

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS-  
Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim

## Teil B

### **Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, zum Bebauungsplan und zur Regionalplanänderung**

### **„Im Riegel - Nord“**

Ausgearbeitet:  
Heidenheim, den 19.06.2019  
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
[info@jung-part.de](mailto:info@jung-part.de)



## Inhaltsverzeichnis

B1.	Ausgangssituation und Vorgehen.....	1
B1.1	Einleitung .....	1
B1.2	Planungsgrundlagen .....	1
B2	Bedarfsanalyse .....	2
B2.1	Methodik .....	2
B2.2	Bestehende Flächenpotenziale .....	4
B2.2.1	Gewerbegebiet „Im Riegel“ .....	4
B2.2.1.1	Gebietsanalyse .....	4
B2.2.1.2	Gebietsdaten.....	6
B2.2.2	Gewerbegebiet Neresheim .....	7
B2.2.2.1	Gebietsanalyse .....	7
B2.2.2.2	Gebietsdaten.....	7
B2.2.3	Gewerbegebiete Elchingen.....	8
B2.2.3.1	Gebietsanalyse .....	8
B2.2.3.2	Gebietsdaten.....	9
B2.2.4	Gewerbegebiete Ohmenheim .....	10
B2.2.4.1	Gebietsanalyse .....	10
B2.2.4.2	Gebietsdaten.....	11
B2.2.5	Gewerbegebiete Dorfmerkingen .....	12
B2.2.5.1	Gebietsanalyse .....	12
B2.2.5.2	Gebietsdaten.....	13
B2.2.6	Gewerbegebiete Kösing.....	14
B2.2.6.1	Gebietsanalyse .....	14
B2.2.6.2	Gebietsdaten.....	15
B2.2.7	Zusammenfassende Darstellung der Bestandspotenziale.....	15
B2.2.8	Strategien zur Mobilisierung .....	15
B2.3	Bedarfsanalyse .....	16
B2.3.1	Einwohnerentwicklung und Pendler .....	16
2.3.1.1	Einwohnerentwicklung .....	16
2.3.1.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler.....	18
B2.3.2	konkreter Bedarf einzelner Unternehmen .....	19
2.3.2.1.	kurzfristiger Bedarf .....	19
2.3.2.2.	mittelfristiger Bedarf.....	20
2.3.2.3.	Langfristiger Bedarf .....	20
B2.3.3	tatsächlicher Flächenbedarf.....	21

B3	Standortalternativen .....	22
B3.1	Auswahl der Alternativflächen und Kriterien für die Bewertung.....	22
B3.1.1	Raumordnerische Vorgaben .....	22
B3.1.1.1	Auflistung .....	22
B3.1.1.2	Abgeleitete Auswahlkriterien .....	23
B3.1.2	Weitere Kriterien .....	23
B3.1.2.1	Wirkungen auf die Umwelt (naturschutzfachlich geschützte Gebiete, Wasserschutzgebiete, Wirkungen auf das Landschaftsbild) .....	23
B3.1.2.2	Freiraumschutz des Regionalplans .....	23
B3.1.2.3	Denkmalschutz .....	23
B3.1.2.4	Land- und Forstwirtschaft.....	23
B3.1.2.5	Topographie.....	27
B3.1.2.6	Erweiterungspotenzial.....	27
B3.2	Bewertung der Gebiete .....	27
B3.2.1	Erweiterung im Riegel.....	27
B3.2.2	Erweiterung Gewerbegebiet Neresheim .....	28
B3.2.3	Erweiterung Gewerbegebiete Elchingen .....	29
B3.2.4	Erweiterung Gewerbegebiete Ohmenheim .....	29
B3.2.5	Erweiterung Gewerbegebiete Kössingen und Dorfmerkingen.....	30
B3.2.6	Neues Gewerbegebiet Elchingen, Haldenhöfe.....	31
B3.2.7	Weitere Alternativen .....	32
B3.3	Tabellarische Gegenüberstellung der Alternativstandorte .....	33
B4	Fazit / Zusammenfassung .....	34

## B1. Ausgangssituation und Vorgehen

### B1.1 Einleitung

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

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

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

Zudem ist aufgrund planerischer Zielkonflikte der Regionalplan zu ändern. Das Verfahren hierzu wurde bereits angestoßen. Ggf. ist für Konflikte mit dem LEP 2002 des Landes Baden-Württemberg ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

Für die passgenaue Planung einer sinnvollen und maßvollen weiteren gewerblichen Entwicklung sind deshalb die Ermittlung des Flächenbedarfs und die Untersuchung verschiedener Standortvarianten unerlässlich.

### B1.2 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlagen wurden verwendet:

- Digitales Kataster der Stadt Neresheim (Auszug aus dem ALKIS)
- Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim, genehmigt am 11.08.2000
- Regionalplan 2010, Regionalverband Ostwürttemberg, rechtskräftig seit 01.12.1997
- Fläche gewinnen in Ostwürttemberg, Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden, Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd 2011, aktualisiert 2014
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Topographische Karte 1 : 50.000 (TK 50)
- Daten des Daten- und Kartendienstes der LUBW (UDO)

## B2 Bedarfsanalyse

### B2.1 Methodik

Das Erfordernis der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans und des Regionalplans orientiert sich in erster Linie daran, ob der vorliegende Bauflächenbedarf nicht auch über bereits bestehende Flächenpotenziale gedeckt werden kann. Die Bedarfsanalyse erfolgt nach den Vorgaben des Plausibilitätserlasses<sup>1</sup>.

Hiernach soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

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

Hierzu wird nachfolgend eine Analyse des Bestands vorgenommen. Gewerbe- und Industrieflächen werden zu gewerblichen Bauflächen zusammengefasst. Die Potenzialanalyse stützt sich dabei auf die Flächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Die wichtigste Grundlage ist das Projekt Raum+ 2017 des Regionalverbands Ostwürttemberg. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Datengrundlagen mittlerweile ein Jahr alt sind und deshalb an dieser Stelle zu prüfen waren.

Sonstige Potenziale in gemischten Bauflächen werden hier nicht berücksichtigt, da eine konkrete Nachfrage nach echten Gewerbeflächen besteht.

Wegen der Einschränkungen der gemischten Bauflächen mit ihren deutlich geringeren Richtwerten hinsichtlich des Schallschutzes sind diese nicht für die Zielbetriebe geeignet.

Mit der Gebietsausweisung soll in erster Linie die starke Nachfrage nach Gewerbeflächen bedient werden.

Die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen soll in erster Linie Firmen dienen, die möglichst mehrere der folgenden Kriterien erfüllen:

- Betriebe, denen die Lage an der B466 wichtig ist
- Betriebe, für die ein Standort in zentraler Lage zwischen den Mittelzentren Aalen, Heidenheim und Nördlingen wichtig ist
- Betriebe mit Kundenkreis in der Region Ostwürttemberg
- Es wird die Zusammenarbeit mit bestehenden Neresheimer Firmen und Zulieferern angestrebt. Vorhandene Synergieeffekte sollen erhalten und weiter ausgebaut werden
- Die Standortsicherung innovativer und zukunftsfähiger Betriebe dient der Nachhaltigkeit und soll deshalb nicht zuletzt durch Verfügbarmachung geeigneter Erweiterungsflächen gefördert werden.

---

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

Laut Plausibilitätserlass ist weiterhin gefordert:

- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotenzialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten

Potenziale in anderen Gebieten sind beispielhaft vorstellbar im Zusammenhang mit aufgegebenen landwirtschaftlichen Anwesen oder als nicht störendes Gewerbe in allgemeinen Wohngebieten. Angesichts der oben dargestellten Ziele der Planänderungen ist die Auswertung dieser Potenziale aber nicht zielführend und wird deshalb nicht weiter vertieft.

Aktuell besteht für die Stadt keine Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet. Im Rahmen der zu entwickelnden Alternativstandorte wurde eine potenziell interkommunale Fläche mit der Stadt Aalen verbal-argumentativ bewertet.

Abschließend wird das ermittelte Potenzial dem Bedarf an Gewerbeflächen gegenübergestellt:

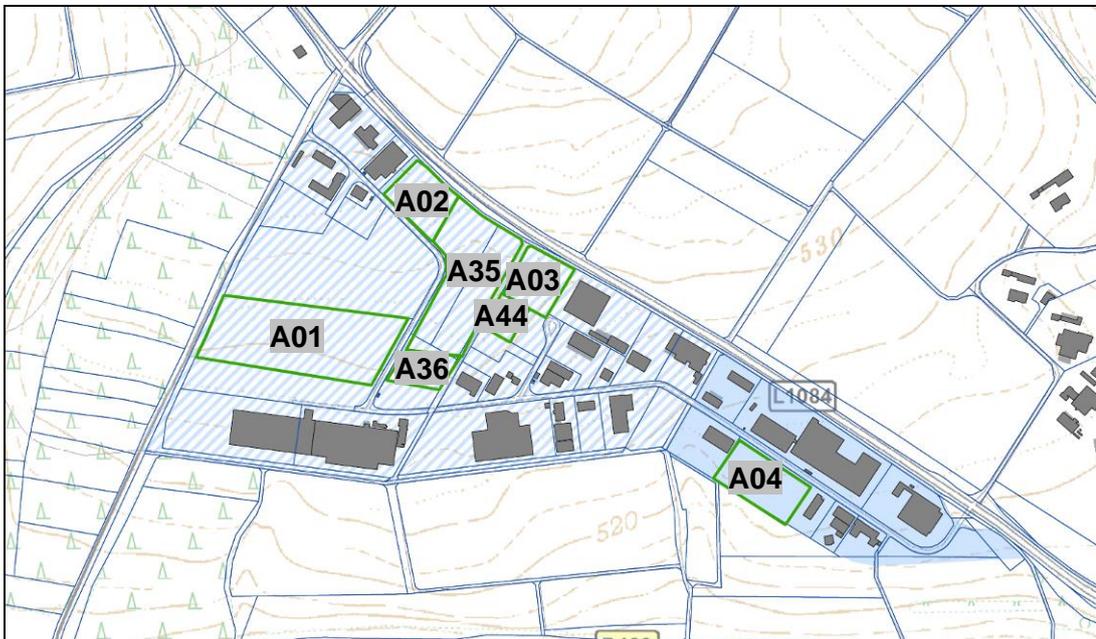
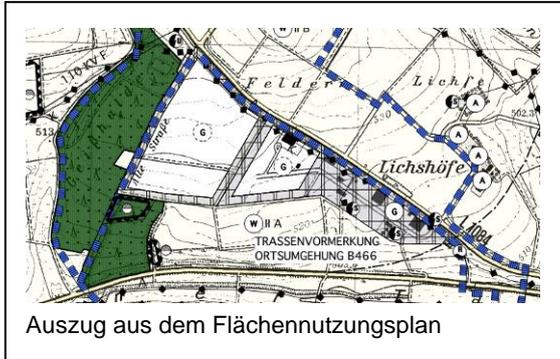
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs für Neuansiedelungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose

Dabei wird der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf aus der Entwicklung der letzten Jahre hochgerechnet und mit den konkreten und bekannten Ansiedlungsabsichten von Unternehmen abgeglichen.

## B2.2 Bestehende Flächenpotenziale

### B2.2.1 Gewerbegebiet „Im Riegel“

#### B2.2.1.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenziale Gebiet „Im Riegel“

Eine nähere Betrachtung der Außenpotenziale ergibt folgendes Bild:

**A01, A36:** Die Flächen sind für eine Betriebserweiterung der Firma [REDACTED] nach Norden und Westen vorgesehen. Die Firma produziert Reineräume, Ärzthäuser und Bürogebäude. Daneben werden auch Wohnungen und Pflegeheime in Modulbauweise erstellt. Die Projekte erreichen einen unterschiedlichen Umfang. So wurden beispielsweise Ärzthäuser in Neresheim und Heidenheim errichtet, aber auch ein Bürogebäude für die Firma [REDACTED] mit einem Auftragsvolumen von ca. 60 Millionen Euro. Trotz dieses Engagements innerhalb der eigenen Region ist die Firma stark exportorientiert. Derzeit werden ca. 200 Mitarbeiter (MA) beschäftigt.

