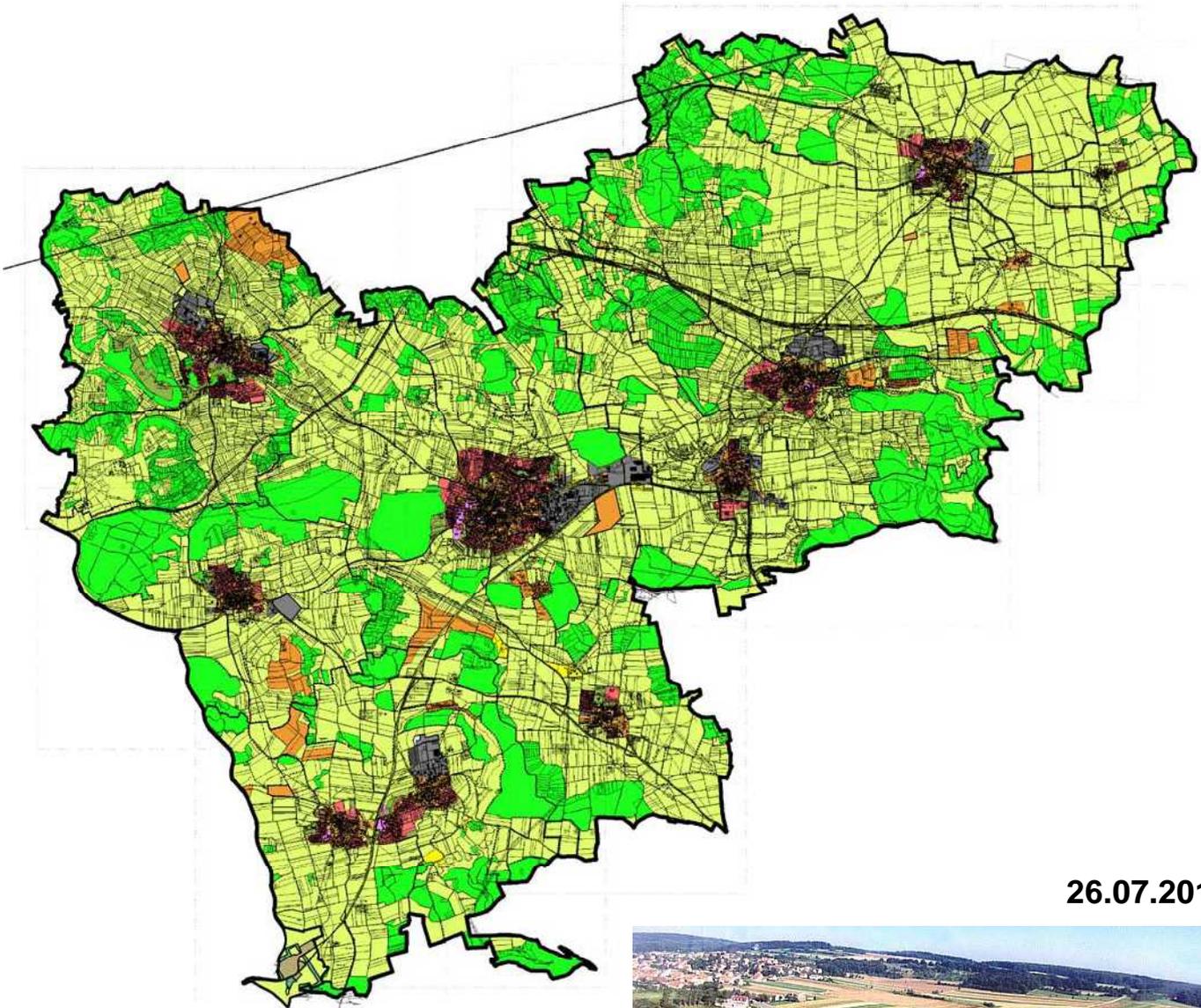


**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
LAICHINGER ALB
5. FORTSCHREIBUNG 2030**

ERLÄUTERUNGSBERICHT



26.07.2012



Foto freigegeben von Joachim Lenk

Architektur und
Stadtplanung

KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner

Mitarbeiter
Ulrich Thomas
Martin Homm

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

KÜNSTER



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Einleitung	1
1	Aufgabe und Grundlagen des Flächennutzungsplans	1
1.1	Aufgabe	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Verbindlichkeit	1
1.4	Planungshoheit	1
1.5	Geltungsbereich	1
1.6	Geltungsdauer	1
1.7	Planwerk	1
1.8	Grundlagen der Fortschreibung 2020	2
2.	Erfordernis der Planung	2
2.1	Ursachen	2
2.2	Erfordernis	3
3.	Planungsablauf und Verfahren	5
3.1	Planungsablauf	5
3.2	Planungsablauf der Standortuntersuchung	5
3.3	Aktuelles Verfahren 2030	7
Teil B	Bestand und Flächenbedarf	8
1.	Planungsraum	8
1.1	Verwaltungsgebiet	8
1.2	Räumliche Lage	8
1.3	Fläche und Einwohner	8
1.3.1	Einwohner	8
1.3.2	Bevölkerungsentwicklung	9
1.3.3	Markungsfläche	9
2.	Naturräumliche Gegebenheiten	9
3.	Regionale Situation	11
4.	Landwirtschaft	13
5.	Forstwirtschaft	13
6.	Altlastenverdächtige Flächen	14
7.	Truppenübungsplatz Münsingen	14
8.	Technische Infrastruktur	14
8.1	Verkehr	14
8.2	Wasserversorgung	15
8.3	Stromversorgung	15
8.4	Gasversorgung	15
8.5	Fernmeldetechnische Versorgung	15
9.	Flächenbedarf	16
9.1	Bevölkerungsstruktur	16
9.2	Wohnbauflächenbedarf 2020 - 2030	17
9.3	Gewerbliche Bauflächen	20
9.4	Großflächiger Einzelhandel	21
10.	Freizeit und Erholung	21
11.	Sonderbauflächen	21
11.1	Windkraft	21
11.2	Photovoltaikanlagen	23
11.3	Pflegeheim	27
11.4	Biogasanlagen	27
12.	Landschaftsplanung	27
13.	Gewässerschutz	27
Teil C	Planung in den Gemeinden	28
1.	Heroldstatt	28
1.1	Strukturdaten	28
1.2	Flächenentwicklung	28
1.3	Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	29
1.4	Flächenreserven	29

1.5	Konflikte und Restriktionen	30
1.6	Möglichkeiten und Potentiale	30
1.7	Vorentwurf	32
1.8	Flächenbilanz	43
1.9	Flächenreserven	44
2.	Laichingen	45
2.1	Strukturdaten	45
2.2	Flächenentwicklung	45
2.3	Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	46
2.4	Stadt Laichingen	46
2.4.1	Flächenreserven	46
2.4.2	Konflikte und Restriktionen	47
2.4.3	Möglichkeiten und Potentiale	48
2.5	Feldstetten	48
2.5.1	Flächenreserven	48
2.5.2	Konflikte und Restriktionen	49
2.5.3	Möglichkeiten und Potentiale	50
2.6	Machtolsheim	50
2.6.1	Flächenreserven	50
2.6.2	Konflikte und Restriktionen	50
2.6.3	Möglichkeiten und Potentiale	51
2.7	Suppingen	52
2.7.1	Flächenreserven	52
2.7.2	Konflikte und Restriktionen	52
2.7.3	Möglichkeiten und Potentiale	53
2.8	Vorentwurf	54
2.9	Flächenbilanz	59
2.10	Flächenreserven	60
3.	Merklingen	64
3.1	Strukturdaten	64
3.2	Flächenentwicklung	64
3.3	Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	64
3.4	Flächenreserven	65
3.5	Konflikte und Restriktionen	65
3.6	Möglichkeiten und Potentiale	66
3.7	Vorentwurf	67
3.8	Flächenbilanz	72
3.9	Flächenreserven	73
4.	Nellingen	74
4.1	Strukturdaten	74
4.2	Flächenentwicklung	74
4.3	Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung	74
4.4	Flächenreserven	75
4.5	Konflikte und Restriktionen	76
4.6	Möglichkeiten und Potentiale	77
4.7	Vorentwurf	78
4.8	Flächenbilanz	84
4.9	Flächenreserven	85
5.	Westerheim	86
5.1	Strukturdaten	86
5.2	Flächenentwicklung	86
5.3	Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	86
5.4	Flächenreserven	87
5.5	Konflikte und Restriktionen	88
5.6	Möglichkeiten und Potentiale	89
5.7	Vorentwurf	89

5.8	Flächenbilanz	109
5.9	Flächenreserven	110
Teil D	Anhang	111
1.	Flächenübersicht nach Gemeinden	111
2.	Plausibilitätsprüfung für Gewerbeflächenbedarf	119
3.	Flächenübersicht nach der Nutzungsart	121
3.1	Wohnbauflächen	121
3.2	Gemischte Bauflächen	122
3.3	Gewerbliche Bauflächen	123
3.4	Sonderbaufläche	124
3.5	Waldfläche	124
3.6	Fläche für den Gemeinbedarf	125
3.7	Flächen für Versorgungseinrichtungen	125
3.8	Grünflächen	126
3.9	Ausgleichsflächen	126
3.10	Fläche für die Landwirtschaft	127
4.	Naturdenkmale	128
5.	Kulturdenkmale	131
6.	Altlastenverdächtige Flächen	133
7.	Liste der Träger öffentlicher Belange	135

Teil A

Einleitung

1. Aufgabe und Grundlagen des Flächennutzungsplans

1.1 Aufgabe

Die Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (vorbereitender Bauleitplan gemäß § 1 BauGB). Er soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Dabei sind die unter § 1 BauGB im einzelnen aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Die öffentlichen und privaten Belange sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Flächennutzungsplan ist für das Planungsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan ist dabei den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1.3 Verbindlichkeit

Der Flächennutzungsplan hat selbstbindende Wirkung für die beteiligten Gemeinden im Hinblick auf die Bebauungsplanung, sowie für die Träger der öffentlichen Belange, soweit diese bei der Planaufstellung beteiligt waren.

1.4 Planungshoheit

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) "Laichinger Alb" erfüllt anstelle der ihm angeschlossenen Gemeinden die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Er hat somit die Planungshoheit und die Aufgabe, für den Verbandsraum einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Gemarkungsfläche der Stadt Laichingen und der Gemeinden Heroldstatt, Merklingen, Nellingen und Westerheim.

1.6 Geltungsdauer

Die vorliegende Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans ist auf den Zeithorizont des Jahres 2030 ausgerichtet.

1.7 Planwerk

Die vorliegende Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans besteht aus:

- Flächennutzungsplan M 1 : 10 000.
In ihm sind die gemäß § 5 BauGB bestehenden und beabsichtigten Nutzungen für den GVV Laichinger Alb dargestellt.
- Erläuterungsbericht gemäß § 5 (5) BauGB
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan gemäß § 1 6 (7) und § 2 (4) BauGB

Als Plangrundlage dienen die digitalen Grundrissdaten aus dem Liegenschaftskataster des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg.

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand 31.12.2010 zur Verfügung gestellt

Zurzeit findet in Merklingen und Nellingen eine Flurbereinigung statt. Sobald neues Kartenmaterial erhältlich ist wird dieses in das laufende Verfahren eingebunden

1.8

Grundlagen der Fortschreibung 2030

Auf der Grundlage des FNP-Entwurfes von 1976 wurde der erste gemeinsame Flächennutzungsplan im März 1979 beschlossen und im Dezember 1980 genehmigt. Aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen waren seither vier Fortschreibungen erforderlich:

1. Fortschreibung, Flächennutzungsplan 1988,
beschlossen im Juni 1988, genehmigt im Oktober 1988

2. Fortschreibung, Flächennutzungsplan 1991,
beschlossen im August 1994, genehmigt im März 1995

3. Fortschreibung, Flächennutzungsplan 1999,
beschlossen im Dezember 1999, genehmigt im Juli 2000

4. Fortschreibung, Flächennutzungsplan 2020,
beschlossen im März 2006, genehmigt im Juni 2006

Diese Pläne lenkten die bisherige Entwicklung des GVV "Laichinger Alb". Die letzte Fortschreibung war auf das Jahr 2020 ausgerichtet.

Obwohl dieser Planungszeitraum noch nicht abgelaufen ist, ist eine erneute Fortschreibung erforderlich. Deshalb wurde im November 2009 das Planungsbüro Künster beauftragt, einen Entwurf für die Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans zu erarbeiten. Parallel dazu wird ein Umweltbericht zum Flächennutzungsplan erstellt. Die landschaftsplanerische Würdigung ist der Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan. Aussagen werden insbesondere im Teil C bei den Flächenausweisungen übernommen.

2.

Erfordernis der Planung

2.1

Ursachen

Die folgenden Ursachen begründen die vorzeitige Fortschreibung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans:

Impulse aus benachbarten Räumen

Im Osten des GVV Laichinger Alb liegt die Wissenschaftsstadt Ulm. Von ihr gehen Entwicklungsimpulse auch in die Region aus, was sich in einem erhöhten Flächenbedarf für Wohnen und Gewerbe niederschlägt. Ulm selbst gehörte in den letzten Jahren zu den dynamischsten Städten in Baden-Württemberg. (Quelle: Wirtschaftsministerium Baden - Württemberg, Neuer Wohnungsbau in Baden-Württemberg, Dokumentation Wohnungsbauschwerpunkte, 1995, S.14)

Der Neckarraum im Norden des GVV Laichinger Alb ist dicht besiedelt. Dort werden die Bauflächen knapp und teuer. Vor allem gewerbliche Bauflächen, aber auch Wohnbauflächen werden deshalb im GVV Laichinger Alb verstärkt nachgefragt.

Arrondierung
Innenentwicklung
Brachflächen

In der 5. FNP Fortschreibung erfolgt eine Anpassung an die Entwicklung im Rahmen von Arrondierungen im Innenbereich. Städtebauliche Konzeptionen für die Innenentwicklung, für Gewerbebrachen und für Nutzungsverschiebungen werden damit umgesetzt.

ICE Trasse

Die neue ICE-Trasse zwischen Stuttgart und Ulm ist in Planung. Sie verläuft entlang der BAB A 8 auf Merklinger Gemarkung. Parallel zum ICE-Ausbau soll die BAB A8 ausgebaut werden. Diese Planungen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Rekommunalisierung Breithülen	Auf der Grundlage dieser Rekommunalisierung Breithüdens, wird die Fläche des Gemeindeverwaltungsverbandes um insgesamt 75 Hektar ansteigen. Durch Gesetz vom 20.12.2010 zur Neugliederung des gemeindefreien Gebietes „Gutsbezirk Münsingen“ wurde der Wohnbereich Breithülen in die Gemeinde Heroldstatt eingegliedert.
Photovoltaik	<p>Im Hinblick auf den Klimaschutz gewinnt die Nutzung von regenerativen Energien zunehmend an Bedeutung. Sowohl die Europäische Union, die Bundesrepublik Deutschland als auch das Land Baden-Württemberg haben sich klar für einen weiteren Ausbau der Nutzung regenerativer Energien ausgesprochen.</p> <p>Die Landesregierung von Baden-Württemberg will bis 2010 die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verdoppeln. Neben der Stromerzeugung aus Biomasse, aus Wasserkraft und aus Windenergie wird auch auf die Photovoltaik gesetzt. Zwar sinkt die Einspeisevergütung für Strom aus Solaranlagen, bedingt durch höhere Erzeugungsleistungen und gleichzeitig sinkende Investitionskosten ergibt sich eine konstant hohe Nachfrage.</p> <p>Die Standorte mit der höchsten jährlichen Sonneneinstrahlung in Baden-Württemberg liegen in der Region Hochrhein-Bodensee, südlicher Oberrhein, Bodensee-Oberschwaben und in der Region Donau-Iller. Im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands Laichinger Alb besteht bereits eine Anlage in Laichingen-Suppingen.</p>
Entwicklungsstudie	Die Ergebnisse aus der Entwicklungsstudie des Gemeindeverwaltungsverbands sollen zeitgleich in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans integriert werden.
Rahmendaten	Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung profitieren im GVV Laichinger Alb aus der günstigen Lage zwischen den beschriebenen Räumen. Darüber hinaus wirkt sich die Autobahn in einer hoch mobilen Gesellschaft positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung aus und führt zu einer verstärkten Flächennachfrage.
Baulandnachfrage	<p>Eine erhöhte Baulandnachfrage für das Wohnen ergibt sich zum einen aus der überdurchschnittlichen Infrastruktur, der verkehrsgünstigen Lage, den attraktiven Grundstückspreisen und dem hohen Freizeitwert der Region. Zusätzlich steigt der Wohnflächenbedarf pro Einwohner ständig. 1950 entfielen in Baden-Württemberg 15 m² Wohnfläche auf einen Einwohner, 1993 sind es rund 37 m² und 2008 waren es schon 41,4 m². Anzeichen für eine Sättigungsgrenze sind nicht abzusehen. So entfallen in der Schweiz bereits 50 m² Wohnfläche auf jeden Einwohner. (Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Neuer Wohnungsbau in Baden-Württemberg Dokumentation Wohnungsbauschwerpunkte 1995, S.66 und Statistisches Landesamt BW 02/2010)</p> <p>Das statistische Landesamt Baden-Württemberg geht von einem Rückgang der Belegungsdichte von -0,5 % pro Jahr aus.</p> <p>Die Prognose der letzten Flächennutzungsplanfortschreibung wurde zwar leicht unterschritten, dennoch weist der Verwaltungsraum immer noch ein steigende Einwohnerentwicklung aus.</p>
Strukturwandel	Durch den strukturellen Wandel in der Wirtschaft (geänderte Produktionsweise, hohe Spezialisierung, just-in-time-Produktion) nimmt auch der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sowohl im Dienstleistungsbereich als auch im produzierenden Bereich weiterhin zu, was sich in einem steigenden Gewerbeflächenbedarf niederschlägt.
2.2 Reserven	Erfordernis Die genannten Zusammenhänge erklären, warum in der aktuellen Fortschreibung keine Neuausweisung von Wohnbauflächen erforderlich sind. Im Innenbereich werden erhöhte Anstrengungen zur Verdichtung trotz schwieriger Eigentumsverhältnisse unternommen.

Handlungsspielraum	<p>Neue Bauflächen sind in den Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb somit erforderlich. Dabei müssen bei der Flächendarstellung im FNP Handlungsspielräume für die zukünftige Entwicklung offen gehalten werden, damit Bauflächen je nach Bedarf zur Verfügung gestellt werden können. Dies gilt insbesondere für die gewerblichen Bauflächen, da in diesem Bereich der Flächenbedarf kaum vorhersehbar ist.</p>
Ergänzungen, Änderungen	<p>Die bisher einzige Freiland-Photovoltaikanlage im Verbandsgebiet (Suppingen) soll nach Interesse des Investors erweitert werden. Synergieeffekte werden genutzt und die Zersiedelung der Landschaft vermieden.</p>
Photovoltaik Rechtliche Situation	<p>Großflächige Solar- bzw. Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbständige Anlagen errichtet werden sollen, sind grundsätzlich nur im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zulässig. Dabei kommt der Standortfindung und Standortentscheidung durch den Planungsträger (Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft) eine entscheidende Rolle zu.</p> <p>Das Wirtschaftsministerium und das nunmehr zuständige Innenministerium haben sich zur bau- und planungsrechtlichen Behandlung von großflächigen Solar- bzw. Photovoltaikanlagen geäußert (WM mit Schreiben vom 18.02.2003; Az.: 6-2513.50/94 u. IM mit Schreiben vom 12.05.2004; Az.: 62). Danach ist die Errichtung von Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung nach § 50 Abs. 1 LBO in Verbindung mit Ziffer 21 des Anhangs zu § 90 LBO unabhängig von ihrer Größe verfahrensfrei. Allerdings soll bei der nächsten Novellierung der LBO die Verfahrensfreiheit auf Anlagen bis zu einer bestimmten Größe eingeschränkt werden.</p> <p>Bei großflächigen Photovoltaikanlagen im Außenbereich handelt es sich unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit um bodenrechtlich relevante Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB. Damit finden die Zulässigkeitsvorschriften des § 35 BauGB für Vorhaben im Außenbereich Anwendung. Die Voraussetzungen von § 35 BauGB werden in der Regel jedoch kaum vorliegen: Photovoltaikanlagen sind nicht privilegiert und sind auch nicht typischerweise standortgebunden i.S. § 35 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB. Die Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet i.d.R. aus, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegen wird (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder die Darstellungen des Flächennutzungsplanes). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann daher nur im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplanes i.S. des § 8 oder § 12 BauGB herbeigeführt werden.</p> <p>Dabei gilt es vor allem im Interesse des Landschaftsschutzes eine Vielzahl von weitgestreuten Einzelanlagen zu verhindern. Dies macht eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich.</p> <p>Nach Aussage der Regionalplanung soll der Anteil an umweltfreundlichen Energien erhöht und die Nutzung regenerativer Energien gefördert werden.</p>
Inhaltlich	<p>Im Verwaltungsverband ist eine Nachfrage für Standorte zur Nutzung der Photovoltaik vorhanden. Um die Nutzung der Sonnenenergie zu fördern und zu steuern werden Flächen für die Photovoltaikanlagen an geeigneten Standorten als Sonderbauflächen dargestellt. Dies wird aus der Summe der derzeit vorliegenden Bauvorfragen und durch die laufende Angebotsnachfrage potenzieller Nutzer deutlich. Der Gemeindeverwaltungsverband möchte die Entwicklung erneuerbarer Energien fördern, indem neue Standorte ausgewiesen werden.</p>
Ziel	<p>Erklärtes Ziel des Verbandes ist es, die Nutzung der Solaranlagen an ausgewählten Standorten zu bündeln. Nutzungskonflikte und eine Zersiedelung und Zersplitterung der Landschaft sollen auf diese Weise vermieden werden. Dabei dient die Bündelung der Photovoltaikanlagen auf bestimmten Standorte (Konzentrationsflächen) dazu, Freiland-Photovoltaikflächen in anderen Bereichen auszuschließen. Dies gilt insbesondere gerade auch für die Abstände der Photovoltaikanlagen von Siedlungsbereichen, um Blendbeeinträchtigungen zu vermeiden.</p>

3. Planungsablauf und Verfahren

3.1 Planungsablauf

Bisheriges Verfahren

Die vorliegende Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans Laichinger Alb ist das Ergebnis eines umfangreichen Planungsprozesses in den einzelnen Gemeinden des Verwaltungsverbandes.

Im Jahr 2002 wurde für den Gemeindeverwaltungsverband eine Entwicklungsstudie, die als Vorbereitung der Fortschreibung dient, erarbeitet.

Bei der Stadt Laichingen, den Gemeinden Heroldstatt, Merklingen, Nellingen und Westerheim liegen aktuelle Entwicklungskonzepte und Strukturkonzepte vor oder sind in Bearbeitung. Diese langfristigen Ziele, die über den Horizont der jeweiligen Flächennutzungsplanung hinausgehen, werden in der vorliegenden Planung in angemessenen Teilschritten berücksichtigt. Des Weiteren wurden Innenstadtkonzepte und Ortsentwicklungsplanungen, um das Potenzial der Verdichtung im Innenbereich auszuschöpfen (Innere Verdichtung), erarbeitet.

Bei der vierten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden in einem ersten Arbeitsschritt die Einschränkungen der gemeindlichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeiten der zukünftigen Flächenentwicklung untersucht. Im Erläuterungsbericht werden Konflikte, Restriktionen und Potentiale im einzelnen beschrieben. Informationen aus dem Umweltbericht zur fünften Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der parallel zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes erstellt wird, werden berücksichtigt und mit fortschreitender Planung laufend eingearbeitet.

3.2 Planungsablauf der Standortuntersuchung „Photovoltaik-Anlage in der freien Landschaft“

Die Konzeption basiert auf 4 Abwägungsschritten

Ziel ist eine flächendeckende Untersuchung des Gebiets des Gemeindeverwaltungsverbands Laichinger Alb im Hinblick auf die mögliche Nutzung von Photovoltaikanlagen und auf daraus entstehende Konflikte mit anderen öffentlichen und privaten Belangen.

(Schritt 1)

Verbindliche Restriktionen

Von großflächigen Photovoltaikanlagen können Auswirkungen ausgehen, die im Widerspruch zu übergeordneten raumordnerischen Vorgaben stehen. Vor allem die Schutzziele und Schutzverordnungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, geschützten Biotopen, FFH- und Vogelschutzgebieten, dem Biosphärengebiet Schwäbische Alb, Waldflächen, Wasserschutzzone sowie von regionalen Grünstreifen lassen innerhalb der entsprechenden Gebiete solche Nutzungen nicht zu. Die rechtlichen Voraussetzungen für Befreiungen und Ausnahmeregelungen sind in der Regel nicht gegeben. Weitere Ausschlussbereiche stellen alle Waldflächen innerhalb des Verwaltungsraums dar.

(Schritt 2)

Fachlich vorgeschlagene Restriktionen

Siedlungsnähe

Da großflächige Solarparks in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten als störend empfunden werden, wird ein Abstand von 200 m zu Wohn-, Dorf- und Mischbauflächen sowie zu Flächen für Gemeinbedarf vorgeschlagen. Dadurch soll die wohnungsnaher Erholung im unmittelbaren Umfeld uneingeschränkt möglich bleiben. Parallel dazu soll, unabhängig vom derzeitigen Bedarf, die langfristige Siedlungsentwicklung ebenfalls nicht ohne Not eingeschränkt werden.

Topographisch exponierte Bereiche:

Großflächige Solarparks werden in der Regel als Beeinträchtigung des Landschaftsbilds empfunden. In topographisch stark exponierten Lagen oder in landschaftlich sensiblen Bereichen können diese Anlagen selbst bei entsprechenden Einbindungen durch Randbepflanzungen auf sehr weite Distanzen wahrgenommen werden.

Wasserschutzzone III:

Innerhalb der Wasserschutzzone III sind Photovoltaikanlagen möglich. Sie wurden nicht ausgeschlossen. Voraussetzung ist die Beachtung der Schutzverordnung.

Innerhalb der Wasserschutzzone II wurden Sie ausgeschlossen.

Kleinflächen:

Flächen, die die genannten Suchkriterien erfüllen, aber kleiner als 1 ha sind, wurden nicht weiter verfolgt. Schmale Bereiche in unmittelbarer Nähe zu Waldflächen wurden ebenfalls nicht weiter berücksichtigt.

Künftige Bauflächen:

Auch künftige Bauflächen, die in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden sollen, wurden als mögliche Standorte für Photovoltaikanlagen ausgeschlossen. Ebenfalls berücksichtigt wurden längerfristige Entwicklungskonzepte der für künftige Siedlungs- und Gewerbebeerweiterungen.

Unberücksichtigte Kriterien:

Nicht in die Standortvorauswahl mit eingeflossen ist die Anbindung an Anschlusspunkte und Einspeisemöglichkeiten ins Netz. Bedingt durch das Kriterium der Siedlungsnähe ist hier von zumutbaren Eingriffen durch zusätzliche Leitungstrassen auszugehen. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden Eigentums- oder Pachtverhältnisse, im Vorfeld der Untersuchung eingegangene Voranfragen oder laufende Verfahren.

Sonderstandorte:

Vorbelastete Flächen, die entsprechend den Zielen der Raumordnung bevorzugt zu untersuchen sind, wie aufgegebene Deponien oder Abbaugelände, Konversionsflächen, Altlastenflächen oder Lärmschutzeinrichtungen, sind innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft untersucht worden, jedoch nicht in ausreichendem Umfang verfügbar.

(Schritt 3)

Flächen in der Einzelabwägung

Darauf folgt als dritter Schritt eine separate Überprüfung jeder Fläche auf wirtschaftliche und ökologische Aspekte

(Schritt 4)

Gemeindespezifische abwägungsrelevante Kriterien und Ranking

Nach der Einzelbetrachtung jeder Fläche wurde ein Ranking der auszuweisenden Flächen aufgestellt. Aus planerischer Sicht wurde vorgeschlagen die großen Flächen zu priorisieren. Im Hinblick auf eine Konzentration der Photovoltaikanlagen sollte jedoch als vierter und letzter Schritt abschließend überprüft werden, ob und inwieweit die Einzelflächen durch gemeindespezifische Planungen und Strukturkonzepte nach Abwägung zur Ausweisung von Photovoltaikanlagen konzentriert oder ausgeschlossen werden können.

Verfahren

Aus diesen 4 Schritten werden Konzentrationsflächen für Photovoltaikanlagen im Gemeindeverwaltungsverband „Laichinger Alb“ erarbeitet.

Die Standortuntersuchung „Photovoltaik-Anlage in der freien Landschaft“ wird mit der aktuellen Fortschreibung den Trägern öffentlicher Belange zugesandt.

Die Standortuntersuchung „Photovoltaik-Anlage in der freien Landschaft“ dient als Ausgangspunkt für die 5. Fortschreibung (Flächennutzungsplan 2030) des Flächennutzungsplans Gemeindeverwaltungsverband Laichinger Alb.

