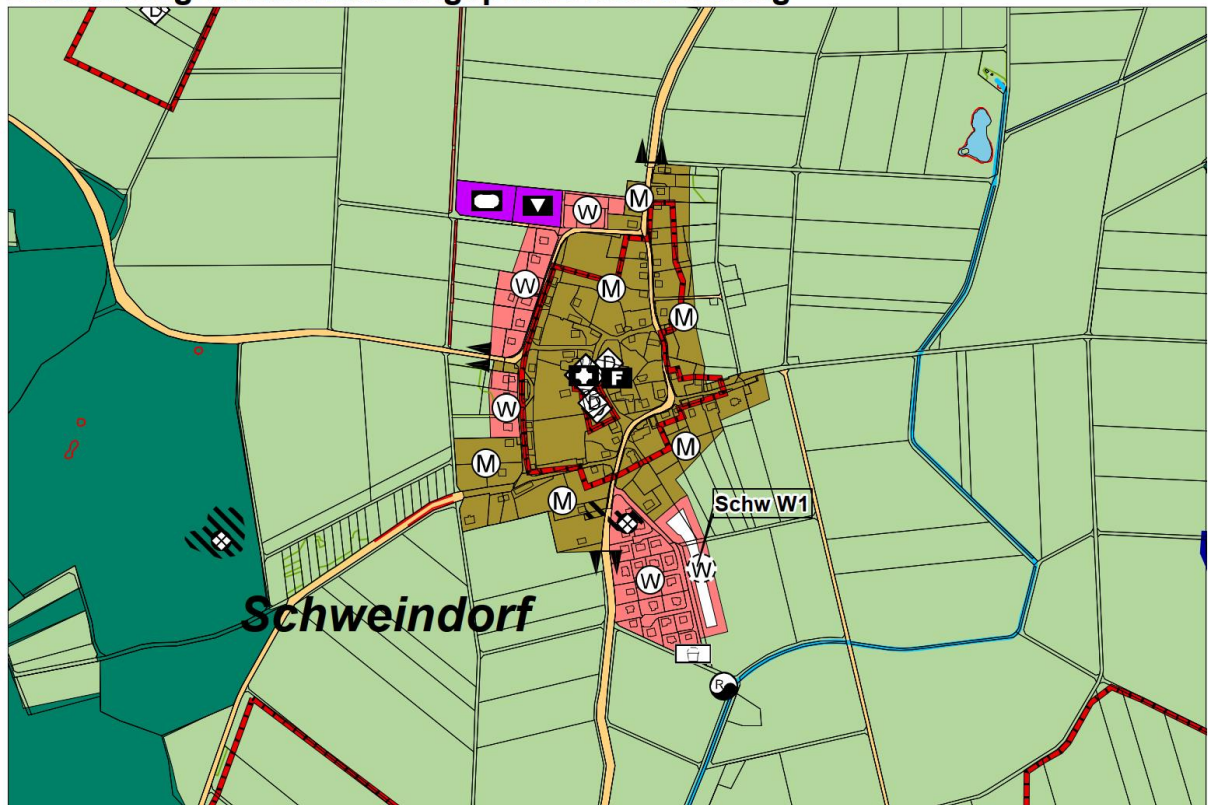
- Entnahme der geplanten Erweiterung der ehemaligen Sargfabrik im Norden