Dabei ist auf der größeren Fläche (A01) eine weitere Produktionshalle und auf der kleineren (A36) ein Bürogebäude geplant.

Die Fläche nördlich von A01 ist mittlerweile bebaut (s. Luftbild vom Gebiet).

**A02:** Das Gebiet wurde bereits an die Firma [REDACTED] (Arbeitssicherheit, Unfallkontrolle) und die Firma [REDACTED] (Erd- und Pflasterbau, Baggararbeiten) verkauft.

Die Firma [REDACTED] hat mittlerweile ein Baugesuch eingereicht. Neben dem Inhaber werden ca. 3 Mitarbeiter beschäftigt. Gegenstand des Unternehmens ist die Beratung, Schulung und Unterstützung von Unternehmen im Bereich der Arbeitssicherheit sowie Überprüfung überwachungsbedürftiger Anlagen nach der Betriebssicherheitsverordnung.

Darüber hinaus hat die Firma [REDACTED] auf dem Gelände bereits eine Halle errichtet. Die Firma wurde bislang im Nebenerwerb betrieben und wird derzeit erweitert. Mitarbeiter gibt es im Unternehmen noch keine, jedoch kann erwartet werden, dass für die Zukunft ein Potenzial für ca. 5 Mitarbeiter besteht.

**A03:** Für die Fläche (noch im Eigentum der Stadt) besteht seitens der Firma [REDACTED] eine mündliche Kaufzusage um den Betrieb nach Westen zu erweitern.

Die Firma ist tätig im Bereich Stahlbau und Sondermaschinenbau. Zu den Leistungen gehören hier Statik, Konstruktion, Fertigung und Montage.

Die Abteilung Agrarsysteme erstellt Lösungen für den Bereich Ernte- und Pflanztechnik für den Gemüsebau. Angeboten werden Lösungen für jede Betriebsgröße, auch Sonderanfertigungen.

Die Firma hat eine Technologieführerschaft auf ihrem Gebiet inne. Sie bietet Arbeitsplätze für hoch qualifizierte Mitarbeiter. Derzeit werden ca. 25 MA beschäftigt.

Die Erweiterungsfläche wird nicht nur für eine Expansion der Firma benötigt, sondern auch, weil die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte in den letzten Jahren immer größer geworden sind und daher entsprechenden Raum benötigen. Die Fläche A03 ist damit für die Standortsicherung eines technologieführenden Unternehmens vorbehalten.

Beteiligt ist hier auch die Fa. [REDACTED], die im Gebiet Riegel selbst aktiv ist.

**A04:** Das Gebiet wurde als Erweiterungsfläche für die Firma [REDACTED] bereits verkauft. Für die Bebauung wurde eine Bauvoranfrage gestellt, die im Jahr 2017 vom Landratsamt positiv beschieden wurde. Darüber hinaus ist ein Masterplan für weitere Bauabschnitte vorhanden.

Der Betrieb entwickelt und produziert Spulenkörper und Gehäuse für Sensoren, Magnete, Transformatoren, Relais und Motoren. Die erforderlichen Werkzeuge und die Automatisierung werden intern entwickelt. [REDACTED] beschäftigt derzeit etwa 400 MA im 2-Schicht-Betrieb (6:00 bis 22:00 Uhr). Die Erweiterung schafft Platz für weitere 100 bis 150 MA. Damit ist dies der an Mitarbeitern größte Betrieb der Stadt Neresheim.

**A 35:** Die Fläche wurde mittlerweile von der Firma [REDACTED] erworben. Eine neue Halle wird in absehbarer Zeit errichtet werden. Diese wird an die Firma [REDACTED] vermietet. Mit der Umsiedlung nach Neresheim kann der Mitarbeiterstamm von bisher ca. 35 auf dann etwa 50 aufgestockt werden.

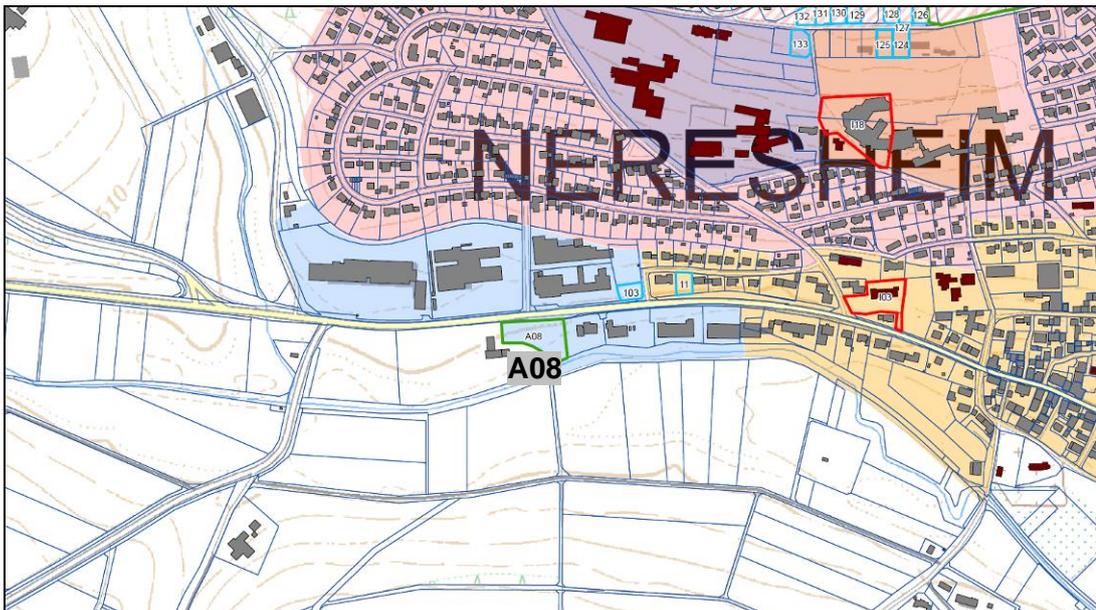
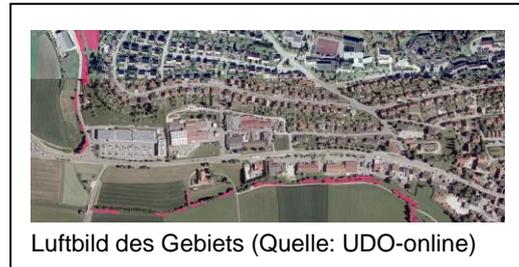
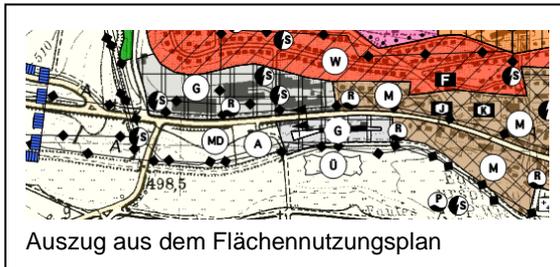
**A44:** Das Gebiet befindet sich im Privatbesitz der in der Kanalreinigung tätigen Firma [REDACTED] und ist bereits teilweise bebaut. Die Firma beschäftigt derzeit etwa fünf Mitarbeiter und betreibt zusätzlich einen Autowaschpark. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Portfolios geplant. Das Angebot soll auf die Inliner-Sanierung von Kanälen ausgebaut werden.

### B2.2.1.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 34 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebieten:	ca. 4,7 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	0,0 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 4,7 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,0 ha

## B2.2.2 Gewerbegebiet Neresheim

### B2.2.2.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenzial Gebiet „Neresheim“

Im zweiten Gewerbegebiet des Hauptortes sind ebenfalls nur noch sehr kleinflächige Flächenpotenziale erkennbar. Die Lücke im Nordwesten ist für ein Gewerbegebiet eigentlich zu steil und würde erhebliche Bodenbewegungen mit sich bringen. Außerdem grenzt sie an ein bestehendes Wohngebiet an; zukünftige Betriebe müssten hier wohl Einschränkungen durch Lärmgrenzwerte hinnehmen.

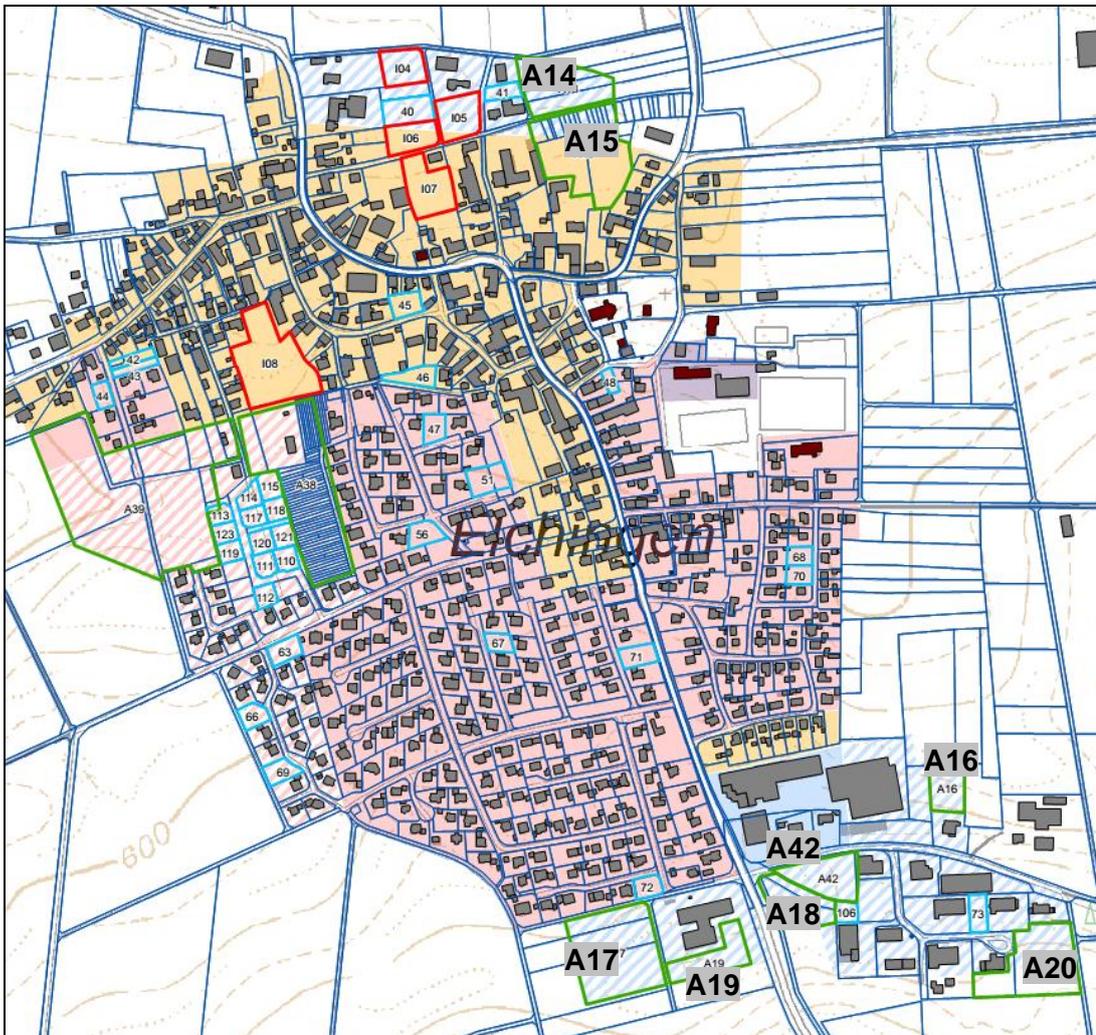
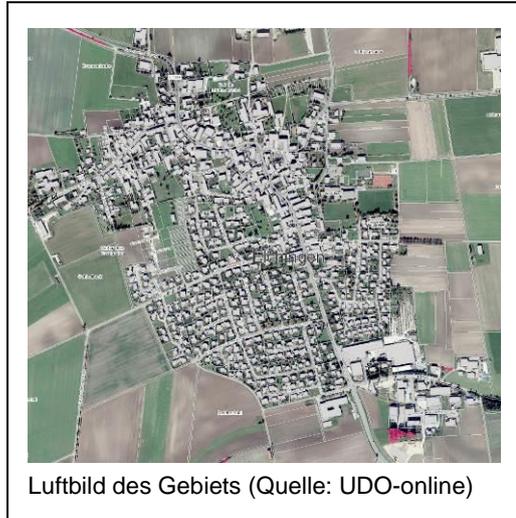
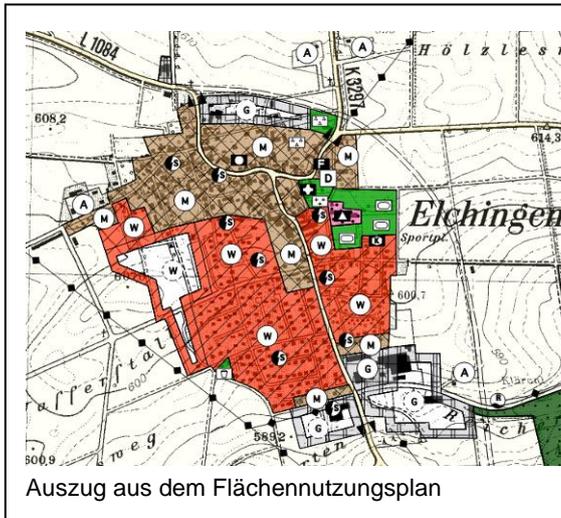
**A08:** Das Gebiet ist nicht erschlossen, befindet sich in Privatbesitz. Trotz mehrfacher Nachfragen konnte die Fläche nicht erworben werden. Der Eigentümer ist nicht verkaufsbereit.