3.3

Aktuelles Verfahren 2030

Aufstellungsbeschluss:

Gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeindeverwaltungsverband Laichinger Alb am 04.11.2009

Billigungsbeschluss:

Gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeindeverwaltungsverband Laichinger Alb am 22.07.2010

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Gemäß § 2 (1) BauGB in den Mitteilungsblätter der Gemeinden am 05.08.2010

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Gemäß § 4 BauGB vom 16.08.2010 – 17.09.2010

Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.08.2010 – 17.09.2010

Auslegungsbeschluss Entwurf:

Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb vom 03.05.2011

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Gemäß § 3 (2) BauGB in den Mitteilungsblättern der Gemeinden am 12.05.2011

Öffentliche Auslegung mit Erläuterungsbericht:

Gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.05.2011 - 24.06.2011

1. erneuter Auslegungsbeschluss Entwurf:

Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb vom 15.02.2012

Bekanntmachung des 1. erneuten Auslegungsbeschlusses:

Gemäß § 3 (2) BauGB in den Mitteilungsblättern der Gemeinden am 15.03.2012

1. erneute öffentliche Auslegung mit Erläuterungsbericht:

Gemäß § 3 (2) BauGB vom 26.03.2012 - 27.04.2012

1. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Gemäß § 4 BauGB vom 05.03.2012 – 06.04.2012

Feststellungsbeschluss:

Durch den Gemeindeverwaltungsverband Laichinger Alb vom 26.07.2012

Genehmigt:

Gemäß § 6 (1) BauGB mit Erlass vom:

Genehmigung:

Ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB am:
durch:

Teil B

Planungsraum und künftiger Flächenbedarf

1. Planungsraum

1.1 Verwaltungsgebiet

Breithülen

Planungsgebiet ist das Gebiet des am 01.01.1975 gebildeten Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Laichinger Alb. Zusätzlich kommt in der 5. Fortschreibung die Fläche von Breithülen (ca. 75) ha hinzu. Alle folgenden Angaben von Breithülen beinhalten diese Fläche. Der Verband umfasst folgende Gemeinden:

- Stadt Laichingen mit den Teilorten
 - Feldstetten,
 - Machtolsheim und
 - Suppingen
- Gemeinde Heroldstatt
- Gemeinde Merklingen
- Gemeinde Nellingen mit Teilort Oppingen
- Gemeinde Westerheim

Das Gebiet besteht aus Teilen der ehemaligen Landkreise Ulm (Machtolsheim, Merklingen, Nellingen, Oppingen, Suppingen) und Münsingen (Laichingen, Feldstetten, Ennabeuren, Sontheim, Westerheim). Heute gehört es ganz zum Alb-Donau-Kreis und damit zur Region Donau-Iller.

1.2 Räumliche Lage

Das Verwaltungsgebiet liegt auf der Albhochfläche im Naturraum "Mittlere Kuppenalb". Im Norden grenzen die Gemeinden Wiesensteig, Hohenstadt, Drackenstein, Bad Ditzenbach und Geislingen/Steige an das Plangebiet. Im Osten und Süden sind es die Gemeinden Amstetten, Lonsee, Dornstadt, Berghülen, Blaubeuren und Schelklingen. Münsingen und Römerstein sind die Nachbarn im Westen. Durch die A 8 Stuttgart - München und die B 28 Reutlingen - Ulm wird das Gebiet in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Im Landesentwicklungsplan 2002 sind die Gemeinden des GVV Laichinger Alb als Gemeinden im Ländlichem Raum im engeren Sinne ausgewiesen (Quelle: LEP 2002 Seite A13). Als Zentraler Ort ist die Stadt Laichingen als Mittelzentrum (Blaubeuren /Laichingen) ausgewiesen (Quelle: LEP 2002 Seite A14).

Die Entfernung zum Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm beträgt im Mittel 30 km.

1.3 Fläche und Einwohner

Das Verbandsgebiet hat (mit der Rekommunalisierung Breithüdens) eine Fläche von ca. 17.242 ha, die größte Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 17 km, die größte Ost-West-Ausdehnung etwa 20 km. Am 01.01.1990 lebten im Gebiet 16.926 und 04/2009 20.219 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden Württemberg vom 18.05.2010). Da für die Bevölkerungsentwicklung immer eine Dekade herangezogen wird und es für 04/2010 beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg noch keine Daten hat, wurde auf das Jahr 2009 zurückgegriffen

1.3.1 Einwohner

	Einwohner IV/2004	Einwohner- verteilung	Einwohner IV/2008	Einwohner- verteilung
- Heroldstatt	2.558	12,7 %	2.674	13,2 %
- Laichingen	10.957	54,4 %	10.920	54,0 %
- Merklingen	1.881	9,3 %	1.876	9,3 %
- Nellingen	1.852	9,2 %	1.891	9,4 %
- Westerheim	2.892	14,4 %	2.858	14,1 %
- GVV Laichinger Alb	20.140	100 %	20.219	100 %

1.3.2

Bevölkerungsentwicklung				
	Einwohner IV/2009	Geburten- bilanz I/1998 – IV2009	Wanderungs- saldo I/1998 – IV2009	Bevölkerungs- entwicklung I/1998 – IV2009
Heroldstatt	2.674	+107	+255	+362
Laichingen	10.920	+315	+163	+478
Merklingen	1.876	+40	+94	+134
Nellingen	1.891	+73	+79	+152
Westerheim	2.858	+159	+15	+174
GVV Laichinger Alb	20.219	+694	+606	1.300

Erläuterung: I/1998 = 01.01.1998; IV/2009 = 31.12.2009

Im Zeitraum von I/1998 bis IV/2009 können alle Gemeinden im Verwaltungsgebiet eine steigende Bevölkerungszahl verzeichnen. Die Bevölkerungszahl stieg in den Gemeinden sowohl durch Geburtenüberschuss als auch durch einen positiven Wanderungssaldo.

Aufgrund dieser zurückliegenden Entwicklung kann trotz der allgemein rückläufigen Bevölkerungsentwicklung für den Untersuchungsbereich unter Berücksichtigung weiterer Indikatoren (dynamischer Wirtschaftsraum und Zentrumsfunktion) davon ausgegangen werden, dass die Gemeinden im Verwaltungsgebiet auch weiterhin eine steigende Bevölkerungszahl verzeichnen können. Deshalb ist eine Bauflächenbereitstellung über den Eigenbedarf hinaus sicherzustellen.

1.3.3

Markungsfläche	Markungsfläche	Flächenverteilung
Heroldstatt	2.181 ha + 75 ha von Breithülen	13,1 %
Laichingen	6.985 ha	40,5 %
Merklingen	2.131 ha	12,4 %
Nellingen	3.577 ha	20,7 %
Westerheim	2.293 ha	13,3 %
GVV Laichinger Alb	17.242 ha	100 %

2. Geologie, Relief

Naturräumliche Gegebenheiten

Vor etwa 160 Millionen Jahren bedeckte ein tropisches Meer weite Teile Europas. Mikroskopisch kleine Kalkschalen von Einzellern sowie Kalkausscheidungen von Schwämmen, Algen und Korallen bildeten im Lauf der Zeit mächtige Schichten mauerartiger Ablagerung, die Bankkalke. Dünne Zwischenschichten aus Mergel, einer Verbindung aus vom Festland eingeschlammten Tonmineralen mit den Kalkablagerungen, sind die Folge rhythmischer Klimaschwankungen.

Vor etwa 150 Millionen Jahren wurde dieses Meer so flach, dass sich Riffe bilden konnten. Auch hier waren die Schwämme mit den kalkabscheidenden Algen die wichtigsten Riffbildner. Da die Riffe schneller wuchsen, als sich zwischen den Riffen Kalkschlamm ablagerte, entwickelte sich am Meeresgrund ein buckliges Relief. Zwischen den Kuppen bildeten sich weiträumige Schüsseln, in denen auch später noch die Sedimentation von Bankkalcken und Mergeln weiter ging. Heute sind diese Riffe als Kuppen der Mittleren Kuppenalb erkennbar.

Gegen Ende der Jurazeit begann sich quer durch Mitteleuropa der Meeresboden zu heben. Schließlich tauchten die Riffe und nach und nach der gesamte Meeresboden als flache Inseln aus dem Wasser auf. Diese Verlandung hielt während der gesamten Kreidezeit und dem älteren Tertiär an. Chemische Verwitterungs- und mechanische Abtragungsprozesse setzten ein, und neben einer Erosion fast der gesamten oberen Schichten der Kalkablagerungen kam es zu einer ersten Phase der Verkarstung.

	<p>Vulkanausbrüche vor etwas 15 bis 20 Millionen Jahren haben in der nördlichen Kuppenalb bei Laichingen, Feldstetten und Machtolsheim Spuren hinterlassen.</p> <p>Vor etwa 10 Millionen Jahren begann mit der Anhebung der Alb eine Eintiefung der Donau und ihrer Seitentäler in den Albkörper. Auch die Verkarstung des tiefen Untergrunds setzte wieder ein und führte nach der Eiszeit zu einem Verschwinden einzelner Flussläufe in den Untergrund und zur Ausbildung von Trockentälern.</p> <p>Mit dem Ende der letzten Eiszeit vor etwa 10 000 Jahren entsprach das Bild der Landschaft schon weitgehend dem heutigen Zustand.</p>
Naturräumliche Gliederung	<p>Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Verbandsgebiet zu der naturräumlichen Haupteinheit "Mittlere Kuppenalb". Trockentäler, Kuppen und Mulden sind die typischen Merkmale dieser Landschaft. Geländewannen, Dolinen und Höhlen deuten auf die starke Verkarstung des Gebiets, dessen klüftiger Kalk die Niederschläge rasch aufnimmt.</p> <p>Die Kuppen tragen meist Buchenwälder und andere Laubhölzer, in jüngster Zeit auch Fichten und Forchen. Dazwischen gibt es auf dürrtigem Boden weiter Flächen mit Trockenrasen, die sich als Schafweiden eignen.</p> <p>In den Trockentälern und Mulden, wie z. B. um Nellingen, werden Äcker und Wiesen bewirtschaftet.</p>
Klima	<p>Auf der Albhochfläche herrscht durch die größere Höhenlage und eine größere Wärmeabstrahlung im Vergleich zum Durchschnittsklima der Region ein rauheres Klima mit stärkeren Jahrestemperaturen.</p> <p>Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 6 - 7°C und damit in der Durchschnittstemperatur erheblich niedriger als in übrigen Teilen der Region mit durchschnittlich 7 - 8°C im Jahresmittel.</p> <p>Dadurch bedingt setzt die Wachstumsperiode auf der Albhochfläche etwa 2 - 2 1/2 Wochen später ein und endet 1 - 1 1/2 Wochen früher.</p> <p>Nach Ellenberg sind die Lagen im Bereich der "Mittleren Kuppenalb" als kalte Lagen, die höchsten Erhebungen der Region, der Hochwang bei Feldstetten und der Westenberg bei Westerheim als sehr kalte Lagen zu bezeichnen.</p> <p>Hier wird nur noch Berggrünland als standortgerechte landwirtschaftliche Bodennutzung für möglich gehalten. Die Niederschläge sind mit 1000 mm mittlerer Jahressumme im Vergleich zum Donautal mit 700 - 750 mm relativ hoch. Dies ist dadurch zu erklären, dass die im Sommer meist von Nordwest herangeführten Niederschläge durch die höhergelegene Alb abgefangen werden.</p> <p>Mit einer geschlossenen Schneedecke ist wegen der erwähnten niedrigen Durchschnittstemperaturen an 50 Tagen im Jahr zu rechnen, gegenüber nur 15 Tagen im Donautal.</p> <p>Die Winde wehen vorherrschend aus süd-südwestlicher Richtung.</p>
Boden	<p>Im Verbandsgebiet sind wie auf der gesamten Kuppenalb die steinigen Kalkverwitterungsböden vorherrschend.</p> <p>Im Westen sind sie teilweise flachgründig mit geringer Wasserhaltung des Untergrundes und daher wacholderbestandene Schafweiden.</p> <p>Im Osten des Gebietes ist der Boden besser. Er ist tiefgründiger, calcium- und stickstoffreich und wegen des Tongehalts relativ gut zu bearbeiten. Ein geschätzter Ackerboden, besonders geeignet für den Anbau von Weizen und Luzerne.</p> <p>Die besten Böden finden sich in den Trockentälern und Mulden, die mit diluvialem Schwemmland angefüllt sind. Es sind tiefgründige Lehmböden ohne Kalk, leicht zu bearbeiten und wegen günstiger Wasserführung besonders fruchtbar.</p>

Vegetation

Die ursprüngliche Vegetation im Verbandsgebiet sind reine oder nahezu reine Laubwälder. Sie würden ohne menschlichen Eingriff die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen überziehen. Meist würde die Buche vorherrschen, begleitet von Ahorn, Ulme, Linde und Esche.

Heute ist ca. 25 % der Fläche des Verbandsgebietes von Wald bedeckt, in dem die bodenständige Buche überwiegt und von Forchen begleitet wird. Durch Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Wald wurden in den letzten Jahrzehnten oft einseitige Fichtenkulturen geschaffen. Vorrangiges Ziel der Forstwirtschaft ist, langfristig strukturreiche und altersabgestufte Mischwälder aufzubauen.

Etwa 62 % der Fläche (ohne 53,03 ha landwirtschaftliche Fläche von Breithülen)(Quelle: Statistisches Landesamt BW Stand 02/2010) sind landwirtschaftliche Nutzfläche, davon 3/5 Ackerland und 2/5 Grünland. Die Ackerflächen werden entsprechend den Erfordernissen einer ertragsorientierten Landwirtschaft in der Regel intensiv genutzt. Getreide- und Maisanbau überwiegt. Besonders im Bereich von Nellingen wird dieser Futtermais zur Schweinemast verwendet.

Die weniger ertragreichen, schwereren, lehmigeren oder stärker geneigten, erosionsgefährdeten Böden werden als Futterwiesen genutzt. Durch die Erfordernisse einer effizienten Landwirtschaft und die Notwendigkeit, stark eiweißhaltiges Futtermittel im Rahmen der Milchwirtschaft bereit zu stellen, haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten die vormals extensiv bewirtschafteten Wiesen zu gräserreichen und krautarmen Wirtschaftswiesen entwickelt. Die Verwendung von Düngemitteln stellt keinen hemmenden Kostenfaktor mehr dar, die Entwicklung der Mähmaschinen ermöglicht einen extrem kurzen Schnitt, der die Gräser fördert und den Artenreichtum der Wiesen stark reduziert.

Streuobstwiesen waren aufgrund der klimatisch ungünstigen Lage auf der Schwäbischen Alb schon immer deutlich seltener anzutreffen als im Albvorland. Ihr Bestand ist meist auf kleine, ortsnahe Bereiche beschränkt.

Eine typische Vegetationsform der südexponierten, nährstoffarmen Lagen der Schwäbischen Alb bilden die Kalkmagerrasen und deren Sukzessionsgesellschaften. Trocken- und Halbtrockenrasen sind durch Schafbeweidung und extensive landwirtschaftliche Nutzung auf nährstoffarmen und trockenen Böden entstanden und bilden heute den Lebensraum für eine Vielzahl seltener und bedrohter Pflanzenarten. Auf stark kalkhaltigen Standorten zeichnen sie sich durch besonderen Orchideenreichtum aus. Im Rahmen der traditionellen Schafbeweidung wurde der Aufwuchs von stacheligen und dornigen Gehölzen wie Wacholder, Wildrosen oder Schlehen, der von den Schafen nicht abgefressen wird, durch die Wanderschäferei ständig entfernt, um den Erhalt der Weideflächen sicher zu stellen. Mit der Aufgabe und Reduzierung dieser Bewirtschaftungs- und Pflegeform setzt relativ schnell eine Sukzession ein. Die Verbuschung nimmt zu, der Wacholderbestand wird dichter. Nach und nach können sich dann Kiefern ansiedeln, die die Flächen wieder langsam in lichte Waldbestände umwandeln.

3. Landesentwicklungsbericht 1994

Regionale Situation

Der baden-württembergische Teil der grenzüberschreitenden Region Donau-Iller weist die niedrigste Bevölkerungsdichte der zwölf Regionen des Landes auf. Die regionale Wirtschaft ist durch eine relativ ausgewogene Sektoralstruktur mit einem leichten Übergewicht des Produktionssektors und deutlich überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum gekennzeichnet.

Die Region verzeichnete im Zeitraum 1970 bis 1987 eine durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Zunahme an Einwohnern, Wohnungen und Arbeitsplätzen und in den Jahren 1987 bis 1993/94 durchweg überdurchschnittliche Ergebnisse. Zwischen 1991 und 1994 verzeichnete die Region den schwächsten Anstieg der Arbeitslosenquote und wies zudem im Jahr 1994 mit 6,1 % die niedrigste Arbeitslosenquote der zwölf Regionen auf. (Quelle: vgl. Landesentwicklungsbericht, 1994, S.204)

	<p>Die Region Donau-Iller verzeichnete von 1987 bis 1994 per Saldo eine Zunahme von Arbeitsplätzen sowohl im Produktionssektor als auch im Dienstleistungssektor. Dabei zählt die Region zu denjenigen Regionen, die 1994 noch einen vergleichsweise hohen Anteil von Arbeitsplätzen im Produktionsbereich hatten. Der starke Produktionsbereich bestätigt die These vom attraktiven "Produktionsstandort Ländlicher Raum". Unterstützt wurde diese Entwicklung durch die Aufnahme des Alb-Donau-Kreises in die sogenannten 5b-Fördergebiete der Europäischen Union Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre. (Quelle: vgl. Landesentwicklungsbericht, 1994, S.143)</p>
Ländlicher Raum Im engeren Sinne	<p>Das Verwaltungsgebiet mit seinen Gemeinden liegt im ländlichen, strukturschwachen Raum. Nach Aussage der Regionalplanung sollen hier Abwanderungen verhindert und eine Bevölkerungsdichte erhalten werden, die eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sicherstellt. Insbesondere soll ein Zuwachs der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze angestrebt werden, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region zu verbessern. Dementsprechend sollen die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze, vor allem in den zentralen Orten, verbessert werden. Die Land- und Forstwirtschaft als wesentlicher Produktionszweig soll gesichert werden. Ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft soll dabei berücksichtigt werden. Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raums, z. B. im Bereich der Siedlungstätigkeit und im Fremdenverkehr, sollen stärker genutzt werden. (Quelle: vgl. Regionalplan der Region Donau-Iller, 1987, S.18-21)</p> <p>Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist nach Aussage des Landesentwicklungsplans Baden Württemberg 2002 wie folgt definiert:</p>
Grundsatz:	<p>„Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zu Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“ (Quelle: Landesentwicklungsplan Baden Württemberg 2002; Kap. 2.4)</p>
Grundsatz:	<p>„Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.“ (Quelle: Landesentwicklungsplan Baden Württemberg 2002; Kap. 2.4)</p>
Grundsatz:	<p>„Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“ (Quelle: Landesentwicklungsplan Baden Württemberg 2002; Kap. 2.4).</p> <p>Der Ländliche Raum wird im Regionalplan wie folgt definiert: Der Ländliche Raum in der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserungen der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert werden. Hierzu sollen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none">- der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zu Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen,- die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen und allen in den zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden. <p>(Quelle: Regionalplan Donau-Iller 1987)</p>

- Zentraler Ort
- Laichingen wird in der 1. Teilfortschreibung des Regionalplans von 2001 als Doppelmittelzentrum zusammen mit der Stadt Blaubeuren ausgewiesen. Laichingen ist mit der "Regionalen Entwicklungsachse - Blaubeuren - Laichingen - Bad Urach" in das Netz der zentralen Orte eingebunden. Dies soll zur Entwicklung des strukturschwachen Raumes auf der schwäbischen Alb beitragen. Damit hat die Stadt die Aufgabe, die Bevölkerung eines Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs zu decken. Des Weiteren sollen ein in Qualität und Quantität ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stehen. Die Standortvoraussetzungen zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbebetrieben in geeigneter Größe sollen geschaffen werden.
- Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Laichingen zusammen mit Blaubeuren als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Das nächst gelegene Oberzentrum Ulm ist rund 30 km entfernt. Deshalb ist Laichingen bevorzugt zu entwickeln, damit die Stadt ihre zentralörtlichen Funktionen im gewünschten Umfang wahrnehmen kann. (Quelle: vgl. Regionalplan der Region Donau-Iller, 1987, S.27-28)
- Entwicklungachsen
- Die Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung "Blaubeuren - Laichingen - Urach" bindet das Mittelzentrum Laichingen in das Netz der Entwicklungsachsen ein. Die regionale Entwicklungsachse soll die Standortvoraussetzungen verbessern und zur Entwicklung des strukturschwachen Raumes auf der Schwäbischen Alb beitragen. Darüber hinaus stellt sie eine weitere Verbindung zur benachbarten Region Neckar-Alb her. (Quelle: vgl. Regionalplan der Region Donau-Iller, 1987, S.22-24)
4. **Landwirtschaft**
- Die Landschaft der Schwäbischen Alb in ihrer heutigen Form ist in erster Linie durch landwirtschaftliche Nutzungen entstanden und wird durch diese Nutzungen weiter erhalten und geprägt. Der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen umfasst über 62% (ohne 53,03 ha landwirtschaftliche Fläche von Breithülen)(Quelle: Statistisches Landesamt BW Stand 02/2010) des Verbandsgebiets, im Vergleich zum Land, mit etwas mehr als 46% landwirtschaftlich genutzter Landesfläche.
- Auch die Veränderungen der letzten Jahrzehnte haben an dieser grundsätzlichen Bedeutung der Landwirtschaft für diesen Raum nichts geändert, wenn sie auch tiefe Spuren hinterlassen haben. Allein in den letzten 20 Jahren gaben über 320 Höfe auf. Seit 1997 halbierte sich die Zahl. Mit dieser Halbierung verbunden war eine Verdopplung der durchschnittlichen Betriebsgrößen von 16 auf 30 ha, um die erforderlichen Maschinen effizient einsetzen zu können. Der Anteil der in der Landwirtschaft Beschäftigten ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Folge dieser Entwicklung war die notwendige Aussiedlung vieler landwirtschaftlicher Betriebe. Die Standorte der Aussiedlerhöfe stellen heute mancherorts eine Einschränkung der Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung dar. Wegen der oft flachgründigen Karstböden ist die Landwirtschaft im GVV Laichinger Alb insgesamt agrarstrukturell benachteiligt. Außerdem gewinnt die Laichinger Alb für die Wasserwirtschaft zunehmend an Bedeutung, was zu Konflikten mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung führen kann.
5. **Forstwirtschaft**
- Der Waldanteil im Gemeindeverwaltungsverband liegt mit 25.2 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 38.3 %. Große Waldgebiete sind vor allem auf den Kuppen und in einzelnen Trockentälern wie dem Langen Tal oder dem Tiefental zu finden. Gewinnbezeichnungen wie Buch, Kaltenbuch, Hagsbuch, Welschbuch, Dornenbuch oder Hochbuch deuten auf ursprünglich dominante Buchenbestände hin. Andere Gewinnbezeichnungen wie Ziegelhau, Brandhau, Scheiterhau, Kalkshau oder Schallenhau weisen eher auf kleinparzellierten Privatwald hin.
- Die Gemeinde Heroldstatt (einschließlich Breithülen) hat mit 464 ha Wald bzw. 20.6% der Gemarkungsflächen nach Nellingen den geringsten Waldanteil. Er teilt sich auf insgesamt 37 Einzelflächen, von denen 4 Flächen größer als 50 ha

sind.

Die Stadt Laichingen hat mit 1948 ha Wald bzw. 27.9% der Gemarkungsflächen den zweithöchsten Waldanteil. Er teilt sich auf in insgesamt 78 Einzelflächen, von denen 10 Flächen größer als 50 ha sind.

Die Gemeinde Merklingen hat mit 646 ha Wald bzw. 30.0% der Gemarkungsfläche den höchsten Waldanteil. Er teilt sich auf in insgesamt 23 Einzelflächen, von denen 4 Flächen größer als 50 ha sind.

Die Gemeinde Nellingen hat mit 733 ha Wald bzw. 20.5% der Gemarkungsflächen den geringsten Waldanteil. Er teilt sich auf in insgesamt 27 Einzelflächen, von denen 5 Flächen größer als 50 ha sind.

Die Gemeinde Westerheim liegt mit 555 ha Wald bzw. 24.2% der Gemarkungsflächen im mittleren Bereich. Der Wald besteht aus insgesamt 87 Einzelflächen, von denen 5 Flächen größer als 50 ha sind.

6.

Altlastenverdächtige Flächen

Im Verwaltungsgebiet wurden die altlastenverdächtigen Flächen mit Stand 2002 erhoben. Demnach sind dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes folgende altlastverdächtige Flächen bekannt:

(Siehe Teil D Altlastenverdächtige Flächen)

Ein Verzeichnis der belasteten Flächen findet sich im Anhang des Erläuterungsberichtes. Die belasteten Flächen der Kategorie B und OU sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Gemäß § 5 (3) Ziff.3 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.

Handlungsbedarfskategorie und genauer Standort von Verdachtsflächen können in der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis eingesehen werden. Die Verdachtsflächen sind zu erkunden. Das Erkundungsergebnis ist in den Planungen im Rahmen des Abwägungsgebotes zu berücksichtigen. Die Erkundungen sind vorab mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis abzustimmen.

Die weiteren Erkundungen erfolgen erforderlichen falls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

7.

Breithülen

Truppenübungsplatz Münsingen

Der Truppenübungsplatz wurde seit dem 21.10.2005 stillgelegt. Durch Gesetz vom 20.12.2010 erfolgt die Rekommunalisierung und Aufteilung des gemeindefreien „Gutsbezirkes Münsingen“ mit Wirkung zum 01.01.2011.

8.

Technische Infrastruktur

8.1

Straßenverkehr

Verkehr

Durch das Verbandsgebiet führt mit der Bundesautobahn BAB A8 eine Hauptverkehrsachse des europäischen Fernverkehrs. Die Gemeinden des Verwaltungsverbandes sind über die Auffahrt bei Merklingen an die Autobahn angebunden. Der 6-streifige Ausbau der BAB A8 ist als "weiterer Bedarf" im 4. Fernstraßenbauänderungsgesetz enthalten. Auf die von der Autobahn ausgehenden Lärmemissionen wird hingewiesen. Eine Anbauverbotszone von 40m Breite, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand ist zu berücksichtigen.

Die zweitwichtigste Verkehrsachse ist die Bundesstraße B28. Sie verbindet die Städte Ulm - Blaubeuren - Bad Urach – Metzingen - Reutlingen und verläuft zwischen Suppingen, Heroldstatt und durch Feldstetten im südlichen Bereich des Verbandsgebietes.

Dieses Straßennetz wird durch die überörtlichen Landes- und Kreisstraßen ergänzt. Die Ortsumfahrungen Heroldstatt, Laichingen, Merklingen und Machtolsheim im Bereich der L 230 und der L 1230 sind abgeschlossen.

Für Nellingen ist derzeit die Planung für eine Ortsumfahrung in der Variantenbeurteilung. Ziel ist die Aufnahme in den Generalverkehrsplan des Landes 2011.

Öffentlicher Verkehr

Derzeit befindet sich der Alaufstieg als Neuplanung der BAB A8 zwischen Anschlusspunkt Mühlhausen und dem Anbaupunkt Hohenstadt / Widderstall in der Planfeststellung.

Weiter stehen durch die Bauphase der BAB A 8 und der ICE-Trasse Belastungen für die Gemeinde Merklingen durch die Bauzeit, durch Baufahrzeuge sowie durch den Verkehr, der aus dem Bau der BAB A 8 resultiert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Straßenanschluss an das überörtliche Verkehrsnetz außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen im Grundsatz nicht möglich ist. Ausnahmen bedürfen einer entsprechenden Vereinbarung mit den zuständigen Behörden. Eine direkte Anbindung an das Schienennetz der Bundesbahn ist auf der Laichinger Alb nicht gegeben. Mit dem ICE-Halt Ulm an der Strecke Stuttgart - München ist jedoch ein wichtiger Anschlusspunkt für den Verbandsraum an die Schiene vorhanden.

Für die neue ICE-Trasse zwischen Stuttgart und Ulm ist die Planfeststellung abgeschlossen. Sie verläuft entlang der BAB A 8 auf Merklinger Gemarkung. Mit dem Bau soll in den kommenden Jahren begonnen werden.

8.2

Wasserversorgung

Durch die Fusion des ehemaligen Zweckverband Wasserversorgung Blau-Lauter-Gruppe (BLG) mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung (LW) zum 01.01.1994 sind die im Planungsraum vorhandenen Betriebsanlagen auf die LW übergegangen. Die Gemeinde Heroldstatt wird durch die Albwasserversorgungsgruppe VIII / IX, Sappingen durch die Albwasserversorgungsgruppe III und Laichingen, Feldstetten, Machtolsheim, Merklingen, Nellingen und Westerheim durch die Albwasserversorgung II mit Wasser versorgt. Die Versorgungsanlagen sind im Flächennutzungsplan eingetragen. Der Zweckverband Landeswasserversorgung hat im Bereich des Verwaltungsgebiets eine Trinkwasserleitung DN 500 Scheitelbehälter Amstetten zur Druckleitung 4 westlich von Laichingen gebaut und 2008 in Betrieb genommen. Die Wasserleitung ist rd. 20,5 km lang und berührt die Gemarkungen Amstetten, Geislingen, Türkheim, Nellingen, Merklingen, Machtolsheim und Laichingen und wurde in Betrieb genommen. Über die neue Wasserleitung kann aufbereitetes Trinkwasser aus Langenau in den Scheitelbehälter Heuberg transportiert werden, wo es zur Verteilung im Kirchheimer Raum zur Verfügung steht.

8.3

Stromversorgung

Die Versorgung des GVV Laichinger Alb mit elektrischer Energie erfolgt aus den 110/20-kV-Umspannwerken Krähenlauh und Donnstetten. Über den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans führen die 380-kV EnBW/RWE-Gemeinschaftsleitung Wendlingen-Dellmensingen sowie mehrere 110- und 20-kV-Leitungen. Ferner befinden sich die Umspannwerke Laichingen und Krähenlauh im Verwaltungsgebiet.

Die Versorgungsleitungen sind im Flächennutzungsplan eingetragen. Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

8.4

Gasversorgung

Alle Ortschaften werden mit Erdgas versorgt.

Im Verbandsraum verlaufen die Gashochdruckfernleitungen Tachenhausen – Neu-Ulm und die Anschlussleitung Geislingen.

Der Schutzstreifen der Leitungen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8.5

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist sichergestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen tangiert. Detailuntersuchungen werden bei vorliegenden Bebauungsplänen oder Ähnlichem durchgeführt.

9. Flächenbedarf

9.1

Wachstum und
Entwicklung

Bevölkerungsstruktur

Betrachtet man Untersuchungsabschnitte von jeweils 5 Jahren Dauer, so erfolgte zwischen 1965 und 1975 im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands ein dynamisches Bevölkerungswachstum um jeweils 3-4 %. Dieses Wachstum kam zwischen 1975 und 1985 fast zum Erliegen um danach von 1985 bis 1990 sprunghaft um 10 % anzusteigen. Von 1990 bis 2000 flachte die Wachstumskurve wieder ab. Die Wachstumsraten im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands lagen bei verlangsamer Geschwindigkeit seit 1985 etwa doppelt so hoch wie die Durchschnittswerte in Baden-Württemberg. Reduzierte sich dort das Wachstum in den letzten fünf Jahren von 5 % auf 2 %, so war im Gemeindeverwaltungsverband nur ein Rückgang von 8 % auf 6 % zu beobachten.