7.5 Schweindorf

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



Darstellung Flächennutzungsplanfortschreibung



7.5.1 Schweindorf: Geplante Wohnbauflächen

Schw W1

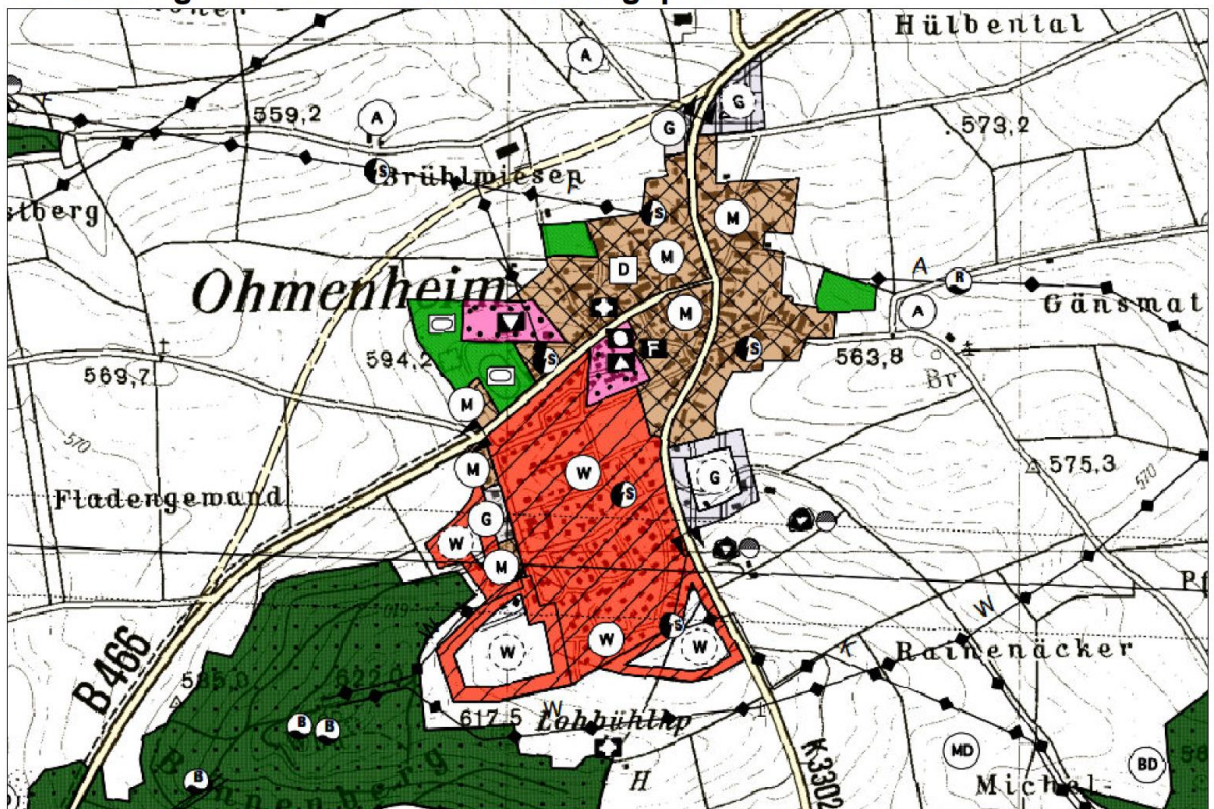
Diese Planfläche wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Darstellung als geplante Wohnbaufläche) übernommen. Sie bietet Platz für eine Häuserzeile östlich der des Heidewegs.

