

**Stadt Heidenheim**

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche  
Bauvorschriften  
„Haintal/Hardtwald“**

**Bebauungsplan gem. §30 BauGB**

**Umweltbezogene Stellungnahmen**

Zur verbindlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

sowie

der verbindlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher

Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

vom 12.1.2026 bis 13.02.2026.

Liste der verfügbaren, umweltbezogenen Stellungnahmen:

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
7	Stadt Heidenheim – GB 66.2 Entwässerung
12	Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
15	Stadtwerke Heidenheim AG
17	Regierungspräsidium Stuttgart <b>(Gesamtstellungnahme)</b>
18	Landratsamt Heidenheim - Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht, Bau und Umwelt, Umweltrecht
19	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 83 Forstdirektion
20	Landesnaturschutzverband BW e.V. und NABU Kreisverband Heidenheim



**Von:** [Markus Swoboda](#)  
**An:** [HIG - Bebauungsplan](#)  
**Betreff:** Bebauungsplanverfahren Haintal/Hardtwald, Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme GB Entwässerung  
**Datum:** Mittwoch, 20. November 2024 12:52:04

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Stellungnahme des GB Entwässerung der Stadt Heidenheim.

1. Der städtebauliche Entwurf ist durch ein Entwässerungskonzept zu ergänzen. Insbesondere folgende Punkte sind darzustellen:

Nachhaltige und naturnahe Entwässerung

Kleinräumige Wasserbilanz

Oberirdische, offene Elemente und Flächenbereitstellung

Gründächer, Grün- und Wasserflächen

Versickerung, Versickerungseigenschaften (kf-Wert, Grundwasserflurabstand, etc.) und Flächenbereitstellung

Ableitungs- und Einleitungsmöglichkeiten in den Haintalgraben, Vorbehandlungserfordernis

Schmutzwasserableitung

Wasserrechtliche Anforderungen

2. Insbesondere ist für die Notentwässerung bei Starkregen die Vorflutsicherung zum Haintalgraben zu gewährleisten und die Ableitung von Oberflächenwasser der Außengebiete ist sicherzustellen.

3. Bestehende Anlagen der Entwässerung (Kanäle und Regenüberlaufbecken) sind darzustellen und zu sichern.

4. Bestehende und im Zuge der Erschließung erforderliche Kanaltrassen und abwassertechnischen Anlagen sind von Bäumen frei zu halten und die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

5. Der Haintalgraben ist ein Gewässer II. Ordnung und dementsprechend als Oberflächengewässer darzustellen.

Grüße aus Heidenheim  
gez.

Markus Swoboda  
Geschäftsbereichsleiter

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Entwässerung  
Grabenstraße 15  
89522 Heidenheim

Telefon: +49 7321 327-7400

Telefax: +49 7321 323-7400

[markus.swoboda@heidenheim.de](mailto:markus.swoboda@heidenheim.de)

<http://www.heidenheim.de>

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie in diesem Fall um Vernichtung dieser Nachricht und Ihre Mitteilung per E-Mail oder unter der oben angegebenen Telefonnummer. Vielen Dank!



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Datum 06.12.2024

Name Meike Hahn

Durchwahl 0761 208-3167

Aktenzeichen RPF9-4700-39/16/2

(Bitte bei Antwort angeben)

Hähnig - Gemmeke Architekten  
und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Katharinenstraße 29  
72072 Tübingen  
[bebauungsplan@haehnig-gemmeke.de](mailto:bebauungsplan@haehnig-gemmeke.de)

 Bebauungsplanverfahren "Haintal / Hardtwald", Heidenheim;  
hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

## 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

### 1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

### 1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu

den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

### 1.3. Bodenkunde

Das Plangebiet liegt nach der [Bodenkundliche Karte Maßstab 1: 50 000](#) (GeoLa BK 50) im Siedlungsbereich. Da für Siedlungsflächen weder in der BK 50 noch nach der Bodenschätzung Daten zur Verfügung stehen wird aus bodenkundlicher Sicht folgende Stellung genommen.

Böden in Siedlungsflächen erfüllen trotz anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch dort entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Folgende Hinweise:

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreWiG).

## 2. **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches

bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

## 2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation sowie des Oberen Massenkalkes (jeweils Oberjura), welche von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.2. Hydrogeologie

Auf die Lage der Planfläche in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Fassungen im Brenztal“ mehrerer Kommunen (LUBW-Nr.: 135-001) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen.

Die Planfläche liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) ([LGRB-Kartenviewer](#)) und [LGRBwissen](#) entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

## 2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

## 2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

# 3. **Landesbergdirektion**

## 3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

## Allgemeine Hinweise

### Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRB-Anzeigeportal](#) zur Verfügung.

### Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRB-Homepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Meike Hahn

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan „Haintal / Hardtwald“**

### **Allgemein / Spartenübergreifend:**

Gegebenenfalls anfallende Kosten für die Umverlegung von Bestandsleitungen sind durch den Antragsteller, bzw. durch den späteren Errichter der Bebauung zu tragen.

### **Stromversorgung:**

Um eine ausreichende Stromversorgung für das Bebauungsgebiet sicherstellen zu können, sind insgesamt fünf Flächen für die Errichtung von Transformatorenstationen für die Stadtwerke Heidenheim AG - Unternehmensgruppe vorzuhalten. Diese Flächen sollten je mind. eine Fläche von ca. 5 Meter x 10 Meter betragen. Standortvorschläge zur Errichtung der fünf Transformatorenstationen sind im beiliegenden Planwerk gekennzeichnet.

### **Wasserversorgung:**

Aktuell stehen zwischen 3,8 und 4,0 Bar Leitungsdruck im Bebauungsgebiet an. Dieser Druck ist bei den geplanten Gebäudehöhen nicht ausreichend. Der Erbauer hat selbst für eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie ggf. für die Errichtung hausinterner Druckerhöhungen Sorge zu tragen.

### **Gasversorgung:**

Die Aufrechterhaltung der bestehenden Gasversorgung ist im Bebauungsgebiet nicht vorgesehen.

### **Wärmeversorgung:**

Eine zentrale Wärmeversorgung ist zu bevorzugen. Diese könnte ggf. über die Erweiterung des bestehenden Wärmenetzes „Alte Bleiche“ hergestellt werden.



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Stadtentwicklung  
Grabenstraße 15  
89522 Heidenheim

Datum 17.12.2024

Name Dr. Nina Rohrberg-Braun

Durchwahl 0711 904-12114

Aktenzeichen RPS21-2434-204/6/4  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an  
kushtrim.mehana@heidenheim.de  
bebauungsplan@haehnig-gemmeke.de

Partielle Änderung Nr. 17 "Haintal/Hardtwald" des Flächennutzungsplans 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim sowie Bebauungsplanverfahren "Haintal/Hardtwald", Stadt Heidenheim  
Hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihre Schreiben vom 08.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Bauleitplanung und der Abteilungen 5 und 8 – Umwelt und Landesamt für Denkmalpflege – zu den oben genannten Planungen folgendermaßen Stellung:

## Raumordnung

Mit der o.g. Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des östlichen Stadteingangs hin zu einem Wohnquartier mit urbanem Charakter mit einer Gesamtgröße von 8,2 ha geschaffen werden. Hierzu ist beabsichtigt, die Darstellungen im Flächennutzungsplan 2029 im Plangebiet hin zur Ausweisung einer gemischten Baufläche zu ändern. Im südlichen Plangebiet soll eine Änderung von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche sowie randlich eine Darstellung von Wald zu Grünfläche erfolgen. Der dazugehörige Bebauungsplan sieht ein Urbanes Gebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet vor.



Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-12090 /-11190

abteilung2@rps.bwl.de · <https://rp.baden-wuerttemberg.de> · [www.service-bw.de](http://www.service-bw.de)

Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage

Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung hin zu einem ganzheitlichen Areal mit vielfältigen Wohnformen wird im Interesse der Nachverdichtung aus raumordnerischer Sicht begrüßt und ist aus städtebaulicher Sicht für die Gesamtentwicklung des östlichen Stadteingangs Heidenheims positiv zu bewerten.

1.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen.

Aus der Flächenbilanzierung zur Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich, dass unter Anrechnung einer hälftigen Wohnnutzung bei den neu auszuweisenden gemischten Bauflächen insgesamt im Vergleich zum bisherigen Flächennutzungsplan keine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Demnach ist aus raumordnerischer Sicht jedenfalls eine Bedarfsherleitung nach den Plausibilitätshinweisen für die Wohnbauflächenausweisung nicht erforderlich.

Mit Blick auf die Ausweisung der gemischten Bauflächen bzw. des urbanen Gebietes sollten im weiteren Verfahren jedoch noch Ausführungen zum Bedarf der geplanten gewerblichen Nutzungen erfolgen. Bislang sind die Ausführungen hierzu recht pauschal im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und nicht erkennbar, welche Nutzungen hier geplant sind.

2.

Die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte sind auf der Ebene des Bebauungsplans umzusetzen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass es sich bei der Stadt Heidenheim um ein Mittelzentrum gem. PS 2.3.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg handelt, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha ermittelt wurde, vgl. PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg 2035. Sobald der Regionalplan 2035 rechtskräftig wird, erstarken diese Hinweise zu Zielen der Raumordnung. Um zu dokumentieren, dass die erforderliche

Dichte erreicht wird und die Planung daher den künftigen Zielen der Raumordnung entspricht, sind hierzu nachvollziehbare Ausführungen zu ergänzen.

3.

Da in einem Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelbetriebe allgemein zulässig sind, verweisen wir vorsorglich auf die Agglomerationsregelung von Einzelhandelsbetrieben nach PS 2.4.10.7 (Z) Regionalplan 2035. Mehrere, auch kleinflächige, Einzelhandelansiedlungen sind als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern ein räumlich funktionaler Bebauungszusammenhang besteht und dadurch negative raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Im weiteren Verfahren ist durch geeignete Festsetzungen in jedem Fall sicherzustellen, dass eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplanes nicht entstehen kann.

4.

Wir weisen darauf hin, dass durch das Plangebiet eine Hochspannungsfreileitung > 110 kV verläuft und bitten insofern um Einbeziehung und Abstimmung mit dem Netzbetreiber.

Des Weiteren weisen wir noch auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

Da von der vorliegenden Planung der angrenzende Wald betroffen sein kann, sollte, soweit noch nicht geschehen, auch das Regierungspräsidium Freiburg ([Abteilung8@rpf.bwl.de](mailto:Abteilung8@rpf.bwl.de)) als höhere Forstbehörde beteiligt werden.

Nachdem das Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Bebauungsplan genehmigungspflichtig, sofern der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.

### **Bauplanungsrechtliche Hinweise**

#### 1. Flächennutzungsplanänderung

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Konzepts bestehen bereits konkrete Zielvorstellungen der Stadt Heidenheim für ihren östlichen Stadteingang, die mit dem Bebauungsplan „Haintal / Hardtwald“ realisiert werden sollen. Hierfür soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Wenn eine bisherige Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche umgewandelt werden soll, ist in der Begründung u. a. auch näher darauf einzugehen, weshalb der ursprünglich prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen künftig nicht mehr in dieser Höhe gesehen wird und daher auf diese Flächen verzichtet werden könne bzw. welche Überlegungen der geplanten geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan zu grunde gelegt werden.

Dies wäre vor allem dann bedeutsam, wenn darüber hinaus weitere (neue) Planungen für Wohnbauflächen vorgesehen würden, für die eine Inanspruchnahme des Außenbereichs notwendig werden würde.