Bei einer Fortschreibung dieser Zahlen wird vom Statistischen Landesamt für Baden-Württemberg eine Stagnation und bis 2015 eine Abnahme um 1,4 % prognostiziert. Überträgt man die Zahlen des Gemeindeverwaltungsverbands in diese Prognose, ist insgesamt im Voraussagezeitraum von einem Rückgang des Wachstums auf 2 % auszugehen. (Quelle: Statistisches Landesamt 02/2010)

Ursache des Bevölkerungswachstums

In der Zeit von I/1998 – IV/2009 konnte im Mittel ein Einwohnerzuwachs von ca. 120 Einwohnern pro Jahr im Verwaltungsgebiet verzeichnet werden. Etwa die Hälfte des Bevölkerungswachstums in den Jahren I/1998 – IV/2009 (siehe Punkt Bevölkerungsentwicklung) resultiert aus einem Geburtenüberschuss und die andere Hälfte aus einem positiven Wanderungssaldo.

Der starke Wachstumsschub zu Beginn der 90er Jahre war vor allem durch hohe Zuwanderungsraten aus anderen Regionen, unter anderem auch aus den neuen Bundesländern, bedingt. 1990 und 1991 wurden jeweils über 400 neu hinzukommende Gemeindeglieder gezählt.

Aus der Tabelle (Bevölkerungsentwicklung im Vergleich von IV/1998 bis IV/2009) geht hervor, dass die Bevölkerungszunahme (Wanderung und Geburtensaldo) im Gemeindeverwaltungsverband im Vergleich zum Land und Landkreis etwa doppelt so hoch ist. Der Gemeindeverwaltungsverband kann ein Wachstum von ca. 7,2 %, während das Bundesland Baden-Württemberg 3,1 % und der Landkreis Alb-Donau-Kreis 3,9 % verzeichnen kann.

Altersaufbau

Zwischen 1989 und 1999 lag die Zahl der Geburten durchschnittlich um 85 über der Zahl der Todesfälle, mit einzelnen Schwankungen in den Jahren 1992, 1995, 1997 und 1998. (Quelle: Entwicklungsstudie GVV 07/02)

Die Altersgruppen der unter 15-jährigen und der 15-25-jährigen umfassen im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands 22% der Gesamtbevölkerung. Der Landesdurchschnitt liegt bei 18 %. Diese Altersgruppen bestimmen nicht nur den Anteil des Bevölkerungswachstums in den nächsten 20 Jahren, sondern sie werden auch die entscheidende Größe für den Zuwachs an Wohnungen und an Arbeitsplätzen sein.

Die Planung und Bereitstellung von entsprechenden Kindergartenplätzen, von Schulen, von Ausbildungsplätzen und von Wohnmöglichkeiten ist eine wesentliche Vorgabe, um diese Altersgruppen, die in 20 Jahren den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Motor der Gesellschaft bilden werden, an diesen Raum zu binden.

Die Modellrechnung für Baden-Württemberg geht von einem dramatischen Rückgang dieser Altersgruppen aus. Als Folge dieser Veränderungen muss sich der Gemeindeverwaltungsverband auch auf intensive Abwerbungsversuche anderer Regionen einstellen und dieser Entwicklung frühzeitig entgegenwirken. (Quelle: Entwicklungsstudie GVV 07/02). Im Verwaltungsgebiet wurden aus den oben genannten Gründen in allen Gemeinden in den letzten Jahren altenbetreutes Wohnen geschaffen. Die Aufgabenstellung der Kleinkindbetreuung mit einem Rechtsanspruch ab 2013 erfüllen Heroldstatt und Westerheim durch Neubauten. Diese beiden Gemeinbedarfsflächen werden in dieser Fortschreibung in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Laichingen, Merklingen und Nellingen erfüllt dies durch den Ausbau bzw. den Anbau an bestehende Einrichtungen für Kinder über 3 Jahre.

Vergleich

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Landkreis und zum Land Baden-Württemberg

	Bevölkerung IV/1998	Gesamt IV/2009	Einwoh- ner- zuwachs	Prozen- tualer Zuwachs	jährlicher Zuwachs
Baden Württemberg	10.426.040	10.744.921	318.881	3,1 %	0,28 %
Alb-Donau-Kreis	183.304	189.884	6.580	3,6 %	0,36 %
GVV Laichinger Alb	19.127	20.219	1.092	5,7 %	0,52 %
Gemeinde Heroldstadt	2.341	2.674	333	14,2 %	1,29 %
Stadt Laichingen	10.547	10.920	373	3,5 %	0,32 %
Gemeinde Merklingen	1.775	1.876	101	5,7 %	0,52 %
Gemeinde Nellingen	1.762	1.891	129	7,3 %	0,67 %
Gemeinde Westerheim	2.702	2.858	156	5,8 %	0,52 %

Der Gemeindeverwaltungsverband Laichinger Alb weist im Vergleich zum Land Baden-Württemberg und zum Alb-Donau-Kreis eine höhere Bevölkerungsentwicklung auf. In der Zeit von 1998 bis 2009 verzeichnet das Land eine Bevölkerungsentwicklung von 3,1 % der Landkreis 3,6 % und der Verband im Durchschnitt 5,7 %. Im Hinblick auf den demographischen Wandel können diese Wachstumsraten in Zukunft nicht mehr erreicht werden.

Für den Alb-Donau-Kreis prognostiziert das statistische Landesamt Baden-Württemberg für den Zeitraum 2008 bis 2030 einen Bevölkerungsrückgang von - 2,8 %. Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von - 0,13 %.

Für den Gemeindeverwaltungsverband prognostiziert das statistische Landesamt Baden-Württemberg für den Zeitraum 2008 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von - 1,9 %. Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von - 0,09 %.

9.2

Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030 (ohne die Betrachtung der Reserveflächen, siehe Teil C)

Ausgangslage

Erläuterung zur Wohnbauflächenberechnung

Die Prognose wird für die Zeit von 2020 bis 2030 auf der Basis der Einwohnerzahl vom 31.12.2009 berechnet. Somit wird von 10 Prognosejahren ausgegangen.

Aufbauend auf den Daten des statistischen Landesamt Baden-Württemberg und der Entwicklungsstudie für den Gemeindeverwaltungsverband Laichinger Alb aus dem Jahr 2002 und aus dem Flächennutzungsplan 2010 wird die Wohnbauflächenbedarfsberechnung erstellt.

Folgende Daten werden als gegeben angenommen:

- Einwohnerzahl Stand 31.12.2009 (Quelle: statistisches Landesamt Ba-Wü)
- Bevölkerungsprognose 2030 (Quelle: statistisches Landesamt Ba-Wü)
- Wohndichte (Übernahme aus der Fortschreibung 2010)

Für die Bedarfsberechnung der Wohnbauflächen wird eine Wohndichte (Einwohner pro Hektar) von 55 EW/ha für die Stadt Laichingen und 45 EW/ha für die Gemeinden des Verbandsgebietes angenommen. Diese Zahlen entsprechen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020. Damit wird den Forderungen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, § 4 (2) Bodenschutzgesetz und § 1a (1) BauGB sowie der Forderung nach Erhaltung und Schonung der Freiflächen Rechnung getragen.

Die Wohnbauflächenbedarfsberechnung gliedert sich in 3 Einzelberechnungen auf. Folgende Schritte / Berechnungen werden dabei durchgeführt:

1. Bevölkerungsprognose
 Im ersten Schritt wird anhand der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für das Zieljahr die Differenz zum gegebenen Bevölkerungsstand im Bezugsjahr ermittelt.
2. Belegungsdichterückgang
 Aus der Einwohnerzahl 31.12.2009, dem prognostizierten Rückgang der Belegungsdichte und dem Planungszeitraum wird das Bevölkerungswachstum zwischen 2020 und 2030 ermittelt.
3. Wohnbauflächenbedarf
 Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt im letzten Schritt durch die Addition des Bevölkerungszuwachses im Planungszeitraum mit dem Einwohnerzuwachs aus der Bevölkerungsprognose geteilt durch die Wohndichte der jeweiligen Stadt oder Gemeinde.

Heroldstatt	Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030 (ohne Reserveflächen)		
Ausgangslage	Bevölkerungsstand 31.12.2009	2.674 EW	
	Bevölkerungsprognose 2030	2.580 EW ohne Wanderung	
	Bebauungsdichte	45 EW/ha (Bruttowohnbaudichte)	
	Rückgang der Belegungsdichte	0,5 % pro Jahr	
Schritt 1	Einwohnerzuwachs der Bevölkerungsprognose	$2.580 \text{ EW} - 2.674 \text{ EW} =$	- 94 EW
Schritt 2	Ermittlung des Bevölkerungswachstums aus Belegungsdichterückgang	$(2.674 \text{ EW} \times 0,5 \% \times 10 \text{ Jahre}) / 100 \% =$	134 EW
Schritt 3	Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030	$(134 \text{ EW} - 94 \text{ EW}) / 45 \text{ EW/ha} =$	0,88 ha

Laichingen	Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030 (ohne Reserveflächen)		
Ausgangslage	Bevölkerungsstand 31.12.2009	10.920 EW	
	Bevölkerungsprognose 2030	10.737 EW mit Wanderung	
	Bebauungsdichte	55 EW/ha (Bruttowohnbaudichte)	
	Rückgang der Belegungsdichte	0,5 % pro Jahr	
Schritt 1	Einwohnerzuwachs der Bevölkerungsprognose	$10.737 \text{ EW} - 10.920 \text{ EW} =$	- 183 EW
Schritt 2	Ermittlung des Bevölkerungswachstums aus Belegungsdichterückgang	$(10.920 \text{ EW} \times 0,5 \% \times 10 \text{ Jahre}) / 100 \% =$	546 EW
Schritt 3	Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030	$(546 \text{ EW} - 183 \text{ EW}) / 55 \text{ EW/ha} =$	6,60 ha

Merklingen	Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030 (ohne Reserveflächen)		
Ausgangslage	Bevölkerungsstand 31.12.2009	1.876 EW	
	Bevölkerungsprognose 2030	1.822 EW ohne Wanderung	
	Bebauungsdichte	45 EW/ha (Bruttowohnbaudichte)	
	Rückgang der Belegungsdichte	0,5 % pro	
Schritt 1	Einwohnerzuwachs der Bevölkerungsprognose	$1.822 \text{ EW} - 1.876 \text{ EW} =$	- 54 EW
Schritt 2	Ermittlung des Bevölkerungswachstums aus Belegungsdichterückgang	$(1.876 \text{ EW} \times 0,5 \% \times 10 \text{ Jahre}) / 100 \% =$	94 EW

Schritt 3	Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030 $(94 \text{ EW} - 54 \text{ EW}) / 45 \text{ EW/ha} =$	0,88 ha
Nellingen		
Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030 (ohne Reserveflächen)		
Ausgangslage	Bevölkerungsstand 31.12.2009	1.891 EW
	Bevölkerungsprognose 2030	1.879 EW ohne Wanderung
	Bebauungsdichte	45 EW/ha (Bruttowohnbaudichte)
	Rückgang der Belegungsdichte	0,5 % pro Jahr
Schritt 1	Einwohnerzuwachs der Bevölkerungsprognose $1.879 \text{ EW} - 1.891 \text{ EW} =$	- 12 EW
Schritt 2	Ermittlung des Bevölkerungswachstums aus Belegungsdichterückgang $(1.891 \text{ EW} \times 0,5 \% \times 10 \text{ Jahre}) / 100 \% =$	95 EW
Schritt 3	Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030 $(95 \text{ EW} - 12 \text{ EW}) / 45 \text{ EW/ha} =$	1,84 ha
Westerheim		
Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030 (ohne Reserveflächen)		
Ausgangslage	Bevölkerungsstand 31.12.2009	2.858 EW
	Bevölkerungsprognose 2030	2.861 EW ohne Wanderung
	Bebauungsdichte	45 EW/ha (Bruttowohnbaudichte)
	Rückgang der Belegungsdichte	0,5 % pro Jahr
Schritt 1	Einwohnerzuwachs der Bevölkerungsprognose $2.861 \text{ EW} - 2.858 \text{ EW} =$	+ 3 EW
Schritt 2	Ermittlung des Bevölkerungswachstums aus Belegungsdichterückgang $(2.858 \text{ EW} \times 0,5 \% \times 10 \text{ Jahre}) / 100 \% =$	143 EW
Schritt 3	Wohnbauflächenbedarf 2020 bis 2030 $(143 \text{ EW} + 3 \text{ EW}) / 45 \text{ EW/ha} =$	3,24 ha
GVV Laichinger Alb	Gemeinde Heroldstatt	0,88 ha
	Stadt Laichingen	6,60 ha
	Gemeinde Merklingen	0,88 ha
	Gemeinde Nellingen	1,84 ha
	Gemeinde Westerheim	3,24 ha
Wohnbauflächenbedarf von 2020 bis 2030, errechneter Wohnbauflächenbedarf gesamt		= 13,44 ha*
* (ohne Berücksichtigung der Reserveflächen Teil C)		

9.3

Wirtschaftsstruktur
Landwirtschaft

Gewerbliche Bauflächen

Die Landschaft der Schwäbischen Alb in ihrer heutigen Form ist in erster Linie durch landwirtschaftliche Nutzungen entstanden und wird durch diese Nutzungen weiter erhalten und geprägt. Der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen umfasst über 62% des Verbandsgebiets, im Vergleich zum Land, mit etwas mehr als 46% landwirtschaftlich genutzter Landesfläche.

Auch die Veränderungen der letzten Jahrzehnte haben an dieser grundsätzlichen Bedeutung der Landwirtschaft für diesen Raum nichts geändert, wenn sie auch tiefe Spuren hinterlassen haben. Allein in den letzten 20 Jahren gaben über 320 Höfe auf, eine Halbierung seit 1997. Mit dieser Halbierung verbunden war eine Verdoppelung der durchschnittlichen Betriebsgrößen von 16 auf 30 ha, um die erforderlichen Maschinen effizient einsetzen zu können.

Bedingt durch die Aufgabe der Nebenerwerbslandwirte kann der Flächenzuwachs der Haupterwerbslandwirte kompensiert werden. Ferner entwickelt sich hierdurch eine Bereitschaft zum Flächenverkauf.

Arbeitsplätze und
Bevölkerung

Als langfristiges kommunalpolitisches Ziel wurde im Gemeindeverwaltungsverband schon frühzeitig eine gleichzeitige, parallele Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der im Verbandsgebiet angebotenen Arbeitsplätze angestrebt. Ein von der Wirtschaftsentwicklung abgekoppeltes Bevölkerungswachstum, das auf die Trennung von Wohn- und Arbeitsplätzen setzt, wurde ganz bewusst nicht verfolgt.

Die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe blieb sowohl in Laichingen als auch im restlichen Verbandsgebiet konstant. Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich verdreifachte sich seit 1975. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung in Baden-Württemberg betrug im Jahr 2000 etwa 35%, d.h. auf 1.000 Einwohner kamen damit 350 Arbeitsplätze. Als ländliche Region kann der Gemeindeverwaltungsverband sicherlich nicht diese durchschnittliche Arbeitsplatzzentralität aufweisen. Aber im Verlauf der letzten 20 Jahre ist ein gleichbleibend hoher Anteil von knapp 30% erzielt worden, der das Wirtschaftspotenzial dieses Raums unterstreicht.

Arbeitsmarkt

Vergleicht man die Zahl der Arbeitsplätze, die Zahl der Arbeitslosen und die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe vor Ort, so zeichnet sich das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands im Vergleich mit anderen Räumen durch einen hohen Anteil von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe aus. Diese überdurchschnittliche Präsenz von produzierenden Betrieben kann als langfristiger und nachhaltiger Vorteil gesehen werden. Der Landesdurchschnitt liegt bei dieser Betrachtungsweise um 11% niedriger.

Der Anteil der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich ist mit 36% weit unterdurchschnittlich. Der Kreisdurchschnitt liegt um 1% höher, der Landesdurchschnitt sogar um 14%.

Weitere Wachstumschancen werden überall langfristig in erster Linie im Dienstleistungsbereich gesehen. Dieser Sektor ist im Gemeindeverwaltungsverband noch nicht ausgeschöpft. Falls es gelingt, den hohen Anteil im Bereich der Produktion zu erhalten, ist über eine Erhöhung der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich eine weitere Steigerung denkbar und möglich.

Pendlerbewegungen

2009 standen den etwas mehr als 7.247 Arbeitnehmern im Verbandsgebiet 5.780 Arbeitsplätze zur Verfügung, eine Versorgungsquote von 80%. Im Kreis liegt dieser Wert nur bei 66%. Die Region mit dem Wirtschaftsstandort Ulm weist eine Quote von 115%, das Land einen Wert von 107% auf.

66% der Erwerbstätigen gehen trotz guter Arbeitsplatzsituation einer Beschäftigung außerhalb ihres Wohnorts nach. Und umgekehrt werden 46% der Arbeitsplätze nicht von Ortsansässigen genutzt. Die im Vergleich zum Kreisgebiet höheren Einpendler- und niedrigeren Auspendlerzahlen weisen auf die Attraktivität der Arbeitsplätze hin. Geringe Auspendlerquoten lassen sich auch mit einer gleichzeitig hohen Attraktivität von Wohn- und Arbeitsplätzen erklären.

Die Arbeitsplatzzentralität und die hohen Pendlerzahlen sind mit hohen Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Verkehrsverbindungen verknüpft und setzen bei weiterem Wachstum eine deutliche Verbesserung des ÖPNV voraus.

Umstrukturierung

Angaben zur künftigen Entwicklung von Arbeitsplätzen und zum Erwerbsstellenbedarf beinhalten deshalb ein hohes Prognoserisiko, weil die Rahmenbedingungen kaum absehbar sind. Vor dem Hintergrund der Umstrukturierung der gewerblichen Wirtschaft in Richtung "Just-In-Time-Produktion" wird das damit zusammenhängende Dienstleistungsgewerbe ständig an Bedeutung gewinnen. Zudem vergrößert sich der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sowohl im produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor ständig.

Standortvorteil

Der Standortvorteil des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt in der guten Infrastruktur. Die schnelle Anbindung an die Bundesautobahn 8, die Bundesstraße 28 und die beiden Landstraßen 1230 und 230 sorgen für eine hohe Attraktivität und starke Nachfrage sowohl an Gewerbebauflächen als auch an Wohnbauflächen. Die regionale Entwicklungsachse Metzingen – Bad Urach – Laichingen – Blaubeuren, läuft ebenfalls durch das Verbandsgebiet.

9.4

Stadt Laichingen Bestand

Großflächiger Einzelhandel

In der Stadt Laichingen haben sich großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Innenstadt angesiedelt. Sie sind vorrangig an der Ost-West-Achse (Geislinger Straße) oder im Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand von Laichingen vorhanden. Im Einzelnen gibt es folgende bestandsgeschützte Standorte für großflächigen Einzelhandel in Laichingen:

Erweiterung der Standorte

Die Stadt Laichingen möchte zum Schutz der Funktion der Innenstadt den großflächigen Einzelhandel an den bestehenden Standorten erhalten. Eine angemessene Betriebserweiterung der Betriebe soll weiterhin möglich sein. Allerdings ist eine Erweiterung bzw. Neuausweisung von weiteren Standorten für einen großflächigen Einzelhandel von der Stadt Laichingen nicht geplant.

Übrige Mitgliedsgemeinden

Für die übrigen Mitgliedsgemeinden (Heroldstatt, Nellingen, Merklingen und Westerheim) gibt es zur Zeit keinen Bedarf zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (über 800 qm Verkaufsfläche). Eine Neuausweisung von weiteren Standorten für einen großflächigen Einzelhandel ist nicht geplant.

10.

Freizeit und Erholung

Mit dem Bedürfnis der Bevölkerung nach sportlicher Betätigung bei längerer Freizeit ist ein zusätzlicher Bedarf an sportlichen Betätigungsmöglichkeiten (Sport- und Tennisplätzen, Golfplatz, etc.) entstanden.

Eine besondere Attraktivität im Verbandsgebiet stellt der Kletterwald in Laichingen an der Tiefenhöhle dar. Auf 9 verschiedenen Parcours kann man an 174 Elementen sein Geschick, seine Ausdauer und sein Gleichgewichtssinn auf die Probe stellen.

11.

Sonderbauflächen

11.1

Windkraft (aus Fortschreibung 2020)

(Eine Teilfortschreibung Windenergie 2030 läuft unabhängig von der 5. Flächennutzungsplanfortschreibung des FNP.)

Allgemeine Aussagen zu Windkraftanlagen

Sonderbauflächen für die Windkraft

Alternative Energiequellen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Im Verbandsverband ist eine Nachfrage für Standorte zur Nutzung der Windkraft vorhanden. Um die Nutzung der Windkraft zu fördern und zu steuern werden Flächen für die Windkraft an geeigneten Standorten konzentriert als Sonderbauflächen dargestellt.

Standortkonzeption

Der Betrieb von Windkraftanlagen wird von vielen Menschen als störend im Wohnumfeld empfunden. Grund dafür ist in erster Linie nicht die visuelle Dominanz, sondern sind vor allem Geräuschemissionen, Schattenwurf, Eisschlag und die Beeinträchtigung anderer Nutzungen. In einigen Bundesländern gibt es Abstandsempfehlungen zwischen 500 m und 750 m von Siedlungs- und Wohngebieten bzw. zwischen 250 m und 750 m von Einzelhäusern im Außenbereich.

Die bisherigen Erfahrungen im Gemeindeverwaltungsverband mit den Windkraftanlagen in Heroldstatt, Laichingen-Suppingen, Nellingen-Oppingen und Westerheim haben gezeigt, dass dieser Mindestabstand bei Weitem nicht ausreicht. Er beträgt in Heroldstatt, in Suppingen und in Oppingen ca. 600 m und in Westerheim ca. 1 100 m. Von einer Vielzahl von Bürgern sind bei den Verwaltungen und bei Mitgliedern der Gremien massive Beschwerden über Beeinträchtigungen durch die bestehenden Anlagen eingegangen. Vor allem die Störung der Nachtruhe wird als gravierend empfunden. Auch in der Nachbargemeinde Schelklingen-Ingstetten wurden ähnlich negative Erfahrungen mit Abständen von ca. 700 m gemacht.

In Gebieten, die bereits über Windkraftanlagen verfügen, wird über das so genannte Repowering versucht werden, die alten, wenig effizienten Anlagen durch neue, hoch effiziente zu ersetzen. Solche Anlagen weisen Höhen von über 100 m auf. In naher Zukunft werden Anlagen mit Nabenhöhen von 120 bis 150 m und Rotordurchmessern von 80 bis 100 m der Standard sein. Ab 100 m Gesamthöhe sind spezielle Maßnahmen zur Kennzeichnung der Anlagen erforderlich. Sie müssen mit roter Warnfarbe markiert und bei Dunkelheit befeuert werden. Neben der optischen wird auch die akustische Belastung zunehmen.

Auf Grund der bisherigen Erfahrungen wird dem Gemeindeverwaltungsverband empfohlen, grundsätzlich einen Abstand von 1200 m zu geschlossenen Ortslagen und von 800 m zu Einzelgehöften und Gewerbeflächen festzulegen.

Des Weiteren sind Abstände zu anderen Nutzungen wie unter anderem zu Erholungseinrichtungen (800 m), Waldflächen (50 m), Versorgungstrassen für Wasser, Gas und Richtfunkstrecken (100 m), Bundesautobahn (100 m) und Flugplätze (Einzelfallprüfung) zu berücksichtigen.

Zu Freileitungen der EnBW, des Albwerks und anderen Versorgungsunternehmen muss der Abstand zwischen äußerem Seil der Freileitung und der Außenkante des Rotors mindestens dem dreifachen des Rotordurchmessers entsprechen. Bei diesen Pufferzonen stehen sicherheitstechnische Erwägungen im Vordergrund. Es wurde auf bestehende Richtwerte und Gutachten zurückgegriffen.

Um eine Überhäufung der Landschaft mit Windkraftanlagen zu vermeiden, sollte auch zwischen den einzelnen Standorten ein ausreichender Abstand (rund 5 km) eingehalten werden. Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist hierbei notwendig.

Für Windkraftanlagen, die eine Höhe von 100 m ü. Grund überschreiten, die Zustimmung der Luftfahrtbehörde des Landes (Regierungspräsidium) erforderlich ist (§ 14 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz). Ebenso ist eine Zustimmung erforderlich, wenn die einzelne Anlage mehr als 30 m hoch ist und ihre Spitze um mehr als 100 m die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 km um den Standort der Anlage überragt (§ 14 Abs. 2 LuftVG). Windkraftanlagen, die eine Höhe von mehr als 100 m über Grund haben, sind als Luftfahrthindernisse zu kennzeichnen (Tages- und Nachtkennzeichnung). Aber auch bei nicht zustimmungspflichtigen Windkraftanlagen ist eventuell aus militärischen Flugsicherungsgründen eine Kennzeichnung der Windkraftanlagen als Luftfahrthindernis zu dulden (§ 16 a LuftVG). Für Aussagen zu militärischen Flugsicherungsbelangen ist die Wehrbereichsverwaltung V, militärische Luftfahrtbehörde, Postfach 10 52 65, 700045 Stuttgart, zuständig.

Festlegungen und Hinweise zu den Standorten

Aus der Standortkonzeption und dem Rücklauf der Anregungen der Beteiligten wurden Festlegungen und Hinweise zu den Standorten im Flächennutzungsplan getroffen.

„nicht regionalbedeutende Windkraftanlagen“

Festlegungen

Es werden nur „nicht regionalbedeutende Windkraftanlagen“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Daher wird auf die Anzahl der maximal zulässigen Anlagen pro Konzentrationsfläche sowie auf die Höhenbeschränkung verzichtet.

Bestehende Windkraftanlagen außerhalb der Konzentrationsflächen

Die bestehenden Windkraftanlagen Heroldstatt im Gebiet „Ober dem Raubbacherhülle“ erfüllen nicht die Abstandsflächen von 1200 m zur geschlossenen Ortslage. Diese Anlagen dürfen nicht erweitert oder ausgebaut werden. Insbesondere darf kein technischer Ausbau mit einer Erhöhung der Nabenhöhe oder zur Vergrößerung des Rotordurchmessers vorgenommen werden.

Die bestehenden Windkraftanlagen Nellingen-Oppingen erfüllen nicht die Abstandsflächen von 1200 m zur geschlossenen Ortslage. Diese Anlagen dürfen nicht erweitert oder ausgebaut werden. Insbesondere darf kein technischer Ausbau mit einer Erhöhung der Nabenhöhe oder zur Vergrößerung des Rotordurchmessers vorgenommen werden.

Die bestehenden Windkraftanlagen Laichingen-Suppigen erfüllen nicht die Abstandsflächen von 1200 m zur geschlossenen Ortslage. Diese Anlagen dürfen nicht erweitert oder ausgebaut werden. Insbesondere darf kein technischer Ausbau mit einer Erhöhung der Nabenhöhe oder zur Vergrößerung des Rotordurchmessers vorgenommen werden.

Drei der bestehenden Windkraftanlagen Westerheim erfüllen nicht die Abstandsflächen von 800 m zu Hofstellen und Einzelhäusern (Gemarkung Hohenstadt und Wiesensteig). Diese Anlagen dürfen nicht erweitert oder ausgebaut werden. Insbesondere darf kein technischer Ausbau mit einer Erhöhung der Nabenhöhe oder zur Vergrößerung des Rotordurchmessers vorgenommen werden.

11.2

Allgemeine Aussagen zu Photovoltaikflächen in freier Landschaft

Photovoltaikanlagen

Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz soll den Ausbau von Energieversorgungsanlagen vorantreiben, die aus regenerativen Quellen, insbesondere aus Wind- und Sonnenenergie gespeist werden und die keine Treibhausgase ausstoßen. Es dient vorrangig dem Klimaschutz und gehört zu einer ganzen Reihe gesetzlicher Maßnahmen, mit denen gleichzeitig die Abhängigkeit von fossilen Energien und von Energieimporten verringert werden soll. Als Steuerungselement dient dabei die Vergütung des erzeugten Stroms. Bei Photovoltaikanlagen wird zwar der Nutzung von Dachflächen Vorrang gegenüber der Freiflächennutzung eingeräumt.

Da jedoch nicht immer ausreichend geeignete Dachflächen zur Verfügung stehen, nimmt die Nachfrage nach Flächen im Außenbereich zu. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz sieht eine deutliche Reduzierung der Einspeise-Vergütungen vor. Bedingt durch den weltweiten Ausbau der Produktionskapazitäten von Solarmodulen kann jedoch künftig von deutlich geringeren Investitionskosten ausgegangen werden, sodass auch weiterhin von einer Nachfrage nach geeigneten Flächen ausgegangen werden muss.

Um diese Nachfrage flächensparend und natur- und landschaftsverträglich steuern zu können, ist eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich. Als Grundlage für künftige Standortentscheidungen soll die Standortuntersuchung dienen.

Zielvorgaben

Der Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands Laichinger Alb liegt fast vollständig im Naturraum „Mittlere Kuppenalb“. Dieser Naturraum weist sehr vielfältige Strukturen und zahlreiche unterschiedliche Schutzgebiete auf.

Primäre Vorgabe war daher ein Ausschluss aller Restriktionsflächen aus verbindlichen, übergeordneten Planungen und Vorgaben.

Als zweiter Schritt folgte die Festlegung von weiteren Suchflächen außerhalb der Siedlungs-, Verkehrs- und Wasserflächen und in der Folge eine Berücksichtigung

der Hinweise des Regierungspräsidiums Tübingen und des Regionalverbands Donau-Iller zur Behandlung von Photovoltaikanlagen in Form von fachlich vorgeschlagenen Restriktionen. Darin werden neben der Bevorzugung bereits vorbelasteten Flächen vor allem der Ausschluss besonders hochwertiger Böden und die Vermeidung von Zersiedelungen gefordert.