7.5.2 Schweindorf: Weitere Änderungen / Anpassungen an Bestand / Herausnahmen

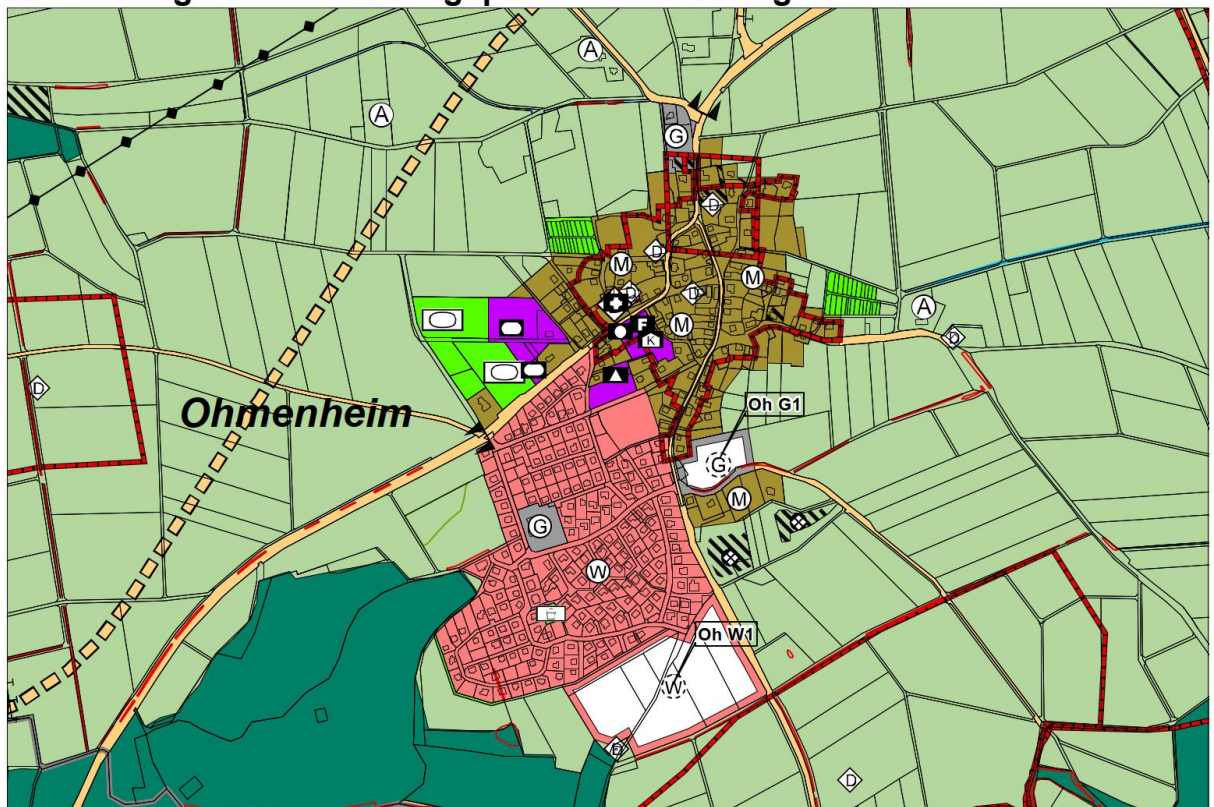
- Bebauungsplan: Torweg - Nord

7.6 Ohmenheim

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



Darstellung Flächennutzungsplanfortschreibung



7.6.1 Ohmenheim: Geplante Wohnbauflächen

Oh W1

Diese Fläche im Bereich Lohbühl erweitert die Wohnbebauung in Ohmenheim nach Süden. Ein Teil der Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt (nördlicher Bereich, in verkleinerter Form). Da jedoch die ehemals geplante Wohnbaufläche östlich des Gebiets „Bennenberg“ (südl. B466, westl. Panoramastraße) in einem Umfang von ca. 1,3 ha nicht mehr weiterverfolgt wird soll diese Fläche vergrößert werden.

7.6.2 Ohmenheim: Geplante Gewerbefläche

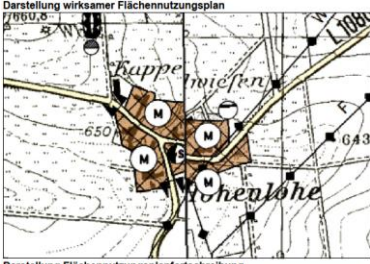


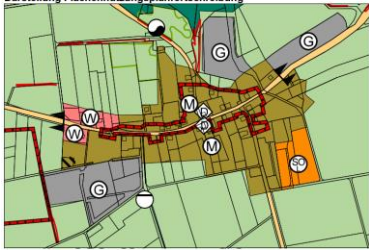


Oh G1

Diese Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südliche Bereich ist bereits bebaut (gemischte Baufläche), die übrige Fläche wird weiterhin als geplante Gewerbefläche dargestellt.

7.6.3 Ohmenheim: Weitere Änderungen / Anpassungen an Bestand / Herausnahmen

- Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche östl. des Gebiets „Bennenberg“
- Anpassung Bestand im Bereich Sportgelände
- Anpassung Bestand im Bereich des bestehenden Mischgebiets im Osten

7.7 Hohenlohe, Weilermerkingen, Dehlingen

Hohenlohe	Weilermerkingen	Dehlingen
 	 	 
Darstellungsänderungen		
<p>Sonderbaufläche gem. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe Ost“ (rechtskräftig seit 19.05.2023)</p>	<p>Sonderbaufläche gem. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet landwirtschaftliches Gewerbe Weilermerkingen“ (rechtskräftig seit 14.04.2023)</p>	<p>De W1 (Dehlingen)</p> <p>Diese Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Bereich ist bereits bebaut, die übrige Fläche ist gut erschließbar und wird weiterhin als geplante Wohnbaufläche dargestellt.</p>
	<p>West, Wohnen: B-Plan Hohenwiesen (21.04.1969)</p> <p>West, Gewerbe: Christbaumkulturen</p> <p>Nord-Ost, Gewerbe</p>	

8. Weitere Darstellungen

8.1. Grünflächen

Sport- und Tennisplätze werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt.

Im Plangebiet sind neun Sportplätze eingezeichnet, die unter anderem auch Tennisplätze, Leichtathletikanlagen und Schützenvereine beinhalten. Zudem gibt es ein Freibad in Kösing.

Außerdem sind Spielplätze und Friedhöfe als Grünflächen dargestellt. Insgesamt gibt es sieben Spielplätze und vier Friedhöfe in der Gemeinde Neresheim. Die Spielplätze sind meist angrenzend zu Wohngebieten, jedoch gibt es auch einen Spielplatz beim Stadtgarten in Neresheim und im Wochenendhausgebiet Rotenberg bei Kösing.

Zudem gibt es in der Stadt Neresheim zwei Parkanlagen. Der Stadtgarten verfügt über ein Beachvolleyballfeld und einen Spielplatz.

8.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Als kulturelle Einrichtungen sind die Museen, Härtsfeldmuseum und Klostermuseum, in Neresheim verzeichnet.