#### B2.2.2.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 8 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebiet:	ca. 0,4 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	0,0 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 0,4 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,0 ha

## B2.2.3 Gewerbegebiete Elchingen

### B2.2.3.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenziale Gebiet „Elchingen“

Dem Teilort Elchingen sind zwei gewerbliche Bauflächen zugeordnet. Das Teilgebiet im Norden grenzt an eine gemischte Baufläche (Dorfgebiet) und ist etwa zur Hälfte bereits mit kleineren Betrieben belegt. Die verbleibenden Lücken sind kleinflächig und eher für Firmen mit ähnlichen Dimensionen geeignet.

Dagegen sind im Süden größere Betriebe vorhanden, welche die vorhandene Fläche fast vollständig ausreizen.

**A14, A15:** Die Flächen können derzeit nicht erschlossen werden, da zunächst die bestehenden Abwasserkanäle saniert werden müssen. Da dies mit einer aufwändigen Sanierung der Elchinger Ortsdurchfahrt verbunden ist, würden sehr hohe Kosten für die Erschließung der Gebiete entstehen.

Darüber hinaus sind die Flächen im Besitz mehrerer aktiver Landwirte, die die Flächen für ihren Betrieb benötigen.

**A16/ A18/ A42:** Die Fläche A16 ist in Besitz eines aktiven Landwirts und derzeit noch nicht erschlossen.

Das Gebiet A42 ist im Besitz der Firma [REDACTED] und ist als Erweiterungsfläche für eigene Zwecke bestimmt. Die Firma betreibt ein Holzbauunternehmen. Früher befand sich dort ein Sägewerk, inzwischen ist ein Hobelwerk dazugekommen. Aktueller Bestandteil der Firma ist der Handel mit Fußbodenbelägen. Der Bedarf an Lagerfläche ist branchenspezifisch hoch. Insgesamt sind bis zu ca. 10-15 MA beschäftigt.

Die daran anschließende Fläche A18 ist im Eigentum der Stadt Neresheim. Die Fläche wird Stück für Stück und je nach Erweiterungsbedarf an die Fa. [REDACTED] verkauft, mit etwa 10 MA einem der größten Gerüstbauunternehmen der Region.

**A17/ A19:** Die Fläche A19 befindet sich vollständig, die Fläche A17 teilweise im Besitz der Firma [REDACTED]. Der Rest gehört Landwirten. Die Fa. [REDACTED] ist ein Zulieferer für die Maschinen-Industrie, produziert aber selbst auch Maschinen.

Der Hauptsitz der Firma für Bohr- und Frästechnik befand sich bisher in Oberkochen. Aktuell ist die Verlegung des Hauptsitzes nach Elchingen geplant. Ein Grund für die Verlegung ist, dass am Standort Oberkochen ein großer Konkurrenzdruck um Arbeitskräfte herrscht. Benötigt werden am dringendsten Mitarbeiter der mittleren Qualifikationsebene, die auf dem Härtsfeld eher zur Verfügung stehen. Zurzeit sind etwa 40 bis 50 MA beschäftigt.

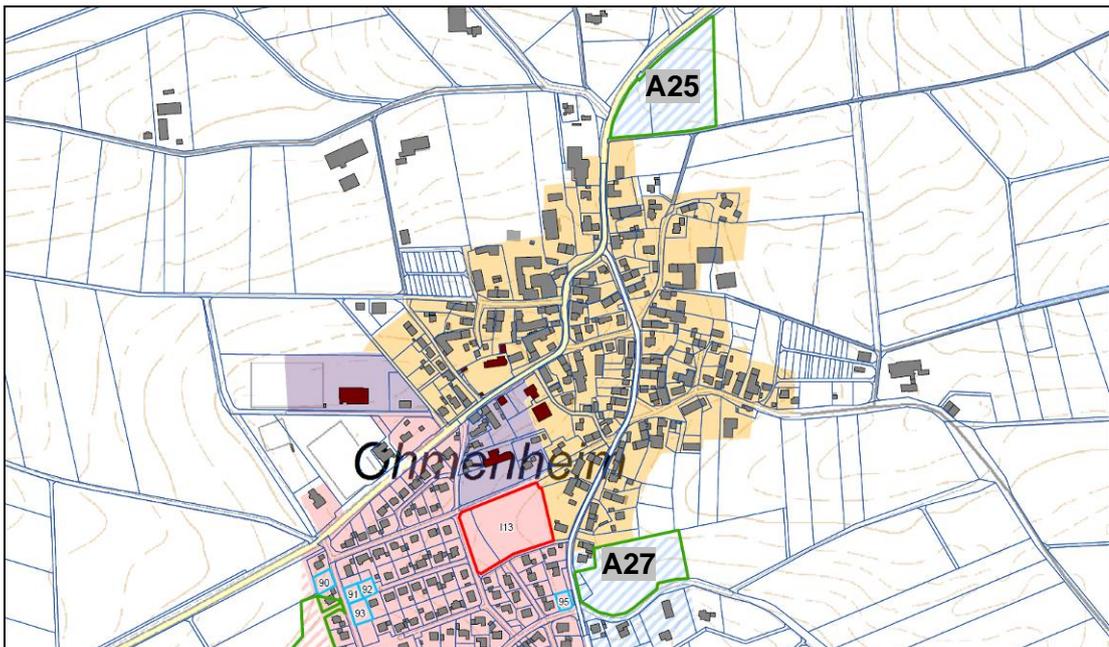
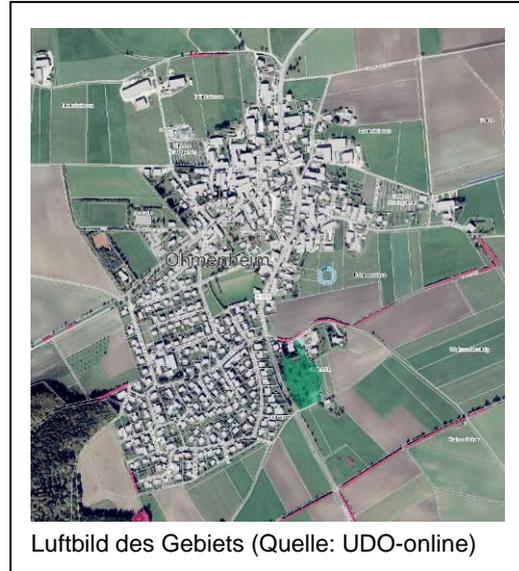
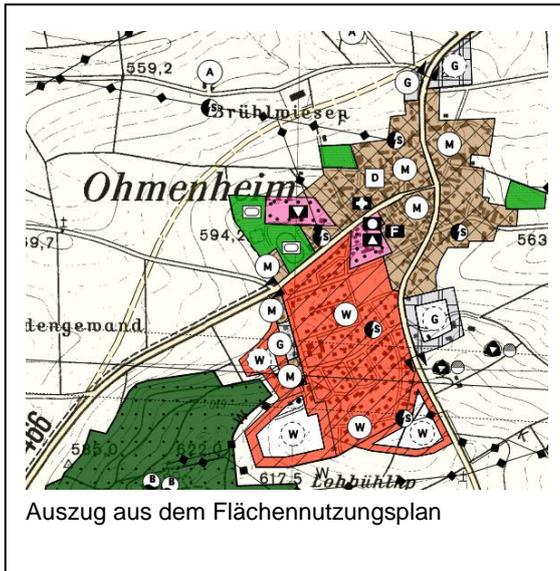
**A20:** Für diese Fläche ist bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Reichertstal“ vorhanden, sie ist jedoch noch nicht erschlossen. Nach Abzug der öffentlichen Verkehrsfläche besteht dort eine Flächenreserve von ca. 6000 m<sup>2</sup> (bzw. 0,6 ha).

#### B2.2.3.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 15 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebieten:	ca. 3,2 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	ca. 0,9 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 4,1 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,6 ha

## B2.2.4 Gewerbegebiete Ohmenheim

### B2.2.4.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenziale Gebiet „Ohmenheim“

Auch im Teilort Ohmenheim sind zwei gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Teilgebiet im Norden liegt am dortigen Ortsrand an der B 466. Das Gebiet ist derzeit noch unbebaut. Auch das Areal im Süden weist vordergründig noch Potenzial auf.

**A25:** Das Gebiet ist nicht erschlossen und es besteht kein Baurecht. Die Fläche ist in privatem Eigentum. Die Fläche steht grundsätzlich zur Verfügung, es besteht aber nur eine sehr eingeschränkte Nachfrage.

Sie dient als Erweiterungspotenzial für einen Landwirtschaftsbetrieb mit gewerblichen Geschäftszweigen (Baggerbetrieb, Betonlieferung, Transporte, Windenergie).