Bei Flächenausweisungen in unmittelbarer Siedlungsnähe lassen sich jedoch Konflikte mit angrenzenden Wohnbauflächen und Widersprüche zu langfristigen Siedlungserweiterungen nicht vermeiden. Als Lösungsansatz wurde daher eine Überprüfung von Suchkorridoren in einem ausgewogenen Verhältnis von Siedlungsabstand und Siedlungsnähe favorisiert.

Verbindliche Restriktion

Standortkonzeption

Von großflächigen Photovoltaikanlagen können Auswirkungen ausgehen, die im Widerspruch zu übergeordneten raumordnerischen Vorgaben stehen. Vor allem die Schutzziele und Schutzverordnungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, geschützten Biotopen, FFH- und Vogelschutzgebieten, dem Biosphärengebiet Schwäbische Alb sowie von regionalen Grünzügen lassen innerhalb der entsprechenden Gebiete solche Nutzungen nicht zu. Die rechtlichen Voraussetzungen für Befreiungen und Ausnahmeregelungen sind in der Regel nicht gegeben.

Weitere Ausschlussbereiche stellen alle Waldflächen und Wasserschutzgebiete der Zone II innerhalb des Verwaltungsraums dar. Innerhalb des Verbandsgebiets befinden sich sechs Naturschutzgebiete mit insgesamt etwa 155 ha. Die 5 Landschaftsschutzgebiete umfassen insgesamt etwa 8.040 ha und sind nach den jeweiligen Gemeinden benannt. Knapp 4.400 Einzelflächen, zusammengefasst in etwa 900 Gruppen mit insgesamt etwa 455 ha bilden die nach § 32 Naturschutzgesetz ausgewiesenen Biotope.

Teilweise ergeben sich Überlagerungen der einzelnen Schutzkategorien untereinander, wie auch mit den nachfolgend aufgeführten Schutzgebieten.

Vogelschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitate

Kleine Teilflächen des Vogelschutzgebiets "Mittlere Schwäbische Alb" erstrecken sich vom ehemaligen Truppenübungsplatz in die Gemarkungen Heroldstatt und Laichingen hinein und umfassen innerhalb des Verbandsgebiets etwa 122 ha. Die FFH-Gebiete "Truppenübungsplatz Münsingen", "Tiefental und Schmiechtal", "Gebiete zwischen Laichingen und Donnstetten" und "Alb um Nellingen/Merklingen" umfassen mit mehreren Teilflächen insgesamt etwa 940 ha.

Biosphärengebiet

Die Gemeinde Westerheim ist Teil der Gebietskulisse der Biosphärengebiets "Schwäbische Alb". Drei Flächen mit etwa 575 ha sind dabei als Pflegezonen ausgewiesen. Nach dem Landesnaturschutzgesetz sind die Pflegezonen überwiegend wie Landschaftsschutzgebiete geschützt. In der Schutzverordnung vom 31.01.2008 wird präzisiert, dass auch die Errichtung privilegierter Anlagen nach § 35 BauGB möglich ist.

Regionale Grünzüge

Der Regionalplan Donau-Iller weist "Wacholderheiden, Schafweiden und Öden" als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete in den Gemeinden Heroldstatt, Laichingen und Westerheim aus. Hinzu kommen die Vorbehaltsgebiete "Nattenbuch" in Laichingen, "Blautal mit Seitentälern" in Heroldstatt und Laichingen und "Landschaftsteile an der Autobahn" in Merklingen und Nellingen. Insgesamt umfassen diese Flächen etwa 3.190 ha.

Waldflächen

Alle fünf Verbandsgemeinden weisen zahlreiche, mittlere und kleinere Waldflächen auf. Insgesamt umfasst der Waldanteil etwa 4 510 ha.

Wasserschutzzonen II

Südlich von Nellingen liegt eine Wasserschutzzonen II mit insgesamt etwa 70 ha Ausdehnung. Innerhalb dieser Zone sind keine Versorgungseinrichtungen oder Betriebsgebäude für Photovoltaikanlagen zulässig.

Flugplätze

Im Umkreis von 5 km um Flugplätze ist für Photovoltaikanlagen das Einvernehmen mit der zuständigen Luftfahrtbehörde herzustellen.

Bereiche außerhalb der Suchflächen

Entsprechend dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz genießt die Nutzung von Dachflächen grundsätzlich Priorität vor der der Ausweisung von Photovoltaikstandorten

	<p>im Außenbereich. Da jedoch nicht ausreichend geeignete Dachflächen im Gemeindeverwaltungsverband zur Verfügung stehen, konzentriert sich die Standortuntersuchung auf geeignete Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche. Siedlungs-, Verkehrs- und Wasserflächen wurden nicht gesondert betrachtet.</p>
Siedlungs-, Verkehrs- und Wasserflächen	<p>Die im FNP dargestellten Siedlungsflächen innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands umfassen etwa 1 380 ha, die Verkehrsflächen etwa 180 ha und die Grün- und Sonderbauflächen im Aussenbereich etwa 360 ha.</p>
Künftige Bauflächen	<p>Auch künftige Bauflächen, die in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden sollen, wurden als mögliche Standorte für Photovoltaikanlagen ausgeschlossen. Ebenfalls berücksichtigt wurden längerfristige Entwicklungskonzepte der Stadt Laichingen und der Gemeinden Heroldstatt, Merklingen, Nellingen und Westerheim.</p>
Vorbelastete Flächen	<p>Sonderstandorte, die entsprechend den Zielen der Raumordnung bevorzugt zu untersuchen sind, wie aufgegebene Deponien oder Abbaugelände, Konversionsflächen, Altlastenflächen oder Lärmschutzeinrichtungen, sind innerhalb der Gemeindeverwaltungsverband nicht in dem erforderlichen zeitlichen und räumlichen Umfang von mehr als 1 ha pro Einzelfläche verfügbar.</p> <p>Die durch großflächige Windenergieanlagen vorbelasteten Standorte wurden als nur sehr bedingt geeignet eingestuft, da auf der einen Seite gravierende Nutzungskonflikte durch Eiswurf nicht gelöst werden können. Auf der anderen Seite verursachen die Rotoren der Windräder einen ständig wechselnden Schatten, der sich auf die Lebensdauer der Schaltanlagen der Photovoltaikpaneele negativ auswirkt. Die vorhandene Photovoltaikanlage in Suppingen wurde jedoch als ein Sonderstandort eingestuft, in dessen unmittelbarem Umfeld eine Erweiterung überprüft werden muss.</p>
Flächen mit hoher Bodenqualität	<p>Fachlich vorgeschlagene Restriktionen</p> <p>Böden, die als Vorrangfläche I in der Flurbilanz ausgewiesen sind, sind im Verwaltungsverband nicht anzutreffen. Boden der Vorrangstufen IIA und IIB sollten auf Grund ihrer hohen Bedeutung für die Landwirtschaft ebenfalls nicht als Standort für Photovoltaik in Frage kommen. Die Datensätze der landwirtschaftlichen Flurbilanzen liegen für den Gemeindeverwaltungsverband nicht vollständig vor. Daher erfolgt eine Berücksichtigung dieser Belange erst im Rahmen der Feinabgrenzung.</p>
Siedlungsnähe	<p>Über eine vorgeschaltete Standortuntersuchung sollen frühzeitig potenzielle Konflikte im Rahmen der Bauleitplanung vermieden werden. Da großflächige Solarparks in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten als störend empfunden werden, wird ein Abstand von 200 m zu Wohn-, Dorf- und Mischbauflächen sowie zu Flächen für Gemeinbedarf vorgeschlagen. Dadurch soll die wohnungsnaher Erholung im unmittelbaren Umfeld uneingeschränkt möglich bleiben. Parallel dazu soll, unabhängig vom derzeitigen Bedarf, die langfristige Siedlungsentwicklung ebenfalls nicht ohne Not eingeschränkt werden.</p> <p>Auf der anderen Seite bildet die Nähe zu bestehenden Siedlungen ein wichtiges Kriterium für eine schonende Standortwahl. Daher wurde versucht, anschließend an die oben genannten Freihalteflächen in einem Korridor mit 300 m Breite geeignete Flächen zu finden. Durch die Beschränkung auf einen solchen Korridor soll erreicht werden, dass in dem agrarisch und forstwirtschaftlich geprägten Verwaltungsraum ausreichend unbebaute, unbelastete und unzerschnittene, freie Landschaft erhalten bleibt. Zwischen den einzelnen Gemeinden sollen die bestehenden Grünzüge weiterhin ablesbar sein. Der Gefahr des Zusammenwachsens der Siedlungen soll frühzeitig durch eine gezielte Vermeidung von künftigen Vorbelastungen begegnet werden. Langfristig kann die Attraktivität ländlicher Wohnstandorte nur durch den Schutz und die Sicherung der Landschaft erhalten werden.</p>
Topographisch exponierte Bereiche	<p>Großflächige Solarparks werden in der Regel als Beeinträchtigung des Landschaftsbilds empfunden. In topographisch stark exponierten Lagen oder in landschaftlich sensiblen Bereichen können diese Anlagen selbst bei entsprechenden Einbindungen durch Randbepflanzungen auf sehr weite Distanzen wahrgenommen werden.</p>

Überprüft wurden im Rahmen der Standortuntersuchung daher die siedlungsnahen Suchkorridore auf Bereiche, die auch noch nach einer entsprechenden Eingrünung aus Entfernungen von mehreren Kilometern oder von Wohngebieten aus eingesehen werden können. Eine Überprüfung des gesamten Verbandsgebiets auf exponierte Standorte erfolgte nicht. Ebenfalls nicht untersucht wurden Restriktionsflächen, die bereits im ersten Durchgang ausgeschlossen wurden. Prinzipiell ist es nicht möglich und auch nicht gewollt, großflächige Photovoltaikanlagen vollständig zu verstecken. Von bestimmten Standorten aus werden sie in einer hügeligen Landschaft immer erkennbar sein. Und um die national und international angestrebten Mindestanteile der regenerativen Energieerzeugung realisieren zu können, werden künftig Solarparks unverzichtbar sein. Allerdings werden sich auch hier sowohl Konflikte zwischen Wohnen und Energieerzeugung als auch Konflikte zwischen Erholung und Energieerzeugung aufbauen, die im Rahmen der Bauleitung bewältigt werden müssen.

Kriterien bei der Überprüfung geeigneter Flächen waren daher vor allem die Einsehbarkeit von größeren, geschlossenen Siedlungsflächen oder von bedeutenden Erholungsräumen. Die Einsehbarkeit von Straßen, von Gewerbeflächen oder von einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen wurde zu Gunsten der Bereitstellung von ausreichend Auswahlflächen zurückgestellt. Der Aspekt der Einsehbarkeit wurde ebenfalls nicht berücksichtigt in der unmittelbaren Nähe von Gewerbeflächen, da hier von einer starken Vorbelastung ausgegangen werden muss. Dennoch liegt der Anteil der topographisch sensiblen Bereiche innerhalb der Suchkorridore sehr hoch.

Flächen ohne Berücksichtigung

Wasserschutzzonen
III

Innerhalb der Wasserschutzzone III sind Photovoltaikanlagen möglich. Voraussetzung ist die Beachtung der Schutzverordnung, was in der Regel jedoch kein unüberwindliches Hindernis darstellt.

Kleinflächen

Flächen, die die genannten Suchkriterien erfüllen, aber kleiner als 1 ha sind, wurden nicht weiter verfolgt. Schmale Bereiche in unmittelbarer Nähe zu Waldflächen wurden ebenfalls nicht weiter berücksichtigt.

Unberücksichtigte
Kriterien

Nicht in die Standortvorauswahl mit eingeflossen ist die Anbindung an Anschlusspunkte und Einspeisemöglichkeiten ins Netz. Bedingt durch das Kriterium der Siedlungsnähe ist hier von kurzen Anbindungen und zumutbaren Eingriffen durch zusätzliche Leitungstrassen auszugehen. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden Eigentums- oder Pachtverhältnisse, im Vorfeld der Untersuchung eingegangene Vorfragen oder laufende Verfahren.

Ergebnis der Suchläufe

Flächenstrukturen und
-größen

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass es innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands nicht eine einzige, große, gemeinsame und für den künftigen Bedarf auch langfristig ausreichende Fläche gibt, die sich gegenüber allen anderen Flächen so deutlich abzeichnet, dass der Ausschluss aller anderen Flächen zwingend nahe liegen würde. Vielmehr gibt es mehrere geeignete Bereiche, die untereinander als gleichwertig angesehen werden müssen.

Grobabgrenzung der
Suchflächen

Es verbleiben nach den beschriebenen Suchläufen insgesamt 21 Bereiche und ein Sonderstandort. Ihre Eignung resultiert aus der Lage der einzelnen Bereiche innerhalb des Suchkorridors und dem Ausschluss von Restriktionen. Eine Berücksichtigung der Bedeutung der Böden für die Landwirtschaft erfolgt im Rahmen der Einzelbewertungen.

Feinabgrenzung der
Suchflächen

In einem weiteren Schritt wird entsprechend des Zuschnitts und der Abgrenzung der einzelnen Flurstücke sowie der örtlichen Gegebenheiten nochmals genauer abgegrenzt.

Die komplette Standortuntersuchung liegt als Anlage dieser Flächennutzungsplanfortschreibung bei.

Ergebnis

Der Gemeindeverwaltungsverband wählt in Abstimmung mit den Gemeinden aus den geeigneten Flächen solche aus, die in die Fortschreibung aufgenommen werden. Nicht alle geeigneten Flächen aus der Standortuntersuchung werden in die Fortschreibung aufgenommen. (siehe hinten Teil C: Planung in den Gemeinden)

- 11.3**
Pflegeheim
„Dausshalde“
- Pflegeheim**
In Westerheim wurde das Pflegeheim Dausshalde gebaut. Der Flächennutzungsplan wird dem Bestand angepasst. Diese Fläche wird als Sonderbaufläche dargestellt.
- 11.4**
Biogasanlage
- Biogasanlage**
In Nellingen wurde bei einem Aussiedlerhof eine Biogasanlage erstellt. Diese soll als Sonderbaufläche dargestellt werden.
- 12.**
- Landschaftsplanung**
Parallel zum Flächennutzungsplan wird ein Umweltbericht zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Auf diese Weise werden bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans aktuelle Erkenntnisse aus der Landschaftsplanung bei neuen Flächenausweisungen berücksichtigt.
- Umweltbericht
- Mit der Anpassung des Baugesetzbuches 2004 wurden die Verfahrensschritte bei der Überprüfung und Bewertung der Belange von Natur und Umwelt neu festgelegt. In jedem nach dem Juli 2004 begonnenen Bauleitplanverfahren muss ein eigenständiger Umweltbericht als Teil der Begründung beigefügt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung müssen dann in der Abwägung berücksichtigt werden.
- Biotopschutz
- Biotope, die nach § 32 NatSchG BW geschützt sind und sich innerhalb von neu dargestellten Bauflächen befinden sind im Erläuterungsbericht aufgeführt.
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
- Im Mai 1992 wurde die "Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (Richtlinie 92/43/EWG), kurz "Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH), vom Rat der Europäischen Gemeinschaft beschlossen. Damit wurde dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt von Rio de Janeiro (1992) Rechnung getragen. Zusammen mit der Umweltverträglichkeitsrichtlinie der Europäischen Union (EU), der Richtlinie über den Umgang mit genetisch veränderten Organismen sowie der Vogelschutzrichtlinie bildet die FFH-Richtlinie das europäische Umsetzungsprogramm der Beschlüsse von Rio. Unter dem Namen "Natura 2000" wurde ein europaweites, kohärentes ökologisches Netz von Schutzgebieten ausgewiesen, dessen Ziel der Erhalt des europäischen Naturerbes ist. Dazu treten zwei Typen von Schutzgebieten auf:
- Gebiete, die nach der FFH-Richtlinie schützenswert sind.
 - Schutzgebiete, die bisher der Vogelschutzrichtlinie unterliegen.
- Für den vorliegenden Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der des Umweltberichts eine Überprüfung der Baugebiete auf "Natura 2000" - Gebiete vorgenommen. Besteht bei Bauvorhaben der Verdacht auf Beeinträchtigung des Schutzzwecks dieser Gebiete, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung erstellt werden.
- 13.**
- Gewässerschutz**
- Der Bereich des Flächennutzungsplans liegt vollständig in den Wasserschutzgebieten Blaubeuren-Gerhausen, Gutsbezirk, Lautern, Rohrchtal-Geislingen und sind in der Wasserschutzzone III.
- Wasserschutzgebiete
- Flächenversiegelung und Regenwasserver-sickerung
- Eine Bebauung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wirkt sich nicht unwesentlich auf die Grundwasserbildung aus. Durch Versiegelung und Entwässerung ist mit einer Minderung des nutzbaren Wasserdargebotes zu rechnen. Das Wasserdargebot ist jedoch möglichst weitgehend zu erhalten. Hierzu ist insbesondere auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verschmutztes Regenwasser möglichst breitflächig über bewachsenem Boden zu versickern. Die Deckschichten sollten durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung möglichst erhalten werden. Auf die verschärfte Haftung in Einzugsgebieten von Trinkwasserfassungen wird hingewiesen.

Teil C Planung in den Gemeinden

1. Heroldstatt

1.1 Strukturdaten

Flächengröße:	2.258ha (inclusive ca. 75 ha von Breithülen)
Einwohner:	2.743 Einwohner (Stand 01.01.2011), (inklusive ca. 75 EW von Breithülen) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungszuwachs:	+ 338 Einwohner von 1998 bis 2008
jährlicher Zuwachs:	rund 1,32 %
Belegungsdichte:	2,4 Einwohner pro Wohneinheit (Stand 2009)

Der Siedlungsbereich von Heroldstatt ist überwiegend durch gemischte Bauflächen geprägt. Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre erfolgte insbesondere im Süden und Westen und ist als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die jüngste Entwicklung wie beispielsweise der Ortsmitte mit Pflegeheim und einer altengerechten Wohnanlage mit Seniorenbegegnungsstätte wird die Ortsmitte gestärkt und das infrastrukturelle Angebot weiter ausgebaut.

Durch die Fertigstellung der Umfahrung L 230 und die abgeschlossenen Brückenbauwerke kann ein besseres Zusammenwachsen erfolgen (gemeinsames Zentrum). Die bisherige Entwicklung gewerblicher Bauflächen erfolgte im nördlichen Bereich.

1.2 Wohnbauflächenentwicklung

Flächenentwicklung

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Heroldstatt insgesamt 3,8 ha Wohnbauflächen neu dargestellt.

„Hinter den Pfarrgärten“	+1,6 ha
„Hinter den oberen Wiesen“	+2,2 ha

Gesamt	3,8 ha
--------	--------

Gemischte Bauflächen

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Heroldstatt insgesamt 1,0 ha gemischte Bauflächen neu dargestellt.

„Ortsmitte“	+0,5 ha
„Hinter den Pfarrgärten“	+0,5 ha

Gesamt	1,0 ha
--------	--------

Gewerbliche Entwicklung

Kennzeichnend für die gewerbliche Entwicklung in den vergangenen Jahren ist die Auslagerung von Betrieben aus beengten Verhältnissen der Mischgebiete der alten Ortskerne in das neu erschlossene Gewerbegebiet „Auf dem Wörth“. Um diese positive Entwicklung fortzuführen sind auch zukünftig neue Gewerbeflächen notwendig. Aus dem Strukturwandel der Landwirtschaft ergeben sich ebenfalls Flächenansprüche für die gewerbliche Eigenentwicklung. Die wegfallenden Arbeitsplätze müssen durch neue Arbeitsplätze im produzierenden Sektor und im Dienstleistungssektor aufgefangen werden.

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Heroldstatt insgesamt 4,5 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

„Auf dem Wörth V - Herrenacker“	+4,5 ha
---------------------------------	---------

Gesamt	4,5 ha
--------	--------

Infrastruktur

Die Versorgungslage mit sozialen Einrichtungen ist in Heroldstatt als gut zu bezeichnen. Mit der Betriebseröffnung eines Verbrauchermarktes als sogenannter Vollsortimenter, kann die Versorgung für Güter des täglichen Bedarfes als sehr gut beurteilt werden.

Im Bereich der technischen Infrastruktur bestehen keine Defizite. Die Leistung der Kläranlage ist auch für den zukünftigen Bedarf ausreichend dimensioniert.

1.3

Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung

Vorrangiges Ziel der Fortschreibung 4.2 des Flächennutzungsplans 2020 war es, bei einer kontinuierlichen und gleichzeitig maßvollen Weiterentwicklung den zukünftigen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen zu sichern.

Der Flächenbedarf von Heroldstatt beschränkt sich sowohl für das Wohnen als auch für das Gewerbe auf die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Die Innenentwicklung soll vorrangig betrieben werden, um neue Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan zu minimieren. Mit dem Landessanierungsprogramm „Ortsmitte Ennabeuren + Sontheim“ ist es gelungen in den Ortslagen den Strukturwandel zur Nachnutzung mit der Stärkung der Ortsmitte zu gestalten. Ferner konnten durch öffentliche und private Gestaltungsmaßnahmen ortsbildprägende Veränderungen zur Stärkung der Altorte vorgenommen werden.

Dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

Das Zusammenwachsen der beiden Ortsteile soll durch die bauliche Entwicklung besonders gefördert werden.

Um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs der Bevölkerung sicherzustellen und unnötige Wege zu vermeiden, wird die Ansiedlung eines zentralen Einzelhandelsbetriebes angestrebt.

Die Belange von Natur und Landschaft sollen bei der Inanspruchnahme neuer Flächen besonders berücksichtigt werden.

1.4

Flächenreserven

Die Gemeinde Heroldstatt verfügt auf Basis der bisher gültigen Flächennutzungsplanung, 4. Fortschreibung von 2020, über folgende Flächenreserven:

Wohnbauflächen

Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan

„Hinter den Pfarrgärten“ ca. 3,1 ha

Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan

„Am Berg VII – Haselweg“ ca. 5,4 ha

„Obere Wiesen“ ca. 2,2 ha

Teile dieser Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert. In absehbarer Zeit wird der überwiegende Teil der Grundstücke verkauft und bebaut sein. In den Ortslagen Ennabeuren und in der Ortslage Sontheim „Lange Straße“ und Blaubeurer Weg“ bestehen kleinere § 34 BauGB Baulücken. Diese Baulücken sind leider durch eine vorhandene Intensivtierhaltung im Ortskern nicht weiter bebaubar. Teilweise sind weitere Freiflächen durch ihre topographische Lage (Senken) baulich nicht nutzbar.

Gewerbliche Bauflächen

„Auf dem Wörth“ Gewerbegebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan ca. 0,99 ha

„Grabenäcker“ im FNP, ohne rechtskräftigen Bebauungsplan ca. 2,80 ha

Um dem örtlichen Gewerbe weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu geben ist eine Neuausweisung gewerblicher Bauflächen im FNP 2030 notwendig.

1.5

Naturräumliche Restriktionen

Konflikte und Restriktionen

Rings um Heroldstatt finden sich zahlreiche Flächen mit zum Teil sehr hohem ökologischen Wert. Sie bestimmen und prägen das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise. Auch die in weiten Teilen intakten Ortsränder mit ihren typischen Grünstrukturen zählen zu diesen erhaltenswerten Bereichen. Im Einzelnen sind folgende Flächen zu nennen, die auch zukünftig so weit als möglich von einer Bebauung freigehalten werden sollten.

Bereich am nördlichen Ortsrand Heroldstatt

Nahe der Wohnbaufläche „Hinter den Pfarrgärten“ befindet sich ein intakter Ortsrand mit typisch dörflichen Grünstrukturen. Des weiteren sind zwei Feldhecken vorhanden, die nach §32 NatSchG unter Biotopschutz stehen. Der gesamte Bereich ist als landschaftlich wertvoll einzustufen. (Landschaftsplan GVV Laichinger Alb, 1999)

Über das Wohngebiet „Hinter den Pfarrgärten“ hinaus sollte keine weitere Bauflächenausweisung erfolgen.

Bereich südlich von Heroldstatt an der L 230

Hier befindet sich offenes, teilweise baumbestandenes Grünland, welches für die Gestalt des Ortsrandes prägend ist.

Für Natur und Landschaft ist dieser Bereich von mittlerer Priorität.

Bereich nördlich von Heroldstatt zwischen Ortsrand und L 230

Das Landschaftsbild ist von einem weitgehend intakten Ortsrand geprägt. Das vorhandene Grünland wird durch Gehölze und geomorphologische Besonderheiten gegliedert.

Für Natur und Landschaft ist dieser Bereich von mittlerer Priorität. (Quelle: Landschaftsplan GVV Laichinger Alb, 1999)

Bereich östlich von Heroldstatt

Offenes Grünland und intakte Ortsränder bestimmen das Landschaftsbild.

Für Natur und Landschaft ist dieser Bereich von mittlerer Priorität.

Bereich südlich von Heroldstatt

Das hier befindliche Grünland ist von großer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Artenschutz. Zahlreiche Gehölzgruppen gliedern und prägen die Landschaft. Es besteht ein direkter räumlicher Bezug zu den naheliegenden Waldflächen und Landschaftsschutzgebieten. Damit ist dieser Bereich für die Biotopvernetzung von besonderem Wert. In Teilbereichen ist eine Bauflächenausweisung aufgrund der topographischen Bedingungen darüber hinaus wenig sinnvoll.

Für Natur und Landschaft ist, nach Aussage des Landschaftsplans 1999, dieser Bereich von hoher Priorität. Eine weitere Bauflächenausweisung über die bestehende Planung hinaus sollte in jedem Fall unterbleiben.

Natur- und Land- schaftsschutzgebiete

Konflikte aufgrund anderer Nutzungen

Die Gemeinde Heroldstatt ist nur bedingt durch bestehende Landschaftsschutzgebiete betroffen. Sie ermöglichen der Gemeinde ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Nur im Osten wird eine weitere Entwicklung eingeschränkt.

1.6

Möglichkeiten und Potentiale

Trotz der genannten Restriktionen und Nutzungskonflikte sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Heroldstatt vielfältig und in jeder Hinsicht ausreichend. Bei unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wohnbauflächen

Im Süden von Heroldstatt angrenzend an die bestehende Baufläche „Haselweg“ besteht die Möglichkeit der Siedlungsentwicklung.

Gewerbliche Bauflächen

Eine weitere Ausdehnung des Gewerbegebiets "Auf dem Wörth" in Richtung Nordwesten ist möglich und wird in dieser Fortschreibung auch aufgenommen.

- Innenentwicklung
- Heroldstatt verfügt trotz der Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft in beiden Ortsteilen über Potentiale zur Innenentwicklung. Entsprechend des Planungsgrundsatzes "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sollten diese Potentiale vorrangig genutzt werden. Mit der Umsetzung des Landessanierungsprogramms „Ortsmitte Ennabeuren + Sontheim“ hat die Gemeinde Heroldstatt die sich hier bietenden Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Ortsmitte aufgegriffen. Damit wird dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.
- L 230 neu
- Mit dem Bau der L 230 neu / Ortsumfahrung ergab sich in den Ortslagen eine neue Ausgangslage. Mögliche Verkehrs- und Lärmbelastigungen wurden durch den Bau der beidseitigen Lärmschutzwälle sowohl für die Ortslage als auch für die Baugebiete ausgeschlossen, bzw. liegen unter den zulässigen Werten, die sich aus der Bebauungsplanung ergeben würden.

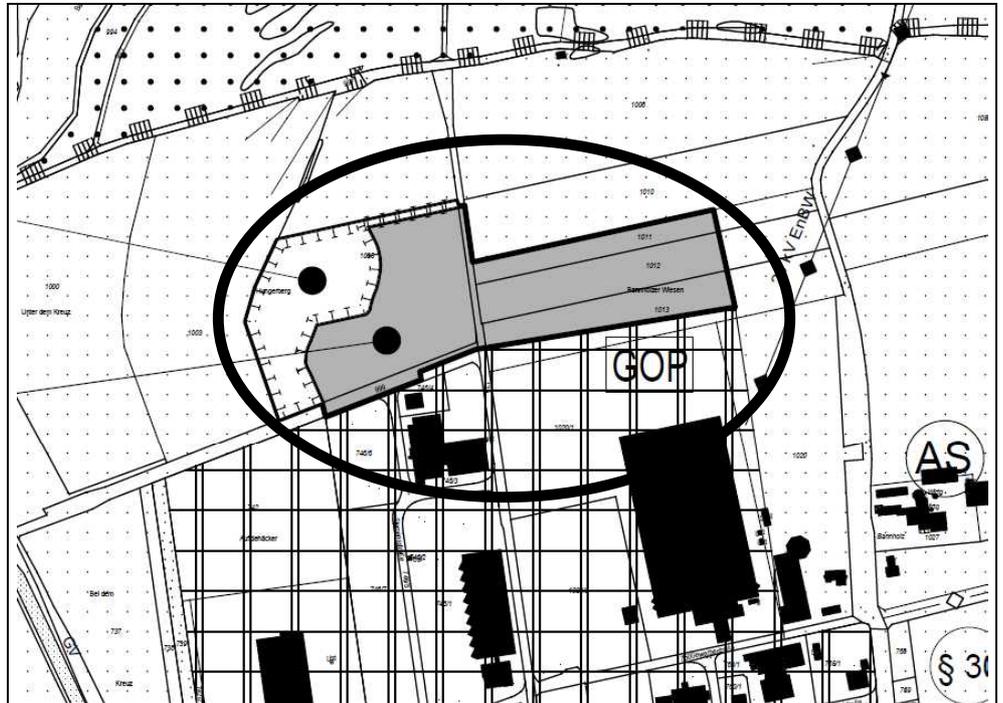
1.7

Vorentwurf Heroldstatt

Gewerbebaufläche
 Ausgleichsfläche

H-G1 „Wörth IX“
 H-A1 "Wörth IX"

3,69 ha
 1,25 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlich des Siedlungsbereichs
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	147 EW
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bemerkungen

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Wörth IX“ erfolgt aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Gewerbeflächen in Heroldstatt. Eine Entwicklung des örtlichen Gewerbes ist zu befürworten. Der Bebauungsplan "Wörth IX" wurde am 21.11.2011 per Satzung beschlossen.