Außerdem zählen zum Gemeinbedarf Kirchen und kirchliche Einrichtungen, wovon zwölf im Gemeindegebiet vorkommen. Das Kloster Neresheim mit Abteikirche ist im Flächennutzungsplan als kirchliche Einrichtung und Denkmal eingetragen.

Die Darstellung der Friedhofsflächen orientiert sich am Bestand. Die Stadt Neresheim sowie die Ortsteile Elchingen, Dorfmerkingen und Dehlingen verfügen über Friedhöfe.

Andere Einrichtungen in kirchlicher Trägerschaft werden ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend dargestellt, z.B. als Kindereinrichtung oder soziale Einrichtungen.

Zu Kindereinrichtungen zählen Kindertagesstätten und Kindergärten, unter anderem in Elchingen, Dorfmerkingen, Ohmenheim und zwei in Neresheim.

Grundschulen sind in Elchingen, Dorfmerkingen, Ohmenheim, Kösing und in Neresheim verfügbar. In Neresheim ist außerdem noch eine Haupt- und eine Realschule.

Außerdem sind in Neresheim ein Hallenbad, eine öffentliche Verwaltung, zwei gesundheitliche Einrichtungen (Gemeinschaftspraxis und Rotkreuzheim Neresheim) und eine Post vorhanden. Zudem gibt es in Dorfmerkingen eine Müllsammelstelle / Wertstoffhof.

8.3 Freiflächenanlagen Fotovoltaik

Im Gemeindegebiet der Stadt Neresheim existieren derzeit 7 rechtskräftige Bebauungspläne für PV-Freiflächenanlagen (s. nachfolgende Tabelle) 5 davon sind bereits mit Modulen bestellt. Die Flächen mit rechtskräftigen Planungen werden demnach als bestehende Sonderbauflächen „Erneuerbare Energien“ dargestellt. Die Planung in Dossingen wird als geplante Sonderbaufläche dargestellt, da sich die Planung noch im Verfahren befindet. Die rechtskräftigen Planungen ergeben einen Flächenanteil von 0,44% der Gesamtfläche des Gemeindegebiets.

Ort	Bestand / Bebauungsplan	Fläche des Geltungsbereichs in ha (circa)
Neresheim	"Photovoltaik - Freiflächenanlage Sohlgraben"	3,00
Neresheim	Freiflächen-Photovoltaikanlage – "Hinterer Riegel"	3,90
Neresheim	„Freiflächen-Photovoltaikanlage – Hinterer Riegel II“	6,40
Elchingen	"PV Freiflächenanlage Scherbental"	3,10
Elchingen	"Solarpark Elchingen/Salach"	14,50
Dorfmerkingen	"Kettenäcker"	4,00
Ohmenheim	"Bürgersolarpark Ohmenheim"	16,90
	Gesamt in ha (Geltungsbereiche)	51,80
	Anteil Gesamtfläche Geltungsbereich	0,44%

Tabelle: Rechtskräftige Bebauungspläne für PV-Freiflächenanlagen

8.4 Konzentrationszone Windenergie

Für das Gemeindegebiet Neresheim wurde am 19.05.2014 im Auftrag der Stadt Neresheim und in Ausführung des Regionalverbands Ostwürttemberg der sachliche Teilflächennutzungsplan „Windkraftnutzung“ aufgestellt. Die dort als Konzentrationszonen ausgewiesenen Flächen sind im zeichnerischen Teil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Neresheim 2040 nachrichtlich als solche dargestellt.

Dort befinden sich bereits 7 Windenergieanlagen.

8.5 Flugplatz Aalen-Elchingen / Segelfluggelände Neresheim

Der Luftverkehr hat in Neresheim-Elchingen einen bedeutsamen Regionalflugplatz, der u. a. die Städte Heidenheim und Aalen erschließt. Die nördliche und südliche Platzrunde für den Landeplatz Elchingen sind im Lageplan eingetragen, das Neresheimer Segelfluggelände ist ebenfalls dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus dem wirksamen Flächennutzungsplan).

9. Infrastruktur, Wasserwirtschaft

9.1 Nutzungsbeschränkungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen können verschiedene Nutzungsbeschränkungen bestehen. Sie müssen in den weiteren Planungsrechtlichen Verfahrensschritten beachtet werden.

Im Einzelnen können dies Beschränkungen sein bei:

- Wasserleitungen,
- Fernmeldeleitungen,
- Elektrische Erdkabel und Hochspannungsleitungen,
- Bundesautobahnstrecken,
- Freistrecken der Bundes-, Staats- und Kreisstraßen.

9.2 Straßennetz

Die straßenrechtlichen Vorgaben (Anbaubeschränkungen nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)) sollen in allen Fällen in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Es werden drei geplante Umgehungsstraßen im Flächennutzungsplan dargestellt. Geplant ist unter anderem eine Umgehung für Elchingen auf der L1084 und vom Gewerbegebiet Neresheim auf die B466, die die Gemeinde Neresheim von Südwest nach Nordosten durchläuft.