Da eine Mischbaufläche auch eine gewerbliche Nutzung beinhaltet, wären auch hierzu noch weitere Ausführungen zum Bedarf erforderlich.

Da aber die Stadt Heidenheim aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Konzepts bereits aktuell schon ganz konkrete Pläne für dieses Gebiet hat – der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf Haintal / Hardtwald, sieht vornehmlich Wohnnutzung und eher in geringem Maße eine gewerbliche Nutzung vor – wäre dies auch entsprechend in der Begründung zur parallel durchgeföhrten Flächennutzungsplanänderung in geeigneter Form zu berücksichtigen. Allgemeine Ausführungen zum Bedarf hinsichtlich einer Gewerbenutzung in der Mischgebietsfläche dürften daher nicht ausreichend sein.

Es wird daher angeregt, zu prüfen, ob nicht bereits schon auf der Stufe des Flächennutzungsplans die Darstellung eines urbanen Gebiets in Frage kommen könnte. Diese Möglichkeit sieht § 1 Abs. 2 BauNVO ausdrücklich vor.

## 2. Geplante Festsetzung von urbanen Gebieten

Mit der 17. Flächennutzungsplanänderung sollen eine bislang vorhandene Wohnbaufläche und eine bisherige Sonderbaufläche künftig als Mischbauflächen dargestellt werden. Der korrespondierende Bebauungsplanvorentwurf „Haintal / Hardtwald“ sieht für diese Flächen die Festsetzung von urbanen Gebieten (MU1 bis MU7) vor.

In einem Bebauungsplan kann zulässigerweise ein urbanes Gebiet festgesetzt werden, wenn im Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche dargestellt ist.

Das städtebauliche Konzept, das Grundlage dieser beiden nun vorliegenden Bauleitpläne ist, lag - im Wesentlichen unverändert - auch bereits den beiden Bebauungsplänen „Am Hardtwald“ und „Im Haintal“ aus dem Jahre 2020 zugrunde. Es beinhaltet bislang jedoch vornehmlich Nutzungen, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Die beiden früheren Planungen sahen daher auch die Ausweitung von allgemeinen Wohngebieten vor.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichwertig sein. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch beide Hauptnutzungen das Gebiet prägen. Daraus folgt, dass keine dieser Hauptnutzungen völlig verdrängt werden darf und der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt erhalten bleiben muss. Eine überwiegende Wohnnutzung wäre daher möglich, solange der gemischte Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Da mit der Baugebietskategorie MU die Innenentwicklung zur Schaffung von benötigtem Wohnraum gefördert werden sollte, wurde zu diesem Zweck auch eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO). Die hiermit verfolgte Zielsetzung wird auch unter dem Schlagwort der nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ zusammengefasst, wonach eine räumliche Konzentration von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur etc. organisiert werden soll.

In der Begründung wird das zu überplanende Gebiet auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts als „zukunftsweisendes Wohnquartier mit urbanem Charakter“ bezeichnet. Auch wenn die Nutzungsmischung nicht gleichwertig zu sein braucht, wäre in der Begründung auf die unterschiedlichen Nutzungsarten, die ein urbanes

Gebiet verlangt, näher einzugehen und nicht nur auf die beabsichtigte Wohnnutzung. Ansonsten könnte der Eindruck eines sogenannten „Etikettenschwindels“ entstehen.

Eine Planung wäre nämlich dann nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, wenn das Planungsergebnis nicht der Planungsabsicht der Kommune entspricht. Dies gilt auch für einzelne Festsetzungen, die nicht oder nicht vollständig der Realisierung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung dienen. § 1 Abs. 3 BauGB gebietet es insofern, dass sich die Gemeinde im Hinblick auf die von ihr selbst formulierten städtebaulichen Zielsetzungen konsistent verhält (vgl. OVG Greifswald, Urteil v. 27.02.2024 – 3 K 543 /21).

Die geplanten textlichen Festsetzungen sehen zwar beide Hauptnutzungen vor. Der Begründung, dem städtebaulichen Konzept und den Zielvorstellungen der Stadt Heidenheim lässt sich dies jedoch (noch) nicht in ausreichendem Umfang nachvollziehbar entnehmen.

Der Nutzungsschwerpunkt soll, wie auch bereits in den Begründungen der Bebauungsplanentwürfe aus dem Jahre 2020 dargelegt, auf der Wohnnutzung liegen. Ausführungen zu gewerblichen Nutzungen fehlen annähernd gänzlich. Es ist daher darauf zu achten, dass, gemessen an den Planungszielen der Stadt Heidenheim, die Festsetzungen der jeweiligen urbanen Gebiete (MU1 bis MU7) erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind. Es muss ersichtlich sein, dass Ziel der Planung die Realisierung einer städtisch gemischten Nutzung, wie sie auch das urbane Gebiet kennzeichnet, sein soll.

Die Begründung wäre daher entsprechend zu ergänzen. Es wird angeregt, zudem zu prüfen, ob die Festsetzungsmöglichkeiten in § 6 a Abs. 4 BauNVO in Betracht kommen könnten. Dadurch könnte die im urbanen Gebiet ebenfalls notwendige gewerbliche Nutzung als allgemeine Zweckbestimmung verdeutlicht werden.

Zu beachten ist zudem das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB. Es sollte daher auch näher begründet werden, weshalb in jedem einzelnen MU der Orientierungswert der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO von 0,8 für dieses Baugebiet unterschritten wird. Gerade diese hohen Ausnutzungswerte des urbanen Gebiets basieren auf dem Leitbild der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“. Auch wenn die Gemeinden nicht zur Ausschöpfung der

Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO verpflichtet sind, haben sie diese nach dem planerischen Konzept sowie den Grundsätzen der Bauleitplanung und dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 3 S. 1, Abs. 6 und Abs. 7 BauGB), ggf. unter Beachtung der Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB zu bestimmen.

### 3. Allgemeiner Hinweis

Ferner wird noch darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen unterschiedliche Größen für das Plangebiet genannt werden. In den Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung wird eine Größe von 8,2 ha genannt, im Umweltbericht dagegen 8,01 ha. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Frau Christine Götzl-Kiefer, ☎ 0711/904-21222, ✉ [Christine.Goetzl-Kiefer@rps.bwl.de](mailto:Christine.Goetzl-Kiefer@rps.bwl.de)

### **Umwelt**

Wasser/Boden:

#### Wasserrahmenrichtlinie

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans „Haintal-Hardtwald“ befindet sich laut dem Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) der „Haintalgraben“. Dieser mündet nach ca. 1,5 km in die Brenz. Die vorliegenden Unterlagen wie z. B. der Umweltbericht sind dahingehend zu berichtigen. Das Gewässer ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Für Rückfragen steht Ihnen zur Verfügung:

Herr M. Rimek, ☎ 0711/904-15204, ✉ [matthias.rimek@rps.bwl.de](mailto:matthias.rimek@rps.bwl.de)

#### Bodenschutz/Altlasten

Die Belange des Bodenschutzes und der Altlasten sowie des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung liegen in der Zuständigkeit der unteren Verwaltungsbehörde und sind von dieser wahrzunehmen.

Für Rückfragen stehen zur Verfügung:

Herr Jaensch, ☎ 0711/904-15214, ✉ [Siegmar.Jaensch@rps.bwl.de](mailto:Siegmar.Jaensch@rps.bwl.de)

(Bodenschutz/Altlasten),  
Frau Geiß, ☎ 0711/904-15231, ✉ [Sonja.Geiss@rps.bwl.de](mailto:Sonja.Geiss@rps.bwl.de)  
(Grundwasserschutz/Wasserversorgung).

Naturschutz:

Hinweise zum Flächennutzungsplanverfahren:

Es bestehen keine Einwendungen, wenn der dazugehörige Bebauungsplan beschlussfähig ist.

Die arten- und naturschutzfachlichen Belange werden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass auch ein Flächennutzungsplan unwirksam ist, sofern Festsetzungen des FNP mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind und diese ein unüberwindbares rechtliches Hindernis darstellen.

Hinweise zum Bebauungsplanverfahren:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden, da diesbezüglich keine ausreichenden Gutachten bzw. kein ausreichendes Maßnahmenkonzept vorliegt. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde abgewartet bevor ggf. eine weitere fachliche Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde erfolgt.

Wir möchten jedoch bereits auf folgendes hinweisen:

Sollten nach der Beurteilung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Aktionsraumes der im Eingriffsbereich befindlichen Zauneidechsenpopulation keine Ersatzhabitare zur Umsetzung gefunden werden, so ist eine Umsiedlung der Tiere in entferntere Habitare notwendig. Dies bedarf einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG, wofür ein entsprechender Antrag beim Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 55) zu stellen ist. Im Rahmen des Ausnahmeantrags ist insbesondere darzulegen, wo sich die Ersatzflächen konkret befinden und dass sie artgerecht aufgewertet wurden. Des Weiteren sind die Art und Weise des Vorgehens bei der Umsiedlung,

der Zeitraum, die Nutzung von Hilfsmitteln sowie die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG darzulegen.

Sofern im Rahmen der Vergrämung/Umsetzung/Umsiedlung der Einsatz einer Eidechsenangel / Schlinge zum Fang der Zauneidechsen geplant ist, bedarf es für den Schlingenfang darüber hinaus einer Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BArtSchV von dem Verbot nach

§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BArtSchV. Der Antrag ist frühzeitig beim Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 55) zu stellen. In dem Antrag sind die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 BArtSchV entsprechend darzulegen.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. den §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

#### Ergänzende Hinweise:

Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff. BNatSchG, die nicht nur vorübergehend erforderlich sind, sind

dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern. Sofern sich diese auf Flächen erstrecken, die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind diese dinglich zu sichern.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „[Artenschutz am Haus](#)“.
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV „[Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht](#)“.
- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des „[Projektes Sternenpark Schwäbische Alb](#)“ sowie des „[Biosphärenreservates Rhön](#)“ (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefasaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Für Rückfragen stehen zur Verfügung:

Frau Brokhausen, Referat 55, ☎ 0711/904-15509, ✉ [Julia.Brokhausen@rps.bwl.de](mailto:Julia.Brokhausen@rps.bwl.de)

Frau Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611 ✉ [Ella.Ruebesam@rps.bwl.de](mailto:Ella.Ruebesam@rps.bwl.de)

### **Landesamt für Denkmalpflege**

Das Plangebiet betrifft das Kulturdenkmal Giengener Straße 153, 155, Ausbildungszentrum der Firma Voith (Kulturdenkmal nach §2 DSchG).

Zur Sachgesamtheit gehören der sog. Schulbau mit Speisesaal (Gemeinschaftsraum), Hörsaal, Klassenzimmern und Nebenräumen und das Werkstattgebäude mit Dreherei, Schmiede und Gießerei.

Das Gebäude wurde 1963 nach Plänen des Stuttgarter Architekten Gundolf Bockemühl auf dem Gelände einer Schuhfabrik erbaut. Das Grundprogramm der Lehrwerkstätten beruht ebenso wie die architektonische Konzeption der Gebäude auf Grundgedanken der anthroposophischen Philosophie, an denen sich der damalige Firmeninhaber Hanns Voith orientierte. Der winkelförmige, durch gegeneinander versetzte Pultdächer abgeschlossene Schulbau weicht in seiner Grundriss- und Raumstruktur von geometrisch und symmetrisch angelegten Formen bewusst ab. Die einzelnen Bereiche - Saal, Eingangshalle und Klassenzimmer - erhalten aufgrund der differenzierten, aus der Funktion abgeleiteten Gestaltung sowohl nach Außen als auch bezüglich der inneren Raumstruktur einen individuellen Charakter. Besonders hervorgehoben ist die Eingangssituation: die künstlerisch gestaltete Sichtbetonfassade an der Ostseite des Saales führt auf die plastisch ausgebildete Portalwand zu. Das Eingangstor umgibt ein mehrfach unterteiltes polychromes Glasbild, ausgeführt in der Technik des Glasschliffs durch Willem Westbrok und Walther Roggenkamp; dargestellt ist in einzelnen Bildmotiven die in der Edda überlieferte Sage von Wieland dem Schmied.