Mischbaufläche

H-M1 „Lange Straße“

0,10 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsbereich
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	-

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

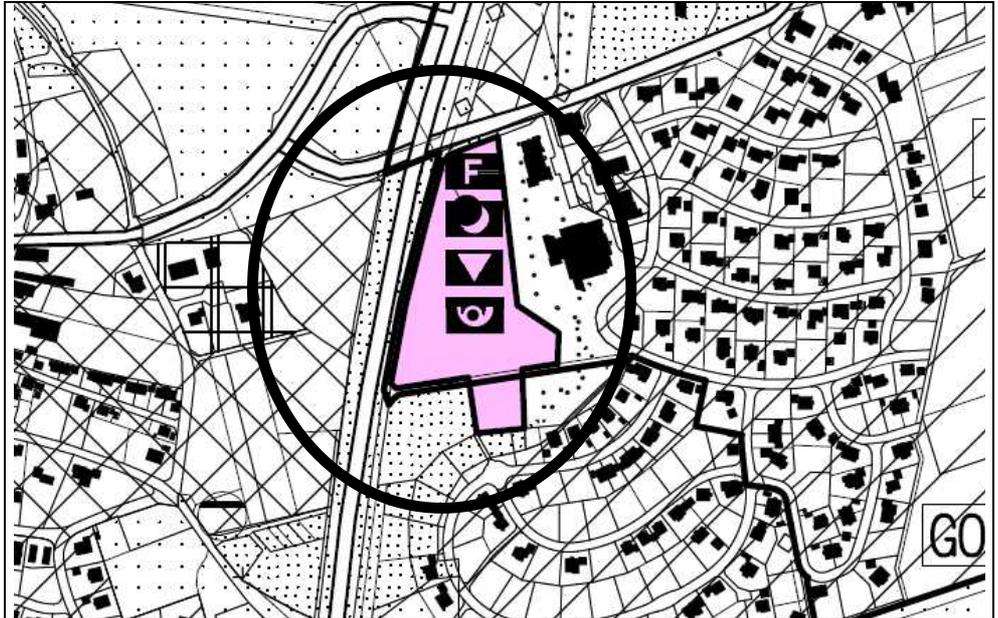
Bemerkungen

Ein örtlicher Gewerbetreibender möchte sein Betrieb erweitern. Parallel zur Flächennutzungsplanfortschreibung erfolgt die Aufstellung einer Satzung.

Gemeinbedarfsfläche

H-Gem1 „Kinderhaus“

1,82 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Entlang L 230
Nutzung	Kinderhaus
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Grünfläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Die Gemeinde Heroldstatt plant an die bestehende Berghalle ein Kinderhaus mit Aktiv-Spielplatz zu bauen. Hierfür muss der Flächennutzungsplan angepasst werden. Aus einer ehemaligen Grünfläche wird jetzt Gemeinbedarfsfläche.

Gemeinbedarfsfläche

H-Gem2 „Basketballfeld“

0,25 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Entlang L 230
Nutzung	Basketballfeld, Parkplatz
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Grünfläche, Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

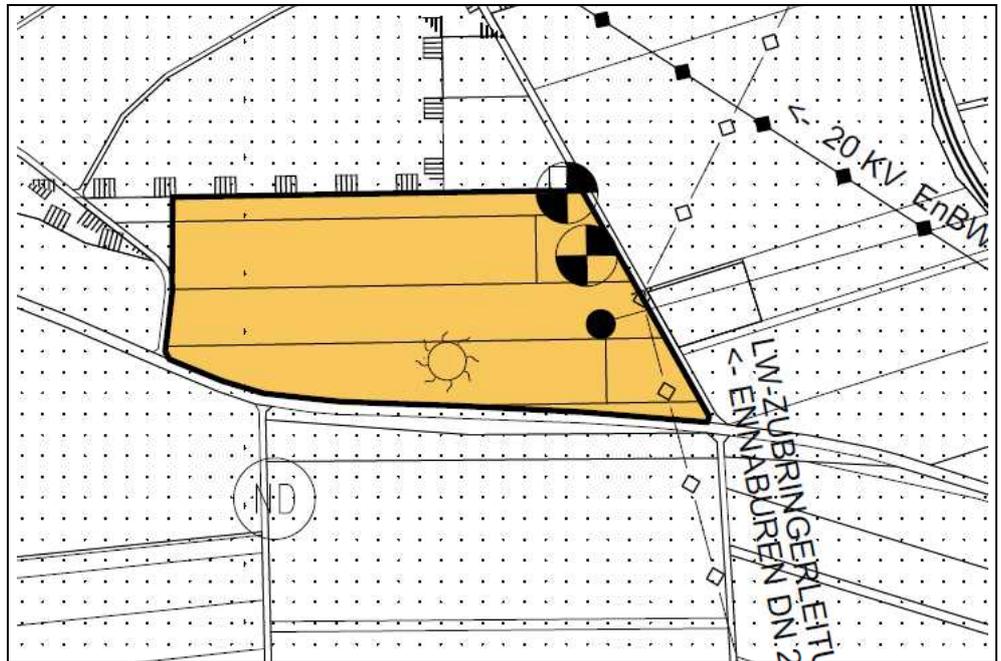
Bemerkungen

Bei der Fläche handelt es sich um einen von der Gemeinde Heroldstatt bereits angelegten Basketballplatz mit Parkplätzen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend dem Bestand angepasst.

Sonderbauflächen

H-SO2 „Photovoltaik Heuweg“

7,30 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nord-westlich des Siedlungsbereichs
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	
Bisherige Flächennutzung	

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Ja

Bemerkungen

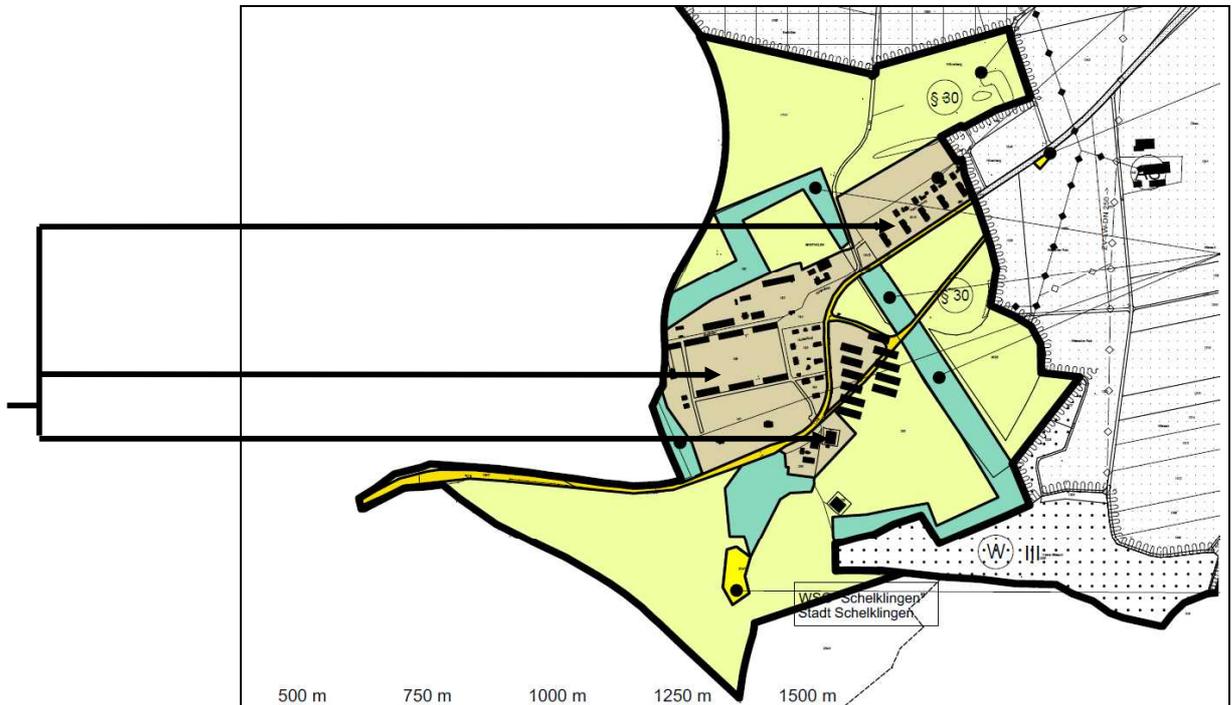
Die eingezeichnete Fläche wurde in der Standortuntersuchung für Freilandsolaranlagen als geeignet bewertet. Es liegen keine verbindlichen wie auch fachlichen Restriktionen auf dieser Fläche. Aus diesem Grund wird die Fläche in der Flächennutzungsplanfortschreibung als Sondergebiet für Photovoltaik ausgewiesen. Gegenüber des Vorentwurfes wurde die Fläche um 1,14 ha verkleinert. Unmittelbar südlich des Planungsareals liegt die mittelalterliche Siedlungswüstung „Steinstetten“.

Mischbaufläche

HB-M1 „Breithülen“

16,58 ha

HB-M1



Lage im Siedlungsgebiet	Siedlungsbereich
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	-

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

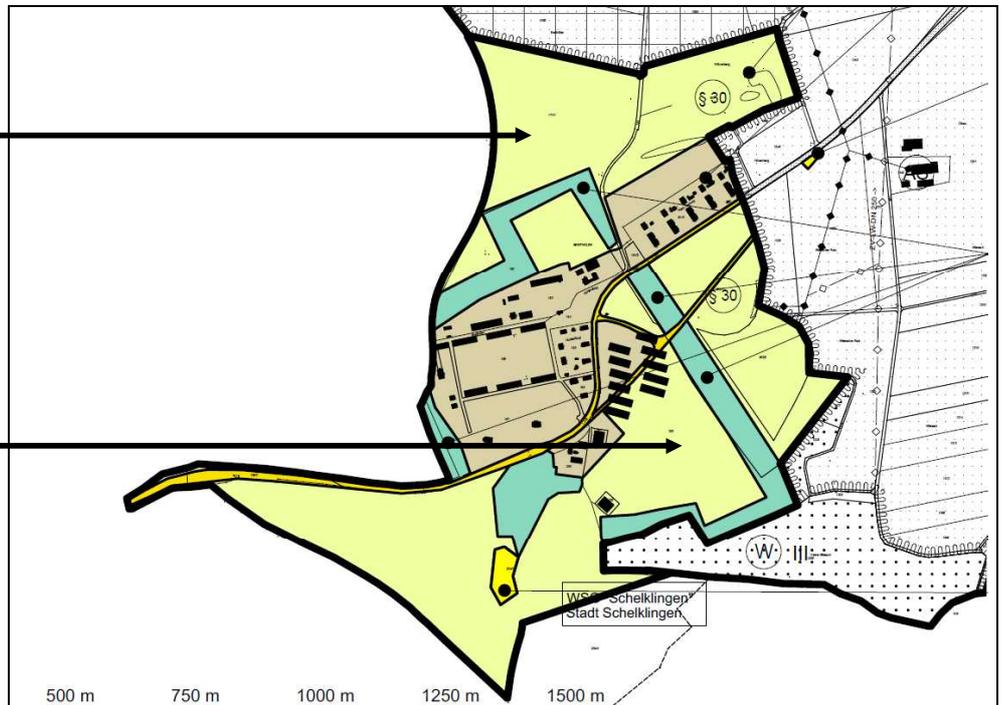
Durch die Rekommunalisierung von Breithülen wird die gemischte Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. (Redaktionell)

Fläche für die Landwirtschaft

HB-LW1 „Breithülen“

48,34 ha

HB-LW1



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlich und südlich der bestehenden Siedlung
Bisherige Flächennutzung	-

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Durch die Rekommunalisierung von Breithülen wird die landwirtschaftliche Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. (Redaktionell)

Fläche für die Landwirtschaft

H-LW1 „Grabenäcker“

1,13 ha

H-LW1



Lage im Siedlungsgebiet	Zwischenbereich Ortsteile
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

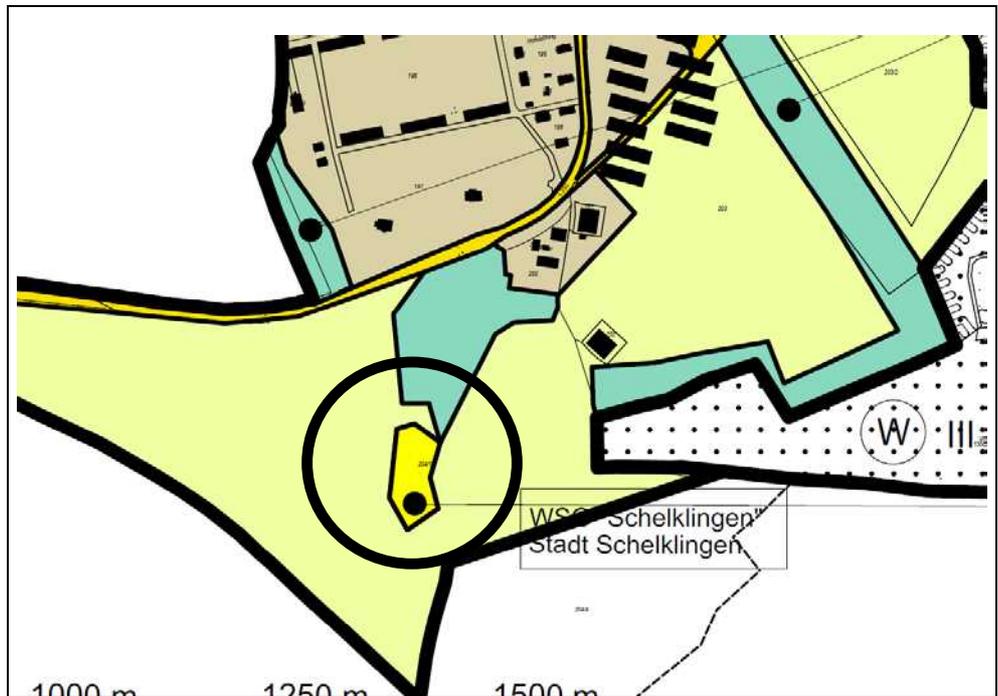
Bemerkungen

Um eine ausgeglichene Flächenbilanz aufweisen zu können nimmt die Gemeinde Heroldstatt 1,13 ha gemischte Baufläche aus der Flächennutzungsplanung heraus und wandelt sie wieder in landwirtschaftliche Fläche um.

Versorgungsfläche

HB-Ver1 „Versickerungsbecken Breithülen“

0,45 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlich der bestehenden Siedlung
Bisherige Flächennutzung	-

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

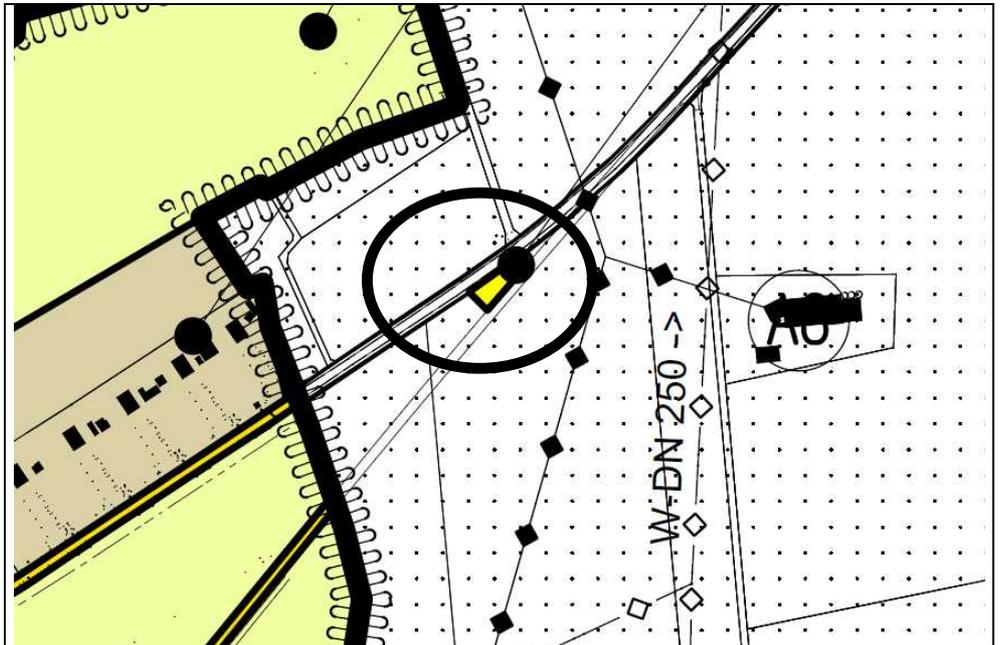
Bemerkungen

Durch die Rekommunalisierung von Breithülen wird die Versorgungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. (Redaktionell) Das Versickerungsbecken ist bereits gebaut.

Versorgungsfläche

H-Ver2 „Versickerungsbecken Heroldstatt“

0,06 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlich der bestehenden Siedlung
Bisherige Flächennutzung	-

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

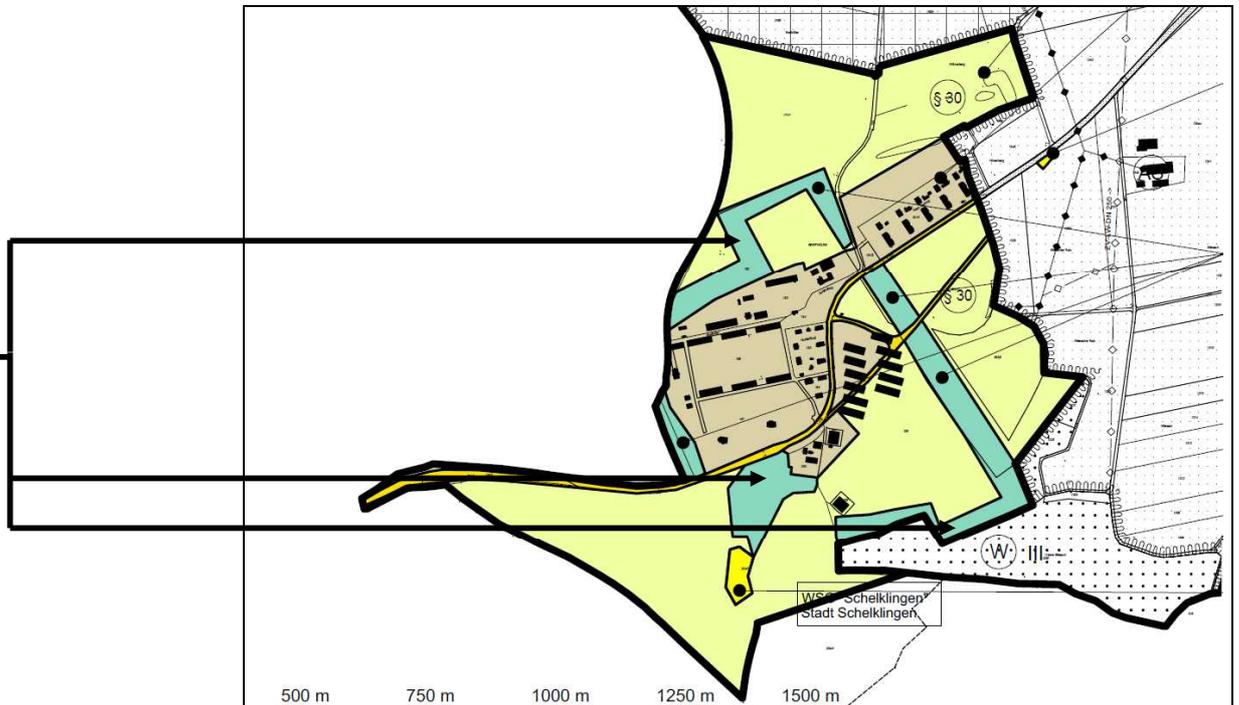
Durch die Rekommunalisierung von Breithülen wird die Versorgungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. (Redaktionell) Das Versickerungsbecken ist bereits gebaut.

Waldfläche

HB-Wa1 „Waldfläche Breithülen“

9,53 ha

HB-Wa1



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlich, südlich und Streifen durch Siedlungsbestand
Bisherige Flächennutzung	-

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Ja
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bemerkungen

Durch die Rekommunalisierung von Breithülen wird die Waldfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. (Redaktionell)

1.8	Flächenbilanz Heroldstatt (mit Bestandsflächen aus Rekommunalisierung Breithülen)		
Neue Bauflächen	Wohnbauflächen	-	<u>-</u>
	Wohnbauflächen gesamt		<u>-</u>
Besonderheit	Gemischte Bauflächen „Breithülen“ (Bestand aus Rekommunalisierung Breithülen)		<u>HB-M1 16,58 ha*</u>
Rücknahme	Gemischte Bauflächen „Lange Straße“		<u>H-M1 0,10 ha</u>
	Gemischte Baufläche Grabenäcker		<u>H-LW1 -1,13 ha</u>
	Gemischte Bauflächen gesamt		<u>15,55 ha*</u>
	Gewerbliche Bauflächen „Wörth IX“		<u>H-G1 3,69 ha</u>
	Gewerbliche Bauflächen gesamt		<u>3,69 ha</u>
	Sonderbauflächen „Photovoltaik Heuweg“		<u>H-SO2 7,30 ha</u>
	Sonderbauflächen gesamt		<u>7,30 ha</u>
	Flächen für den Gemeinbedarf (Bestandsanpassung) „Kinderhaus“		<u>H-Gem1 1,82 ha</u>
	Flächen für den Gemeinbedarf (Bestandsanpassung) „Basketballfeld“		<u>H-Gem1 0,25 ha</u>
	Flächen für den Gemeinbedarf gesamt		<u>2,07 ha</u>
Besonderheit	Fläche für Versorgungseinrichtungen (Bestand aus Rekommunalisierung Breithülen) „Versickerungsbecken Breithülen“		<u>HB-Ver1 0,45 ha*</u>
Besonderheit	Fläche für Versorgungseinrichtungen (Bestand aus Rekommunalisierung Breithülen) „Versickerungsbecken Heroldstatt“		<u>H-Ver2 0,06 ha*</u>
	Fläche für Versorgungseinrichtungen gesamt		<u>0,51 ha*</u>
	Waldfläche „Waldfläche Breithülen“		<u>HB-Wa1 9,53 ha</u>
	Waldfläche gesamt		<u>9,53 ha</u>
Besonderheit	Fläche für die Landwirtschaft (Bestand aus Rekommunalisierung Breithülen)		<u>HB-LW1 48,34 ha*</u>
	Fläche für die Landwirtschaft "Grabenäcker"		<u>H-LW1 1,13 ha</u>
	Fläche für die Landwirtschaft gesamt		<u>49,47 ha*</u>
	Ausgleichsfläche „Wörth IX“		<u>H-A1 1,25 ha</u>
	Ausgleichsfläche gesamt		<u>1,25 ha</u>

* Bestandsflächen aus Rekommunalisierung Breithülen

1.9 Flächenreserven Heroldstatt:	Wohnbaufläche			
	Wohnbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 5,40 ha	
	Wohnbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 2,20 ha	
	Wohngebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	<u>ca. 3,10 ha</u>	
	1. Reserven Wohnbaufläche Heroldstatt		ca. 10,70 ha	
	2. Rücknahme Wohnbaufläche Heroldstatt		-	
	3. Neuausweisung Wohnbaufläche Heroldstatt		-	
	Wohnbauflächen nach Fortschreibung		ca. 10,70 ha	
	Flächenreserven Heroldstatt:	Mischbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	-
		Mischgebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-
Mischgebiet		Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	-	
1. Reserven Mischbaufläche Heroldstatt		ca. 0,00 ha		
2. Rücknahme Mischbaufläche Heroldstatt		- 1,13 ha		
3. Bestandsanpassung Mischbaufläche Heroldstatt Breithülen		ca. 16,58 ha		
3. Neuausweisung Mischbaufläche Heroldstatt		<u>ca. 0,10 ha</u>		
Mischbauflächen nach Fortschreibung		ca. 15,55 ha		
Flächenreserven Heroldstatt:	Gewerbebauflächen			
	Gewerbebaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 2,80 ha	
	Gewerbegebiet	Bebauungsplan	ca. 0,99 ha	
	Gewerbegebiet	Bebauungsplan	<u>ca. 0,23 ha</u>	
	1. Reserven Gewerbebaufläche Heroldstatt		ca. 4,02 ha	
	2. Rücknahme Gewerbebaufläche Heroldstatt		-	
	3. Neuausweisung Gewerbebaufläche Heroldstatt		<u>ca. 3,69 ha</u>	
	Gewerbebauflächen nach Fortschreibung		ca. 7,71 ha	
	Anhand des auf Seite 119/120 nachgewiesenen kurz- bis mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfes der Gemeinde reduzieren sich die tatsächlich zur Verfügung stehenden gewerblichen Reserveflächen von Heroldstatt auf:		2,25 ha	
	Durch die Beteiligung Heroldstatts am Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet Laichingen zu 12% steigt die Reservefläche auf:		2,35 ha	

2. Laichingen

2.1 Strukturdaten

Die Stadt Laichingen hat insgesamt 10.957 Einwohner (Stand III/2009) und umfasst eine Fläche von 6985 ha. Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2002 wird Laichingen gemeinsam mit Blaubeuren als Mittelzentrum definiert. Laichingen besteht aus der Stadt Laichingen und den Teilorten Feldstetten, Machtolsheim und Suppingen.

Flächengröße:	6.985 ha
Einwohner:	10.937 EW (Stand III/2009), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungszuwachs:	528 von 1998 bis 2008
jährlicher Zuwachs:	rund 0,48 % von 1998 bis 2008
Belegungsdichte:	2,4 Einwohner pro Wohneinheit (Stand 1999). (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesinformationssystem –LIS-, 1996)

2.2 Wohnbauflächenentwicklung

Flächenentwicklung

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Laichingen insgesamt 10,8 ha Wohnbaufläche neu dargestellt.

Laichingen:	„Lindensteig“	+6,1 ha
	„Hinter Alenberg“	+1,7 ha
	„Karlsstraße / Beurer Steig“	+1,7 ha
Machtolsheim:	„Am Suppingener Weg“	+2,1 ha
	Reduzierung Wohnbauflächen „MZH Feldstetter Str.“	-0,8 ha

Gesamt 10,8 ha

Gemischte Bauflächen

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Laichingen insgesamt 6,1 ha gemischte Bauflächen neu dargestellt.

Laichingen:	„Hinter Alenberg-M“	+3,3 ha
	„MZH Feldst. Str.“ (Nutzungsänderung)	+1,2 ha

Machtolsheim:	„Treffensbacher Weg“	+1,6 ha
---------------	----------------------	---------

Gesamt 6,1 ha

Gewerbliche Entwicklung

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Laichingen insgesamt 6,7 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

Das in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 91 neu aufgenommene „Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb“ ist 53,8 ha groß und befindet sich östlich von Laichingen, teilweise auf Machtolsheimer Gemarkung.

Mit der Verwirklichung des „Interkommunalen Gewerbegebietes Laichinger Alb“ hat die Stadt Laichingen als Standort für die Wirtschaft an Bedeutung gewonnen. Es können Betriebe mit größerem Flächenbedarf angesiedelt werden, für die in anderen Regionen (z. B. im Raum Mittlerer Neckar oder in der Stadt Ulm) nur noch unter Schwierigkeiten ein ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung gestellt werden kann. Damit wurde die regionale Entwicklungsachse Blaubeuren - Laichingen – Urach gestärkt und ein Beitrag zur Entwicklung des strukturschwachen Raums auf der Schwäbischen Alb geleistet.

Neben dem großflächigen Interkommunalen Gewerbegebiet sind in den einzelnen Ortsteilen kleinere Gewerbegebiete vorhanden, die für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe von großer Bedeutung sind.

Laichingen: „Geislinger Straße“ (Nutzungsänderung)	+0,6 ha
Machtolsheim: „Treffensbacher Weg – G“ „Steiglesstraße“	+4,2 ha +2,3 ha
Reduzierung gewerbliche Bauflächen „MZH Feldstetter Str.“	-0,4 ha
Gesamt	6,7 ha

Infrastruktur

In Laichingen und den Teilorten ist sowohl die Ausstattung mit technischen als auch mit sozialen Infrastruktureinrichtungen als gut zu bezeichnen. Durch neue Flächenausweisungen des Gewerbes sind keine Versorgungsengpässe zu erwarten. Laichingen erfüllt seine Funktionen als Mittelzentrum in vollem Umfang. Durch neue Bauflächen kann die Tragfähigkeit und Bedeutung als Mittelzentrum gestärkt werden (Wohnen/Arbeiten).

2.3

Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung

Vorrangiges Ziel der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist es, Gewerbeflächen für eine maßvolle Siedlungsentwicklung bereitzustellen.

Dabei soll:

- Die Eigenständigkeit der Teilorte erhalten und gefördert werden.
 Je nach Ortsteil sind hierzu Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung oder gewerbliche Bauflächen für ortsansässige Betriebe oder beides erforderlich. Die durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wegfallenden Arbeitsplätze müssen durch andere Sektoren der Wirtschaft ersetzt werden. Neue Arbeitsplätze sind deshalb auch in den Teilorten erforderlich.
- Die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben werden.
 Dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

Da Laichingen zusammen mit Blaubeuren ein Mittelzentrum bildet, ist dies bei der Flächennutzungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Verkehr und Innenstadt

Der Innenstadtbereich sollte durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum verbessert werden. Durch die Umgestaltung der Kreuzung L1236 und der K7423 in einen Kreisverkehrsplatz soll der Verkehrsfluss durch Laichingen verbessert und damit die Belastung des Marktplatzes verringert werden.

Ziel ist es,

- die Stadtmitte von Laichingen zu entlasten und durch Gestaltungsmaßnahmen aufzuwerten.
- den Stadtraum attraktiv zu gestalten und die Innere Verdichtung zu forcieren.

Für die Stadt Laichingen wurde ein Innenstadtkonzept zur Verbesserung der Lebensqualität und Erreichung der Entwicklungsziele erarbeitet.