In der Planzeichnung sind neben Bundes-, Landes- und Kreisstraßen alle wichtigen Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen, sowie geplante Umgehungen, dargestellt.

9.3 Hochspannungsleitungen

Der Schutzstreifen einer 110 kV-Überlandleitung hat im Regelfall eine Breite von 24 m rechts und links der Leitungsachse. In diesem Bereich ist eine Bebauung nicht zulässig.

Das im Gemeindegebiet vorkommende Hochspannungs- und Mittelspannungsnetz ist im Plan dargestellt.

Die im weiteren Verfahren eingehenden Stellungnahmen werden nachrichtlich übernommen.

9.4 Wasserschutzgebiete

Die jeweiligen Zonen der Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind jeweils zu beachten.

9.5 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Im Flächennutzungsplan ist ein Überschwemmungsgebiet südlich der Ortslage Neresheim für die Egau dargestellt. Innerhalb dieses Bereiches sind Baubeschränkungen zu beachten.

Die größeren Trockentäler wie Kuchener Tal, Dossinger Tal, Egautal, Tal von Maria Buch in Richtung Neresheim u.a. sind wegen Überschwemmungsgefahr von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten. Auffüllungen, die Hochwasser-, Überflutungs- und Retentionsraum wegnehmen, dürfen in Tallagen nicht erfolgen.

Nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf:

Es ist ein Überschwemmungsgebiet im Bereich der Gemeinde Neresheim dargestellt, dieses befindet sich entlang der Egau südlich von Neresheim.

Im Flächennutzungsplan werden die Wasserstände eines hundertjährigen Hochwassers sowie die eines extremen Hochwassers als Überschwemmungsgebiete dargestellt. Alle Überflutungsbereiche eines extremen Hochwassers (HQextrem) gelten als Hochwasserrisikogebiete (§74 und 78b WHG).

9.6 Oberflächengewässer

In der Planzeichnung ist neben den wenigen Stillgewässern, das Fließgewässernetz dargestellt. Bei Planflächen, die an Gewässer angrenzen, ist auf die Belange des Gewässerrandstreifens (z.B. Bauverbot) frühzeitig zu achten.

9.7 Hochwasserrisikomanagement

Die Hochwasserrisikomanagementpläne in Baden-Württemberg beinhalten Maßnahmenberichte, welche die Maßnahmen aus dem landeseinheitlichen Maßnahmenkatalog zu Erreichung der Ziele für unterschiedliche Akteure beschreiben. Die Gemeinde Neresheim hat gemäß des Maßnahmenberichts folgende Maßnahmen umzusetzen³:

R01	Information von Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen
R02	Aufstellung bzw. Fortschreibung einer Krisenmanagementplanung einschließlich der Aufstellung bzw. Fortschreibung von Hochwasser Alarm- und Einsatzplänen
R03	Einführung FLIWAS (internetbasiertes Flutinformations- und warnsystem)
R04	Einzelfallregelungen im überschwemmungsgefährdeten Innenbereich
R05	Kontrolle des Abflussquerschnittes und Beseitigung von Störungen
R06	Fortlaufende Unterhaltung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen
R07	Sanierung / Ertüchtigung sowie Optimierung von Steuerung / Betrieb von Hochwasserschutzeinrichtungen
R08	Erstellung von Konzepten für den technischen Hochwasserschutz
R09	Umsetzung von Konzepten für den technischen Hochwasserschutz
R10	Änderung bzw. Fortschreibung der Flächennutzungspläne zur Integration des vorbeugenden Hochwasserschutzes
R11	Integration des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen
R12	Regenwassermanagement
R20	Information und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung
R26	Erstellung von Notfallplänen für die Trinkwasserversorgung
R27	Eigenvorsorge Kulturgüter
R32	Erstellung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements

Für die Flächennutzungsplanfortschreibung ist daher die Maßnahme R10 relevant:

- (A) Beachtung bzw. Berücksichtigung der hochwasserbezogenen Regelungen des Regionalplans und Berücksichtigung der fachtechnischen Abgrenzung des HQ100 im Innenbereich
- (B) Nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebiete und von Fläche für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes in Anwendung der Leitlinie "Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in BW"

³www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/20122/38466/HWRM_Massnahmenbericht_Anhang3B_Massnahmen_GMD_8136045_Neresheim.pdf

10. Natur- und Landschaft

10.1 Landwirtschaft

10.1.1 Fläche und Boden: Flurbilanz 2022

Zwar werden durch einige geplante Flächen innerörtliche Potenziale ausgenutzt und Brachflächen umgenutzt, dennoch werden durch den Großteil der Planflächen landwirtschaftliche Flächen beansprucht.