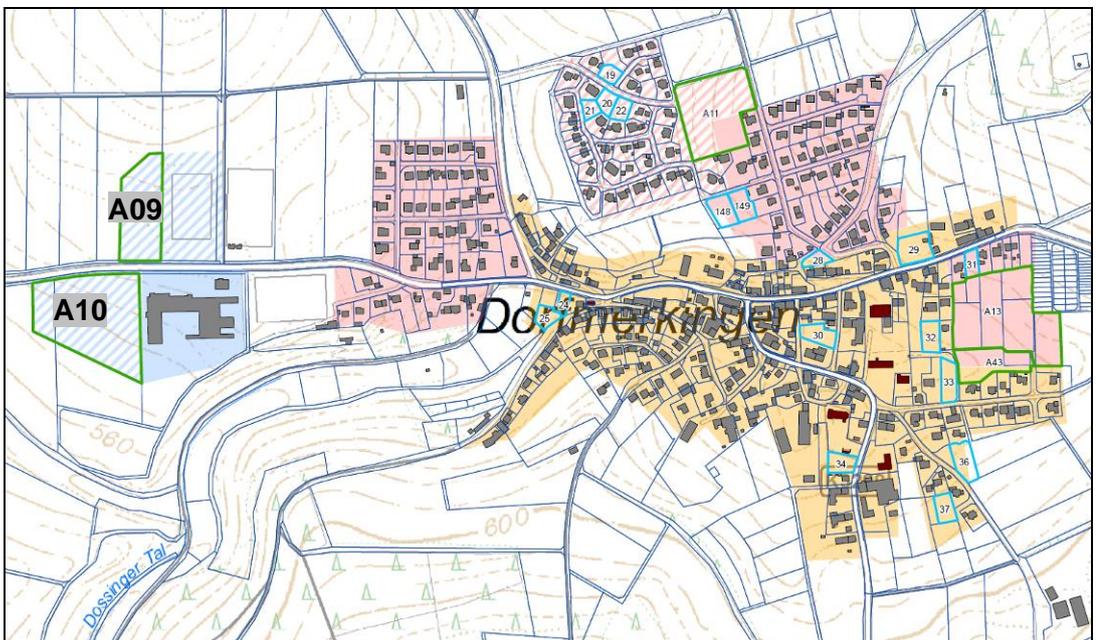
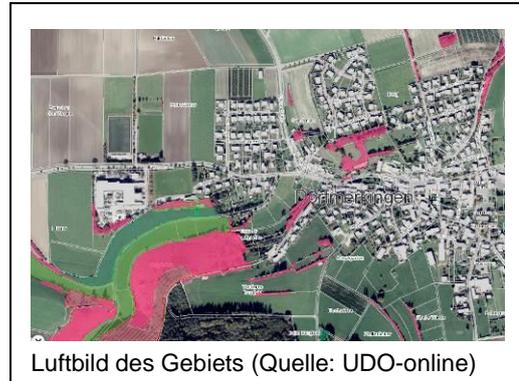
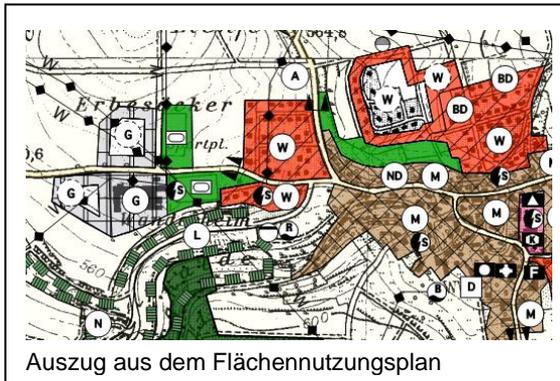
**A27:** Die Fläche grenzt westlich an ein Wohngebiet und nördlich an ein Mischgebiet. Aufgrund des Immissionsschutzes ist ein Gewerbegebiet in reiner Form auf dieser Fläche daher nicht mehr möglich. Da das Gebiet jedoch eine Lücke im östlichen Ortsrand darstellt, ist eine Umwidmung der Fläche in eine geplante gemischte Baufläche oder evtl. Wohnbaufläche angedacht um den Ortsrand abzurunden. Denkbar wäre auch, die Fläche für (kleinere) Ohmenheimer Gewerbebetriebe mit geringen Lärmemissionen vorzuhalten, etwa in Form eines Eingeschränkten Gewerbegebiets.

#### B2.2.4.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 4 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebieten:	0 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	ca. 2,9 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 2,9 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,0 ha

## B2.2.5 Gewerbegebiete Dorfmerkingen

### B2.2.5.1 Gebietsanalyse



Das Dorfmerkinger Gewerbegebiet liegt im Westen des kleinen Teilorts. Im Wesentlichen wird die bestehende Situation noch durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgebildet; die dargestellten geplanten Gewerbeflächen sind nach wie vor unbebaut. Der nördliche Teil wird aber teilweise von einem bestehenden Sportplatz belegt.

An dieser Stelle sind zunächst mittelgroße Betriebe denkbar. Allerdings ist Dorfmerkingen recht abgelegen; die zuführenden Straßen sind hier wenig leistungsfähig.

**A09:** Die Fläche ist zusammen mit der östlichen Fläche im Flächennutzungsplan als geplantes Gewerbe dargestellt. Auf der östlichen Teilfläche befindet sich ein Sportplatz (Hartplatz), weshalb das Gebiet A09 aufgrund der Größe und Form und des benachbarten Sportplatzes für Gewerbe nicht mehr sinnvoll ist. Ob die Fläche zukünftig Bestandteil des Flächennutzungsplans bleibt, ist zu klären. Sie wird als Außenreserve angerechnet.

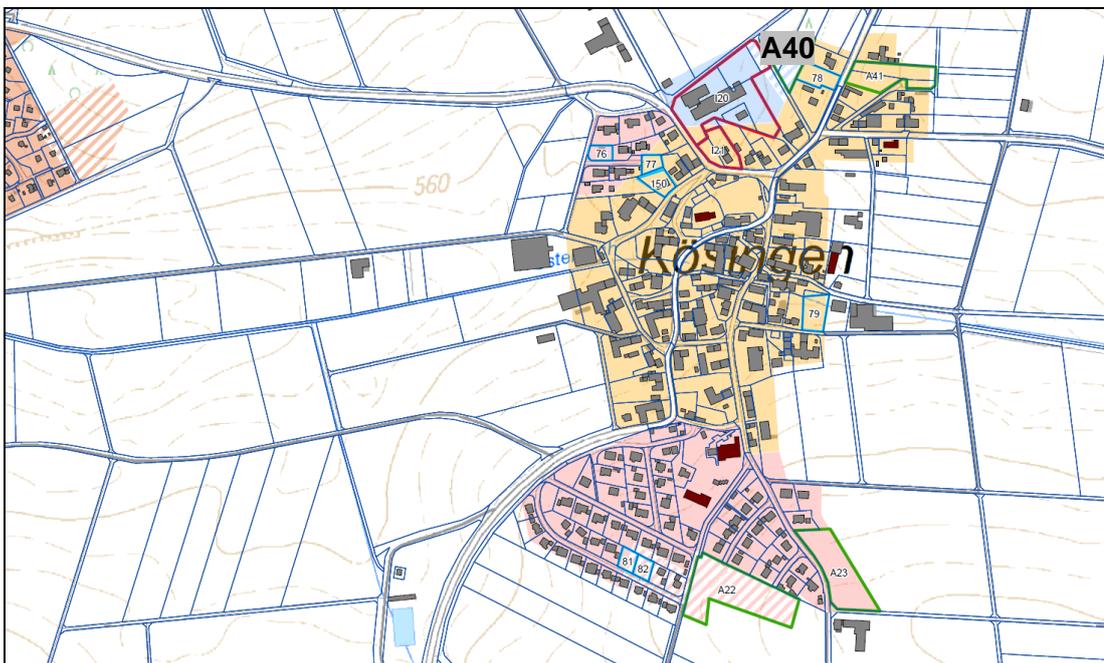
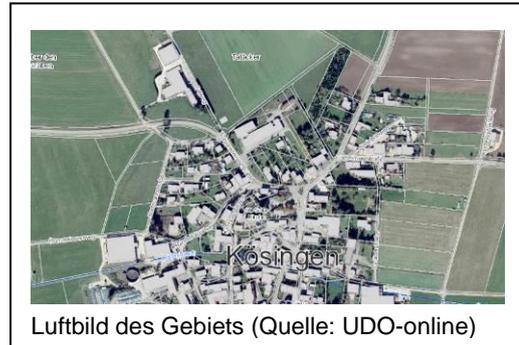
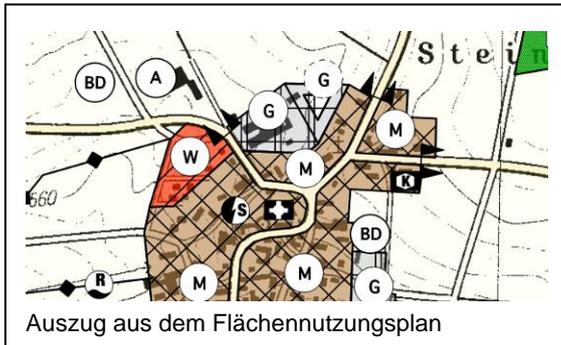
**A10:** Dieses Areal grenzt an das Firmengelände der Firma [REDACTED] mit ca. 25 MA und ist für diese als Erweiterungsfläche nach Westen vorgesehen. Der Betrieb produziert Beton-Fertigteile in Modulbauweise (Schachtringe, Schachtecken, Schachtunterteile) und ist außerdem spezialisiert auf die Herstellung von Sonderschächten.

#### B2.2.5.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 6 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebieten:	0 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	ca. 2,8 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 2,8 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,9 ha

## B2.2.6 Gewerbegebiete Köisingen

### B2.2.6.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenziale Gebiet „Köisingen“

**A40:** Die Fläche liegt östlich einer ehemaligen Sargfabrik (=daneben liegendes Innenbereichspotenzial, rot umrandet). Dort findet keine Produktion mehr statt.

Das ehemalige Betriebsgelände soll als Wohn- oder Mischgebiet umgenutzt und daher umgewidmet werden. Dadurch ist die Fläche A40 für Gewerbe ebenfalls nicht mehr sinnvoll.

Die abgelegene und nur über schmale zuführende Straßen erreichbare Lage des Ortsteils Köisingen lässt zudem keine Gewerbeentwicklung für die Zielgruppe zu.

#### B2.2.6.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 2,5 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebieten:	0 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	ca. 0,3 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 0,3 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,0 ha

#### **B2.2.7 Zusammenfassende Darstellung der Bestandspotenziale**

Zur Berechnung der Bestandspotenziale werden die verbleibenden Potenziale wie folgt ausgewertet:

##### **Baulücken**

Baulücken für Gewerbe gem. Raum+ 2017	0,5 ha
---------------------------------------	--------

##### **Innenentwicklungspotenziale**

Innenentwicklungspotenziale gem. Raum+ 2017 (1,6 ha) ohne ehemalige Sargfabrik in Kössingen	0,5 ha
--	--------

##### **Außenreserven**

Summe der nach Analyse verbleibenden Außenreserven in Neresheim und den Teilorten	1,5 ha
--	--------

<b>Summe Bestandspotenzial</b>	<b>2,5 ha</b>
--------------------------------	---------------

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in Neresheim in den bestehenden Gewerbegebieten ein Potenzial von nur noch etwa 2,5 ha besteht.

#### **B2.2.8 Strategien zur Mobilisierung**

Die Potenzialanalyse hat gezeigt, dass in Neresheimer Flächen kaum Potenzial besteht, weil die Gebiete mit aktiven Unternehmen aufgefüllt sind.

Wie in den obigen Kapiteln dargestellt, werden die wenigen vorhandenen Flächen überwiegend für bestehende Gewerbebetriebe benötigt und dienen damit zur Standortsicherung für die betreffenden Unternehmen. Deren Aktivierung für andere Zwecke ist zurzeit nicht zielführend, weil dadurch eine zukünftige Entwicklung der Bestandsbetriebe gefährdet wird.

Dennoch ist die Stadt in ständigem Kontakt mit den Grundstückseigentümern und den Unternehmen. Damit können besondere örtliche Entwicklungen genutzt werden, um vorhandene Flächenpotenziale zu aktivieren.