2.4

Stadt Laichingen

Der Siedlungsbereich ist überwiegend durch gemischte Bauflächen geprägt. In den Randbereichen im Norden, Süden und Westen liegen die Wohnbauflächen. Der östliche Teil der Stadt Laichingen ist durch Gewerbegebiete Südost und Krähenlauh, Nordost und Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet (IIG) geprägt.

2.4.1

Flächenreserven

Die Stadt Laichingen verfügt auf Basis der bisher gültigen Flächennutzungsplanung, 4. Fortschreibung von 2020, über folgende Flächenreserven:

Wohnbauflächen

Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	ca. 0,00 ha
Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert	ca. 20,35 ha

	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 3,61 ha
Mischbauflächen	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	ca. 2,60 ha
	Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert	ca. 2,85 ha
	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 2,72 ha
Gewerbliche Bauflächen	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	ca. 9,19 ha
	Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert	ca. 0,00 ha
	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 0,00 ha

2.4.2

Konflikte und Restriktionen

Einschränkungen der baulichen Entwicklung der Stadt Laichingen ergeben sich im wesentlichen aus der Berücksichtigung ökologischer Belange in besonders empfindlichen Bereichen sowie durch die L 230 am südlichen Siedlungsrand.

Bereich nördlich von Laichingen	Naturräumliche Restriktionen Hier überwiegen Ackerflächen und Grünland mit eingestreuten Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen, die nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 von mittlerem ökologischen Wert sind. Daneben sind auch Ackerflächen von niederer ökologischer Bedeutung vorzufinden.
Bereich nordöstlich von Laichingen	Im Bereich "Ziegelwäldle" sind kleine Flächen mit zahlreichen Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen vorhanden. Dieses Grünland bildet einen Übergang zwischen Stadt und Landschaft. Im Flächennutzungsplan 91 sind diese Flächen zum Teil als Grünflächen dargestellt. Nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 ist dieser Bereich von hoher ökologischer Bedeutung.
Bereich südlich von Laichingen	Zwischen Siedlungsrand und L 230 befindet sich Acker- und Grünland mit eingestreuten Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen, die einen Übergang zwischen Siedlungsrand und offener Landschaft bilden. Nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 ist dieser Bereich von mittlerer ökologischer Bedeutung.
Bereich südwestlich von Laichingen	Das Acker- und Grünland im Bereich "Eichhalde" ist durch zahlreiche Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume strukturiert und gegliedert. Zudem sind hier geomorphologische Besonderheiten vorzufinden. Nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 ist dieser Bereich von hoher ökologischer Bedeutung. Daneben finden sich Ackerflächen von niederer ökologischer Bedeutung.
Sonderbauflächen um die Tiefenhöhle	Die Flächen in diesem Bereich dienen überwiegend der Naherholung. Sie sind nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 von mittlerer oder hoher ökologischer Bedeutung. Die Freizeit- und Erholungsfunktionen sollten soweit als möglich mit den ökologischen Funktionen in Einklang gebracht werden.
Interkommunales Gewerbegebiet	Das "Interkommunale Gewerbegebiet" grenzt direkt an ein wertvolles Mischwaldbiotop. Im Osten zwischen dem Gewerbegebiet und Machtolsheim befinden sich wertvolle Steinriegelhecken mit Halbtrockenrasen. Diese Flächen sind von mittlerer, Teilflächen sogar von hoher ökologischer Bedeutung. Auch mit Rücksicht auf das eigenständige Erscheinungsbild von Machtolsheim sollte nach Osten keine gewerbliche Entwicklung mehr stattfinden.

L 230

Konflikte aufgrund anderer Nutzungen

Die L230, die im Süden von Laichingen verläuft, dient als Umgehungsstraße und soll damit die Innenstadt von Laichingen entlasten und aufwerten. Eine Entwicklung über die L230 hinaus sollte nicht stattfinden.

Die vom Straßenlärm ausgehenden Lärmemissionen sind bei baulichen Entwicklungen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Abstände sind einzuhalten.

Aussiedlerhöfe	Zahlreiche Aussiedlerhöfe befinden sich im Westen von Laichingen. Auch im Süden, Osten und Norden sind einzelne Höfe vorhanden. Je nach Störgrad der Betriebe und Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen sind Abstandsflächen einzuhalten.
Truppenübungsplatz Münsingen	Das Gebiet des Flächennutzungsplans Laichinger Alb liegt benachbart zum Truppenübungsplatz Münsingen. Ehemalige Teile des Truppenübungsplatzes (ca. 75 ha) Wohnsiedlung Breithülen werden in dieser Flächennutzungsplanfortschreibung Heroldstatt zugeführt. Der restliche Teil (ca. 6623 ha) werden der Stadt Schelklingen und der Stadt Münsingen zugeführt. Seit 21.10.2005 ist der Truppenübungsplatz stillgelegt. Der Besitzer der Fläche ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Das heißt, die Fläche bleibt in Bundesbesitz. Damit entfällt auch die Außenfeuerstellung E 14 bei Suppingen.
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Die Siedlungsentwicklung der Stadt Laichingen ist durch bestehende Landschaftsschutzgebiete nur gering betroffen. Aus der Sicht dieses Belangs sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.

2.4.3

Möglichkeiten und Potentiale

Trotz vorhandener Nutzungskonflikte und naturräumlicher Restriktionen sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Laichingen vielfältig und in jeder Hinsicht ausreichend.

Die Stadt Laichingen passt in der 5. Fortschreibung 3 Gewerbegebiete an. In Feldstetten wird die Fläche „Am Lager“ als Gewerbegebiet angepasst. In Machtolsheim die beiden Gewerbeflächen „Treffensbacher Weg“ und „Erbisgrube“.

Wohnbauflächen

Die Weiterentwicklung des Stadtgebiets sollte vorwiegend im Norden und Westen des Stadtgebiets fortgeführt werden. Hier stehen insbesondere im Bereich „Lindensteig“ und „Hinter Alenberg“ Flächen für die Weiterentwicklung zur Verfügung. Für diese Gebiete liegen der Stadt bereits Planungen zur Realisierung vor (Strukturkonzepte).

Im Stadtteil Machtolsheim ergeben sich mögliche Entwicklungsflächen im Süden des Siedlungsgebiets.

Innenentwicklung

Das Ergebnis des Innenstadtkonzeptes vom April 2003 ergibt unter anderem, dass Potentiale zur Innenentwicklung sowohl in den stadtkernnahen gemischten Bauflächen als auch in einigen Wohnbauflächen vorhanden sind.

2.5

Feldstetten

Feldstetten ist überwiegend durch gemischte Bauflächen geprägt. Wohnbauflächen befinden sich im Norden und kleine Teile im Süden des Siedlungsgebiets.

2.5.1

Flächenreserven

Feldstetten verfügt auf Basis der bisher gültigen Flächennutzungsplanung, 4. Fortschreibung von 2020, über folgende Flächenreserven:

Wohnbauflächen	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	ca. 0,68 ha
	Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert	ca. 2,20 ha
	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 1,21 ha
Mischbauflächen	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	ca. 1,95 ha
	Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert	ca. 0,00 ha
	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 0,23 ha

Von den Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind ca. 60 % im Eigentum der Stadt. Die Baulücken, die nach § 34 BauGB einzustufen sind, sind komplett im Privateigentum.

2.5.3

Möglichkeiten und Potentiale

Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Rahmenbedingungen und den gegebenen Kapazitäten der Abwasserbeseitigung sind die Möglichkeiten zur weiteren Ortsentwicklung im Osten der Gemeinde zu suchen.

Innenentwicklung

Potentiale zur Innenentwicklung sind vor allem in den gemischten Bauflächen der älteren Ortsteile vorhanden.

2.6

Machtolsheim

Machtolsheim ist im Siedlungsgebiet durch gemischte Bauflächen geprägt. Im Norden und Süden befinden sich Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen wurden überwiegend im Osten und Westen ausgewiesen.

2.6.1

Flächenreserven – Machtolsheim verfügt auf Basis der bisher gültigen Flächennutzungsplanung, 4. Fortschreibung von 2020, über folgende Flächenreserven:

Wohnbauflächen

Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan ca. 1,36 ha

Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert ca. 7,82 ha

Baulücken nach § 34 BauGB ca. 0,55 ha

Mischbauflächen

Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan ca. 1,72 ha

Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert ca. 1,20 ha

Baulücken nach § 34 BauGB ca. 0,17 ha

Von den Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind ca. 55 % im Eigentum der Stadt. Die Baulücken, die nach § 34 BauGB einzustufen sind, sind komplett im Privateigentum.

Gewerbliche
Bauflächen

Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan ca. 2,77 ha

Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert ca. 4,00 ha

2.6.2

Konflikte und Restriktionen

Einschränkungen der baulichen Entwicklung ergeben sich in Machtolsheim im wesentlichen aus den ökologisch wertvollen Bereichen in der Umgebung und der L 1230 im Westen der Gemeinde. Die Umfahrung im Süden ist im Sommer 2004 fertiggestellt und in Betrieb genommen worden.

Bereich nördlich von
Machtolsheim

Naturräumliche Restriktionen

Das Tälchen zwischen Merklingen und Machtolsheim ist durch einen kleinräumigen Wechsel von Hecken, Feldgehölzen, Grünland und Ackerflächen, Heideflächen und Halbtrockenrasen gekennzeichnet.

Dieser Landschaftstyp "kleinräumige Kulturlandschaft" ist im GVV Laichinger Alb nur noch punktuell vorhanden. Die verbleibenden Restflächen sind von hohem ökologischen Wert und unbedingt zu erhalten. Im Rahmen der Biotopvernetzung sind auch wieder vermehrt solche kleinräumigen Landschaftsstrukturen zu schaffen.

Bereich östlich und
westlich von
Machtolsheim

Weitgehend intakte Ortsränder befinden sich im Osten der Gemeinde. Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Westen der Gemeinde werden ackerbaulich oder als Grünland genutzt. Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume sind in die Landschaft eingestreut. Nach der ökologischen Bewertung ist dieser Bereich von mittlerer Priorität.

Bereich im Südosten
von Machtolsheim

Im Südosten der Gemeinde beidseits der Blaubeurer Straße befinden sich zahlreiche Streuobstbestände, in die auch Hecken und Feldgehölze eingestreut sind. Diese Flächen sind von hohem ökologischem Wert.

Gewerbegebiet Ost	<p>Das Gewerbegebiet Ost befindet sich in einem Bereich von hohem ökologischen Wert. Ackerflächen und Grünland sind im Wechsel vorhanden. Zahlreiche Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume beleben das Landschaftsbild. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Ortsrand befinden sich zudem wertvolle Streuobstwiesen. Die umliegenden Ackerflächen sind aus ökologischer Sicht hingegen von niedriger Priorität.</p> <p>Im Osten der gewerblichen Baufläche entlang des "Treffensbucher Weges" schließt sich ein kleines Heideflächen- und Trockenrasengebiet an. Die Heideflächen sind ein charakteristisches Merkmal der Alb und sollten erhalten werden. Aus ökologischer Sicht sind diese Flächen von hoher Priorität.</p>
L 1230	<p>Konflikte aufgrund anderer Nutzungen</p> <p>Die L 1230 im Westen und die Umfahrung der L 1230 im Süden begrenzen die Entwicklung von Machtolsheim. Die von der Straße ausgehenden Lärmemissionen sind bei einer weiteren baulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Die Richtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sind einzuhalten.</p> <p>Westlich der L 1230 sollten keine neuen Bauflächen dargestellt werden, denn damit ginge die Funktion der L 1230 als Umgehungsstraße verloren.</p>
Abstand zu Merklingen	<p>Die eigenständige Gestalt der beiden Ortschaften Merklingen und Machtolsheim soll gewahrt bleiben. Die Gemeinden sollen nicht zusammenwachsen. Sinnvolle Abrundungen des Ortsrandes sind möglich.</p>
Abstand zum Interkommunalen Gewerbegebiet	<p>Das "Interkommunale Gewerbegebiet Laichinger Alb" rückt im Westen nahe an Machtolsheim heran. Um die eigenständige Gestalt von Machtolsheim zu erhalten sollten auch in dieser Richtung keine größeren Bauflächen mehr ausgewiesen werden.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich überwiegend Flächen von mittlerer, zum Teil sogar von hoher ökologischer Priorität, die dauerhaft erhalten werden sollten.</p>
Aussiedlerhöfe	<p>Aussiedlerhöfe befinden sich im Westen und im Osten der Gemeinde. Je nach Störgrad der Betriebe und nach Empfindlichkeit geplanter Nutzungen sind Abstandsflächen zu diesen Betrieben erforderlich.</p>
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	<p>Machtolsheim wird im Westen durch Landschaftsschutzgebiete in seiner Entwicklung eingeschränkt.</p>
2.6.3	<p>Möglichkeiten und Potentiale</p> <p>Trotz der vorhandenen Einschränkungen durch die Lage von Machtolsheim zwischen Merklingen, der L 1230 und dem "Interkommunalen Gewerbegebiet" ergeben sich verschiedene Möglichkeiten für die weitere Ortsentwicklung. Die naturräumlichen Restriktionen können dabei berücksichtigt werden.</p>
Wohnbauflächen	<p>Eine weitere Wohnbauflächenentwicklung nach Osten ist möglich. Betroffen sind Flächen von mittlerer ökologischer Bedeutung. Vorteilhaft ist die räumliche Nähe zu den sozialen Einrichtungen (Schule und Kindergarten).</p> <p>Eine weitere Wohnbauflächenentwicklung im Anschluss an die bestehenden Neubaugebiete (südlich „Supinger Weg“) ist sowohl nach Süden, in geringerem Umfang als auch nach Westen möglich. Kleine Teilflächen sind von hohem ökologischen Wert.</p>
Gewerbliche Bauflächen	<p>"Umgehung Nord": Hier sind kleinflächige Ergänzungen der bestehenden gewerblichen Bauflächen möglich. In südwestlicher Richtung ist ein vorhandener Aussiedlerhof zu beachten.</p> <p>"Inneres Bannholz" und "Am Stetter Weg": Eine Weiterentwicklung ist sowohl nach Süden als auch nach Norden denkbar. Betroffen sind Ackerflächen von niederem ökologischen Wert.</p>

Innenentwicklung Potentiale zur Innenentwicklung sind innerhalb der gemischten Bauflächen in größerem Umfang vorhanden. Allerdings handelt es sich am Rande des alten Ortskern zum Teil um ökologisch wertvolle Obstwiesen. Bei einer baulichen Nutzung dieser Flächen sind die Ziele der Innenentwicklung im Einzelfall mit den ökologischen Belangen abzuwägen.

2.7 Suppingen
Suppingen ist durch gemischte Bauflächen geprägt. Nur in den Randbereichen im Nordosten und Südwesten und Teile im Süden sind als Wohnbauflächen dargestellt.

2.7.1 Flächenreserven
Suppingen verfügt auf Basis der bisher gültigen Flächennutzungsplanung, 4. Fortschreibung von 2020, über folgende Flächenreserven:

Wohnbauflächen	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	ca. 4,61 ha
----------------	---	-------------

Mischbauflächen	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	ca. 1,38 ha
-----------------	---	-------------

	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 1,60 ha
--	---------------------------	-------------

Gewerbliche Bauflächen Suppingen stehen keine gewerbliche Bauflächenreserven zur Verfügung.

2.7.2 Konflikte und Restriktionen
Suppingen ist von Ackerflächen umgeben, die aus ökologischer Sicht von niedriger, zum Teil auch von mittlerer Priorität sind. Nutzungskonflikte können sich in Suppingen vor allem aus der B 28 im Süden und der Hochspannungsleitung im Norden der Gemeinde ergeben.

Naturräumliche Restriktionen
Bereich nordöstlich von Suppingen Nördlich der L 1236 befinden sich größere zusammenhängende Obstbaumwiesen. Auch die nahegelegenen innerörtlichen Freiflächen sind mit Obstbäumen bestanden. Diese Flächen sind von hoher ökologischer Bedeutung und sollten aus Sicht der Landschaftsplanung nicht bebaut werden.

Bereich südlich von Suppingen Zwischen dem Ortsrand und der B 28 befinden sich intakte, zum Teil mit Obstbäumen bestandene Ortsränder, die von einem kleinräumigen Nutzungswechsel geprägt sind. Dieser Bereich bildet eine Übergangszone zwischen dem Ortsrand und der offenen Landschaft. Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist von mittlerer Priorität.

Konflikte aufgrund anderer Nutzungen
B 28 Eine Weiterentwicklung der Gemeinde nach Süden wird durch die B 28 verhindert. Wegen den vorhandenen Lärmemissionen durch den Straßenverkehr wird eine Nutzung der Flächen zwischen B 28 und Ortsrand für das Wohnen nicht empfohlen. Suppingen hat im Westen und Osten zwei Anschlüsse an die B28. Eine Entwicklung über die B28 hinaus sollte nicht stattfinden.

Überlandleitung Im Norden von Suppingen verläuft eine 380 kV-Überlandleitung. Eine weitere Wohnbauentwicklung nach Norden ist wegen der starken Magnetfelder als gesundheitlich problematisch für die künftigen Bewohner zu werten.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete Suppingen ist durch Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen.

2.7.3

Möglichkeiten und Potentiale

Neben den naturräumlichen Restriktionen ist die Ortsentwicklung in Suppingen vor allem durch die B 28 und die vorhandenen Hochspannungsleitungen eingeschränkt.

Wohnbauflächen

Eine Wohnbauentwicklung nach Westen ist möglich. Die L 1236 verläuft in einem Abstand von rund 200 m zum derzeitigen Ortsrand.

Eine weitere bauliche Entwicklung nach Osten im Anschluss an die bestehenden gemischten Bauflächen ist möglich.

Gewerbliche Bauflächen

Eine kleinflächige Ergänzung der bestehenden gewerblichen Baufläche im Südwesten der Gemeinde ist möglich.

Innenentwicklung

In den bestehenden gemischten Bauflächen befinden sich Potentiale zur Innenentwicklung. Allerdings handelt es sich dabei teilweise um ökologisch wertvolle Streuobstwiesen. Bei einer möglichen Bebauung ist daher zwischen den ökologischen Belangen und den Zielen der Innenentwicklung im Einzelfall abzuwägen.

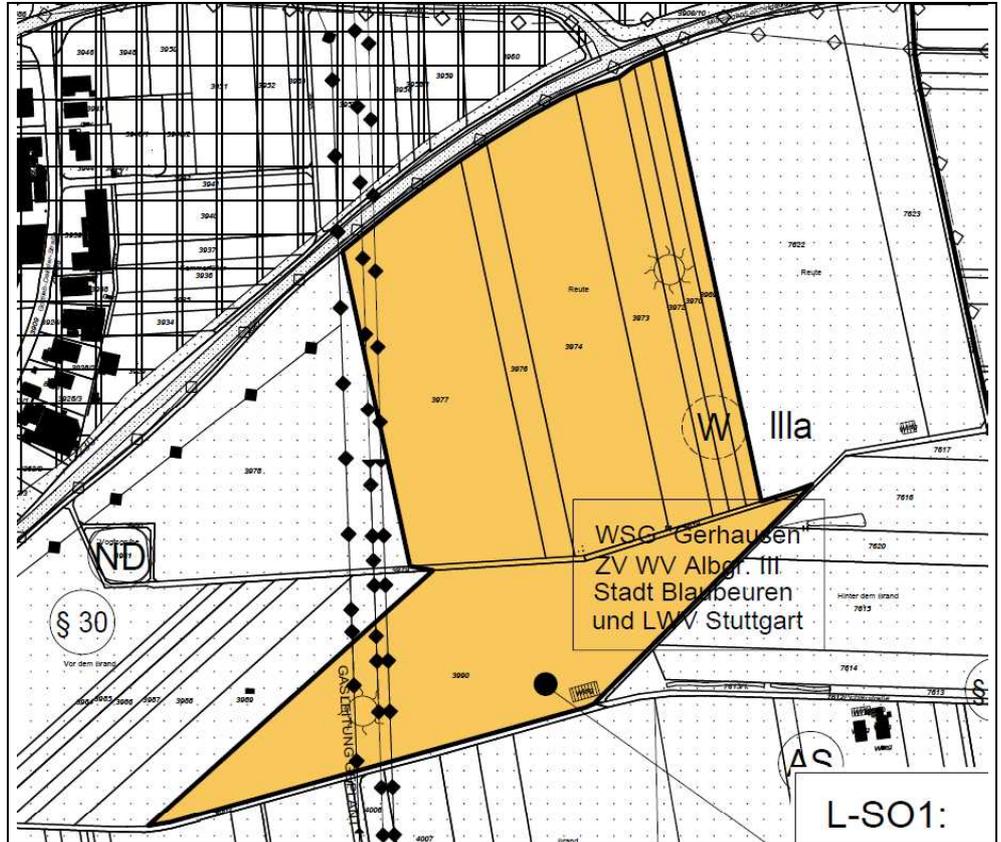
2.8.

Vorentwurf Gemarkung Stadt Laichingen

Sonderbauflächen

L-SO1 „Photovoltaik Reute“

25,40 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsbereich
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bemerkungen

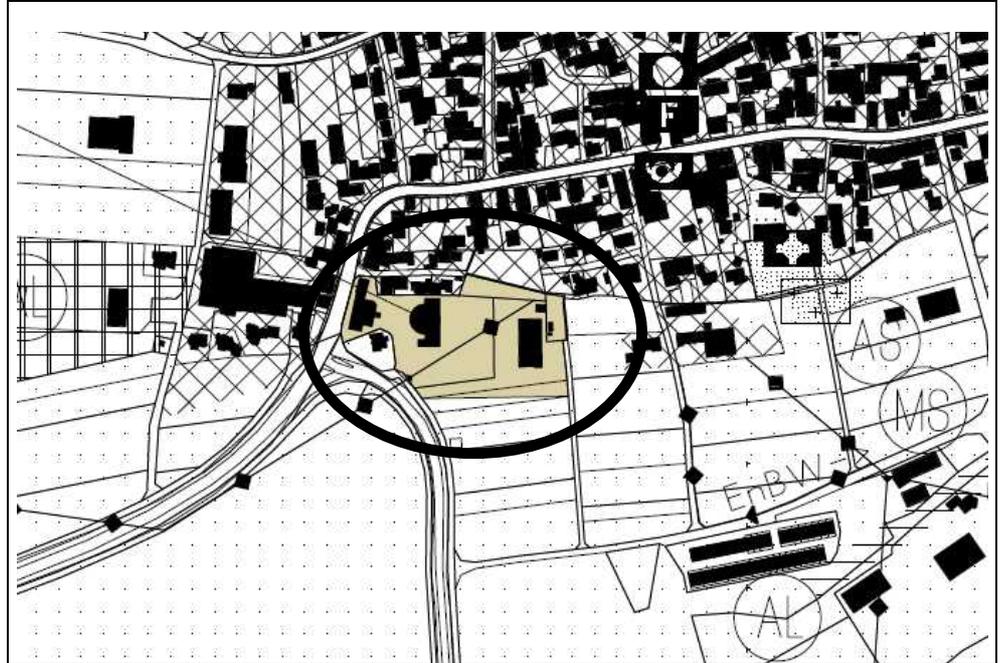
Die dargestellte Fläche wurde in der Standortuntersuchung für Freilandsolaranlagen als geeignet bewertet. Es liegen keine verbindlichen wie auch fachlichen Restriktionen auf dieser Fläche. Aus diesem Grund wird die Fläche in der Flächennutzungsplanfortschreibung als Sondergebiet für Photovoltaik ausgewiesen.

Vorentwurf Stadt Laichingen – Gemarkung Feldstetten

Mischbaufläche

LF-M1“ „Südlich im Baintlen“

1,33 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsbereich
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	Keine Baubauungsplan vorhanden bereits bewohnte Fläche
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

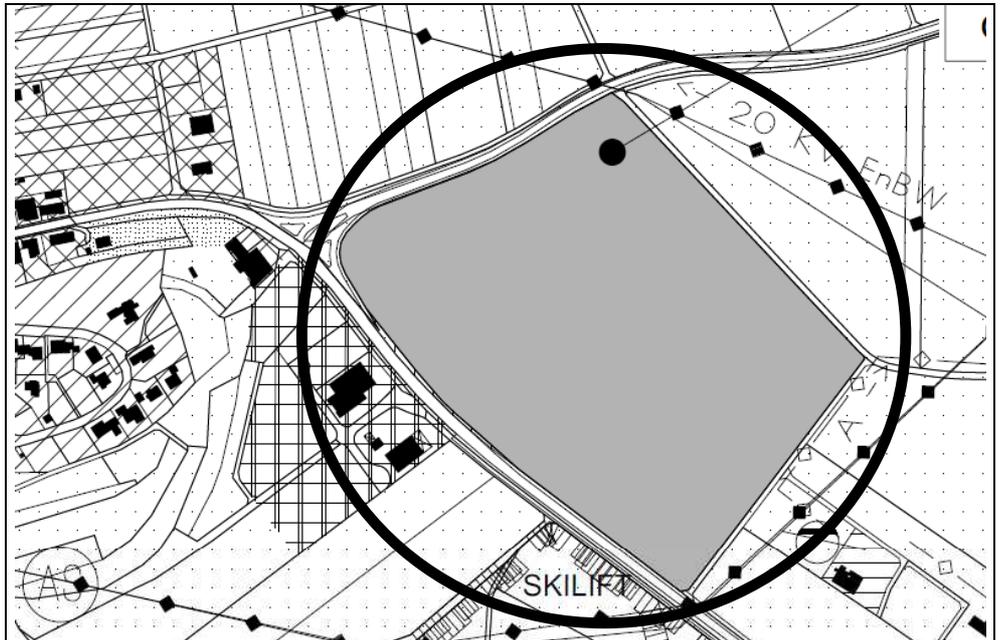
Bemerkungen

Die Fläche war bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Fläche ist bereits bebaut. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der Nutzung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet

Gewerbebaufläche

LF-G1 „Am Lager“

12,32 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlich des Siedlungsbereichs
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha Arbeitsplatzdichte	492 AP
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Sondergebiet

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

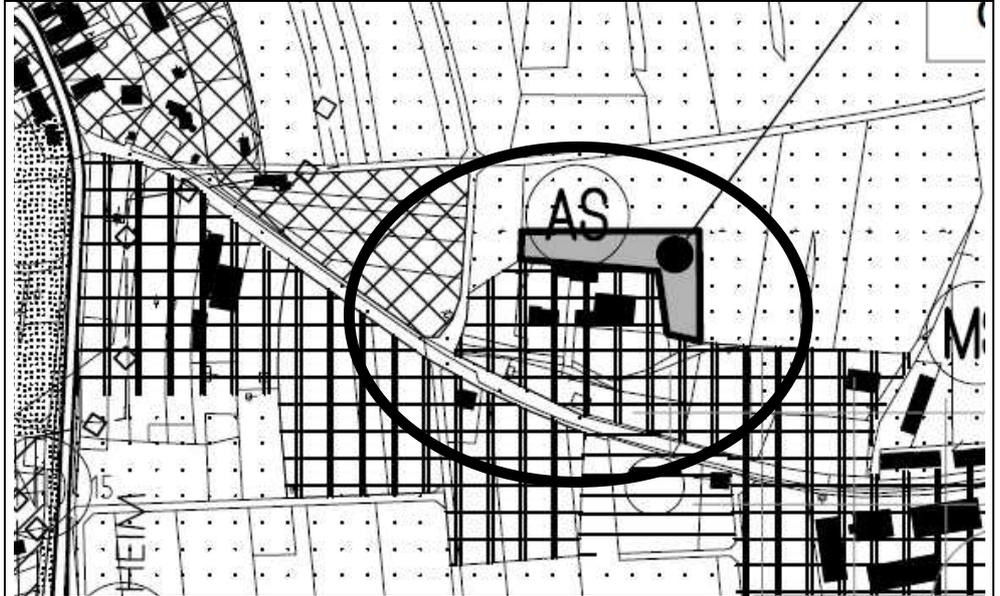
Das ehemalige Sondergebiet der Bundeswehr wurde 2003 still gelegt. Damit handelt es sich um eine Umnutzung einer ungenutzten militärischen Brachfläche mit Gebäudebestand. Eine Nachnutzung wurde bereits gefunden. Das örtliche Gewerbe hat sich teilweise bereits angesiedelt. Die Hallen werden genutzt wie früher. Ein Bebauungsplanverfahren läuft gerade. Der Satzungsbeschluss war am 19.04.2010. Es handelt sich um eine Anpassung von Sondergebiet in gewerbliche Baufläche.

Vorentwurf Stadt Laichingen – Gemarkung Machtolsheim

Gewerbebaufläche

LM-G1 „Treffensbucher Weg“

0,41 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlich von Machtolsheim Außenbereich
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha Arbeitsplatzdichte	63 AP
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bemerkungen

Das Bebauungsplanverfahren ist bereits abgeschlossen. Entsprechend des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan angepasst.

Gewerbebaufläche

LM-G2 „Erbisgrube“

2,27 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nordöstlicher Siedlungsbereich
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	209 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bemerkungen

Das Bebauungsplanverfahren ist bereits abgeschlossen. Es dient der Erweiterung eines vorhandenen Betriebes mit Ausgleichsflächen. Entsprechend des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan angepasst.