Die Flurbilanz 2022 gibt die Bedeutung von landwirtschaftlichen Flächen als Standorte für Kulturpflanzen wieder. Dort werden Bodendaten mit agrarstrukturellen Merkmalen verknüpft. Das Ergebnis, die Wirtschaftsfunktionenkarte, stellt dann die Gesamtbewertung der Bedeutung der Flächen für die landwirtschaftlichen Nutzung dar.

Im Gebiet herrscht die landwirtschaftliche Vorbehaltsflur I und II vor und teilweise ist die die Grenzflur betroffen.

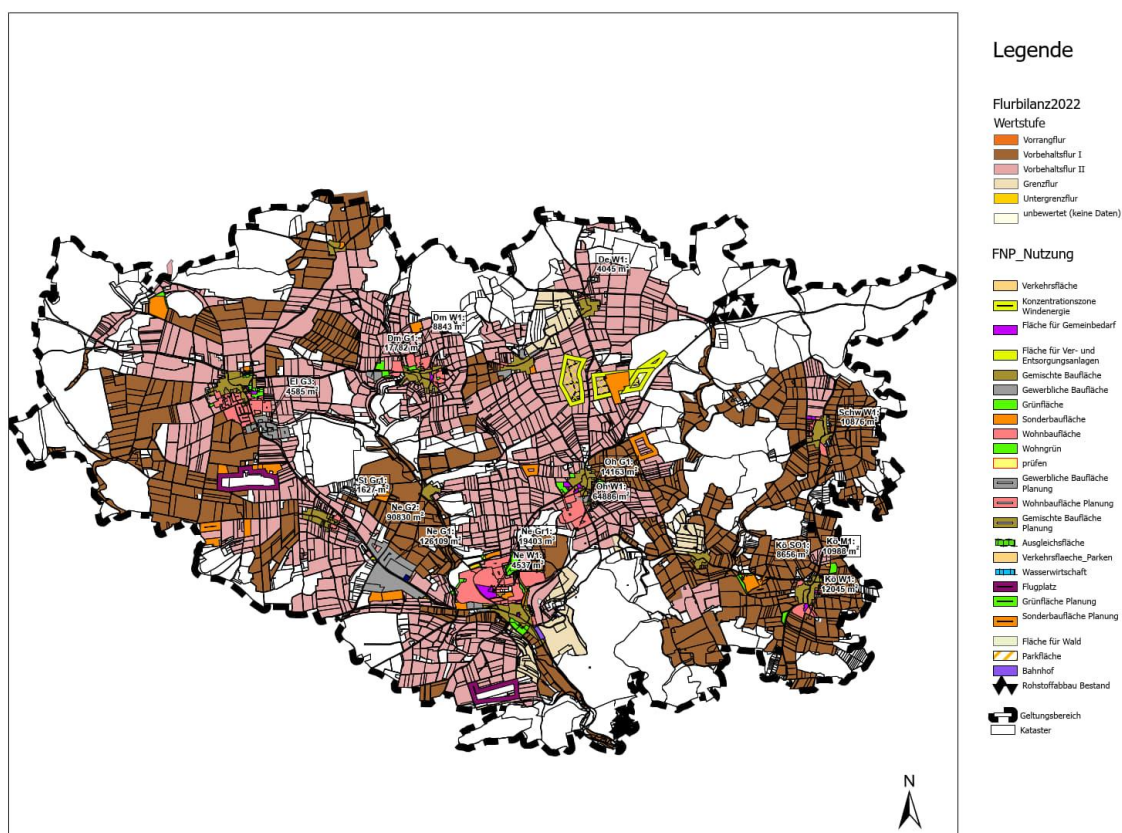


Abbildung: Flurbilanz 2022 im Plangebiet

10.1.2 Aussiedlerhöfe

Im Plangebiet sind Aussiedlerhöfe vorhanden und gekennzeichnet.

10.2 Forstwirtschaft

Die Waldfläche der Gemeinde Neresheim zeichnet sich durch die ausgedehnten zusammenhängenden Gebiete aus, die die Markungsfläche umgeben. Auf der Markungsfläche von Neresheim befinden sich 4.709 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Dies entspricht einem Bewaldungsprozentsatz von 40%. Damit liegt der Bewaldungsprozentsatz über dem Landesdurchschnitt von 38% und leicht über der Marke des Ostalbkreises von 39%. Die Waldfläche der Gemeinde Neresheim zeichnet sich durch die ausgedehnten zusammenhängenden Gebiete aus, die die Markungsfläche umgeben.