In einem besonderen Fall konnte ein Grundstück einer insolventen Firma an ein ansiedlungswilliges Unternehmen weitergegeben werden.

Unter diesem Gesichtspunkt muss auch beachtet werden, dass das vorhandene kleinräumige Potenzial in den Teilorten nicht für die Zielgruppe der Firmen geeignet ist, die ein konkretes Interesse am Standort Riegel haben.

## B2.3 Bedarfsanalyse

Um feststellen zu können, ob das ermittelte Potenzial für die gewerbliche Entwicklung der Stadt ausreicht, wird der voraussichtliche Bedarf ermittelt.

### B2.3.1 Einwohnerentwicklung und Pendler

Die Einwohnerzahl betrug im Jahr 2016 7.910 EW. Die Entwicklung der letzten Jahre geht aus nachfolgender Tabelle hervor.

#### 2.3.1.1 Einwohnerentwicklung

Jahr <sup>1)</sup>	Gemeindegebiet <sup>2)</sup>	Bevölkerung insgesamt <sup>3)</sup>
	ha	Anzahl
2009	11.852	8.063
2010	11.852	8.020
2011	11.852	7.878
2012	11.852	7.857
2013	11.852	7.906
2014	11.852	7.912
2015	11.852	7.935
2016 <sup>4)</sup>	11.851	7.910

Tabelle: Einwohnerentwicklung seit 2009 (Quelle: StaLA BW)

Aus der untenstehenden Tabelle geht die Vorausberechnung der Einwohner nach StaLA hervor.

Jahr	Hauptvariante	Entwicklungskorridor	
		unterer Rand	oberer Rand
2014	7.912	7.912	7.912
2015	7.930	7.844	8.046
2016	7.933	7.834	8.101
2017	7.933	7.813	8.148
2018	7.928	7.784	8.191
2019	7.923	7.751	8.231
2020	7.920	7.714	8.268
2021	7.917	7.676	8.304
2022	7.914	7.637	8.337
2023	7.912	7.597	8.367
2024	7.910	7.555	8.395
2025	7.909	7.512	8.422
2026	7.909	7.468	8.447
2027	7.908	7.423	8.469
2028	7.906	7.377	8.490
2029	7.905	7.331	8.509
2030	7.903	7.284	8.526
2031	7.902	7.237	8.540
2032	7.901	7.190	8.553
2033	7.900	7.141	8.563
2034	7.898	7.090	8.573
2035	7.893	7.039	8.580

Tabelle: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035, Hauptvariante mit Wanderungen und Entwicklungskorridor (Quelle: StaLA BW)

### A2.3.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler

2015	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1.754
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	3.335
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	897
Berufsauspender über die Gemeindegrenzen	2.478
2016	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1.812
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	3.419
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	942
Berufsauspender über die Gemeindegrenzen	2.549
2017	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1.843
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	3.431
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	970
Berufsauspender über die Gemeindegrenzen	2.558

Tabelle: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenze seit 2015 (Quelle: StaLA BW)

Die tabellarische Aufstellung zeigt, dass die Zahl der Beschäftigten insgesamt zugenommen hat. Ein Anzeichen für die positive gewerbliche Entwicklung in Neresheim ist, dass sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (um 89) als auch die Zahl der Einpendler (um 73) zugenommen hat. Insgesamt sind dies 162 Arbeitsplätze mehr in nur zwei Jahren.

## B2.3.2 konkreter Bedarf einzelner Unternehmen

### 2.3.2.1. kurzfristiger Bedarf

In den vergangenen Monaten hat sich ein Bedarf abgezeichnet, der sich aus den konkreten Anfragen folgender Firmen ableitet. Der konkrete Bedarf der unten aufgeführten Firmen wurde von Stadt abgefragt mit folgendem Ergebnis:

<b>Firma</b>	<b>Branche</b>	<b>Flächenbedarf</b>
[REDACTED]	Stahlhandelsgesellschaft	ca. 1,5 ha
[REDACTED]	Automatisierungstechnik	ca. 0,9 ha
[REDACTED]	Autowerkstatt	ca. 0,25 ha
[REDACTED]	Stuckateurbetrieb	ca. 0,25 ha
Kurzfristige Bedarfe weiterer Unternehmen		ca. 0,8 ha
Summe netto		ca. 3,7 ha
zzgl. 30 % Verkehrs- und Grünflächen <sup>3</sup>		ca. 1,1 ha
Summe brutto		ca. 4,8 ha
Fläche für die Regenwasserbehandlung <sup>4</sup>		ca. 1,0 ha
<b>Summe</b>		<b>ca. 5,8 ha</b>

Es handelt sich dabei um den Bedarf für die kommenden zwei bis drei Jahre. Den dargestellten Firmengrößen liegt ein entsprechender Schriftverkehr mit den Unternehmen vor.

Zusätzlich sollen in geringem Umfang (0,8 ha) Flächen in den ersten Abschnitt übernommen werden, um einen absehbaren kurzfristigen Bedarf zu ermöglichen.

Die Angaben werden mit dem Fortgang des Verfahrens regelmäßig auf den jeweils aktuellen Stand gebracht und für die Beteiligungsverfahren anonymisiert.

---

<sup>2</sup> Zusätzlich zum Gebiet A35

<sup>3</sup> Aus Gründen des Denkmalschutzes und des Landschaftsschutzes ist eine ausreichende Eingrünung des Gebiets erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt ist eine Anbindung an die L 1084 nach Norden vorzusehen, die dann auch für die weiteren Bauabschnitte dienen kann. Deshalb wird hier ein etwas erhöhter Ansatz für die Nebenflächen angesetzt.

<sup>4</sup> Da über diese für die Firmen erforderlichen Flächengrößen hinaus eine mittel bis langfristig zukunftsfähige Fläche für die Regenwasserbehandlung erforderlich sein wird, ist hierfür gebietsintern zusätzlich ca. 1 ha vorzuhalten.

### 2.3.2.2. mittelfristiger Bedarf

<b>Firma</b>	<b>Branche</b>	<b>Flächenbedarf</b>
████████████████████	Spedition (Lagerei, Verpackung)	ca. 1,9 ha
Mittelfristige Bedarfe weiterer Unternehmen		ca. 1,5 ha
Summe netto		ca. 3,4 ha
zzgl. 25 % Verkehrs- und Grünflächen		ca. 0,8 ha
<b>Summe brutto</b>		<b>ca. 4,2 ha</b>

Es handelt sich dabei um den Bedarf für die kommenden drei bis fünf Jahre.

### 2.3.2.3. Langfristiger Bedarf

Ein langfristiger Bedarf (für 15 Jahre) kann nicht anhand der bestehenden Nachfrage abgeleitet werden. Ein Wert hierfür ist allenfalls aus einer Abschätzung zu ermitteln, die sich aus der Entwicklung der letzten Jahre ableitet.

Folgende Bebauungspläne für Gewerbeflächen wurden in den letzten Jahren in Neresheim rechtskräftig:

<b>Bebauungsplan</b>	<b>Rechtskräftig seit</b>	<b>Bruttobaufläche</b>
„Im Riegel V“	29.04.2011	ca. 5,3 ha
„Im Riegel VI“	14.11.2014 <sup>5</sup>	ca. 9,3 ha
„Im Riegel VII“	12.01.2018	ca. 2,0 ha
„Reichertsthal“	19.12.2014	ca. 2,0 ha
<b>Summe</b>		<b>ca. 18,6 ha</b>

Aus dieser Aufstellung geht hervor, dass in den letzten 7 Jahren Gewerbeflächen im Umfang von durchschnittlich etwa 2,7 ha pro Jahr ausgewiesen wurden, was der Plausibilisierung der oben angeführten Nachfrageorientierten Darstellung dienen soll und gleichzeitig einen Anhaltspunkt für die Abschätzung des langfristigen Bedarfs liefert. Bei einer reinen Hochrechnung dieser Entwicklung auf den Zeithorizont übergeordneter Planungen (15 Jahre) ergäbe dies einen Bedarf von rund 40 ha.

---

<sup>5</sup> Änderung schriftlicher Teil: 18.12.2015

Da aber zurzeit eine bereits viele Jahre anhaltende konjunkturelle Hochphase herrscht und nicht davon ausgegangen wird, dass dies langfristig anhält, wird von einem langfristigen Bedarf von weiteren sieben ha ausgegangen. Insgesamt sind das:

Kurzfristiger Bedarf	5,8 ha
Mittelfristiger Bedarf	4,2 ha
<u>Langfristiger Bedarf</u>	<u>7,0 ha</u>
Gesamtbedarf	17,0 ha

### **B2.3.3 tatsächlicher Flächenbedarf**

Der unter Kap. 2.3.1.1 ermittelte kurzfristige Bedarf dient dem dort definierten Kreis von Firmen und entspricht den tatsächlichen Verhältnissen.

Die ermittelten Standortpotenziale (ca. 2,5 ha) sind für die derzeit anfragenden Firmen nicht geeignet und werden deshalb erst im Zusammenhang mit dem langfristigen Bedarf in Abzug gebracht:

Gesamtbedarf	17,0 ha
<u>Flächenpotenziale</u>	<u>2,5 ha</u>
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>14,5 ha</b>

## B3 Standortalternativen

### B3.1 Auswahl der Alternativflächen und Kriterien für die Bewertung

#### B3.1.1 Raumordnerische Vorgaben

##### B3.1.1.1 Auflistung

Die Auswahl der Alternativflächen folgt in erster Linie den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Hierfür werden folgende als relevant für die Planung angesehen:

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:

- Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren (PS 3.1.2 (Z)).
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9 (Z)).
- Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. [...] (PS 3.3.6 (Z))
- Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren (PS 5.3.2 (Z)).

Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg

- Als neu zu erschließende bzw. ausbaufähige regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (bis etwa 30 ha) werden ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt: Unterzentrum Neresheim: an der L 1084 das Gewerbegebiet Riegel (PS 2.5.4 (Z)).

Obige Ziele und Grundsätze unterstreichen damit die Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere § 1 Abs. 3 bis 5 BauGB und § 1a Abs. 2. Ebenso zu beachten sind die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB (Vermeidung von Eingriffen).

Unter Beachtung dieser Vorgaben zeichnet sich eine Flächensuche anhand von folgenden „Positiv“merkmalen ab.

### B3.1.1.2 Abgeleitete Auswahlkriterien

- Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen, Verkehrsstrukturen, Flächenkonzentration und Zuordnung der Baugebiete untereinander
- vorhandene Infrastruktur

Demnach sollte also zunächst untersucht werden, ob die Deckung des Bedarfs über eine Erweiterung der bestehenden Gebiete erreicht werden kann.

Damit kann vermieden werden, dass gänzlich neue Erschließungssysteme geplant und gebaut werden müssen, was neben eines Mangels an Wirtschaftlichkeit auch Fläche spart.

Eine Anbindung an anders gewidmete Gebiete sollte vermieden werden, da hierdurch immissionsschutzfachliche Konflikte zu befürchten wären. Dabei wurden auch die bereits bestehenden Erschließungssysteme berücksichtigt, sowie der Aufwand für notwendige neue Systeme.

Unter dieser Prämisse soll für die folgenden bestehenden Gebiete untersucht werden, ob Erweiterungen im Umfang des ermittelten Flächenbedarfs sinnvoll sind.

Die Bewertung dieser Merkmale erfolgt verbal-argumentativ.

### **B3.1.2 Weitere Kriterien**

In einem zweiten Schritt wird das Ergebnis überprüft, ob Restriktionen zu beachten sind. Insbesondere sind dies:

#### B3.1.2.1 Wirkungen auf die Umwelt (naturschutzfachlich geschützte Gebiete, Wasserschutzgebiete, Wirkungen auf das Landschaftsbild)

Dazu wurde geprüft ob eine Betroffenheit von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten, Biotopen, Naturdenkmälern, Überschwemmungsgebieten oder sonstigen Strukturen vorliegt und wie sich eine Ansiedlung von Gewerbe darauf auswirken würde.