2.9

Flächenbilanz Laichingen

Neue Bauflächen	Wohnbauflächen	-	-
	Wohnbauflächen gesamt		-
	Gemischte Bauflächen	Feldstetten: „Südlich im Baintlen“ (überwiegend Bestand)	LF-M1 1,33 ha
	Gemischte Bauflächen gesamt		1,33 ha
	Gewerbliche Bauflächen	Machtolsheim: „Treffensbacher Weg“ (bestehender B-Plan)	LM-G1 0,41 ha*
	Gewerbliche Bauflächen	Machtolsheim: „Erbisgrube“ (bestehender B-Plan)	LM-G2 2,27 ha*
	Gewerbliche Bauflächen	Feldstetten: „Am Lager“ (ehemaliges ungenutztes militärisches Sondergebiet mit Gebäudebestand)	LF-G1 12,32 ha*
	Gewerbliche Bauflächen gesamt		15,00 ha*
	Sonderbauflächen	Laichingen Photovoltaik	L-SO2 25,40 ha
	Sonderbauflächen gesamt		25,40 ha
	Flächen für den Gemeinbedarf	-	-
	Flächen für den Gemeinbedarf gesamt		-
	Fläche für Versorgungseinrichtungen	-	-
	Fläche für Versorgungseinrichtungen gesamt		-
	Fläche für Landwirtschaft	-	-
	Fläche für Landwirtschaft gesamt		-

* Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich überwiegend um abgeschlossene Bebauungsplanverfahren oder Konversionsflächen (Militärbrachen)

2.10 Flächenreserven Laichingen:	Wohnbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 20,35 ha
	Wohngebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 3,61 ha
	Wohngebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	-
	1. Reserven Wohnbaufläche Laichingen		ca. 23,96 ha
	2. Rücknahme Wohnbaufläche Laichingen		-
	3. Neuausweisung Wohnbaufläche Laichingen		-
	Wohnbauflächen nach Fortschreibung		ca. 23,96 ha
Flächenreserven Laichingen:	Mischbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 2,85 ha
	Mischgebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 2,72 ha
	Mischgebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	ca. 2,60 ha
	1. Reserven Mischbaufläche Laichingen		ca. 8,17 ha
	2. Rücknahme Mischbaufläche Laichingen		-
	3. Neuausweisung Mischbaufläche Laichingen		-
	Mischbauflächen nach Fortschreibung		ca. 8,17 ha
Flächenreserven Laichingen:	Gewerbebaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	-
	Gewerbegebiet	Bebauungsplan	ca. 9,19 ha
	Gewerbegebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-
	1. Reserven Gewerbebaufläche Laichingen		ca. 9,19 ha
	2. Rücknahme Gewerbebaufläche Laichingen		-
	3. Neuausweisung Gewerbebaufläche Laichingen		-
	Gewerbebauflächen nach Fortschreibung		ca. 9,19 ha
	Anhand des auf Seite 119/120 nachgewiesenen kurz- bis mittel- fristigen Gewerbeflächenbedarfes der Stadt reduzieren sich die tatsächlich zur Verfügung stehenden gewerblichen Reserve- flächen von Laichingen und seinen Stadtteilen auf:		11,43 ha
	Durch die Beteiligung Laichingens am Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet Laichingen zu 54% steigt die Reservefläche auf:		11,89 ha

Flächenreserven Laichingen- Feldstetten:	Wohnbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 2,20 ha
	Wohngebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 1,21 ha
	Wohngebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	<u>ca. 0,68 ha</u>
	1. Reserven Wohnbaufläche Laichingen-Feldstetten		ca. 4,09 ha
	2. Rücknahme Wohnbaufläche Laichingen-Feldstetten		-
	3. Neuausweisung Wohnbaufläche Laichingen-Feldstetten		<u>-</u>
	Wohnbauflächen nach Fortschreibung		ca. 4,09 ha
Flächenreserven Laichingen- Feldstetten:	Mischbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	-
	Mischgebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 0,23 ha
	Mischgebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	<u>ca. 1,95 ha</u>
	1. Reserven Mischbaufläche Laichingen-Feldstetten		ca. 2,18 ha
	2. Rücknahme Mischbaufläche Laichingen-Feldstetten		-
	3. Neuausweisung Mischbaufläche Laichingen-Feldstetten		<u>ca. 1,33 ha</u>
	Mischbaubaufflächen nach Fortschreibung		ca. 3,51 ha
Flächenreserven Laichingen- Feldstetten:	Gewerbebaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	-
	Gewerbegebiet	Bebauungsplan	-
	Gewerbegebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	<u>ca. 0,97 ha</u>
	1. Reserven Gewerbebaufläche Laichingen-Feldstetten		ca. 0,97 ha
	2. Rücknahme Gewerbebaufläche Laichingen-Feldstetten		-
	3. Neuausweisung Gewerbebaufläche Laichingen-Feldstetten		<u>-</u>
	Gewerbebauflächen nach Fortschreibung		ca. 0,97 ha

Flächenreserven Laichingen- Machtolsheim:	Wohnbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 7,82 ha
	Wohngebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 0,55 ha
	Wohngebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	<u>ca. 1,36 ha</u>
	1. Reserven Wohnbaufläche Laichingen-Machtolsheim		ca. 9,73 ha
	2. Rücknahme Wohnbaufläche Laichingen-Machtolsheim		-
	3. Neuausweisung Wohnbaufläche Laichingen-Machtolsheim		<u>-</u>
	Wohnbauflächen nach Fortschreibung		ca. 9,73 ha
Flächenreserven Laichingen- Machtolsheim:	Mischbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 1,20 ha
	Mischgebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 0,17 ha
	Mischgebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	<u>ca. 1,72 ha</u>
	1. Reserven Mischbaufläche Laichingen-Machtolsheim		ca. 3,09 ha
	2. Rücknahme Mischbaufläche Laichingen-Machtolsheim		-
	3. Neuausweisung Mischbaufläche Laichingen-Machtolsheim		<u>-</u>
	Mischbauflächen nach Fortschreibung		ca. 3,09 ha
Flächenreserven Laichingen- Machtolsheim:	Gewerbebaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 4,00 ha
	Gewerbegebiet	Bebauungsplan	ca. 2,77 ha
	Gewerbegebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	=
	1. Reserven Gewerbebaufläche Laichingen-Machtolsheim		ca. 6,77 ha
	2. Rücknahme Gewerbebaufläche Laichingen-Machtolsheim		-
	3. Neuausweisung Gewerbebaufläche Laichingen-Machtolsheim		<u>-</u>
	Gewerbebauflächen nach Fortschreibung		ca. 6,77 ha

Flächenreserven Laichingen- Suppingen:	Wohnbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	-	
	Wohngebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-	
	Wohngebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	<u>ca. 4,61 ha</u>	
	1. Reserven Wohnbaufläche Laichingen-Suppingen		ca. 4,61 ha	
	2. Rücknahme Wohnbaufläche Laichingen-Suppingen		-	
	3. Neuausweisung Wohnbaufläche Laichingen-Suppingen		<u>-</u>	
	Wohnbauflächen nach Fortschreibung		ca. 4,61 ha	
	Flächenreserven Laichingen- Suppingen:	Mischbaufläche		
		Mischbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	-
Mischgebiet		Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 1,60 ha	
Mischgebiet		Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	<u>ca. 1,38 ha</u>	
1. Reserven Mischbaubaufläche Laichingen-Suppingen		ca. 2,98 ha		
2. Rücknahme Mischbaufläche Laichingen-Suppingen		-		
3. Neuausweisung Mischbaufläche Laichingen-Suppingen		<u>-</u>		
Mischbauflächen nach Fortschreibung		ca. 2,98 ha		
Flächenreserven Laichingen- Suppingen:		Gewerbebauflächen		
	Gewerbebaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	-	
	Gewerbegebiet	Bebauungsplan	-	
	Gewerbegebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-	
	1. Reserven Gewerbebaufläche Laichingen-Suppingen		-	
	2. Rücknahme Gewerbebaufläche Laichingen-Suppingen		-	
	3. Neuausweisung Gewerbebaufläche Laichingen-Suppingen		<u>-</u>	
	Bilanz Gewerbebauflächen nach Fortschreibung		ca. 0,00 ha	

- 3. Merklingen**
 Die Gemeinde Merklingen ist im Kernbereich durch gemischte Bauflächen und im Süden und Westen durch Wohnbauflächen geprägt. Im Norden in Richtung BAB A8 liegt das Gewerbegebiet.
- 3.1 Strukturdaten**
 Flächengröße: 2.131 ha
 Einwohner: 1.882 (Stand III/2009),
 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
 Bevölkerungszuwachs: 114 Einwohner von 1998 bis 2008
 jährlicher Zuwachs: rund 0,64 % von 1998 bis 2008
 Belegungsdichte: 2,2 Einwohner pro Wohneinheit (Stand 2009)
- Die Bevölkerungsdichte Einwohner pro Hektar ist nach den Ergebnissen einer Studie in ausgewählten Wohnbezirken sehr unterschiedlich. Sie schwankt zwischen 45,95 E/ha im alten Ortskern und 33,33 E/ha im Baugebiet "Machtolsheimer Weg".
- 3.2 Wohnbauflächenentwicklung**
Flächenentwicklung
 In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2010 wurden in Merklingen insgesamt 7,2 ha Wohnbauflächen neu dargestellt.
- | | |
|---------------------------|---------------|
| „Friedhof“ | +2,3 ha |
| „Anbindung Lindenstraße“ | +5,3 ha |
| Reduzierung Wohnbaufläche | -0,4 ha |
| Gesamt | 7,2 ha |
- Mischbauflächenentwicklung
- | | |
|--------------------------|---------------|
| „Friedhof“ | +0,3 ha |
| „Anbindung Lindenstraße“ | +0,6 ha |
| Gesamt | 0,9 ha |
- Gewerbliche Entwicklung
- Der strukturelle Wandel in der Wirtschaft geht mit neuen Flächenansprüchen einher. Merklingen befriedigt den örtlichen Bedarf mit den Gewerbegebieten "Brühl" und "Breite" im Norden der Gemeinde. Die Flächen liegen günstig zum Autobahnanschluss an der BAB A 8. Zahlreiche Betriebe konnten sich hier weiterentwickeln. Das kleinparzellerte (Parzellen max. 0,7 ha) Gewerbegebiet dient der Eigenentwicklung der Gemeinde Merklingen.
 In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Merklingen insgesamt 7,8 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt.
- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| „Arrondierung Gewerbegebiet Nord/Ost“ | +3,7 ha |
| „Brühl III“ | +4,6 ha |
| Reduzierung Gewerbegebiet | -0,5 ha |
| Gesamt | 7,8 ha |
- Infrastruktur
- Die Versorgung mit sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen ist in Merklingen als gut zu bezeichnen. Die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur ist durch eine maßvolle Bevölkerungsentwicklung sichergestellt. Die Auslastungsgrenzen werden erst bei 2800 Einwohnern erreicht.
- 3.3 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung**
 Vorrangiges Ziel der Fortschreibung 5. des Flächennutzungsplanes 2030 ist es, bei sparsamer Flächeninanspruchnahme den zukünftigen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen für die Eigenentwicklung sicherzustellen. Das ausgeprägte Eigenleben der Gemeinde soll erhalten und gefördert werden. Der Gestaltungs- und Handlungsspielraum der Gemeinde soll durch neue Flächenausweisungen aufrecht erhalten werden. Im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde die künftige Siedlungsentwicklung erarbeitet. Dabei zeichnet sich ab, dass vorwiegend der westliche Siedlungsrand zwischen der L 1230 und der bestehenden Siedlung

sich zur Siedlungsentwicklung eignet.

Die Innenentwicklung soll vorrangig betrieben werden. Gemeinsam mit Fördervorhaben im Rahmen der Ortskernsanierung hat die Gemeinde deshalb eine Baulücken-Initiative im Frühjahr 2005 zur Reaktivierung von Baulücken auf freiwilliger Basis gestartet.

Dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit ebenso Rechnung getragen, wie dem Ziel der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Ortsmitte.

Die gewerbliche Entwicklung ist besonders zu fördern. Dem Strukturwandel in der Landwirtschaft, aber auch in der Entwicklung des bestehenden örtlichen Gewerbes, sollen durch die außerordentlich günstigen gewerblichen Entwicklungspotentiale positive Ansätze verliehen werden. Die dort wegfallenden Arbeitsplätze müssen durch die anderen Sektoren der Wirtschaft kompensiert werden.

Die Gemeindeentwicklungsplanung sieht die künftige gewerbliche Entwicklung im Nordosten des Siedlungsgebietes.

3.4

Wohnbauflächen

Flächenreserven

In dem in der letzten Fortschreibung ausgewiesenen Wohngebiet „Anbindung Lindenstraße“ ist der erste Bauabschnitt mittlerweile erschlossen worden. Dabei handelt es sich um eine Fläche von 1,04 ha. Davon sind bisher ca. die Hälfte der Bauflächen veräußert und bebaut worden.

Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan ca. 6,6 ha

Mischbauflächen

Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan ca. 0,9 ha

Gewerbliche Bauflächen

Die Gemeinde Merklingen verfügt auf der Basis der bisher gültigen Flächennutzungsplanung 4. Fortschreibung von 2020 über ca. 6,0 ha Flächenreserven

Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert ca. 6,0 ha

3.5

Konflikte und Restriktionen

Die oberen Trockentäler der Lauter enden bei Merklingen. Steile Böschungen umgeben die Ortschaft im Osten und Süden. Das Relief bildet so eine natürliche Grenze der Ortsentwicklung. In diesem Bereich finden sich auch für den Biotop- und Artenschutz wertvolle Flächen, die teilweise unter Naturschutz stehen. Weitere Nutzungskonflikte gehen in der Hauptsache vom Straßenverkehr aus.

Naturräumliche Restriktionen

Flächen zwischen Merklingen und Machtolsheim

Dieser Bereich ist durch einen kleinräumigen Wechsel von Hecken, Feldgehölzen, Wäldchen, Grünland und Ackerflächen, Heideflächen und Halbtrockenrasen gekennzeichnet. Dieser Landschaftstyp - "Kleinräumige Kulturlandschaft" - ist nur noch punktuell im GVV "Laichinger Alb" vorhanden. Die verbleibenden Restflächen sind unbedingt zu erhalten und teilweise auch zu erweitern. Im Rahmen der Biotopvernetzung sind auch wieder vermehrt solche kleinräumigen Landschaftsstrukturen zu schaffen.

Flächen im Südosten von Merklingen

Das Naturschutzgebiet "Bleich" befindet sich in enger Nachbarschaft zum Ortsrand. Der vorhandene Zwischenraum stellt eine wichtige Pufferfläche zwischen Ortschaft und Naturschutzgebiet dar. Die teilweise vorhandenen steilen Böschungen schränken die Eignung als Baufläche zudem ein.

Flächen im Osten von Merklingen

Die vorhandenen Kleingärten bilden den Übergang zwischen Ortschaft und freier Landschaft. Steil abfallende Hänge sind in diesem Bereich für das Orts- und Landschaftsbild kennzeichnend. Sie stellen einen intakten Ortsrand dar. Eine weitere Entwicklung nach Osten ist auch aufgrund des dort vorhandenen Steinbruchs sowie des Schotter- und Mineralbetonwerkes Merklingen nicht möglich.

Autobahn A 8 / ICE - Trasse	Konflikte aufgrund anderer Nutzungen Die BAB A 8 und die projektierte ICE - Trasse begrenzen die gewerbliche Entwicklung im Norden. Vom Verkehr gehen erhebliche Schallemissionen aus. Die Richtwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. die Grenzwerte der "Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV" sind einzuhalten.
L 1230 neu	Von der L 1230 neu sind Lärmemissionen zu erwarten. Bei einem Heranrücken der Wohnbebauung an die Trasse der L 1230 sind die Richtwerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten.
Aussiedlerhöfe	Im Süden von Merklingen befindet sich ein Aussiedlerhof. In Abhängigkeit vom Störgrad des Betriebes wird eine weitere Wohnbauentwicklung eingeschränkt. Bei der weiteren Entwicklung gewerblicher Bauflächen sind die Aussiedlerhöfe im Westen des Gewerbegebietes „Breite“ und im Süden des Gewerbegebietes „Brühl“ zu beachten.
Abstand zu Machtolsheim	Die eigenständige Gestalt der beiden Ortschaften Machtolsheim und Merklingen soll gewahrt bleiben. Die Gemeinden sollen nicht zusammenwachsen. Sinnvolle Abrundungen des Ortsrandes sind möglich.
3.6 Wohnbauflächen	Möglichkeiten und Potentiale Trotz der beschriebenen Konflikte sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Merklingen ausreichend. Bei unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Gemeindeentwicklungsplanung wird die weitere Siedlungsentwicklung im Westen der Gemeinde stattfinden. Hier stehen zur Zeit die größten Potentiale zur Verfügung.
Gewerbliche Bauflächen	Die begonnene gewerbliche Entwicklung im Merklinger Nordosten sollte weiterverfolgt werden.
Innenentwicklung	Der alte Ortskern ist von einer dichten Bebauung geprägt. Entwicklungspotentiale zur funktionalen und qualitativen Verbesserung ergeben sich aus der Ortsumfahrung L 1230 neu. Ein Gemeindeentwicklungskonzept zur Aufwertung der Ortsmitte wurde erarbeitet. Möglichkeiten der inneren Verdichtung sind durch Revitalisierung und Abbruch der bestehenden Gebäude vorhanden.
L1230	Die L 1230 im Westen von Merklingen, die als Umgehungsstraße dient, schränkt eine Siedlungsentwicklung ein. Eine Entwicklung über die L1230 hinaus sollte nicht stattfinden. Eine Entwicklung in beschränktem Maße ist bis zur Umgehungsstraße möglich. Für dieses Gebiet liegen der Gemeinde bereits für Teilflächen ein Bauabwuchsplan sowie für den Gesamtbereich Strukturkonzepte vor.
Natur- und Land- schaftsschutzgebiete	Die Landschafts- und Naturschutzgebiete im Osten von Merklingen schränken die Siedlungsentwicklung in erheblichem Maße ein.
Innenentwicklung	Die Gemeinde Merklingen ist im Landessanierungsprogramm 1988 - 2004 mit 180 Objekten aufgenommen. Die Ortsmitte soll als Wohnstandort zurückgewonnen werden. Die Gemeinde strebt kein übermäßiges Wachstum im Außenbereich an. Allerdings lässt sich die innere Verdichtung nicht durch eine Rücknahme der Außenentwicklung beschleunigen. Interessenten werden auf andere Bereiche ausgewichen, falls ihnen in Merklingen keine entsprechenden Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die Animation zur Innenentwicklung muss über Betreuung und Beratung im Rahmen des Sanierungsprogramms erfolgen.

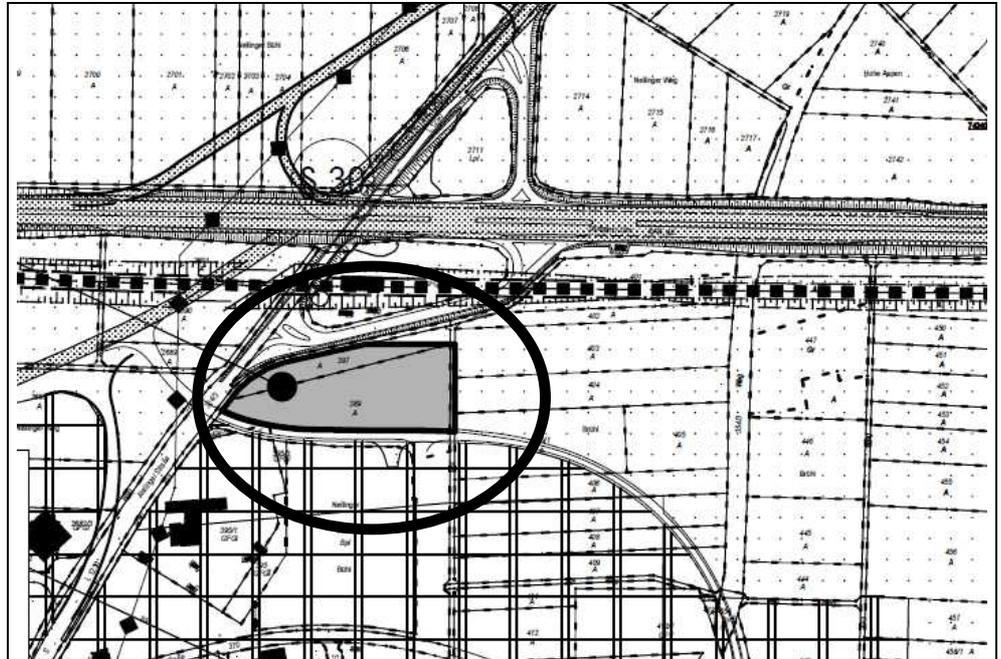
3.7

Vorentwurf Merklingen

Gewerbebaufläche

M-G1 „Brühl“

1,19 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlich des Siedlungsbereichs
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	47 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

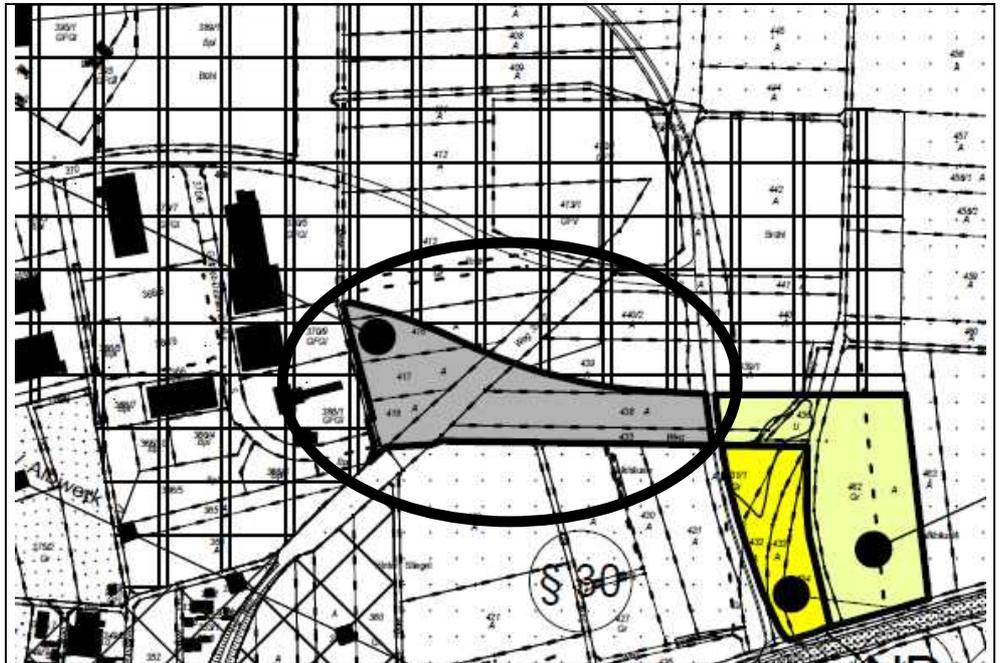
Bemerkungen

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Brühl“ erfolgt aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Gewerbeflächen in Merklingen. Eine Entwicklung des Örtlichen Gewerbes ist zu befürworten. Die Fläche wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgrund einer Stellungnahme der DB Services GmbH um 0,06 ha (Flst. Nr. 397 = 563 m² und Flst. Nr. 398 = 83 m²) verkleinert. Diese Fläche befindet sich im planfestgestellten Bereich der Neubaustrecke Wendlingen - Ulm. Nördlich der Planungsareale M-G1- stammen vom Bereich der Flst.Nr. 401-402 sowie 449-450 vorgeschichtliche Siedlungsreste. Ein Bebauungsplan für die Fläche ist vorhanden.

Gewerbebaufläche

M-G3 „Brühl“

1,36 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nordöstlich des Siedlungsbereichs
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	26 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

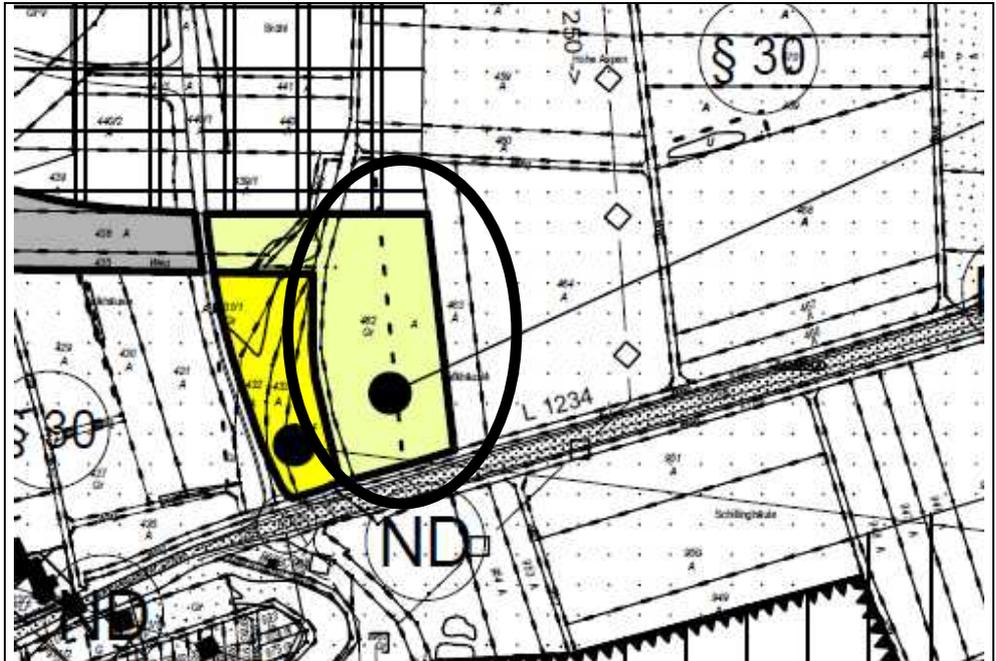
Bemerkungen

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Brühl“ erfolgt aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Gewerbeflächen in Merklingen. Eine Entwicklung des örtlichen Gewerbes ist zu befürworten. In der vorletzten Flächennutzungsplanfortschreibung 2010 war die Fläche früher schon mal als Gewerbebaufläche ausgewiesen. In der letzten Flächennutzungsplanfortschreibung 2020 wurde sie wieder als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Zur Abrundung und besseren Arrondierung des Gewerbegebietes wird sie jetzt wieder aufgenommen. Es gibt einen genehmigten Bebauungsplan vom 07.09.2009. Nördlich der Planungsareale M-G1- stammen vom Bereich der Flst.Nr. 401-402 sowie 449-450 vorgeschichtliche Siedlungsreste. Ein Bebauungsplan für die Fläche ist vorhanden.

Landwirtschaftliche Fläche

M-LW1“ „Brühl“

1,32 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsbereich
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

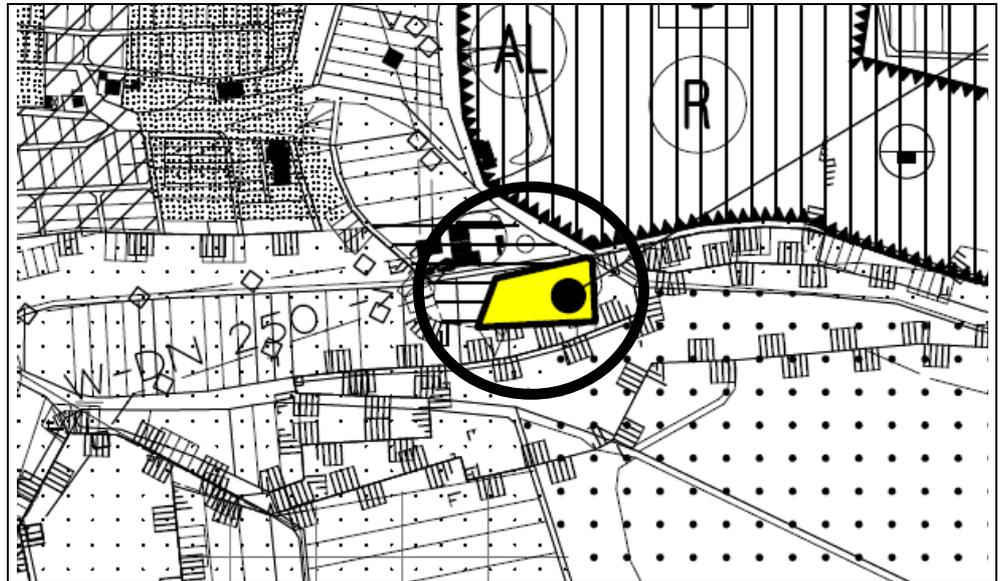
Bemerkungen

Um eine ausgeglichene Flächenbilanzierung ausweisen zu können, hat sich die Gemeinde Merklingen entschieden Gewerbliche Bauflächen in Landwirtschaftliche Flächen zurückzuwandeln. Die weitere Gewerbeentwicklung soll vorrangig im Norden von Merklingen an der Bundesautobahn stattfinden.

Versorgungsfläche

M-Ver1 „Kläranlage“

0,32 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Außenbereich Östlich von Merklingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Ja/gering
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotope	Ja

Bemerkungen

Die Gemeinde Merklingen erweitert ihre bereits bestehende Kläranlage. Ein neues Sandversickerungsbecken soll gebaut werden. Die nötigen Erweiterungsflächen gehören der Gemeinde Merklingen und sollen jetzt auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Versorgungsfläche

M-Ver2 „Versickerungsbecken“

0,60 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Außenbereich Östlich von Merklingen
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Bemerkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde die Fläche als Versickerungsbecken festgesetzt. Es erfolgt eine Anpassung an den Bestand.