Die Gebäude der Voith-Ausbildungsstätte sind als Sachgesamtheit Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen; ihre Erhaltung liegt wegen des exemplarischen und dokumentarischen Charakters im öffentlichen Interesse.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass an der Erhaltung der Kulturdenkmale aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen

ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG) besteht. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds dieser Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das Werkstattgebäude (Giengener Straße 155) mit Dreherei, Schmiede und Gießerei soll laut Bebauungsplan abgerissen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand des Landesamts für Denkmalpflege liegt noch keine Abbruchgenehmigung für den Abbruch des Werkstattgebäudes vor, daher äußert das Landesamt für Denkmalpflege gegenüber dem Vorhaben zum jetzigen Stand **Bedenken**.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ [Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de](mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de)

**Hinweis:**

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Nina Rohrberg-Braun

Landratsamt Heidenheim – 89505 Heidenheim

**Landratsamt Heidenheim**  
**Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht**  
**Bau und Umwelt, Umweltrecht**

Hähnig Gemmeke Architekten und Stadtplaner  
Partnerschaft mbH  
Frau Jana Heinsohn  
Mozartstraße 36A  
70180 Stuttgart

Hannah Huslig  
Tel. 07321 321-1368  
Fax 07321 321-1320  
h.huslig@landkreis-heidenheim.de  
Az. 30- 621.13-973  
19.12.2024

Dienstgebäude  
Alte Ulmer Str.2  
89522 Heidenheim  
2.OG, Raum 203

Montag – Freitag 08:00 – 11:30 Uhr  
Montag 14:00 – 16:00 Uhr  
Donnerstag 14:00 – 17:30 Uhr

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Haintal/Hardtwald“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Heidenheim übermittelt seine fachliche Stellungnahme zu folgendem Vorhaben:

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Stadt Heidenheim</b>
<b>Vorhaben</b>	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „Haintal/Hardtwald“ <input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan
<b>Fristablauf Stellungnahme</b>	<b>23.12.2024</b>
<b>Stellungnahme</b>	<input type="checkbox"/> keine Äußerung <input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme siehe Seiten 2 bis 16

## **Vorbemerkung**

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben.

## **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise, bestehen **erhebliche Bedenken**.

### **I. Koordinierungsstelle Jugend und Soziales**

---

(Ansprechpartner: Herr Rettenberger, Tel. 07321 321-2291)

Auf der betreffenden Fläche sollen laut Zielsetzung der Planaufstellung, urbane Gebiete und ein Mischgebiet entstehen. Neben einem attraktiven Wohnangebot für verschiedene Ziel- und Altersgruppen, werden in der Begründung explizit eine Kindertageseinrichtung und ein Veranstaltungsort für kulturelle und soziale Einrichtungen benannt. Dieses Vorhaben ist im Sinne einer sozialräumlichen Planung von Quartieren sehr zu begrüßen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Werkstatt für Menschen mit Behinderung der Lebenshilfe Heidenheim. Es wird anhand der vorliegenden Planungen davon ausgegangen, dass sich für diesen Standort keine Änderungen ergeben. Bei einer Konkretisierung entsprechender Planungen wird um weitere Einbeziehung der Sozialplanung gebeten.

### **II. Gesundheit**

---

(Ansprechpartner: Herr Bauer, Fachbereich 23, Tel. 07321 321-2643)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Fassungen im Brenztal“. Unter Berücksichtigung der Aussagen im Bebauungsplan, zu o. g. Vorhaben, werden vom Fachbereich Gesundheit keine Einwände vorgebracht, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaft nicht zu besorgen ist.

Die hierfür geltenden Rechtsverordnungen zum Grundwasserschutz sind bei allen Bau- und Veränderungsmaßnahmen zu beachten.

### **III. Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht**

---

(Ansprechpartnerin: Frau Rott, Fachbereich 30, Tel.: 07321 321-1343)

#### **1. Geschäftsbereich Wasser, Boden, Altlasten**

##### **1.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz**

Das Vorhaben liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III (WSZ III) der Wasserfassungen im Brenztal. Hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1. Diese ist zu beachten.

## Hinweise

- Erarbeiten, Erdaufschlüsse und Bohrungen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe, die Menge oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind anzeigenpflichtig. Ein Anzeigeformular kann auf der Internetseite des Landratsamts Heidenheim unter dem Begriff „Bohranzeige“ heruntergeladen werden und ist üblicherweise vom beauftragten Ingenieurbüro bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.
- Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Brunnen oder Wärme pumpen z. B. für die Gebäudebeheizung sind in den Wasserschutzgebietszonen I, II und III verboten und nicht genehmigungsfähig.
- Es gilt allgemein der Besorgnisgrundsatz (§ 48 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, WHG): Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass von abgestellten Fahrzeugen und Maschinen durch den Verlust von Schmierstoffen, Hydraulikölen oder Treibstoffen keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.
- Es dürfen keine Materialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder sonstige Veränderung des Grundwassers besorgen lassen.
- Das Versickern von Abwässern aus der lokalen Zement- bzw. Betonverarbeitung ist verboten.
- Anfallendes Abwasser auf Baustellen ist über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation abzuleiten oder zu sammeln und anderweitig einer fachgerechten Entsorgung zu zuführen.
- Unfälle sind unverzüglich dem Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde, Tel. 07321/321-1308 zu melden.
- Ist im Zuge der Bauarbeiten eine temporäre Grundwasserhaltung notwendig, bedarf diese einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde (Kontakt: Wasserwirtschaft@Landkreis-Heidenheim.de).
- Durch die Errichtung eines Tiefbauwerks kann an umliegenden Nachbargrundstücken eventuell durch (Stau)-Nässe ein Schaden entstehen. Die Haftung hierfür obliegt dem Bauherrn.
- Ein Umgang oder die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) der unteren Wasserbehörde anzulegen.
- Alle am Bau Beteiligten sind vor Beginn der Maßnahme darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben in der WSZ III eines Wasserschutzgebiets stattfindet. Sie sind über die Auflagen zu unterweisen.
- Auf die Gefährdungshaftung nach § 89 WHG wird ausdrücklich hingewiesen.

## **1.2 Altlasten**

### Hinweis

Im Bereich des Plangebietes sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

## **1.3 Mineralische Abfälle**

Aus abfalltechnischer Sicht sind folgende Punkte mit in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen:

### Nebenbestimmungen

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Verwertung vor einer Deponierung zu prüfen (§ 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG).

Die Verwertung von mineralischen Abfällen wie Boden- oder Baustoffrecyclingmaterial hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen (§ 7 Abs. 3 KrWG). Dabei ist zwischen Auffüllung (bodenähnliche Anwendung) und Aufschüttung (technisches Bauwerk) zu unterscheiden. Es gelten insbesondere die Regelungen der § 6 - 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), welche jeweils zum 01.08.2023 in Kraft getreten sind.

Gemäß § 22 Absatz 2 der ErsatzbaustoffV besteht für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische, mit Ausnahme der in § 19 Absatz 6 Nummer 1 bis 5 genannten Stoffe, in festgesetzten Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten eine Anzeigepflicht. Der Verwender hat der zuständigen Behörde den Einbau vier Wochen vor Beginn des Einbaus elektronisch anzugeben. Eine Anzeige hat entsprechend des Musters der Anlage 8 der ErsatzbaustoffV zu erfolgen. Regelungen aufgrund der §§ 51 bis 53 des Wasserhaushaltsgesetzes haben Vorrang.

Innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme hat der Verwender anhand der zusammengefassten Lieferscheine nach § 25 Absatz 1 der ErsatzbaustoffV die tatsächlich eingebauten Mengen und Materialklassen der verwendeten mineralischen Ersatzbaustoffe nach dem Muster in Anlage 8 - Abschlussanzeige der ErsatzbaustoffV gemäß § 22 Abs. 4 ErsatzbaustoffV an die Behörde zu übermitteln. Die Übermittlung hat unverzüglich elektronisch an die zuständige Behörde (Abfallrecht@Landkreis-Heidenheim.de) zu erfolgen.

### Hinweis

Zum Zweck der Abfallvermeidung ist ein Erdmassenausgleich bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub abzuwägen. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden (§ 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz, LKreWiG). Eine fehlende Berücksichtigung des Erdmassenausgleiches kann unter Umständen zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes aufgrund eines Abwägungsfehlers (Abwägungsausfalls) führen. Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang bei der Planungsabwägung/dem Planungsermessen gemäß BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.

### **1.4 Bodenschutz**

Dem Bebauungsplan kann aus bodenschutzfachlicher Sicht unter Beachtung der nachstehenden Ausführungen zugestimmt werden.

Die im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Ferner ist bei der Gestaltung des Plangebietes mit Boden und Fläche sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB, §§ 4 und 7 BBodSchG). Hierzu sind ergänzend folgende Punkte mit in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen bzw. anzupassen:

- Der humose Oberboden ist von allen zu befestigenden Bauflächen abzutragen und gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Fahrzeugeinsätze auf Ober- und kulturfähigem Unterboden sind so zu planen, dass die mechanische Belastung und Überrollhäufigkeit auf das notwendige Maß minimiert werden. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden (i. d. R. bei halbfester, besser ab harter Konsistenz) durchgeführt werden.
- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, nicht zu vermischen und möglichst vor Ort wieder schichtgerecht einzubauen.
- Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschüttböden betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m. Bei einer Zwischenlagerung von über drei Monaten ist eine Begrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne) vorzusehen. Bodenmieten dürfen auf keinen Fall befahren werden.
- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.
- Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute bzw. nicht befestigte Flächen zu begrünen (§ 9 LBO).

#### Hinweis

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

#### **1.5 Kommunales Abwasser/Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine abschließende Stellungnahme kann nicht erstellt werden, da keine konkrete Entwässerungsplanung vorliegt. Daher ist der Planentwurf in der jetzigen Form nicht genehmigungsfähig.