#### B3.1.2.2 Freiraumschutz des Regionalplans

Die Standorte wurden auf Überschneidungen mit Zielen und Grundsätzen des Regionalplans untersucht.

#### B3.1.2.3 Denkmalschutz

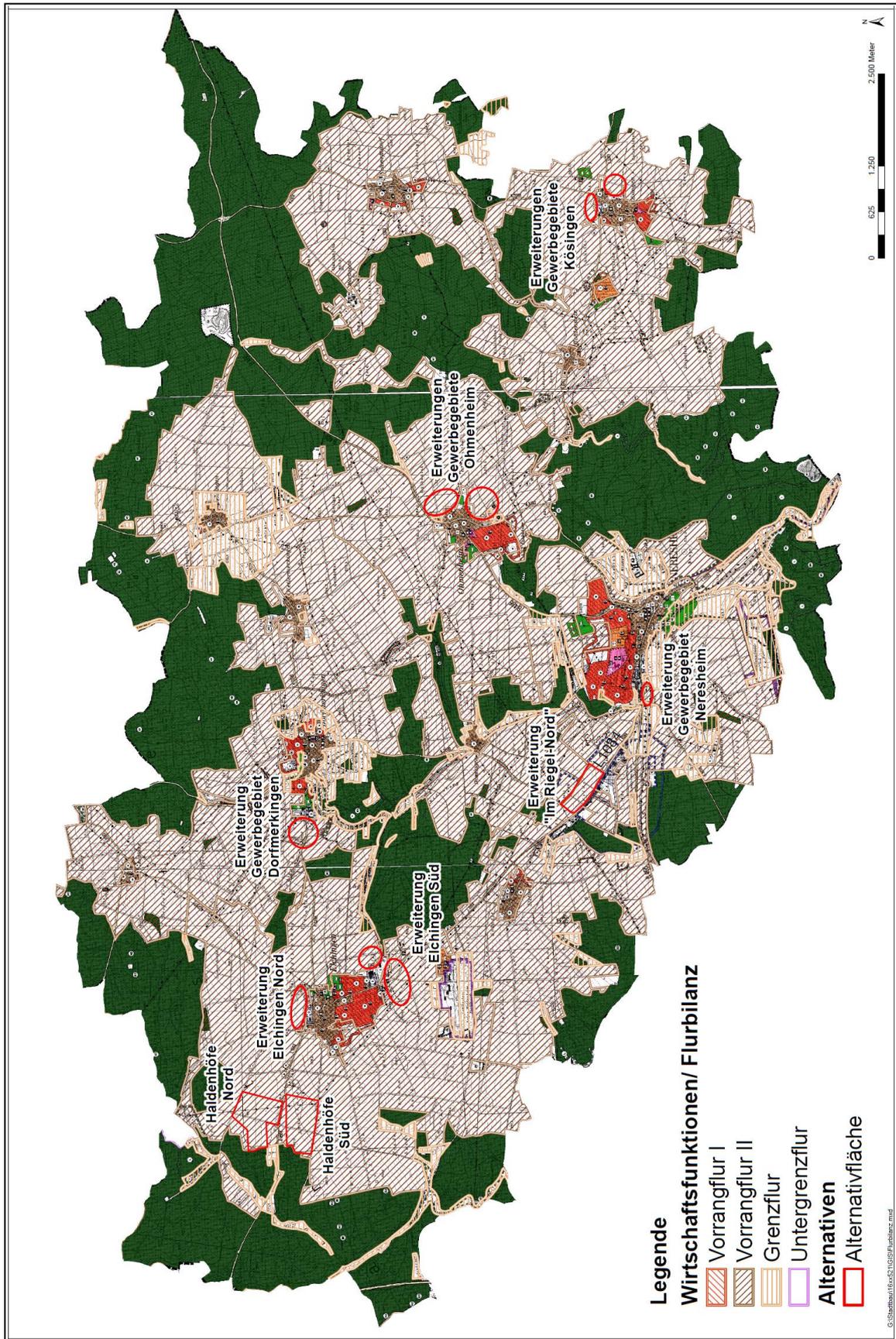
Für die Analyse der Alternativflächen wurde nicht nur auf eine mögliche direkte, sondern auch auf eine indirekte Betroffenheit eines Denkmals geachtet (Umgebungsschutz bedeutsamer Denkmale).

#### B3.1.2.4 Land- und Forstwirtschaft

Der Wert der Alternativen Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft wurde anhand der Wirtschaftsfunktionenkarte / Flurbilanz ermittelt (siehe nachfolgende Abbildung).

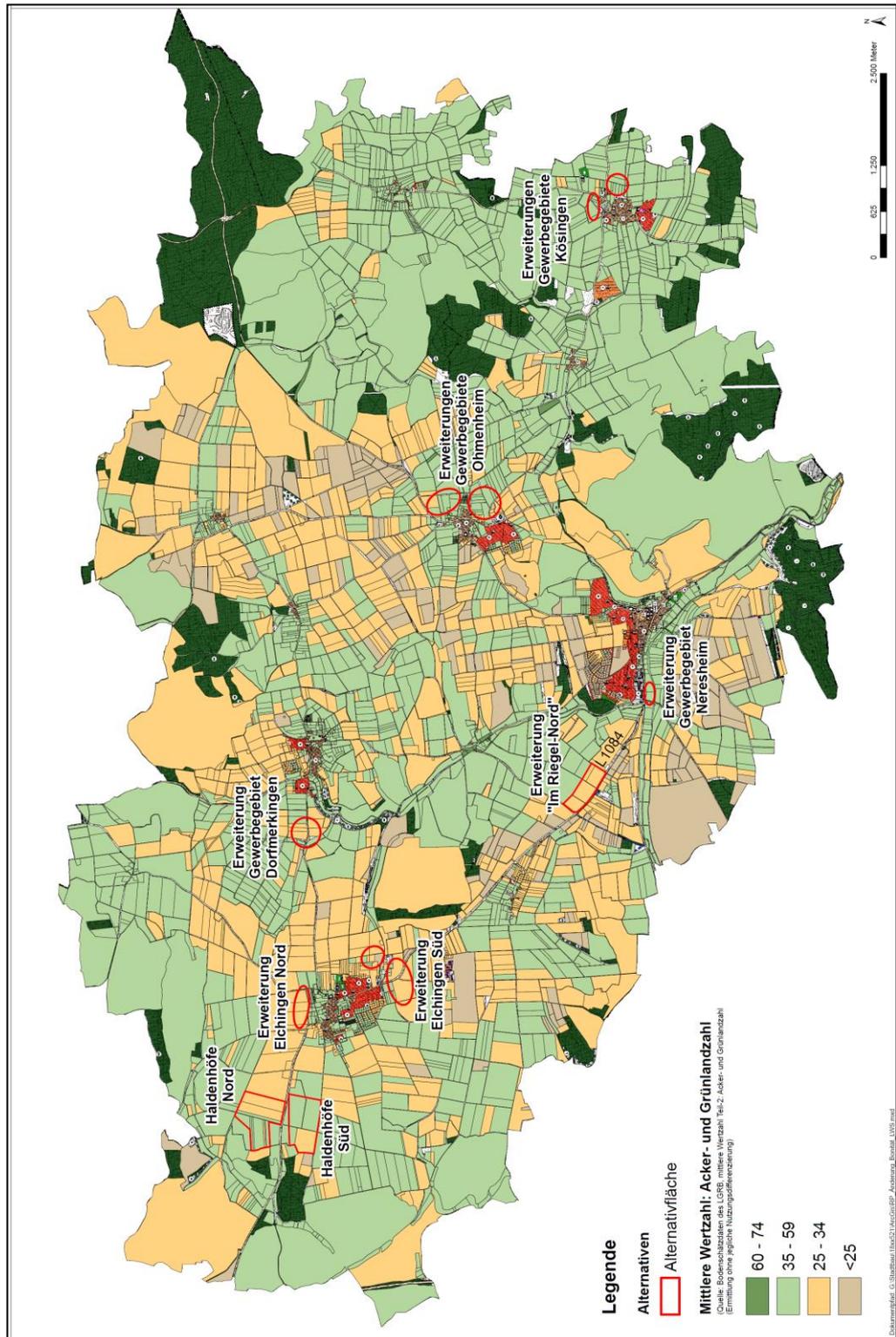
Auf dem Gebiet der Stadt Neresheim sind ca. 5.855 ha als Vorrangflur II ausgewiesen. Flächen der Vorrangflur I sind im Gebiet nicht vorhanden.

*„Gebiete der Vorrangflur Stufe I/II sind aufgrund ihrer natürlichen und agrarstrukturellen Merkmale sehr gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollen dieser vorbehalten bleiben und nicht für Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I/II, wie im vorliegenden Plangebiet, sollten ausgeschlossen bleiben. Im Regionalplan OW ist das Plangebiet deshalb als „Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft“ (G) gekennzeichnet.“* (Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Landwirtschaft vom 29.03.2019)



Bewertung der Wirtschaftsfunktionen/ Flurbilanz  
 Quelle: Daten überlassen vom Regionalverband Ostwürttemberg, Plangrundlage:  
 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim

Zusätzlich wurden die Flächen hinsichtlich der Bonitätsstufe für die landwirtschaftliche Nutzung genauer untersucht. Für die kleinräumige Bewertung der Bonität wurde die „Boden- oder Grünlandzahl“ (bewertet in Klassen) der Bodenschätzdaten des LGRB herangezogen. Hauptsächlich liegt eine Betroffenheit der Stufen 25-34, sowie 35-59 vor. Eine Darstellung der jeweiligen Betroffenheit liefert nachfolgende Karte:



*Bewertung der Acker-/ Grünlandzahl  
Quelle: Bodenschätzdaten LGRB, Plangrundlage: Flächennutzungsplan der Stadt  
Neresheim*

### B3.1.2.5 Topographie

Die Topographie des Geländes wurde ebenfalls in die Bewertung mit einbezogen.

### B3.1.2.6 Erweiterungspotenzial

Im Zuge der Prüfung wurde auch das Erweiterungspotenzial für die jeweiligen Alternativstandorte untersucht. Dabei ist die Wahl eines Standorts mit einem größeren Erweiterungspotenzial von Vorteil, da sich so ein Gewerbestandort an einem Ort konzentriert entwickeln kann.

Die Auswertung dieser Restriktionen wird für jede Alternativfläche im nachfolgenden Kapitel abgehandelt. Zusammenfassend sind die Restriktionen anschließend anhand einer Tabelle dargestellt.

## **B3.2 Bewertung der Gebiete**

### **B3.2.1 Erweiterung im Riegel**

Als regionalbedeutsamer Standort für Dienstleistungen und Gewerbe bietet sich die Gewerbefläche an. Jedoch sind die Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Unter anderem ist das Gebiet auf allen Seiten von einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung umgeben.

Mit einer Erweiterung nach **Osten** könnte bis Einmündung der L 1084 in die B 466 nicht genügend Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Im **Süden** befindet sich die Schutzzone II des mittlerweile rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Pfaffentäle.

Eine Erweiterung in diese Richtung ist darüber hinaus wegen der Steilheit des Geländes nicht sinnvoll, da dies erhebliche Aufwendungen für Erdarbeiten erforderlich machen würde. In diesem Bereich befindet sich auch bereits eine Fotovoltaikfläche. Ansonsten liegt hier ein schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz vor.

Das Überschreiten der dortigen Hangkante würde auch dazu führen, dass das Gebiet von der B 466 aus sehr viel deutlicher wahrgenommen werden würde.