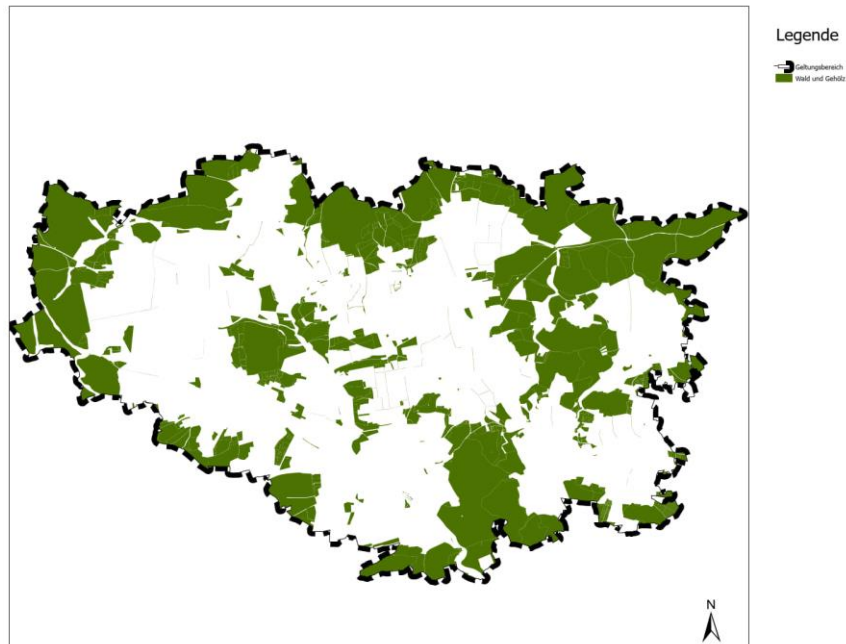


Abbildung: Waldflächen 2022 im Plangebiet

Den Wäldern auf der Albhochfläche kommt wichtige ökonomische und ökologische Bedeutung zu.

Als wesentlicher wirtschaftlicher Faktor ist die Holzproduktion zu nennen. Holz ist der einzige ökonomisch verwertbare, natürliche Rohstoff der Region. Mittelbare wirtschaftliche Bedeutung im Rahmen des Fremdenverkehrs kommt in zunehmendem Maße der Erholungseignung der Wälder zu. Des Weiteren übernehmen sie wichtige Aufgaben in Klima-, Erosions-, Wasser- und Windschutz. Nicht zuletzt sind sie Rückzugsgebiet für Flora und Fauna.

Die Walddarstellung in der Planzeichnung stammen aus dem Datensatz der Waldeigentumsarten. Die Daten wurden vom Regierungspräsidium Freiburg (Ref. 85 – Forsteinrichtung und Forstliche Geoinformation) am 30.11.2023 übermittelt.

10.3 Schutzgebiete und Biotope

In die Plandarstellung sind mehrere Darstellungen von Schutzgebieten und Biotopen übernommen worden, die nach Naturschutzrecht festgesetzt wurden:

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmale (flächenhaft / Einzelgebilde)
- Biotope: Offenland, Wald
- FFH-Mähwiesen
- Waldschutzgebiet
- FFH-Gebiet

10.4 Denkmalschutz

Im Gebiet befinden sich Kulturdenkmale unterschiedlicher Kategorien (Archäologie, Mittelalterarchäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege, punktförmige, linienhafte und flächige Baudenkmäler). Auch regionalbedeutsame Kulturdenkmale sind vorhanden.

Diese sind in der Planzeichnung dargestellt.

Bau- und Kunstdenkmale: Kulturdenkmal nach § 28 DSchG besitzen nach § 15(3) Umgebungsschutz. Daher ist für eine Bebauung in der Umgebung nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig.

Archäologische Denkmale: Archäologische Funde und Befunde, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, sind in diesem Bereich, sowie möglicherweise auch im Umfeld, zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld einer Bebauung archäologische (Vor-)Untersuchungen und ggf. Grabungen notwendig werden, die vom Vorhabenträger zu finanzieren sind.

10.5 Klima: Klimawandel, Klimaschutz und -anpassung

Der Klimawandel ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, der mit zwei Handlungsansätzen begegnet wird: Klimaschutz und Klimaanpassung. Während durch Maßnahmen des Klimaschutzes versucht wird, der negativen klimatischen Entwicklung entgegen zu wirken, verfolgt die Klimaanpassung das Ziel, auf die unvermeidlichen Folgen des Klimawandels in Planungen zu reagieren.