#### Auflagen zur Erstellung eines Entwässerungsplans

- Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) von 2009 (wasserrechtliche Erlaubnis vom 27.12.2011 Nr. 30/701.01 Verz. Nr. 351/11) enthalten. Gemäß AKP führt der Bemessungsregen zu Überstau in Kanälen/Schächten, so dass Wasser austritt (v. a. entlang der Giengener Straße). Entsprechend Maßnahme M20 und M25 sollten die betroffenen Mischwasserkanäle aufdimensioniert werden. Der aktuelle Versiegelungsgrad des Plangebietes liegt bei 34 bzw. 65 %. Der vorliegende Bebauungsplan plant mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Unterirdische Gebäudeteile (z. B. Tiefgarage) werden mit 50 % angerechnet, wenn die Überdeckung mind. 60 cm beträgt. Da die alten Mischwasserkanäle (Stand 2009) z. T. hydraulisch überfordert sind/waren und da das Plangebiet in Zukunft stärker verdichtet werden soll, ist der Nachweis zu führen, dass das Niederschlagswasser ordnungsgemäß, d. h. ohne Überstau, aus dem Plangebiet abgeleitet werden kann (Bemessungsregen = Niederschlagsjahr 2000).
- Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen primär nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden, sondern ortsnah dezentral beseitigt werden (z. B. Einleitung in ein Gewässer oder in den Untergrund durch Versickerung), soweit

dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- Eine Versickerung zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist für dieses Bauvorhaben aus wasserwirtschaftlichen Belangen möglich und geboten.
- Eine mangelhafte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch einen Versickerungsversuch im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu belegen und nachzuweisen. Das Gutachten ist dem Landratsamt Heidenheim – Untere Wasserbehörde – unaufgefordert vorzulegen.
- Gemäß § 48 WHG darf Niederschlagswasser nur dann in den Untergrund bzw. in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn keine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit zu besorgen ist. Daher ist eine Behandlung des Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik erforderlich (§ 57 Abs. 1 WHG).
- Des Weiteren ist zu beachten, dass eine Versickerung der Niederschlagswässer entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 nur über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z. B. Versickerungsmulden) erfolgen darf. Punkt- oder linienförmigen Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte oder Sickergräben), sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die bewachsene Versickerungsmulde (mit 30 cm starkem humosen Oberboden) muss über eine Versickerungsfläche verfügen, die in etwa 10 % der angeschlossenen Fläche entspricht. Der Abstand der Sohle der Versickerungsmulde zum Grundwasser (MHGW) muss mind. 0,50 m betragen. Die Tiefe der Versickerungsmulde muss zwischen 20 und 30 cm liegen.
- Eine Beseitigung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen über die vorhandenen Mischwasserkanäle ist zulässig.
- Pflege- und Wartungsarbeiten an Kraftfahrzeugen, bei denen Betriebsflüssigkeiten austreten können, sind nicht zulässig. Fahrzeugwäschen (insbesondere Motorwäschen) sind ebenfalls nicht zulässig.

#### Hinweise

- Seit der Veröffentlichung des Regelwerks DWA A 102-1 im Dezember 2020 und des Regelwerks DWA M 102-4 im März 2022 muss bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten ab 800 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche die Auswirkung der Bebauung auf die Wasserbilanz/Wasserhaushalt betrachtet werden. Gemäß DWA M 102-4 ist der Nachweis anhand des hydrologischen Dreiecks zu erbringen, dass die Anteile der Versickerung, Oberflächenabfluss und Verdunstung um max. 10-%-Punkte verändert wird.
- In einem Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 10.01.2022 wird explizit gefordert, dass „die kleinräumige Wasserbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt. Es wird darauf hingewiesen, dass konventionelle Trennsysteme wenig geeignet sind, den Wasserkreislauf wieder ortsnah zu schließen.“
- Mit Blick auf die Klimaerwärmung und auf die Temperaturspitzen im Sommer wird empfohlen, die Verdunstung bei der Planung gemäß DWA A-102 zu berücksichtigen, um die Temperaturen im Plangebiet im Sommer unter Nutzung der Verdunstungskälte zu reduzieren, obwohl es sich bei dem Plangebiet nicht um ein neues Siedlungsgebiet handelt.
- Gemäß Bebauungsplan sollen Fassaden begrünt, Flachdächer als Gründächer gebaut und Stellflächen/Verkehrswege begrünt werden bzw. mit wasserdurchlässigen Material befestigt werden. Unbeschichtete Metalldächer aus Cu, Pb und Zn sind gemäß Bebauungsplan nicht zulässig. Mit dieser Planung besteht Einvernehmen.

- Dränplasterbeläge sind zugelassen, wenn eine Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s\*ha) nachgewiesen wird.
- Wenn für den Bebauungsplan ein detaillierter Entwässerungsplan vorgelegt wird, benötigen die einzelnen Grundstückseigentümer keine wasserrechtliche Erlaubnis mehr, vorausgesetzt sie halten sich an den Entwässerungsplan des Bebauungsplans.

Nach Vorlage der entsprechenden Planunterlagen kann für die Entwässerungsplanung eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Bei Fragen zur Entwässerung wenden Sie sich – gerne auch vorab – bitte an die untere Wasserbehörde, Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung (07321/321-1309; wasserwirtschaft@landkreis-heidenheim.de).

### **1.6 Oberflächengewässer/Hochwasserschutz/Starkregen**

Eine abschließende Stellungnahme kann nicht erstellt werden. Der Haintalgraben, der das Plangebiet Ost-West-Richtung durchquert, ist als Gewässer II. Ordnung im Amtlichen Gewässernetz ausgewiesen. Dies wird in den Planunterlagen nicht berücksichtigt, der Umweltbericht ist in Pkt. 2.1.4 a) Oberflächengewässer hierzu fehlerhaft.

#### **Gewässerrandstreifen**

Im Innenbereich ist vom Gewässer II. Ordnung Haintalgraben gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante Haintalgraben einzuhalten. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist im Gewässerrandstreifen verboten. Bestandanlagen sind hiervon i. d. R. ausgenommen.

Aus den Planunterlagen ist nicht eindeutig erkennbar, ob die geplanten Baugrenzen das Freihalten des Gewässerrandstreifens von baulichen Anlagen berücksichtigen. Die Darstellung des Abstands von 5 m von der Böschungsoberkante des Haintalgrabens ist in den Planunterlagen zu ergänzen und von neuen baulichen Anlagen einschließlich Wegen u. ä. freizuhalten.

#### **Gewässerkreuzung**

Der geplante „Platz der Sinne“ erstreckt sich bis zur Landesstraße und quert dabei den Haintalgraben. Für die geplante Gewässerquerung ist nach § 28 WG i. V. m. § 36 WHG ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Der Wasserabfluss und die Unterhaltung des Haintalgrabens dürfen durch die geplante Querung nicht beeinträchtigt oder behindert werden.

Grundsätzlich sollen Kreuzungsbauwerke so ausgebildet werden, dass die Anlagen auch bei Hochwasser des zu kreuzenden Gewässers möglichst nicht oder nur in begründeten Ausnahmefällen überflutet werden. Bei Brücken sollte gemäß DIN 19661 Teil 1 i. d. R. ein Freibord von 0,5 m zwischen Brückenunterkante und Wasserstand des Bemessungshochwassers eingehalten werden.

Für das Kreuzungsbauwerk über den Haintalgraben ist rechtzeitig ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit aussagekräftigen Planunterlagen gemäß DIN 19661 Teil 1 beim Landratsamt Heidenheim einzureichen.

#### **Hinweise Hochwasser/Starkregen**

Das Plangebiet liegt lt. Hochwassergefahrenkarten nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Das Vorhaben befindet sich in Tallage mit Abfluss zum Vorfluter Haintalgraben hin. Mit wild abfließendem Wasser bei Starkregen ist zu rechnen.

Auf Grundlage des von der Stadt Heidenheim erstellten Starkregenrisikomanagements und den daraus resultierenden Gefährdungslagen sollte ermittelt werden, welche Betroffenheiten für das Plangebiet bestehen. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen einschließlich einer Empfehlung für Bauherren eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Ein besonderes Augenmerk ist hierbei unter anderem auf die Einfahrtsbereiche zu den Tiefgaragen zu legen. Zudem sollten die potenziellen Auswirkungen der geplanten Waldumwandlung auf das Starkregenabflussgeschehen genauer betrachtet werden.

## **2. Gewerbeaufsicht**

Das Teil-Plangebiet nördlich der Giengener Straße soll vom Sondergebiet in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Das südlich der Giengener Straße befindliche Teilgebiet war bislang als Allgemeines und Reines Wohngebiet ausgewiesen und soll nun im nördlichen Bereich ebenfalls in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Sofern die vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet untergebracht werden können, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Umwandlung. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen werden durch diese Umwandlung aktuell nicht gesehen. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet anstatt eines Mischgebietes bitten wir im Rahmen des noch angekündigten Lärmgutachtens näher zu begründen, da Urbane Gebiete in der Regel nur in innerstädtischen Lagen mit erheblicher immissionsschutzrechtlicher Vorbelastung ausgewiesen werden sollen, was nach unserer fachtechnischen Einschätzung hier nicht der Fall ist.

---

## **IV. Wald und Naturschutz**

(Ansprechpartner: Herr Laible, Fachbereich 31, Tel.: 07321 321-1390)

### **1. Naturschutz**

Für eine abschließende Stellungnahme von Seiten der unteren Naturschutzbehörde sind die Antragsunterlagen nicht ausreichend und müssen ergänzt werden (Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen).

Die nachfolgenden Ausführungen sind bei der Erstellung bzw. Bearbeitung der Unterlagen zu beachten. Um den zahlreich betroffenen naturschutzrechtlichen Eingriffen gerecht zu werden, wäre ein enger Austausch wünschenswert. Das zuständige Planungsbüro kann sich zur Abstimmung gerne mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzen.

### **Eingriffsregelung**

Der vorliegende Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB) vom 30.08.2024 ist unvollständig.

Die Bewertung der Biotoptypen des Bestandes weichen für die Biotoptypen „Feldhecke mittlerer

Standorte (41.22)“ und „Entwässerungsgraben (12.61)“ vom Normalwert ab, dies ist zu begründen oder zu berichtigen. Die Berechnung der Einzelbäume im Bestand werden als „Einzelbäume auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen“ beschrieben, dementsprechend ist das Feinmodul hierbei mit 8 Ökopunkten anzunehmen.

Die Bewertung des Bodenbestands wird für die unterschiedlichen Grundflächenzahlen anteilig berechnet. Hierbei ist der Wert der unversiegelten Flächen nicht auf 1 abzuwerten. Die Wertigkeit des vorliegenden Bodens außerhalb von Wald beträgt 2,17. Ebenso verhält es sich mit der Fläche des Entwässerungsgrabens und der Verkehrsfläche, außer diese wäre versiegelt oder teilversiegelt. Teilversiegelte Flächen sind mit einer Wertigkeit von 1 zu berechnen.

Die Berechnung des Ausgleichs ist noch ausstehend. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aus Vorsorgegründen ist für die EAB jeweils mit dem potentiell möglichen Maximalwert der Grundflächenzahl für den Ausgleichsbedarf zu rechnen.

Laut Textteil werden Zufahrten und andere befestigte Flächen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden. Dies ist für die untere Naturschutzbehörde nicht nachvollziehbar. In § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird diese Unterscheidung nicht getroffen, dort steht, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten anzurechnen sind. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind derartige bauliche Maßnahmen auf die Grundflächenzahl anzurechnen, da Teilversiegelungen einen erheblichen Eingriff darstellen.

Die Kompensationsmaßnahmen planintern wie planextern sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die unter 3.2 geplanten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind in den verbindlichen Textteil zu übertragen und sollten um folgende Punkte erweitert werden:

- Dachbegrünung sollte nicht nur empfohlen, sondern als Eingriffsminimierung bindend umzusetzen sein. Ebenso ist zwingend auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu verzichten, um baubedingte Auswirkungen so gering wie möglich zu halten.
- Durch engstrebige Kanaldeckel können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden, dies ist im Bebauungsplan vorzusehen.
- Wasserstellen ohne Ausstiegsmöglichkeit (Regentonnen, steilwandige Behälter, etc.) sind geschlossen zu halten, um die Gefahr des Ertrinkens für Lebewesen auszuschließen. Ist dies nicht möglich sind Ausstiegshilfen, wie Steine, Holzbretter oder ähnliches anzubringen.
- Die Farbgebung von Gebäuden ist so festzulegen, dass sich die bauliche Anlage in die Landschaft einfügt (natürliche, gedeckte Farben). Es ist außerdem auf Farben zu verzichten, welche eine stark anziehende Wirkung auf Insekten ausüben können, z. B. grelles Gelb zieht viele Insekten (Rapsglanzkäfer, Kohltriebrüssler, etc.) an. Eine Blendwirkung ist unbedingt zu vermeiden (§§ 14 ff. BNatSchG/NatSchG).