Im **Westen** befindet sich eine Waldfläche. Der Wald sorgt für eine optimale landschaftliche Einbindung des bestehenden Gebiets. Der Wald ist schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft.

Dieses Areal liegt ebenfalls im Wasserschutzgebiet, Schutzzone II.

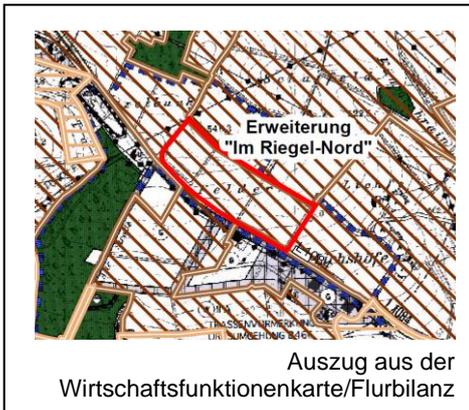
Im **Norden** schließt sich eine großflächige Landwirtschaft an. Auch dieses Areal ist als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen.

Das nordwestlich gelegene kleine Gebiet bei Stetten mit 1,5 ha wird als Ansatz für eine Erweiterung nicht extra berücksichtigt. Die Weiterentwicklung würde zu einem städtebaulich unerwünschten Siedlungsband entlang der L 1084 führen.

Die Erweiterung des bestehenden Gebiets ist auch deshalb interessant, weil sich im bestehenden Gebiet ein Firmenspektrum entwickelt hat, das bereits Synergieeffekte nutzt und diese auch weiter ausbaut. Beispielsweise dient die gewünschte Ansiedlung des Stahlhandelsunternehmens ■■■ den stahlverarbeitenden Betrieben im Gebiet. So können trotz der Erweiterung Belastungen für Verkehrswege und Umwelt minimiert werden, weil Lieferwege deutlich verkürzt sind.

Zudem befinden sich im Gebiet mit den Firmen ■■■ und ■■■ bereits echte Technologieführer. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Gebietspotenzials sind für diese Betriebe wichtig für den Fortbestand am aktuellen Standort.

Eine Erweiterung nach Norden würde eine Erweiterung eines regionalen Gewerbestandortes bedeuten, der bereits an die L 1084 angeschlossen ist und Verbindung an die B 466 hat. Die Kosten für Ver- und Entsorgung sind daher vertretbar. Die Wirkungen auf die Umwelt sind gering, da das Gebiet bereits durch Gewerbe vorbelastet ist und Schutzgebiete nicht betroffen sind. Wie alle weiteren geprüften Flächen, befindet sich auch diese Fläche in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans. Zusätzlich liegt bei diesem Standort noch eine Überschneidung mit einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung vor.

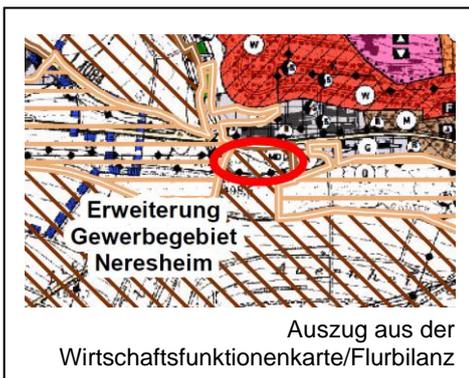


Das Gebiet befindet sich in einer Blickachse von der L 1084 auf das Kloster Neresheim. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche optische Beeinträchtigungen vermeidbar bzw. minimierbar sind.

Die Fläche liegt in einem Bereich der Vorrangflur II der Wirtschaftsfunktionenkarte (Flurbilanz).

Das nach Süden geneigte Gelände bietet ein hohes Erweiterungspotenzial von ca. 15-20 ha.

### B3.2.2 Erweiterung Gewerbegebiet Neresheim



Eine Möglichkeit zur Erweiterung des Neresheimer Gebiets bietet sich auf den ersten Blick nach Südwesten an. Jedoch ist die tatsächliche Nutzbarkeit der Fläche hier nur gering. Der Geländeabfall von der B 466 nach Süden müsste aufgefüllt werden. Außerdem liegt der südliche Bereich in der Aue der oberen Egau und ist Hochwasser gefährdet.

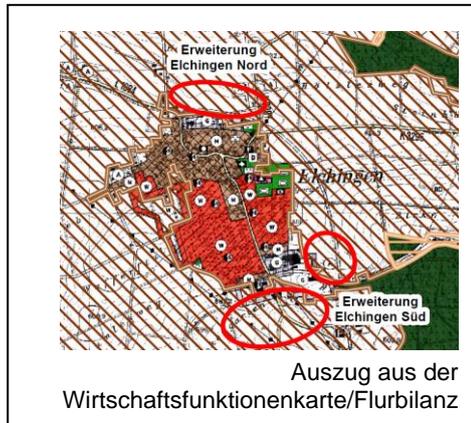
Nutzbar wäre allenfalls ein schmaler, nach Süden geneigter Streifen entlang der Bundesstraße B466. Die Fläche schließt jedoch an ein Gewerbegebiet mit Nutzung für den Einzelhandel an und bietet nur ein geringes Erweiterungspotenzial von ca. 2 ha.

Wie auf der Abbildung zu sehen befindet sich auch diese Fläche im Bereich der Vorrangflur II. Westlich und südöstlich grenzen Bereiche der Grenzflur an. Auch diese Fläche befindet sich in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans.

Im Süden der Fläche befindet sich ein Biotop, das bei einer Nutzung betroffen wäre, aber kleinräumig erhalten werden kann.

Denkmale sind nicht betroffen.

### B3.2.3 Erweiterung Gewerbegebiete Elchingen



Die Erweiterungen befinden sich benachbart zu bestehendem Gewerbe und gemischten Bauflächen. Ein Anschluss ist über die L1084 bzw. K3297 gegeben. Die Entwässerung vor allem der nördlichen Gebiete wäre sehr aufwendig.

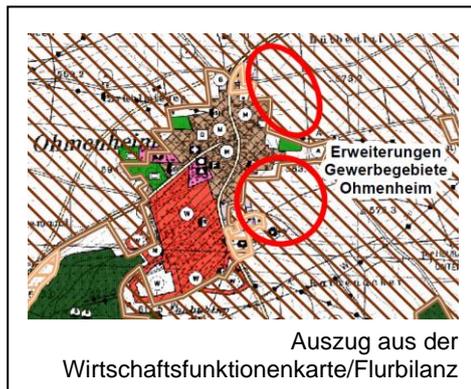
Des Weiteren wären Biotope und Naturdenkmale (Bäume) betroffen, diese könnten jedoch kleinräumig erhalten bleiben.

Eine Betroffenheit von Kulturdenkmälern und weiteren Schutzgebieten liegt nicht vor.

Auch diese Fläche ist Vorrangflur II und befindet sich in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz.

Die Flächen sind nach Süden geneigt und bieten ein Erweiterungspotenzial von insgesamt ca. 10 ha.

### B3.2.4 Erweiterung Gewerbegebiete Ohmenheim



Ohmenheim wird von der Bundesstraße B 466 durchfahren. Insofern wäre ein Anschluss an den überörtlichen Verkehr gegeben. Dabei wäre das südliche Gebiet nach Osten erweiterbar, das nördliche Gebiet müsste nach Nordosten entwickelt werden.

Jedoch wäre eine neue Gewerbeansiedlung im Umfang des Flächenbedarfs für den kleinen Ort eine unverhältnismäßige Entwicklung. Der südliche Gebietsteil grenzt zudem an Wohnstandorte an, der nördliche

an gemischte Bauflächen.

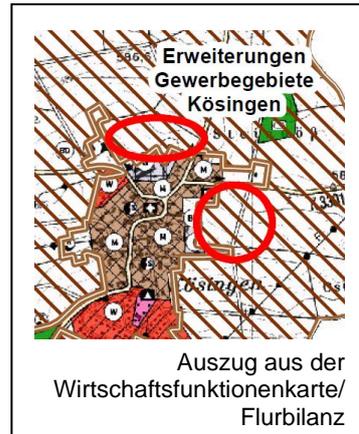
In den südlichen Bereichen sind außerdem Biotope vorhanden, die jedoch kleinräumig erhalten werden können. Denkmale sind nicht betroffen.

Auch diese Flächen überschneiden sich einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz. Die Erweiterungen befinden sich außerdem ebenfalls im Bereich der Vorrangstufe II der Wirtschaftsfunktionenkarte, lediglich sehr geringe Teilbereiche sind der Grenzflur zugeordnet.

Die nach Süden geneigten Flächen bieten Potenzial für Erweiterungen in einem geringen Umfang von ca. 2-3 ha.

### B3.2.5 Erweiterung Gewerbegebiete Köisingen und Dorfmerkingen

Eine gewerbliche Entwicklung im geplanten Ausmaß wäre für die Teilorte Köisingen und Dorfmerkingen nicht zielführend, da die Erschließungssysteme, v.a. Kreisstraßen, nicht für den erhöhten LKW-Verkehr ausgelegt sind. Dabei ist Köisingen über die Kreisstraßen K3301 und K3314, Dorfmerkingen über die K3296, die K3299 und die K3298 angebunden. Auch hier läge eine unverhältnismäßige Entwicklung vor, da ein Gebiet der geplanten Größe zu Überlastungen der Teilorte führen würde. Außerdem würden sich Konflikte mit benachbarten Nutzungen (Sportanlage, gemischte Bauflächen) ergeben.



Bei den Alternativen wären Gehölzstrukturen und sowie Biotope betroffen, die kleinräumig erhalten werden könnten.

Eine Betroffenheit von Kulturdenkmälern und weiteren Schutzgebieten liegt nicht vor.

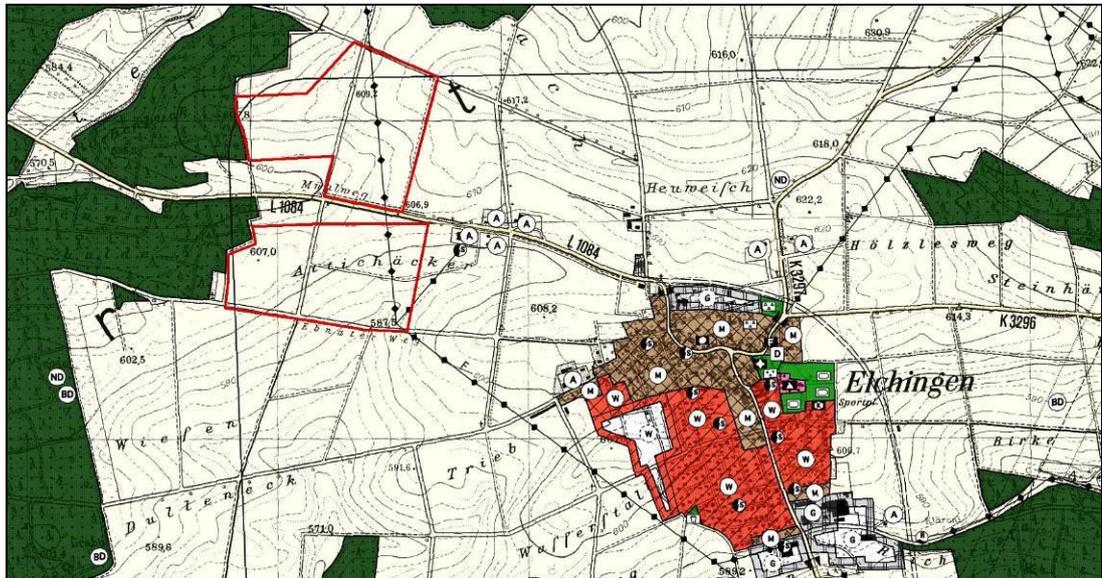
Auch in diesen beiden Orten befinden sich die Flächen für die möglichen Erweiterungen innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans. Ebenfalls sind auch hier alle Flächen der Vorrangstufe II der Flurbilanz zugeordnet.