Um Auswirkungen des Klimawandels zu reduzieren, sind raumwirksame Maßnahmen, wie zum Beispiel die Ausweisung von Windkraftflächen und Photovoltaikflächen notwendig. Außerdem sind Klimafolgeanpassungen, wie Hochwasser-/Starkregenschutz und die Erhaltung der Frisch- und Kaltluftkorridore, die für klimatische Ausgleichsprozesse notwendig sind, auszubauen und zu erhalten.

Im Gemeindegebiet befinden sich 9 Windenergieanlagen sowie 7 Freiflächen-Fotovoltaikanlagen mit einer Fläche (Fläche der Geltungsbereiche der zugehörigen Bebauungspläne) von über 50 ha (vgl. Kap. 8.3).

Drei der vorhandenen Windräder (zwischen Weilermerkingen und Dehlingen) sollen einem sogenannten „Repowering“ unterzogen werden. Das bedeutet, die bisherigen Anlagen mit 100 Höhe sollen durch Anlagen mit ca. 199m Höhe ersetzt werden.

10.6 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Im Flächennutzungsplan sind die Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu beachten. Dies betrifft insbesondere das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot für die Oberflächenwasser- und Grundwasserkörper (§§ 27 und 47 WHG). Der Geltungsbereich gliedert sich nachfolgend in die Bereiche der WRRL ein:

Teilbearbeitungsgebiet	Kürzel / WRRL-ID WRRL Wasserkörper	Name WRRL Wasserkörper
Donau (BW) unterhalb Iller (65)	65-05	Egau (BW)

Prognose der Einhaltung des Verschlechterungsverbots und der des Zielerreichungsgebots nach WRRL:

Da insbesondere bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Wasserkörpers vermieden werden müssen, sind diesbezügliche Maßnahmen folgend tabellarisch erfasst:

Auswirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Schadstoffeintrag von Baumaschinen / Verkehr	<p>Nutzung biologisch abbaubarer Hydrauliköle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauraumbeschränkung: Ausreichend zu Oberflächengewässern - Verwendung von Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik - Zur Minimierung von Staubemissionen während der Bauausführung ist sicherzustellen, dass auf Flächen, die zur Staubaufwirbelung neigen, bei trockener Witterung, Baumaschinen und Lkw langsam fahren - Vorhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen bei Havarien (z.B. Ölbindemittel) - Verwendung von Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik - Zwischenlager- und Bereitstellungsflächen für gefährliche, besonders überwachungspflichtige Abbruchmassen sind mit einer Untergrund- und Oberflächenabdichtung versehen - generelle Durchführung von Bodenschutz und Schutzmaßnahmen sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
Schadstoffeintrag durch Wasserhaltung	<ul style="list-style-type: none"> - vor dem Einleitpunkt in den Vorfluter sind Absetzbecken vorzusehen - bei Bedarf: Absetzbecken durch ein weiteres Filterbecken ergänzen
Baumaterialien	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Verwendung wassergefährdender Stoffe. - Verwendung unbedenklicher Materialien gemäß Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)
Bodenverdichtung, eingeschränkte Versickerung	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Versickerung der Niederschlagsmengen vor Ort ist zu prüfen und vorrangig zu entwickeln - Vor einer potentiellen Einleitstelle sind Anlagen zur Sedimentation vorzusehen - Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind -falls notwendig- Bodenlockerungsmaßnahmen durchzuführen

Unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen zur Gestaltung sowie bei der Errichtung der vorgesehenen Planungen

- wird das Ziel einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung gemäß § 6 WHG eingehalten und durch die Planungen nicht gefährdet
- stehen die Planungen den Maßnahmen der WRRL zur Zielerreichung es guten mengenmäßigen und chemischen Zustandes der Grundwasserkörper nicht entgegen
- ist eine Verschlechterung der Wasserkörper durch die Planungen ist ausgeschlossen.

11. Hinweise für weitere Planungen

11.1. Altlasten, Altablagerung, Altstandorte

Die Daten zu den im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen wurden vom Landratsamt Ostalbkreis am 26.04.2022 übermittelt und sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

11.2 Ökokontoflächen / Ausgleichsflächen

Die Stadt Neresheim verfügt über ein Ökokonto. Die darin eingebuchten Flächen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt. Die Daten stammen vom zuständigen Büro: „Plan Werk Stadt“ aus Westhausen und wurden am 15.02.2023 übermittelt.

11.3 Richtfunkverbindungen

Bestehende Richtfunkverbindungen sind im zeichnerischen Teil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Neresheim 2040 dargestellt.

Im Rahmen nachgelagerter Planungen sind die raumbedeutsamen Richtfunktrassen zu beachten und gegebenenfalls notwendig werdende Höhenbeschränkungen festzusetzen.

N:\Projekte\22005 Neresheim FNP\2-Arbeit\1_Vorentwurf\1_Text_Tabellen\B240515_Begründung_Neresheim_FNP2040.docx