Die noch zu erstellende Pflanzliste ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ebenso die Güteanforderungen.

## Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Belange abzuprüfen wurden 2021 Kartierungen für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, die Haselmaus und den Frauenschuh durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierungen wurden in der „Grundlagenerfassung – Artenschutz“ vom 14.12.2021 erläutert. Von den genannten Arten konnten Fledermäuse, Vögel, Reptilien und die Haselmaus nachgewiesen werden.

Gemäß den Unterlagen deckt sich das 2021 untersuchte Gebiet im Westen nicht mit dem Umgriff des Bebauungsplans (siehe nachfolgende Abbildungen). Im nicht untersuchten Gebiet sind daher Kartierungen zu Vögeln, Reptilien, Fledermäusen und Haselmaus nachzuholen.



Geltungsbereich BP „Haintal/Hardtwald“



Untersuchungsgebiet 2021

Auf die zukünftigen Waldabstandsflächen wurde bisher noch nicht eingegangen. In einem Abstand von 30 m ist der Wald zu roden. Dieser Bereich muss ebenfalls kartiert werden.

Das Dokument „Grundlagenerfassung – Artenschutz“ beinhaltet keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen. Für alle Artengruppen (Vögel, Haselmaus, Reptilien, Fledermäuse) ist ein Ausgleichskonzept zu erstellen (CEF- und Kompensationsmaßnahmen). Die Maßnahmen sind in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen (auch für die bereits abgerissenen Gebäude). CEF-Maßnahmen müssen vor dem Eingriff wirksam sein. Falls Zauneidechsen gefangen und umgesetzt werden müssen, ist eine Ausnahme durch das Regierungspräsidium Stuttgart erforderlich. Diese muss zum Satzungsbeschluss zumindest in Aussicht gestellt sein.

Ein Sonderfall stellt die Artengruppe der Fledermäuse dar. Lediglich für den südlichen Bereich liegt ein Artenschutzkonzept (2022) vor, das den Abriss der Gebäude Giengener Straße 149, 151 und 155 regelt. Bisher wurden die beiden erstgenannten Gebäude abgerissen. Die vereinbarten Ersatznistkästen wurden jedoch noch nicht installiert, dies ist nachzuholen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund des fortschreitenden Zerfalls der noch abzureisenden Gebäude, bilden sich laufend neue Quartiermöglichkeiten, zum jetzigen Zeitpunkt kann der Ausgleich noch nicht festgelegt werden. Es ist eine Untersuchung der jeweils abzureisenden Gebäude inklusive der Tiefgarage im Jahr vor Baufeldfreimachung erforderlich. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde können Winter- und Wochenstübchenquartiere nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Gebäude auf Wochenstüben, Tages- und Winterquartiere zu überprüfen.

Die Ergebnisse und entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Ersatzquartiere) sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und schriftlich festzuhalten.

Entsprechendes gilt auch für zu rodende Gehölze mit Lebensstättenpotential. Grundsätzlich sollten Höhlenbäume erhalten bleiben, da ein neugepflanzter Baum erst nach vielen Jahren ein vergleichbares Potential entwickeln kann.

Sollten sich geschützte Arten während der Bauphase einstellen und/oder nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen korrekt eingehalten bzw. umgesetzt werden, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die ökologische Baubegleitung hat Protokolle inkl. einer Fotodokumentation zum Stand bzw. zur erfolgreichen Durchführung der Maßnahmen zu verfassen, die dem Auftraggeber und der unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen sind.

Laut Gutachten geht südlich der Walter-Wolf-Straße eine arten- und blütenreiche Krautschicht mit verschiedensten Insekten verloren. Der noch zu schaffende 30 m breite Waldabstand wäre ideal, um als Ausgleich eine blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln. Die nachgewiesenen betroffenen Waldameisenester sollten durch eine geschulte Person in diesen Bereich versetzt werden. Holz, welches bei den Rodungsarbeiten anfällt, könnte als Versteckmöglichkeiten auf der Fläche verbleiben (Totholzhaufen). Die südlichste Spitze des Bebauungsplans kann als Reptilienhabitat (Zauneidechse) angelegt werden, ebenso Teile unterhalb der Trasse.

Die insektenfreundliche Beleuchtung ist in den Textteil aufzunehmen und zu konkretisieren. Es sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil;

max. 3000 K) und UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Beleuchtung ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten und auf die zu beleuchtende Fläche zu begrenzen, eine Abstrahlung in oder über die Horizontale ist unzulässig (ggf. Einbau von Abschirmungen). Ebenso ist eine Abstrahlung in den Außenbereich zu verhindern, insbesondere auch im Hinblick auf den angrenzenden Wald, die Biotope und das Landschaftsschutzgebiet. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen dürfen ebenfalls nicht beleuchtet werden. Wo möglich, sollten Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungs-vorrichtungen oder Dimmfunktion eingesetzt werden.

Gemäß § 21 Abs. 2 NatSchG ist es verboten im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich ist (§ 21 Abs. 2 NatSchG). Dies gilt sowohl für öffentliche, als auch für private bauliche Anlagen. Es ist darauf zu achten, dass Wege entlang von Gebäuden, wenn sie beleuchtet werden müssen, über eine eigenständige Beleuchtungseinrich-tung verfügen und nicht ausschließlich mittels Fassadenbeleuchtung angestrahlt werden.

Die Beleuchtung ist im Umgriff des Bebauungsplans auf das unbedingt erforderliche Maß zu be-schränken (nicht über das gesetzlich erforderliche Mindestmaß hinaus). Im Bebauungsplan sollen maximale Beleuchtungsstärken für die einzelnen Teilbereiche (Parkplätze, Fußgängerwege, etc.) festgelegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung eines Neubaus das Ri-siko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann (z. B. keine Eckver-glasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände ge-mäß § 44 BNatSchG eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt die Waldabstandsfläche in den Bebauungsplan zu integrieren, da diese Fläche als nächstgelegene Möglichkeit für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht.

## **2. Wald**

### **1. Ausgangslage**

- Von der vorliegenden Planung sind Waldflächen betroffen. Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs liegt eine durch Sukzession entstandene Waldfläche. Zudem muss gemäß § 4 LBO mit Gebäuden ein Abstand von 30 Meter zum Wald eingehalten werden. Damit der Abstand eingehalten werden kann, sieht die Planung vor, entlang der Südgrenze des geplanten Gel-tungsbereichs den Wald im notwendigen Umfang dauerhaft zu entfernen.
- Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich um Laubholztypen. Es ist sowohl Altersklas-senwald mit älteren Buchen (ca. 110-jährig) und jüngerem Laubmischwald (ca. 30-jährig) als auch Buchen-Dauerwald betroffen.
- Die Waldbestände wachsen an einem nordexponierten Hang mittlerer Hangneigung auf den forstlichen Standortseinheiten KVL (mäßig trockener Kalkverwitterungslehm) und WJFH (mäßig frischer Weißjuraflachhang).
- Wegen ihrer Stadtnähe sind die Waldflächen von der Waldfunktionenkartierung als Erho-lungswald Stufe 1 (große Bedeutung für die Erholung) und als Immissionsschutzwald (Schutz

vor nachteiliger Wirkung von Gasen, Stäuben, Lärm, Aerosolen) ausgewiesen. Die Ausweisungen unterliegen keiner rechtsförmlich festgesetzten Zweckbindung, sollen aber bei entsprechenden Planungen berücksichtigt werden.

## 2. Waldumwandlung gem. § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG)

- Die Erhaltung des Waldes liegt im öffentlichen Interesse. Die dauerhafte Umwandlung von Waldflächen zur Herstellung des vorgeschriebenen Waldabstands ist zunächst nicht mit den Vorschriften zur Erhaltung des Waldes gemäß LWaldG vereinbar. Sie ist nur als letztes Mittel anzuwenden, wenn Alternativen nicht zum Ziel führen. Die bloße Formulierung des Ziels „den Bedarf an Wohnbauflächen für verschiedene Nutzergruppen zu decken sowie innovative Wohn- und Aufenthaltsbereiche am Zukunftsstandort Heidenheim bereit zu stellen“, ist nicht ausreichend (s. 4. Ziele und Zweck der Planung). In diesem Zusammenhang muss die Notwendigkeit der vorgesehenen Nutzung und die Nutzungsintensität zwingend ausführlich begründet und belegt werden. Zudem müssen zum Erhalt von Waldflächen, vorhandene Gestaltungsspielräume am städtebaulichen Konzept ausgeschöpft werden.
- Für die Rodung und dauerhafte Änderung der Nutzungsart der Waldfläche ist gemäß § 9 LWaldG eine Waldumwandlungsgenehmigung der höheren Forstbehörde erforderlich. Im Waldumwandlungsverfahren werden die forstfachlichen und forstrechtlichen Belange mit den Interessen und Zielen der Bauleitplanung abgewogen. Sofern einer Waldinanspruchnahme zugestimmt werden kann, muss der dauerhafte Verlust der Waldfläche nach forstrechtlichen Gesichtspunkten in Absprache mit der unteren Forstbehörde ausglichen werden. Neben einer flächengleichen Ersatzauforstung können, je nach Wertigkeit des Ausgangswaldbestandes, zusätzliche Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen erforderlich werden.
- Im Rahmen der Bauleitplanung muss zunächst eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG beantragt werden. Hierbei prüft die höhere Forstbehörde, ob die Voraussetzungen für die Genehmigung der dauerhaften Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG vorliegen. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen sind hierbei bereits zu benennen. Die Bauleitplanung kann erst rechtskräftig werden, wenn die Waldumwandlungserklärung erteilt worden ist. Wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der dauerhaften Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Änderungen der Sachlage ergeben haben oder keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses gegen die Erteilung sprechen.
- Eine Vorprüfung nach UVPG muss im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens nicht durchgeführt werden, wenn die forstlichen Belange im Umweltbericht ausreichend behandelt werden. Darunter fällt eine Zustandsbeschreibung, Folgen der Waldumwandlung sowie eine Alternativenprüfung und die Benennung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

## 3. Hinweise zur Planung

- Das Baugebiet soll am Fuß eines nordexponierten Hanges entstehen. Zwischen der Walter-Wolf-Straße im Haintal und dem südlich gelegenen Oberhang liegen rund 60 Höhenmeter zzgl. der dort wachsenden Bäume mit einer zusätzlichen Höhe von ca. 25 - 30 Meter. Möglicherweise sind deshalb vor allem die Gebäude am Hangfuß im Herbst und Winter einer häufigen Verschattung ausgesetzt. Die spätere Bewirtschaftung des Hangwaldes wird unabhängig davon ausschließlich nach Vorgabe der periodischen Forstbetriebsplanung (Forsteinrichtung) stattfinden. Die dann evtl. vorliegenden Interessen der Anwohner sind dabei nicht vorrangig und es können keine Bäume zusätzlich entfernt werden, um die Verschattung zu reduzieren, wenn forstfachliche Gesichtspunkte dem entgegenstehen.