Die Gebiete sind nach Süden/ Südwesten geneigt. In Köisingen besteht ein geringes, (ca. 2-3 ha) in Dorfmerkingen dagegen ein hohes Erweiterungspotenzial (ca. 10 ha).

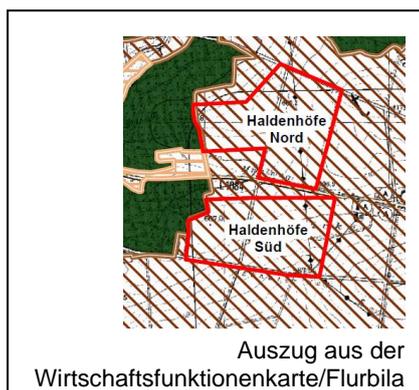
### B3.2.6 Neues Gewerbegebiet Elchingen, Haldenhöfe

Die Stadt Neresheim hat zusätzlich zu den oben dargestellten Erweiterungspotenzialen einen Standort westlich von Elchingen untersucht. Hier stünden genügend Flächen zur Verfügung und die Anbindung an die Landesstraße L 1084 mit Nähe zum Autobahnanschluss (ca. 2,5 km) böte eine gute verkehrliche Erschließungsmöglichkeit.



Im Nordwesten rot umrandet: Haldenhof Nord und Haldenhof Süd

Jedoch zöge die Erschließung dieser Flächen bereits mit dem ersten Bauabschnitt sehr hohe Kosten für die Entwässerung nach sich, da über eine Strecke von ca. 2,5 km eine Druckleitung mit Hebwerk errichtet werden müsste. Zudem ist außer an die Landesstraße keine Anbindung an bestehende Siedlungen oder übergeordnete Verkehrsstrukturen vorhanden.



Das Vorhaben würde außerdem einen Aussiedlerhof direkt beeinträchtigen.

Auf den Flächen befinden sich Biotope die kleinräumig erhalten werden könnten.

Denkmale und weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Flächen sind schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans und Vorrangflur II der Flurbilanzkarte.

Die nördliche Fläche ist nach Süden, die südliche nach Süden/Südwesten geneigt. Beide Flächen bieten ein hohes Potenzial für Erweiterungen.

### **B3.2.7 Weitere Alternativen**

Grundlage für die Überlegungen zu weiteren Alternativen ist die Frage, wo unter Einsparung von Ressourcen eine Ansiedlung von Gewerbeflächen vertretbar wäre. Hier bietet sich ein Standort mit Anbindung an überörtliche Verkehrswege oder die Zusammenarbeit mit einer Nachbarkommune an. Beides ist im Westen des Neresheimer Stadtgebiets gegeben. Hier verläuft die Autobahn A7 in etwa an der Grenze zum Gebiet der Stadt Aalen. Es böte sich eine Fläche an der Autobahnauffahrt Aalen-Oberkochen östlich der Autobahn an.

Allerdings wären hier die Aufwendungen für die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen extrem hoch. Zudem bestehen die Neresheimer Flächen dort zum allergrößten Teil aus Wald. Eine Rodung des Waldes in der angestrebten Größenordnung wäre ein schwer vertretbarer Eingriff in den Naturhaushalt und würde einen erheblichen Aufwand für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen sowohl nach dem Waldgesetz als auch nach dem Bauplanungsrecht/ Naturschutzrecht erfordern. Dies wiederum würde ebenfalls zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen gehen.

Aus diesen Gründen wird ein interkommunales Gewerbegebiet nicht weiter verfolgt.

### B3.3 Tabellarische Gegenüberstellung der Alternativstandorte

Gebiet\ Kriterium	Anbindung an Siedlungen / Verkehrsstrukturen, Gebietszuordnung	Erschließung	Wirkungen auf die Umwelt	Freiraumschutz Regionalplan	Denkmalschutz (Umgebungsschutz bedeutsamer Denkmale)	Land-/Forstwirtschaft, Fläche und Boden	Topographie	Erweiterungspotenzial	Gesamteignung
<b>Erweiterung „Im Riegel - Nord“</b>	Gewerbegebiet „Im Riegel“, Erweiterung regionaler Gewerbestandort	Landesstraße L 1084 / nahe Bundesstraße B 466 Kosten für Ver- und Entsorgung vertretbar	Keine Schutzgebiete betroffen, Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz und Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung*	Lage in der Blickachse auf Kloster Neresheim von der L 1084 aus. Beeinträchtigung vermeidbar bzw. minimierbar. Prüffall Bodendenkmal	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: 25-34	Geneigt nach Süden	Hoch, ca. 15 – 20 ha	<b>hoch</b>
<b>Erweiterung Gewerbegebiet Neresheim</b>	Gewerbegebiet Neresheim, Einzelhandel	Bundesstraße B 466	HQ 100 im Süden, Egauaue, Biotop kleinräumig erhaltbar (Egau)	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II, südöstlich und westlich Grenzflur angrenzend Acker-/Grünlandzahl: 35-59	Geneigt nach Süden	Gering, ca. 2 ha	<b>mittel</b>
<b>Erweiterung Gewerbegebiete Elchingen</b>	Gewerbe, Gemischte Baufläche	Landesstraße L 1084 / Kreisstraße K 3297 Entwässerung aufwendig	Biotope bzw. Naturdenkmal (Bäume) kleinräumig erhaltbar, keine sonstigen Schutzgebiete	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: Nord und Süd: 25-34 Ost: Ø 25-34	Geneigt nach Süden	Mittel, ca. 10 ha	<b>mittel</b>
<b>Erweiterung Gewerbegebiete Ohmenheim</b>	Gewerbe, Gemischte Baufläche (MD), erforderliche Gebietsgröße überlastet den Teilort	Bundesstraße B 466	Biotope kleinräumig erhaltbar	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II, kleine Teilbereiche der Grenzflur vorhanden Acker-/Grünlandzahl: 35-59 (Teilbereiche: 25-34)	Geneigt nach Süden	Gering, Ca. 2-3 ha	<b>gering</b>
<b>Erweiterung Gewerbegebiet Kösing</b>	Gemischte Baufläche (MD), erforderliche Gebietsgröße überlastet den Teilort	Kreisstraße K 3301 / K3314	Gehölzstrukturen	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: 35-59	Geneigt nach Süden / Südwesten	Gering, Jeweils max. ca. 2 -3 ha	<b>gering</b>
<b>Erweiterung Gewerbegebiet Dorfmerkingen</b>	Gewerbe, Grünfläche Sportanlage, erforderliche Gebietsgröße überlastet den Teilort	Kreisstraßen K 3296 / K3299 / K 3298	Biotope kleinräumig erhaltbar	Nördlich: Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: 25-34 (Teilbereiche: 35-59)	Geneigt nach Süden / Südwesten	Ca. 10 ha	<b>gering</b>
<b>Neues Gewerbegebiet Elchingen Haldenhöfe Süd</b>	Keine Anbindung an bestehende Siedlungen, Beeinträchtigung eines Aussiedlerhofes	Landesstraße L 1084 / Entfernung zur A7 ca. 2,5 km Sehr hohe Kosten für Ver- und Entsorgung	Biotope kleinräumig erhaltbar	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: Ca. 75%: 35-59 Ca. 25%: 25-34	Geneigt nach Süden / Südwesten	Hoch	<b>gering</b>
<b>Neues Gewerbegebiet Elchingen Haldenhöfe Nord</b>	Keine Anbindung an bestehende Siedlungen, Beeinträchtigung eines Aussiedlerhofes	Landesstraße L 1084 / Entfernung zur A7 ca. 2,5 km Sehr hohe Kosten für Ver- und Entsorgung	Biotope kleinräumig erhaltbar	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: Ca. 50%: 35-59 Ca. 50%: 25-34	Geneigt nach Südosten	Hoch	<b>gering</b>

\* Die Betroffenheit des regionalplanerischen Freiraumschutzes wurde vor dem Hintergrund des laufenden Regionalplanänderungsverfahrens bewertet. Hier wird auch berücksichtigt, dass in der Begründung zur Regionalplanänderung die Vertretbarkeit einer Verkleinerung des schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung festgestellt wird. Daher wurde hier für das Kriterium „Freiraumschutz Regionalplan“ insgesamt trotz (noch) bestehender Vorrangfunktion eine mittlere Eignung angenommen.

## B4 Fazit / Zusammenfassung

Auf dem Gebiet der Stadt Neresheim befindet sich ein regional bedeutsamer Standort für Dienstleistungen und Gewerbe. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist eine entsprechende gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nachdem nunmehr über das gesamte Areal durch die Aufstellung von insgesamt sieben Bebauungsplänen Baurecht besteht, wurde das Gebietspotenzial von den ansässigen Firmen vollständig ausgeschöpft. Vor Ort bestehende Baulücken stehen in absehbarer Zeit zur Bebauung an oder sind als Erweiterung für bestehende Firmen vorgesehen.

Da aber absehbar ist, dass in den kommenden Jahren weiterhin ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht, wird die Bauleitplanung der Stadt fortgeschrieben.

Als Bestandteil der Änderung wurde der Gewerbeflächenbedarf ermittelt, dieser beträgt für die nächsten 15 Jahre ca. 17 ha. Als zweiter Schritt wurde geprüft, ob dieser Bedarf über die Aktivierung bestehender Potenziale gedeckt werden kann. Da jedoch die bestehenden Potenziale weitgehend erschöpft sind oder derzeit nicht aktivierbar sind, ist die Ausweisung einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche erforderlich.

Für die Ausweisung wurden verschiedene Standortalternativen untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass die Erweiterung des bestehenden Gebiets „Im Riegel“ die sinnvollste Lösung darstellt. Die Anbindung an gleichartige Siedlungsflächen erfordert weniger Erschließungsanlagen und minimiert damit den flächenmäßigen Bedarf an landwirtschaftlicher Fläche und verringert den Erschließungsaufwand. Gleichzeitig besteht Anschluss an übergeordnete Straßen (L 1084, B 466).

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

Der Schutz der Umgebung für die Benediktiner-Abtei Kloster Neresheim kann gewährleistet bleiben, auch wenn von der L 1084 das neue Gebiet ins Blickfeld zum Kloster gerückt wird. Dabei werden minimierende Maßnahmen in der Bauleitplanung vorausgesetzt. Historisch bedeutende Blickachsen werden dabei jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigt.

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

In Bezug auf die Beanspruchung landwirtschaftlich hochwertiger Flächen ist die Erweiterungsfläche gegenüber den Alternativen weder im Vor- noch im Nachteil. In jedem Fall werden hochwertige Flächen beeinträchtigt sein. Es liegt durchweg eine Einstufung in der Flurbilanz als Vorrangflur II und eine Ausweisung im Regionalplan 2010 als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz vor. Eine kleinräumige Auswertung der Bonität der Standorte auf Basis der Bodenschätzung hat ergeben, dass die Acker-/Grünlandzahl mit 25-34 im unteren Bereich liegt.

Das Gebiet „Im Riegel“ ist umgeben von einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung des Regionalplans. Trotz dieses raumordnerischen Ziels ist die Erweiterung städtebaulich und raumplanerisch sinnvoll. Deshalb wird eine Änderung des Regionalplans (bzw. ein Zielabweichungsverfahren) durchgeführt.

G:\DATEN\18xx521\Module\180912\_TeilB\_Bedarfsermittlung\_und\_Alternativenprüfung\_ds.doc