- Der südlich entlang des aktuell geplanten Geltungsbereichs verlaufende Waldweg (Forstteichweg) ist eine wichtige Erschließung für den gesamten Hangbereich und muss dauerhaft für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes erhalten bleiben.
- Die vorhandenen Gehölze auf der Leitungstrasse im Bereich des Forstteichweges sind eine wichtige Dunkelzone, die den Wildwechsel in diesem stadtnahen Bereich erleichtern. Daher sollte die Planung den Erhalt oder einen ortsnahen Ersatz einer derartigen Struktur vorsehen.

#### 4. Hinweise zu den vorgelegten Unterlagen

##### a) Textfestsetzungen

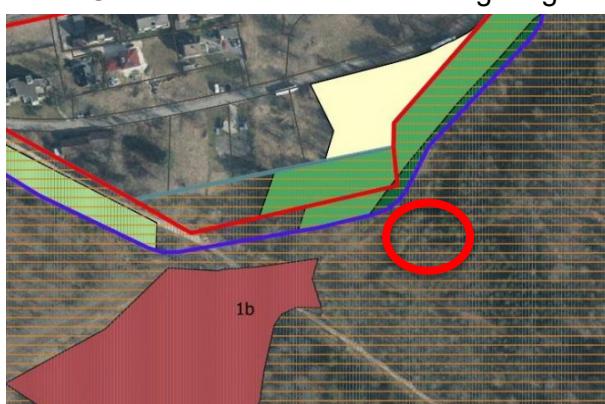
Es sind bisher keine Festsetzungen von forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Diese müssen im Laufe des Verfahrens mit der unteren Forstbehörde abgestimmt und eingearbeitet werden.

##### b) Planzeichnung

Zur Einhaltung des vorgeschriebenen Waldabstandes ist die Umwandlung einer Waldfläche in eine Grünfläche vorgesehen. Die herzustellende Grünfläche sollte vollständig innerhalb des Bebauungsplans liegen und als solche festgesetzt werden. Die Festsetzung sichert die entsprechende Pflege, damit die Grünfläche dauerhaft erhalten werden kann. Ggf. lassen sich auf der Fläche in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umsetzen. Liegt die umgewandelte Fläche außerhalb des Geltungsbereichs, liegt sie als unbestimmte Fläche zwischen Wald und Bebauungsplan und es besteht eher die Gefahr, dass sich die Fläche sukzessive in Wald zurückbildet.

##### c) Umweltbericht

- Die in Abb. 4 dargestellte Waldfläche entspricht nicht genau dem mit der unteren Forstbehörde abgestimmten Umfang. Der hier markierte Bereich ist ebenfalls Wald gemäß § 2 LWaldG und muss in die Bilanzierung aufgenommen werden.



- Die dargestellten Bestands-Karten im Umweltbericht sind nicht immer schlüssig. Teilweise wird die als Wald definierte Sukzessionsfläche auf den Flst. 2809/1 und 2809/2 nicht als solche dargestellt (s. Abb. 3 und 6). Hierdurch kann es zu Abweichungen in der Herleitung des Biotopwertes kommen.
- Redaktionelle Fehler gibt es aus forstlicher Sicht auf den Seiten 14 (Waldabstandvorschrift ergibt sich aus § 4 LBO nicht aus dem LWaldG) und 16 (der forstrechtliche Ausgleichsbedarf umfasst 2,81 ha, nicht die Umwandlungsfläche).
- Unter Punkt 1.3. „Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung“ muss geprüft werden, ob forstrechtliche Belange ebenfalls genannt werden müssen.

## **V. Landwirtschaft**

---

(Ansprechpartner: Herr Fink, Fachbereich 33, Tel.: 07321 321-1340)

Von der Erstellung des Bebauungsplans sind Belange der Landwirtschaft nicht direkt betroffen. Nachdem jedoch aufgrund des erforderlichen Waldabstandes eine Waldumwandlung erforderlich werden wird, könnten landwirtschaftlich genutzte Flächen im Zuge einer Ersatzaufforstung erforderlich werden.

Die untere Landwirtschaftsbehörde weist bereits zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens darauf hin, dass bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.

Es sind alle Möglichkeiten einer Aufwertung von Maßnahmen und Flächen auszunutzen, bevor eine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen wird, um somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung zu tragen.

Für den forstwirtschaftlichen Ausgleich wird auf die Anleitung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zur Bevorratung von Flächen für den forstwirtschaftlichen Ausgleich vom April 2014 für die Verwaltungen (AZ 27-8432-20) verwiesen.

Hier wird darauf hingewiesen, dass für Ausgleichsflächen im Bedarfsfall der Suchraum (Naturraum 3. Ordnung) voll auszuschöpfen ist, bereits erfolgte „freiwillige“ Ersatzaufforstungen zu berücksichtigen sind, Sukzessionsflächen im Anfangsstadium heranzuziehen sind oder der Ausgleich zumindest flächenneutral zu erfolgen hat.

Viele Punkte in den Planunterlagen zum Bebauungsplan liegen in diesem Vorentwurf noch nicht oder nicht vollständig vor und sollen im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt werden.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit der Inanspruchnahme von Fläche gerecht zu werden, sollte aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde geprüft werden, ob durch Änderung der Anordnung der Häuser die Planung dahingehend abgeändert werden kann, dass der Waldabstand weitestgehend innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann, um die Fläche für Ersatzaufforstungen möglichst gering halten zu können. Derzeit wird im Umweltbericht unter Punkt 2.1.3 von einer Waldabstandfläche von 1,02 ha ausgegangen.

In Tabelle 6 unter Punkt 2.1 b) wird eine Waldumwandlungsfläche von 1,34 ha genannt, mit einem Ausgleichsbedarf von 2,81 ha. Hier sollte ebenfalls eine Überprüfung des Sachverhalts erfolgen und der naturschutzfachliche Ausgleich nicht über Ersatzaufforstungen, sondern durch Aufwertung von Wäldern oder Sukzessionsflächen (siehe oben) erfolgen.

Der Text unter Punkt 2.1.2 ff. sollte redaktionell überarbeitet werden, um so eine bessere Lesbarkeit der Unterlagen zu gewährleisten.

Im Umweltbericht wird bei Punkt 3.2.6, Nutzung von Energie, empfohlen, Sonnenenergie zu nutzen. Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht jedoch die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage. Die Planunterlagen sind an die aktuelle gültige Rechtslage anzupassen.

Erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleich sollte möglichst innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. In den Unterlagen werden noch keine Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Bei der Auswahl der Maßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass diese möglichst im erforderlichen Waldabstand und im restlichen Plangebiet realisiert werden können.

Da im Vorentwurf noch viele Angaben und konkrete Planungen fehlen, wird um eine weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen aller Unterlagen und Daten erfolgen.

## **VI. Mobilität und Straßenbau**

(Ansprechpartner: Herr Rill, Fachbereich 34, Tel.: 07321 321-2438)

Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des „öffentlichen Personennahverkehrs“ im Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Heidenheim sachgerecht berücksichtigt werden. Haltestellen und Fahr-Linien sind im Planbereich bereits vorhanden.

## **VII. Kreisabfallwirtschaftsbetrieb**

(Ansprechpartner: Frau Hörger, Tel.: 07321 9505-18)

Es ist darauf zu achten, dass die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV 214-033) eingehalten werden.

Sollten von der Bauplanung umliegende Gebiete betroffen sein, so ist darauf zu achten, dass damit keine Einschränkungen der bestehenden Regelungen in diesem Gebiet im Hinblick auf die Abfallentsorgung (Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge, Plätze für die Müllbehälter usw.) einhergehen.

Grundsätzlich wird darum gebeten, ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäß und zur Abholung bereitzustellender Abfälle einzuplanen.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger wird frühzeitig darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 3 LKreWiG (Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen) bei der zu bebauenden Flächen ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen sollen hierbei vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten rechtzeitig einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen

Meyer



# Baden-Württemberg

## KÖRPERSCHAFTSFORSTDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Hähnig / Gemmeke  
Architekten und Stadtplaner  
Mozartstr. 36 A  
70180 Stuttgart

Freiburg im Breisgau 10.01.2025

Name Georg Pages

Durchwahl 0761 208-1438

Aktenzeichen RPF83-2511-6625/6/4  
(Bitte bei Antwort angeben)

✉ Haintal Hardtwald 2511 BBP, 135, 1135019, Heidenheim an der Brenz, Stadt, Landkreis Heidenheim frühzeitige Beteiligung  
Ihr Schreiben vom 08.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Heidenheim hat zwecks Schaffung von Wohnraum und zur städtebaulichen Steuerung die Aufstellung des Bebauungsplans „Haintal/Hardtwald“ und eine beschlossen. Zudem wurde beschlossen, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Zu den elektronisch zur Verfügung gestellten Unterlagen äußert sich die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Heidenheim wie folgt.

### **STELLUNGNAHME**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haintal/Hardtwald“ liegen Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Insofern berührt das Bauleitplanverfahren in besonderer Weise auch forstrechtliche/-fachliche Belange. Darüber hinaus ergibt sich aus den großflächig unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wald eine indirekte Betroffenheit.

### **Waldinanspruchnahme**

Laut vorgelegtem Vorentwurf (Datum 26.08.2024) ist vorgesehen, die vorhandenen Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nun überwiegend als Wohngebiet bzw. Urbanes Gebiet darzustellen.

Der notwendige Schutz von Gebäuden ist aus Sicht der höheren Forstbehörde nur durch die Einhaltung des nach § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen Waldabstands (vgl. unten) erreichbar.

Die notwendigen Waldabstandsflächen müssen umgewandelt werden und sind in die Bauleitplanung (Plangebiet Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) aufzunehmen.

Entsprechend der Aufstellung auf S. 15/16 des Umweltberichts würden 1,34 ha Waldumwandlung im Plangebiet umgewandelt werden. Die Waldflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Heidenheim.

Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich um Laubholztypen. Es ist sowohl Altersklassenwald mit älteren Buchen (ca. 110-jährig) und jüngerem Laubmischwald (ca. 30-jährig) als auch Buchen-Dauerwald betroffen.

Die Waldbestände wachsen an einem nordexponierten Hang mittlerer Hangneigung auf den forstlichen Standortseinheiten KVL- (mäßig trockener Kalkverwitterungslehm) und WJFH (mäßig frischer Weißjuraflachhang).

Wegen ihrer Stadtnähe sind die Waldflächen von der Waldfunktionenkartierung als Erholungswald Stufe 1 (große Bedeutung für die Erholung) und als Immissionsschutzwald (Schutz vor nachteiliger Wirkung von Gasen, Stäuben, Lärm, Aerosolen) ausgewiesen. Insofern besteht hier an der Walderhaltung ein hervorgehobenes öffentliches Interesse.

Einschlägig sind in diesem Zusammenhang auch mehrere Plansätze des Landesentwicklungsplans - v.a. 5.3.4 (G) und 5.3.5 (Z).

Geschützte Waldgebiete nach §§ 29 ff LWaldG und/oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete liegen nach unserem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

Wenn für Waldflächen in einem Bauleitplan eine andere Nutzungsart (hier: Wohngebiet, Urbanes Gebiet, Schutzfläche) dargestellt werden soll, ist nach § 10 LWaldG eine Zustimmung der höheren Forstbehörde bzw. eine sogenannte Waldumwandlungserklärung zwingend erforderlich. Diese ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit kann die geplante Änderung des Bebauungsplans erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines förmlichen forstrechtlichen Verfahrens nach § 10 i. V. m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Das diesbezügliche Verfahren wird von der höheren Forstbehörde nur auf Antrag eingeleitet. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind vom Träger der Bauleitplanung über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Heidenheim hierher einzureichen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang das Antragsformular EW 12, detaillierte Lagepläne, eine flurstücksscharfe

Auflistung der beanspruchten Waldfläche sowie die Zustimmung betroffener Grundstückseigentümer.

Zwingend erforderlich sind darüber hinaus nachfolgend aufgelistete Aspekte, die im Antrag entsprechend enthalten bzw. berücksichtigt sein müssen:

- **Bedarf:** Zur Klärung der Bedarfsfrage bzw. Erforderlichkeit des Vorhabens ist eine plausible Begründung notwendig. Dabei ist das Gebot der Eingriffsminimierung zu berücksichtigen.
- **Alternativenprüfung:** Es ist schlüssig darzulegen, dass ebenso geeignete Standorte außerhalb des Waldes bzw. Lösungen ohne Waldinanspruchnahme im Sinne von § 9 LWaldG nicht vorhanden bzw. realisierbar sind.
- **öffentliche Interessen:** Der beabsichtigten Waldinanspruchnahme dürfen keine öffentlichen Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG entgegenstehen. Von besonderer Bedeutung sind dabei regelmäßig auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die natur- und/oder artenschutzrechtlichen Belange. Diesbezügliche Bedenken müssen seitens der zuständigen Stellen vorbehaltlos ausgeschlossen werden. Die durch die Raumordnungsbehörde formulierten Anforderungen an die im Regionalplan 2035 festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte sind auf der Ebene des Bebauungsplans nachzuweisen. Wir können einer Waldumwandlung für in den Wald ausgreifende neue Bebauungspläne nur zustimmen, wenn die Umsetzung der o.g. Anforderungen nachgewiesen wird und die Alternativenprüfung in ausreichendem Umfang durchgeführt und als ergebnislos nachgewiesen wurde.
- **forstrechtlicher Ausgleich:** Nach § 9 Abs. 3 LWaldG sind die mit einer Waldumwandlung verbundenen nachteiligen Wirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes forstrechtlich auszugleichen.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ist mittels einer forstfachlich akzeptierten Eingriffsbewertung herzuleiten. Grundsätzlich soll es sich dabei um eine Kombination von verbalargumentativer und quantitativer Eingriffsbeurteilung handeln. Für letztere ist die in der vorgelegten „Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung“ vorgeschlagene Bilanzierung über Flächen und Faktoren grundsätzlich gut geeignet.

Eine abschließende Beurteilung ist unsererseits aber erst nach Vorlage einer eingehenderen Beschreibung und Bilanzierung des forstrechtlichen Eingriffs möglich (u. a. konkrete Flächen der einzelnen Bestandestypen sowie deren Beschreibung). Analoges gilt auch für die mit der Forstverwaltung grundsätzlich im Vorfeld abzustimmende forstrechtliche Ausgleichskonzeption und -bilanzierung. Diese muss in Verdichtungsräumen nach LEP 2002 und in unterdurchschnittlich bewaldeten Gebieten mindestens flächengleiche Ersatzaufforstungen enthalten, welche bereits mit dem Antrag auf Waldumwandlungserklärung durch entsprechende Aufforstungsgenehmigungen nachzuweisen sind. Darüber hinaus gehender Ausgleichsbedarf, bzw. im ländlichen Raum befindliche Eingriffe oder Eingriffe in Wald in über-

durchschnittlich bewaldeten Gebieten können durch sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Bei großflächigen Waldumwandlungen (je nach Umständen ab 3 – 5 ha) müssen generell durch ca. 1/3 der Eingriffsfläche umfassende Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden.

Dementsprechend sind die in der „Bestandsaufnahme für Wald“ hierzu enthaltenen Ausführungen noch nicht ausreichend.

Bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, wird darüber eine Umwandlungserklärung erteilt. Diese ersetzt dann jedoch nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG. Sie begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Dies wird zu gegebener Zeit im Rahmen eines separaten Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG von der höheren Forstbehörde geprüft. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass nach § 10 Abs. 3 LWaldG die Umwandlung erst genehmigt werden darf, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist. Letzteres ist insbesondere der Fall, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Somit sind vor Realisierung des geplanten Vorhabens zwei (!) forstrechtliche Verfahren zwingend erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG zu beantragen. Die in den vorgelegten Unterlagen an mehreren Stellen genannte Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG ist erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu beantragen.

### Waldabstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haintal/Hardtwald grenzt an mehreren Seiten unmittelbar an Wald an. Das gilt im Wesentlichen auch für die vorgesehene Baugrenze. Der hier vorgesehene Abstand zum Wald beträgt stellenweise nur wenige Meter. Teilweise werden auch bewaldete Flächen überbaut.

Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus soll sie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten.

Ausnahmen können seitens der Baurechtsbehörde unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Nach unserem Kenntnisstand ist dies laut gefestigter Recht-

sprechung jedoch regelmäßig nur dann möglich, wenn eine atypische Gefahrensituation gegeben ist (z. B. Topographie, Mattwüchsigkeit – was im vorliegenden Fall jedoch nicht erkennbar ist!).

Mit einer Unterschreitung des gesetzlich erforderlichen Waldabstands ist grundsätzlich eine erhöhte Gefährdungssituation für die Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen (z. B. Gefahr durch umstürzende Bäume) verbunden. Zudem ist eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands für den angrenzenden Grundstücks- bzw. Waldeigentümer stets mit erhöhten Aufwendungen verbunden (u. a. angepasste Waldrandpflege, Verkehrssicherungskontrollen/-maßnahmen). Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf eine im Zuge des Klimawandels absehbar steigende Waldbrandgefahr hin.

Vor diesem Hintergrund wird seitens der höheren Forstbehörde dringend empfohlen, den nach § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen Abstand zwischen Bebauung und Wald von 30 m einzuhalten und die Ausformung/Ausrichtung der Baufenster entsprechend anzupassen.

Werden die durch die Raumordnungsbehörde formulierten Anforderungen an die im Regionalplan 2035 festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte auf der Ebene des Bebauungsplans nachgewiesen, können wir auch der vorgelegten Planung mit Umwandlung der notwendigen Waldabstandsflächen zustimmen.

In dem Fall bitten wir darum, den einzuhaltenden Waldabstandsstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Für Rückfragen, insbesondere zum forstrechtlichen Umwandlungsverfahren, stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Georg Pages

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter  
[Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

**Von:** [Bernd Engelhart](#)  
**An:** ["Kushtrim Mehana"](#)  
**Cc:** ["Landesnaturschutzverband BW"](#); [Markus Schmid](#); [Mente, Jörg](#); ["Mayrhofer, Verena"](#); [NABU@NABU-BW.de](mailto:NABU@NABU-BW.de)  
**Betreff:** AW: hdh-fnp-17. FNPÄ Bereich "Haintal/Hardtwald", Heidenheim  
**Datum:** Freitag, 6. Dezember 2024 16:50:19  
**Anlagen:** [image001.png](#)  
  [image004.png](#)  
  [image005.png](#)

---

**Verteiler:**

- Stadt Heidenheim, Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt, Herr Mehana
- cc/ Landratsamt Heidenheim, Untere Naturschutzbehörde, Frau Mayrhofer
- cc/ Landratsamt Heidenheim, Amtlicher Naturschutzbeauftragter, Herr Mente
- cc/ NABU-Kreisverband Heidenheim, Herr Schmid
- cc/ Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart
- cc/ NABU-Landesverband Baden-Württemberg e.V.

**Gemeinsame Stellungnahme – Partielle Änderung Nr. 17 "Haintal/Hardtwald" des Flächennutzungsplanes 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim und öffentliche Bekanntmachung zum Bebauungsplan**

Sehr geehrter Herr Mehana,

anbei erhalten Sie, ergänzend zu unseren bisherigen Stellungnahme vom 09.04.2020, die gemeinsame Stellungnahme des Arbeitskreises Heidenheim des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg e. V. (LNV) und des NABU-Kreisverbands Heidenheim im Namen und in Vollmacht des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. und des NABU-Landesverbandes Baden-Württemberg e. V. gemäß § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz der anerkannten Verbände.

Auf Basis des mittlerweile vorliegenden Umweltberichts und der Grundlagenerfassung zum Artenschutz schlagen wir für die betroffenen Brutvogelarten der Roten Liste Deutschlands bzw. Baden-Württembergs die folgenden Kompensationsmaßnahmen vor:

-> Haussperling: Fachgerechte Anbringung von Nistkästen der Fa. Schwegler, Schorndorf, sowie Anbringung von Fassadenquartieren von selbiger Firma an den geplanten Neubauten im Verfahrensgebiet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB).  
-> Star: Fachgerechte Anbringung von Nistkästen der Fa. Schwegler, Schorndorf in Abstimmung mit der UNB.

Hinsichtlich der im Gebiet regelmäßig vorkommenden Zwerghfledermäuse teilen wir die Sicht des Gutachterbüros, dass an den noch vorhandenen Abrissgebäuden mögliche Spaltenquartiere vorhanden sein können. Diese könnten jedoch nach unserer Erfahrung durchaus auch als Winterquartiere genutzt werden, hier teilen wir die gutachterliche Einschätzung daher nicht. Vor Entfernung der bestehenden Altbauten bzw. im Zuge des Abrisses gilt es daher, detaillierte Gebäudekontrollen auf Fledermausvorkommen und eine baubiologische Begleitung durchzuführen. In jedem Fall sollten die potenziellen Quartiermöglichkeiten sehr vorsichtig geöffnet werden. Der ideale Zeitraum zum Abriss der bestehenden Bestandsgebäude wäre Mitte April, da sind Zwerghfledermäuse bereits abgewandert und es sind noch keine Wochenstuben vorhanden. Sobald Fledermäuse oder Hinweise auf deren Vorkommen auftreten sollten, ist die UNB unverzüglich zu informieren.

Falls sich Fledermäuse oder deren Kot finden lassen, sollten fachgerechte Fassadenquartiere unter Putz an den geplanten Neubauten in Abstimmung mit der UNB installiert werden. Sollten doch noch Winterquartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen werden - das Gutachten ist immerhin schon mehr als drei Jahre alt und eine Neubesiedlung jederzeit möglich -, dann könnte der sog. Lehrhaustollen, welcher sich südöstlich vom Eingriffsgebiet befindet, als potenzielles Winterquartier u.a. für Zwergfledermäuse geeignet erscheinen. Eine mögliche Ausgleichsmaßnahme wäre hier denkbar, die genaue Ausführung wäre mit der UNB abzustimmen. Vor allem die Öffnung des südlichen Stollenportals Richtung Steinbruch sowie das Einbringen von Hangplatzsteinen könnten als Maßnahmen zielführend sein.

Sehr kritisch sehen wir die Beeinträchtigung der vom Gutachterbüro festgestellten sehr hohen Anzahl an Reptilien im Verfahrensgebiet, v.a. des sehr guten Vorkommens an Zauneidechsen und trotz der Nichtfunde des Büros an sehr wahrscheinlich vorkommenden Schlingnattern! Letztere wurden in jüngerer Vergangenheit bereits mehrmals in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets nachgewiesen und durch Privatpersonen ebenso im südlichen Teil des Verfahrensgebiets. Für die Zauneidechse muss daher wie im Umweltbericht erwähnt als vorgezogene CEF-Maßnahme zwingend ein fachlich qualifiziertes Ersatzbiotop in unmittelbarer Nähe des Verfahrensgebiets geschaffen werden, dies in adäquater Größe und naturschutzfachlicher Funktionalität. Die im Plangebiet vorhandenen Reptilien sind vor der Bebauung abzufangen und professionell in dieses Gebiet umzusiedeln. Ein begleitendes Monitoring muss vor Start einer Bebauung die Wirksamkeit dieser Maßnahme bestätigen. Die Errichtung eines derartigen Ersatzbiotops hat in enger Abstimmung und sachlicher Begleitung mit der UNB zu erfolgen.

Des Weiteren wurde als tangierte FFH-Art die Haselmaus regelmäßig und mehrfach im Plangebiet nachgewiesen. Ein möglicher Vor-Ort-Ausgleich des Eingriffs ist die Installation entsprechender Haselmauskästen/Wurfboxen und Reisighaufen. Eine detaillierte Beschreibung hierfür findet sich unter:

<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/saeugetiere/massn/6549>

Zusätzlich wurden am Rande der südlichen Teilfläche des Gebiets ein sehr üppiges Vorkommen an Faltern und weiteren Insekten nachgewiesen, u.a. die FFH-Art Spanische Flagge, wofür ein weiterer Ausgleich nötig ist. Hierfür schlagen wir die dauerhafte Schaffung ruderaler Saumstrukturen sowie einer blütenreichen Krautvegetation vor. Dadurch würden magere Wiesenbereiche am Rande zum angrenzenden Wald vorherrschen, welche einen adäquaten Lebensraum für diese Arten und zusätzlich auch für Reptilien in unmittelbarer bisheriger Nähe darstellen.

Das Gutachterbüro erwähnt im Umweltbericht explizit, dass derzeit weder planinterne noch planexterne Kompensationsmaßnahmen feststehen. Diese müssen vor Beginn einer geplanten Bebauung im Sinne des Artenschutzes verbindlich definiert, fachlich beschrieben und gemeinsam mit der UNB abgestimmt und die CEF-Maßnahmen erfolgreich umgesetzt sein.

Mit freundlichen Grüßen

**Bernd Engelhart**

Sprecher Arbeitskreis Heidenheim

Sophie-Scholl-Weg 22  
89520 Heidenheim  
Tel.: 07321 / 276702  
Mobil: 0177 / 1686322

---



Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.  
Olgastraße 19, 70182 Stuttgart, Telefon + 711 248955-20, Fax: +49 711 248955-30  
[info@lnv-bw.de](mailto:info@lnv-bw.de), [www.lnv-bw.de](http://www.lnv-bw.de), [www.facebook.com/lnvbw/](http://www.facebook.com/lnvbw/), [www.twitter.com/LNV\\_BW/](http://www.twitter.com/LNV_BW/)  
Öffnungszeiten der LNV-Geschäftsstelle: Montag-Donnerstag: 08:45 – 15:30 Uhr, Freitag: 09:30 – 14:00 Uhr  
Vertretungsberechtigt: Dr. Gerhard Bronner; Amtsgericht Stuttgart VR 2787

---

**Von:** Praktikum LNV <[Praktikum@lnv-bw.de](mailto:Praktikum@lnv-bw.de)>  
**Gesendet:** Dienstag, 12. November 2024 09:01  
**An:** Engelhart ak hd (bernd.engelhart@freenet.de) <[bernd.engelhart@freenet.de](mailto:bernd.engelhart@freenet.de)>; AGF Beteiligungsverfahren (agf@agf-bw.de) <[agf@agf-bw.de](mailto:agf@agf-bw.de)>; ASW RV+FDS+HDH Gregetz (franz-gregetz@t-online.de) <[franz-gregetz@t-online.de](mailto:franz-gregetz@t-online.de)>; BUND RV Ostwürttemberg (bund.ostwuerttemberg@bund.net) <[bund.ostwuerttemberg@bund.net](mailto:bund.ostwuerttemberg@bund.net)>; DAV BW, Naturschutz (natur@alpenverein-bw.de) <[natur@alpenverein-bw.de](mailto:natur@alpenverein-bw.de)>; Kersten Eike-Christian(ekersten@web.de) <[ekersten@web.de](mailto:ekersten@web.de)>; Köble LHK (hannes@bigwalls.de) <[hannes@bigwalls.de](mailto:hannes@bigwalls.de)>; LFV BW Naturschutz (naturschutz@lfvbw.de) <[naturschutz@lfvbw.de](mailto:naturschutz@lfvbw.de)>; LJV Lachenmaier Klaus (lachenmaier@landesjagdverband.de) <[lachenmaier@landesjagdverband.de](mailto:lachenmaier@landesjagdverband.de)>; Müller (karl-heinz.mueller-giengen@t-online.de) <[karl-heinz.mueller-giengen@t-online.de](mailto:karl-heinz.mueller-giengen@t-online.de)>; Olszewski ak hdh (bernd.olszewski@gmx.de) <[bernd.olszewski@gmx.de](mailto:bernd.olszewski@gmx.de)>; SAV-GS Heine Katharina (naturschutz@schwaebischer-albverein.de) <[naturschutz@schwaebischer-albverein.de](mailto:naturschutz@schwaebischer-albverein.de)>; Schmid ak hdh (Schmid-Heidenheim@t-online.de) <[Schmid-Heidenheim@t-online.de](mailto:Schmid-Heidenheim@t-online.de)>; Schwarz Wolfgang (w.a.schwarz@t-online.de) <[w.a.schwarz@t-online.de](mailto:w.a.schwarz@t-online.de)>  
**Cc:** Annette Schade-Michl <[Annette.Schade-Michl@lnv-bw.de](mailto:Annette.Schade-Michl@lnv-bw.de)>  
**Betreff:** hdh-fnp-17. FNPÄ Bereich "Haintal/Hardtwald", Heidenheim

Bitte melden Sie sich beim Arbeitskreis-Sprecher, Herrn Engelhart, falls Sie bei der Erarbeitung der Stellungnahme mitarbeiten wollen:

**Bitte schicken Sie die Kopie Ihrer Stellungnahme an: [info@lnv-bw.de](mailto:info@lnv-bw.de)**

**Betreff: 17. Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Haintal/Hardtwald",  
Heidenheim**

**Unterlagen:**Keine Unterlagen in Papierform erhalten, **bitte beachten Sie die darunter stehende Mail**

**Unterlagen im Internet abrufbar unter: [www.heidenheim.de/ab-fnp-aenderung-](http://www.heidenheim.de/ab-fnp-aenderung-)**

## **haintal-hardtwald**

**Frist: 10.12.2024**

Guten Tag,

wir bitten Sie um die Erarbeitung einer gemeinsamen Stellungnahme zu o.g. neuen Verfahren.

**Um uns die Arbeit zu erleichtern, bitten wir Sie, Folgendes zu beachten:**

- Da Sie zur Abgabe der Stellungnahme bevollmächtigt sind, können Sie diese innerhalb der gesetzten Frist selbst an die zuständige Behörde senden. Kopie bitte an uns.
- Sollten Sie in einzelnen Fällen Wert auf den Versand über die LNV-Geschäftsstelle legen, denken Sie bitte daran, Ihren Entwurf spätestens eine Woche vor Fristablauf an uns (möglichst per Email als Worddokument) zu schicken.
- Gemeinsame Stellungnahme? Vermerken Sie bitte auch, ob es sich um eine gemeinsame Stellungnahme aller nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände handelt.
- Bitte prüfen Sie, ob ein NATURA 2000-Gebiet vom Vorhaben betroffen sein könnte. In diesem Fall muss eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (des Vorhabensträgers) den Unterlagen beiliegen, zumindest aber eine FFH-Vorprüfung (der zuständigen Behörde).
- Bauleitpläne (BP, FNP) und Regionalpläne benötigen nach dem BauGB einen Umweltbericht, der den Anhörungsunterlagen beiliegen muss.
- Fristverlängerung gewünscht? Falls die genannte Frist nicht eingehalten werden kann, bitten wir rechtzeitig um kurze Nachricht. Auf Ihren Wunsch hin werden wir dann die Behörde um eine Terminverlängerung bitten.

**Mit freundlichen Grüßen**

Diana Fiedler



Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Olgastraße 19, 70182 Stuttgart  
Telefon +49 711 248955-20, Fax: +49 711 248955-30



Vertretungsberechtigt: Dr. Gerhard Bronner; Amtsgericht Stuttgart VR 2787

**Den LNV als Fördermitglied unterstützen - Informationen unter <http://Inv-bw.de/foerdermitgliedschaft/>**

**Interesse am monatlichen LNV-Infobrief? Kostenloses Abo unter [www.lnv-bw.de](http://www.lnv-bw.de)**

---

**Von:** Kushtrim Mehana <[kushtrim.mehana@heidenheim.de](mailto:kushtrim.mehana@heidenheim.de)>

**Gesendet:** Freitag, 8. November 2024 12:40

**Betreff:** Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 "Haintal/Hardtwald" Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Partielle Änderung Nr. 17 „Haintal/Hardtwald“ des Flächennutzungsplanes 2029 der**

**Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim hat in öffentlicher Sitzung am 10.10.2024 dem Geltungsbereich, dem Vorentwurf der 17. partiellen Änderung des Flächennutzungsplans 2029 (FNP 2029) der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt. Das Plangebiet liegt am östlichen Stadteingang von Heidenheim an der Giengener Straße (L 1083). Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 8,35 ha umfasst nördlich der Giengener Straße die Liegenschaft der ehemaligen Voith-Ausbildungsstätte und ein Wohngebäude in der Alten Bleiche 5, sowie südlich der Giengener Straße die nach dem Abriss der früheren Geschosswohnungsbauten der GAG-FAH im östlichen und südlichen Bereich der Walther-Wolf-Straße brachliegenden Flächen, sowie weitere private Wohngebäude, eine Grünfläche (Spielplatz) und Waldflächen.

Als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die künftige Planung berührt werden kann, möchten wir Sie hiervon unterrichten und Sie zur Äußerung auffordern. Auf der Webseite der Stadt Heidenheim unter dem Link [www.heidenheim.de/ab-fnp-aenderung-haintal-hardtwald](http://www.heidenheim.de/ab-fnp-aenderung-haintal-hardtwald) können Sie sich **ab dem 11.11.2024** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Ein Formular zur Abgabe von digitalen Stellungnahmen steht unter dem oben genannten Link ebenfalls zur Verfügung. Alternativ kann auch per Email an [kushtrim.mehana@heidenheim.de](mailto:kushtrim.mehana@heidenheim.de) eine Stellungnahme abgegeben werden. Schriftliche Stellungnahmen sind zu richten an die Stadtverwaltung Heidenheim, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt, Grabenstraße 15, 89522 Heidenheim. Wenn Sie die Planunterlagen in Papierform benötigen, dann bitten wir um kurze Mitteilung.

Sollten wir **bis zum 10.12.2024** keine Stellungnahme von Ihnen erhalten, gehen wir davon aus, dass Sie mit der Planung einverstanden sind oder die von Ihnen zu vertretenden Belange durch die Planung nicht betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Kushtrim Mehana

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Stadtentwicklung Städtebauliche Planung und Umwelt  
Grabenstraße 15  
89522 Heidenheim

Telefon: +49 7321 327-6217  
Telefax: +49 7321 323-6217  
[kushtrim.mehana@heidenheim.de](mailto:kushtrim.mehana@heidenheim.de)

<http://www.heidenheim.de>

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie in diesem Fall um Vernichtung dieser Nachricht und Ihre Mitteilung per E-Mail oder unter der oben angegebenen Telefonnummer. Vielen Dank!

---



Virenfrei.[www.avg.com](http://www.avg.com)