3.8

Flächenbilanz Merklingen

Neue Bauflächen	Wohnbauflächen	-	-
	Wohnbauflächen gesamt		-
	Gemischte Bauflächen		-
	Gemischte Bauflächen gesamt		-
	Gewerbliche Bauflächen „Brühl“		M-G1 1,19 ha
			M-G3 1,36 ha
	Rücknahme Gewerbebaufläche		M-LW1 -1,32 ha
	Gewerbliche Bauflächen gesamt		1,23 ha
	Sonderbauflächen	-	-
	Sonderbauflächen gesamt		-
	Flächen für die Landwirtschaft (entfallene gewerbliche Baufläche)	Reduzierung „Brühl“	M-LW1 1,92 ha
	Flächen für die Landwirtschaft gesamt		1,92 ha
	Grünflächen	-	-
	Grünflächen gesamt		-
	Versorgungsfläche	Erweiterung „Kläranlage“	M-Ver1 0,32 ha
	Versorgungsfläche	"Versickerungsbecken"	M-Ver2 0,60 ha
	Versorgungsfläche gesamt		0,92 ha

3.9 Flächenreserven Merklingen:	Wohnbaufläche			
	Wohnbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 6,55 ha	
	Wohngebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-	
	Wohngebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	<u>ca. 0,51 ha</u>	
	1. Reserven Wohnbaufläche Merklingen		ca. 7,06 ha	
	2. Rücknahme Wohnbaufläche Merklingen		-	
	3. Neuausweisung Wohnbaufläche Merklingen		<u>-</u>	
	Wohnbauflächen nach Fortschreibung		ca. 7,06 ha	
	Flächenreserven Merklingen:	Mischbaufläche		
		Mischbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 0,90 ha
Mischgebiet		Baulücken nach § 34 BauGB	-	
Mischgebiet		Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	<u>-</u>	
1. Reserven Mischbaufläche Merklingen		ca. 0,90 ha		
2. Rücknahme Mischbaufläche Merklingen		-		
3. Neuausweisung Mischbaufläche Merklingen		<u>-</u>		
Mischbauflächen nach Fortschreibung		ca. 0,90 ha		
Flächenreserven Merklingen:		Gewerbebauflächen		
		Gewerbebaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 6,55 ha
	Gewerbegebiet	Bebauungsplan	ca. 0,00 ha	
	Gewerbegebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	<u>ca. 0,00 ha</u>	
	1. Reserven Gewerbebaufläche Merklingen		ca. 6,55 ha	
	2. Rücknahme Gewerbebaufläche Merklingen		- ca. 1,32 ha	
	3. Neuausweisung Gewerbebaufläche Merklingen		ca. 2,55 ha	
	Bilanz Gewerbebauflächen nach Fortschreibung		ca. 7,78 ha	
	Anhand des auf Seite 119/120 nachgewiesenen kurz- bis mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfes der Gemeinde reduzieren sich die tatsächlich zur Verfügung stehenden gewerblichen Reserveflächen von Merklingen auf:		4,96 ha	
	Durch die Beteiligung Merklingens am Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet Laichingen zu 10% steigt die Reservefläche auf:		5,04 ha	

4. Nellingen
 Der Ortskern von Nellingen ist durch gemischte Bauflächen geprägt. Die Wohnbauentwicklung erfolgte in den letzten Jahren vorwiegend im Norden und im Süden der Gemeinde. Die gewerbliche Entwicklung fand im Osten der Gemeinde statt.

4.1 Strukturdaten
 Flächengröße: 3.577 ha
 Einwohner: 1.896 (Stand III/2009),
 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
 Bevölkerungszuwachs: 134 Einwohner von 1998 bis 2008
 jährlicher Zuwachs: rund 0,76% 1998 bis 2008
 Belegungsdichte: 2,3 Einwohner pro Wohneinheit (Stand 2009)
 In Nellingen waren im Juni 2009 441 Arbeitnehmer beschäftigt. Davon waren 317 Beschäftigte Einpendler. Dem stehen 568 Auspendler gegenüber (Stand 2010).

4.2 Flächenentwicklung
 Wohnbauflächenentwicklung
 In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Nellingen insgesamt 2,9 ha Wohnbauflächen neu dargestellt.

„Bruckäcker IV“	+2,9 ha
Gesamt	2,9 ha

Gemischte Baufläche
 In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Nellingen insgesamt 12,4 ha gemischte Bauflächen neu dargestellt.

„Aichen“	+10,4 ha
„Bruckäcker IV“	+2,5 ha
Reduzierung Wohnbaufläche „Feuerwehr“	-0,5 ha
Gesamt	12,4 ha

Gewerbliche Entwicklung
 Der strukturelle Wandel in der Landwirtschaft, aber auch in den anderen Sektoren der Wirtschaft geht mit neuen Flächenansprüchen einher. Nellingen befriedigt den örtlichen Bedarf zur Zeit mit dem Gewerbegebiet „Oppinger Grund“ im Osten der Gemeinde. Durch schwierige Besitzverhältnisse lassen sich diese Flächen leider zur Zeit nicht bebauen. Ausweichflächen müssen gesucht werden. In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Nellingen insgesamt 2,4 ha gewerbliche Bauflächen neu dargestellt.

„Oppinger Grund“	+2,4 ha
Gesamt	2,4 ha

Infrastruktur
 Neues Dienstleistungsgebäude
 Die Versorgung mit technischen Infrastruktureinrichtungen ist als gut zu bezeichnen. Der Neubau einer Sporthalle ist im Herbst 2005 abgeschlossen worden. Die sozialen Infrastruktureinrichtungen bewegen sich bei rund 1900 Einwohnern zum Teil an der Rentabilitätsgrenze. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen im Ort (z.B. Zahnarzt) kann erst bei einer Zahl von rund 2000 Einwohnern langfristig sichergestellt werden. Ein neues Dienstleistungsgebäude in der Ortsmitte von Nellingen das verschiedenen Nutzungen vereint, trägt weiter zur Attraktivitätssteigerung bei.
 Um die Versorgung und die Eigenständigkeit der Gemeinde auch zukünftig zu gewährleisten, ist deshalb ein maßvolles Bevölkerungswachstum notwendig.

4.3 Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung
 Wohnbauflächen
 Vorrangiges Ziel der Fortschreibung 5. des Flächennutzungsplans 2030 ist es, Gewerbeflächen für eine maßvolle Siedlungsentwicklung bereitzustellen. Ein weiterer Einwohnerzuwachs ist Voraussetzung für die Auslastung und Rentabilität der sozialen und technischen Infrastruktur. Nur mit einer ausreichenden Einwohnerzahl kann die Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs am Ort sichergestellt werden. Das ausgeprägte Eigenleben der Gemeinde soll erhalten und gefördert werden. Dazu ist Gestaltungs- und Handlungsspielraum durch neue

	<p>Flächenausweisungen erforderlich. Zur Zeit wird im Rahmen einer Gemeindeentwicklungsplanung die künftige Siedlungsentwicklung geregelt und geordnet. Der Siedlungsschwerpunkt für Wohnen wird im Westen verfolgt.</p>						
Innenentwicklung	<p>Die Innenentwicklung soll vorrangig betrieben werden. Dem Ziel des schonenden und sparenden Umgangs mit Grund und Boden wird damit ebenso Rechnung getragen, wie dem Ziel der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Ortsmitte.</p> <p>Mit der Aufnahme der Gemeinde Nellingen in das Landessanierungsprogramm 2005 – 2012, kann die Gemeinde den Wohnraum im Ortsbereich durch private und öffentliche Ordnungs-, Bau- und Gestaltungsmaßnahmen nachhaltig begleiten, bzw. fördern. In den Bereichen Sattlergässle, in den Bierwiesen sowie dem Gebiet Herdsteig-Ost konnte in den letzten Jahren Neuordnungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt werden. Private Anträge für die Umnutzung von leerstehenden landwirtschaftlichen Anwesen in Wohnraum wurde gefördert.</p>						
ELR Oppingen Gewerbliche Bauflächen	<p>Für die Ortschaft Oppingen ist die Aufnahme in das Entwicklungsprogramm ländlicher Raum erfolgt.</p> <p>Die gewerbliche Entwicklung ist besonders zu fördern. Die durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wegfallenden Arbeitsplätze müssen durch andere Sektoren der Wirtschaft kompensiert werden. Neue Arbeitsplätze am Ort sind notwendig, damit Nellingen als Wohnstandort attraktiv bleibt und die Eigenständigkeit der Gemeinde dauerhaft gesichert werden kann. Der Siedlungsschwerpunkt für Gewerbe wird im Osten verfolgt. Hier sollen die durch die mögliche Umfahrung Ost entstehenden Flächen genutzt werden.</p>						
Umfahrung Ost	<p>Im Hinblick auf die starke innerörtliche Verkehrsbelastung durch den Verkehr von und in Richtung Geislingen bzw. über Oppingen in Richtung Langenau/Heidenheim und das in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2010 neu dargestellte Gewerbegebiet "Oppinger Grund" wird eine Umfahrungstrasse östlich der Gemeinde untersucht. Sie wird in der Fortschreibung 2020 dargestellt. Ihre Lage wird im weiteren Verfahren näher bestimmt.</p> <p>Ferner ergibt sich ein dringlicher Handlungsbedarf aus der Umleitungsstrecke U 6 der BAB A8 (Anschlussstelle Merklingen zur Anschlussstelle Mühlhausen).</p>						
4.4 Wohnbauflächen:	<p>Flächenreserven</p> <p>Die Gemeinde Nellingen verfügt auf Basis der bisher gültigen Flächennutzungsplanung, 4. Fortschreibung von 2020, über folgende Flächenreserven:</p> <p>Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan</p> <table><tr><td>„Alter Sportplatz“</td><td>ca. 0,15 ha</td></tr><tr><td>„Bruckäcker III: BA“</td><td>ca. 0,50 ha</td></tr><tr><td>„Achstetter Weg Oppingen“</td><td>ca. 0,15 ha</td></tr></table> <p>ausgewiesene Bauflächen jedoch noch nicht planungsrechtlich gesichert: ca. 6,50 ha</p> <p>Die Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind zu 50% im Besitz der Gemeinde. Für die künftige Siedlungsstruktur sind weitere Wohnbauflächen wichtig.</p> <p>Das Gebiet Bruckäcker I-II wurde innerhalb von 4 Jahren bebaut. 15 Bauplätze wurden innerhalb von 1,5 Jahren veräußert und 13 in einem Jahr. Für 5 weitere liegen bereits Reservierungen vor. Für den 3. Bauabschnitt erfolgte die Erschließung seit 2004.</p>	„Alter Sportplatz“	ca. 0,15 ha	„Bruckäcker III: BA“	ca. 0,50 ha	„Achstetter Weg Oppingen“	ca. 0,15 ha
„Alter Sportplatz“	ca. 0,15 ha						
„Bruckäcker III: BA“	ca. 0,50 ha						
„Achstetter Weg Oppingen“	ca. 0,15 ha						

Mischbauflächen	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	
	„In den Bierwiesen“	ca. 0,06 ha
	ausgewiesene Bauflächen jedoch noch nicht planungsrechtlich gesichert:	ca. 2,50 ha
Gewerbliche Bauflächen:	Flächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 4,0 ha
	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan: Oppinger Grund I	ca. 1,2 ha

4.5

Konflikte und Restriktionen

Einschränkungen der Ortsentwicklung ergeben sich in Nellingen aus den bestehenden Aussiedlerhöfen. Zu ihnen sind je nach Störgrad der Betriebe und der Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzung Abstandsflächen erforderlich.

Naturräumliche Konflikte

Die Gemeinde liegt im flachhügeligen Gelände der „Hochfläche von Nellingen“. Ringsum befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen und Feldfluren. Strukturierende und belebende Elemente fehlen fast vollständig. Auch Waldflächen sind kaum vorhanden.

Aus dieser Situation heraus ergeben sich seitens des Naturschutzes kaum Entwicklungseinschränkungen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch Siedlungstätigkeit generell wertvolle Böden verloren gehen, bzw. die für den Naturhaushalt bedeutenden Bodenfunktionen stark beeinträchtigt werden. Die Forderung nach Kompensationsmaßnahmen ist daher berechtigt.

Aussiedlerhöfe

Nellingen ist von verschiedenen Aussiedlerhöfen umgeben. Je nach Störgrad der Betriebe sowie nach Lage und Entfernung zum Ort wird die Siedlungsentwicklung durch die bestehenden Aussiedlerhöfe eingeschränkt. In den meisten Fällen sind die Abstandsflächen derzeit noch ausreichend. An manchen Stellen ist jedoch schon heute keine weitere Siedlungsentwicklung mehr möglich. Für die Zukunft sind durch die Lage der Aussiedlerhöfe verstärkt Nutzungskonflikte zu erwarten. Besonders kritisch ist eine weitere Ansiedlung von Aussiedlerhöfen im Westen der Gemeinde zu sehen. Die Hauptwindrichtung macht hier größere Abstände zu den Wohngebieten erforderlich. Gleichzeitig wird sich die zukünftige bauliche Wohnentwicklung der Gemeinde, auch über den jetzigen Zeithorizont des FNP 2030 hinaus, in diese Richtung vollziehen. Um Entwicklungsspielräume für die Zukunft offen zu halten, sind Aussiedlerhöfe gegebenenfalls in zu bestimmenden Zonen zu bündeln. So können an anderer Stelle Flächen für die Ortsentwicklung frei gehalten werden. Der Bereich südlich der möglichen Umfahrung von Nellingen zwischen L 1230 und L 1233, in dem sich schon einige Aussiedlerhöfe befinden, bietet sich für die Ansiedlung weiterer Höfe an.

Siedlungsstruktur / Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Die bisherige gewerbliche Entwicklung im Osten der Gemeinde wird zunehmend zu einem Problem mit Auswirkungen auf die gesamte Ortschaft. Der Berufs-, vor allem aber der Transportverkehr kommt von der A 8 über die L 1230 in den Ort. Um das Gewerbegebiet zu erreichen, muss der Verkehr derzeit mitten durch den Ortskern geleitet werden. Für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen im Osten der Gemeinde gewinnt die mögliche Umfahrung Ost somit zunehmend an Bedeutung.

Wasserschutzgebiete

Nellingen ist insbesondere im Süden durch die Wasserschutzgebiete Zone II in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Die Gebiete reichen schon heute fast an die bestehenden Siedlungsflächen. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist nur mit Einschränkungen möglich.

4.6

Möglichkeiten und Potentiale

Trotz der genannten Einschränkungen und Restriktionen sind die Entwicklungsmöglichkeiten für das Wohnen in Nellingen größer als in den meisten anderen Gemeinden des Verwaltungsverbandes.

Eine weitere Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist hingegen nach eingehender Diskussion mit den Trägern öffentlicher Belange im wesentlichen nur im Osten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Ortsumfahrung zu empfehlen.

Wohnbauflächen

Im Anschluss an das bestehende neue Wohngebiet „Bruckäcker“ ist eine weitere bauliche Entwicklung nach Westen sinnvoll und möglich, wobei der bestehende Aussiedlerhof zu berücksichtigen ist. Dieses Entwicklungspotential sollte dauerhaft von konkurrierenden Nutzungen für das Wohnen frei gehalten werden.

Gewerbliche
Bauflächen

Um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken, kommen im wesentlichen Flächen im Osten der Gemeinde in Frage.

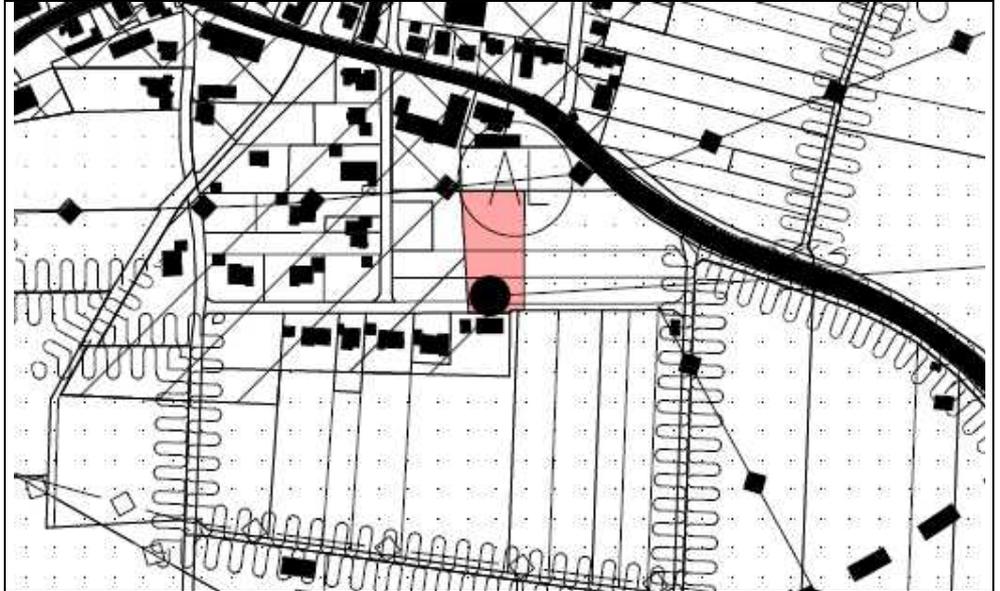
4.7

Vorentwurf Nellingen

Wohnbaufläche

N-W1 „Herdsteig“

0,27 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsbereich
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	12 EW
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

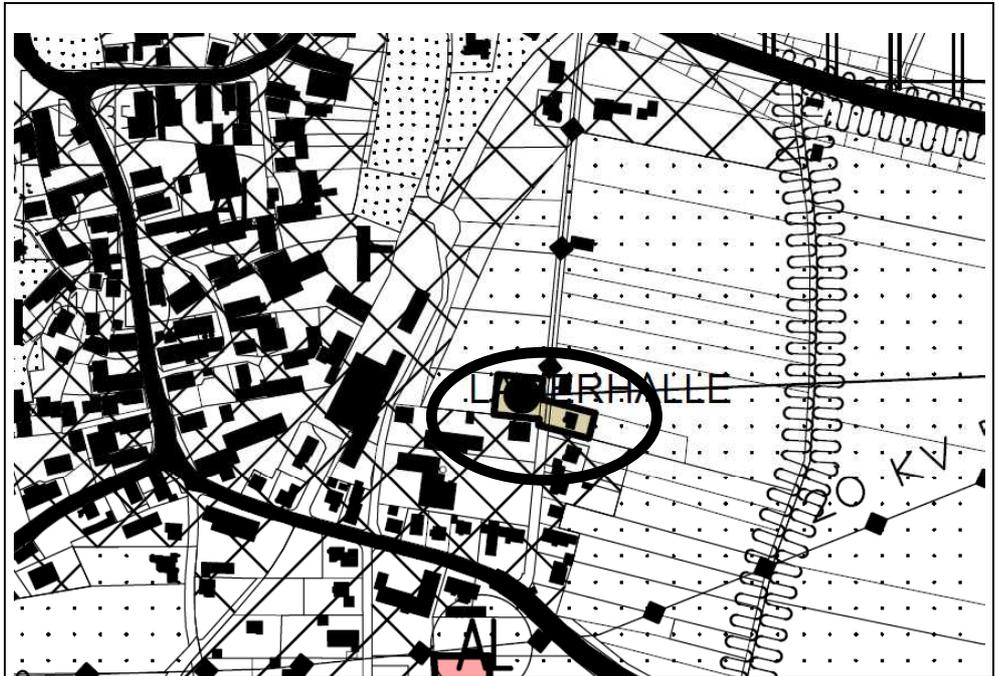
Bemerkungen

Aufgrund vorliegender Anfragen zur Bebauung im Baugebiet „Herdsteig“ soll zur Abrundung, östlich des vorhandenen Plangebietes, dieser Flächenanteil von 0,27 ha zur Erweiterung des Baugebietes „Herdsteig“ ausgewiesen werden.

Mischbaufläche

N-M1“ „Gartenstraße“

0,16 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Süd- östlicher Siedlungsbereich
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	7 EW
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

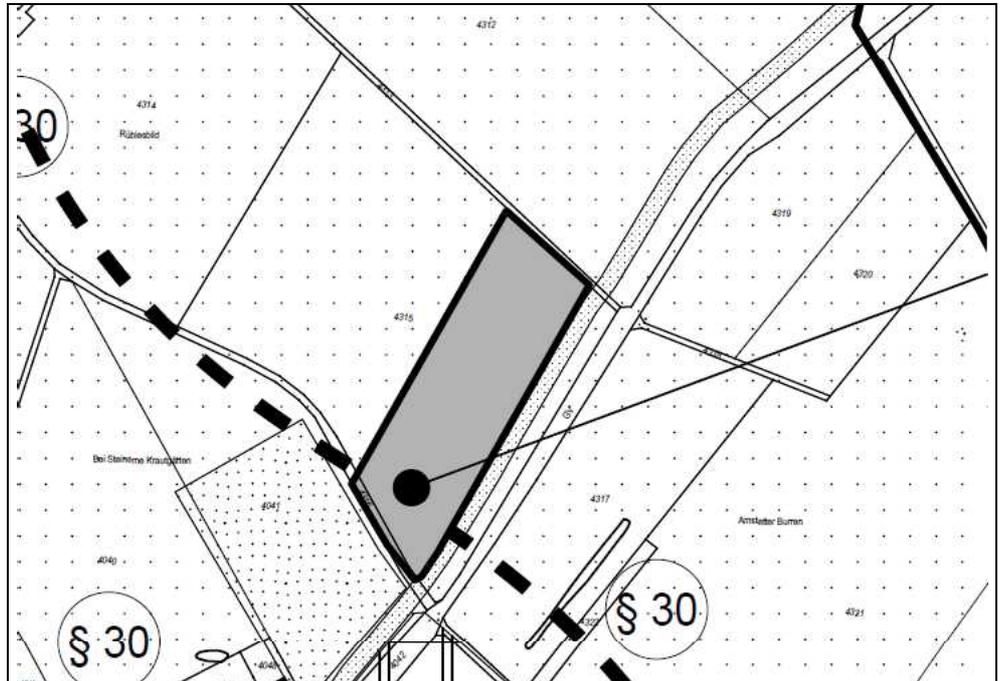
Bemerkungen

Die Fläche für die es bereits einen Bebauungsplan gibt war bisher im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die entsprechende Anpassung im Flächennutzungsplan wird vorgenommen.

Gewerbebaufläche

N-G1 „Amstetter Burren“

1,72 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlich des Siedlungsbereichs
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	68 EW
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

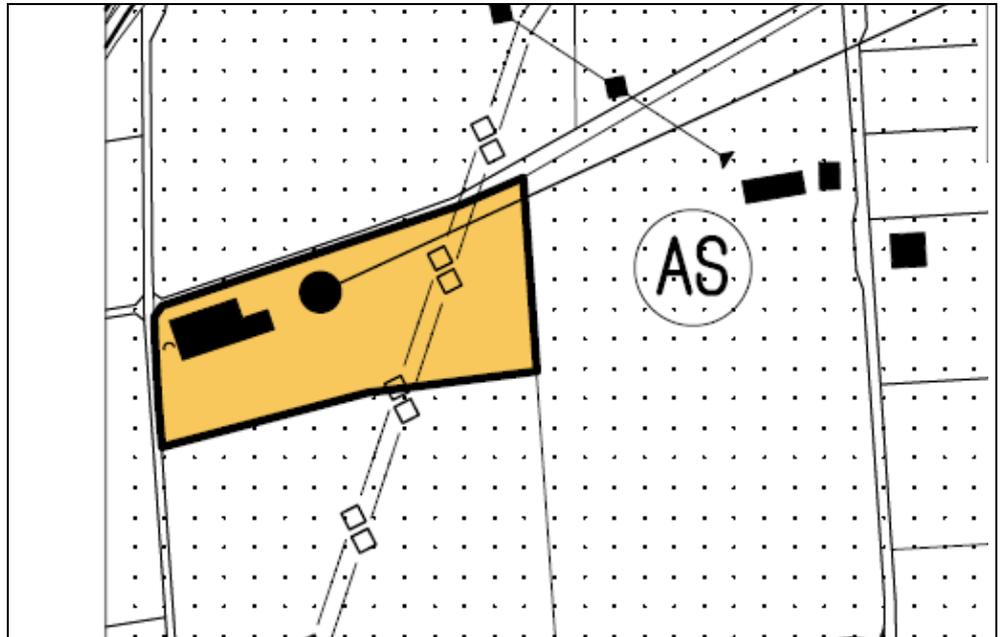
Bemerkungen

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Amstetten Burren“ erfolgt aus dem Grund, dass die aus der letzten Fortschreibung vorgesehene gewerbliche Entwicklung „Breiter Dorn“ aufgrund von schwierigen Grundstücksverhältnissen nicht vorangetrieben werden kann. Westlich des Gewerbegebietes wird eine Fläche von 3,69 ha für den Ausgleich vorgesehen. Sie bleibt der Landwirtschaft vorbehalten. Archäologische Luftbildbeobachtungen weisen möglicherweise auf im Ackerland verflachte vorgeschichtliche Grabhügel hin. Diesem Hinweis muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgegangen werden.

Sonderbaufläche

N-SO1 „Gries“

2,16 ha



Lage im Siedlungsgebiet	400 m Abstand zum Siedlungsbereich
Vorgesehene Nutzung	Biogasanlage
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja Aussiedlerhof vorhanden
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Bemerkungen

Aufgrund vorliegender Anfragen zum Ausbau des vorhandenen Aussiedlerhofes als Biogasanlage über 500 kW elektrische Leistung fordert das Landratsamt die Ausweisung eines Sondergebietes für die Energieerzeugung

Sonderbaufläche

N-SO2 „Photovoltaik Ziegerlauch“

8,35 ha



Lage im Siedlungsgebiet	400 m Abstand zum Siedlungsbereich
Vorgesehene Nutzung	Photovoltaik
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja Aussiedlerhof vorhanden
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Bemerkungen

Die eingezeichnete Fläche wurde in der Standortuntersuchung für Freiland solaranlagen als geeignet bewertet. Es liegen keine verbindlichen wie auch fachlichen Restriktionen auf dieser Fläche. Aus diesem Grund wird die Fläche in der Flächennutzungsplanfortschreibung als Sondergebiet für Photovoltaik ausgewiesen.

Landwirtschaftliche Fläche

N-LW1 „Oppinger Grund“

1,00 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsbereich
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Um eine ausgeglichene Flächenbilanzierung ausweisen zu können, hat sich die Gemeinde Nellingen entschieden Gewerbliche Bauflächen in Landwirtschaftliche Flächen zurückzuwandeln. Die weitere Gewerbeentwicklung soll vorrangig im Norden von Nellingen stattfinden.

4.8

Flächenbilanz Nellingen

Neue Bauflächen	Wohnbauflächen	„Herdsteig“	N-W1	0,27 ha
	Wohnbauflächen gesamt			<u>0,27 ha</u>
	Gemischte Bauflächen	„Gartenstraße“	N-M1	0,16 ha
	Gemischte Bauflächen gesamt			<u>0,16 ha</u>
	Gewerbliche Bauflächen	„Amstetter Burren“	N-G1	1,72 ha
	Rücknahme Gewerbebau- fläche	„Oppinger Grund“	N-LW1	- 1,00 ha
	Gewerbliche Bauflächen gesamt			<u>0,72 ha</u>
	Sonderbauflächen	Biogasanlage	N-SO1	2,16 ha
	Sonderbauflächen	Photovoltaik	N-SO2	8,35 ha
	Sonderbauflächen gesamt			<u>10,51 ha</u>
	Flächen für den Gemeinbedarf	-		-
	Flächen für den Gemeinbedarf gesamt			<u>-</u>
	Grünflächen	-		-
	Grünfläche gesamt			<u>-</u>
	Fläche für die Landwirtschaft	"Oppinger Grund"	N-LW1	1,00 ha
	Fläche für die Landwirtschaft gesamt			<u>1,00 ha</u>

4.9 Flächenreserven Nellingen:	Wohnbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 6,50 ha
	Wohngebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-
	Wohngebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	<u>ca. 0,81 ha</u>
	1. Reserven Wohnbaufläche Nellingen		ca. 7,31 ha
	2. Rücknahme Wohnbaufläche Nellingen		-
	3. Neuausweisung Wohnbaufläche Nellingen		<u>ca. 0,27 ha</u>
	Bilanz Wohnbauflächen nach Fortschreibung		ca. 7,58 ha
Flächenreserven Nellingen:	Mischbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 2,50 ha
	Mischgebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-
	Mischgebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Be- bauungsplan	<u>ca. 0,06 ha</u>
	1. Reserven Mischbaufläche Nellingen		ca. 2,56 ha
	2. Rücknahme Mischbaufläche Nellingen		-
	3. Neuausweisung Mischbaufläche Nellingen		<u>ca. 0,16 ha</u>
	Bilanz Mischbauflächen nach Fortschreibung		ca. 2,72 ha
Flächenreserven Nellingen:	Gewerbebauflächen		
	Gewerbebaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 4,00 ha
	Gewerbegebiet	Bebauungsplan	ca. 1,20 ha
	Gewerbegebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-
	1. Reserven Gewerbebaufläche Nellingen		ca. 5,20 ha
	2. Rücknahme Gewerbebaufläche Nellingen		- 1,00 ha
	3. Neuausweisung Gewerbebaufläche Nellingen		<u>ca. 1,72 ha</u>
	Gewerbebauflächen nach Fortschreibung		ca. 5,92 ha
	Anhand des auf Seite 119/120 nachgewiesenen kurz- bis mittel- fristigen Gewerbeflächenbedarfes der Gemeinde reduzieren sich die tatsächlich zur Verfügung stehenden gewerblichen Reserve- flächen von Nellingen auf:		3,42 ha
	Durch die Beteiligung Nellingens am Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet Laichingen zu 10% steigt die Reservefläche auf:		3,50 ha

5. Westerheim
Die Gemeinde Westerheim zeichnet sich durch eine große Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebiets aus. Im Westen wurden überwiegend gemischte Bauflächen dargestellt, während im Nordwesten und Süden die Wohnbauflächen dominieren. Das Gewerbegebiet im Norden der Gemeinde dient dem Eigenbedarf.

5.1 Strukturdaten
Flächengröße: 2.293 ha
Einwohner: 2.864 (Stand III/2009),
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungszuwachs: 156 Einwohner von 1998 bis 2008
jährlicher Zuwachs: rund 0,58 % von 1998 bis 2008
Belegungsdichte: Gegenüber dem Jahr 1995 = 2,5 Einwohner pro Wohneinheit liegt die Belegungsdichte 2009 nur noch bei 2,3 Einwohner pro Wohneinheit.
Die Bevölkerungsdichte Einwohner pro Hektar ist nach den Ergebnissen einer Studie in ausgewählten Wohnbezirken sehr unterschiedlich. Sie schwankt zwischen 38,23 EW / ha im alten Ortskern und 29,61 EW / ha im Baugebiet Runs.

Westerheim ist Luftkurort. Der Tourismus ist in der Gemeinde von wirtschaftlicher Bedeutung. In der Hauptsaison übersteigt die Zahl der Gäste die der Einwohner nahezu um das Dreifache. Die naturgebundenen Freizeit- und Erholungsnutzungen stehen für die Gäste dabei im Vordergrund. Die naturräumlichen Potentiale, vor allem ein intaktes Landschaftsbild sind das Kapital der Gemeinde zur Stärkung dieser Funktionen.

5.2 Wohnbauflächenentwicklung
Flächenentwicklung
In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Westerheim insgesamt 4,1 ha Wohnbauflächen neu dargestellt.

„Erweiterung Süd“	+4,1 ha
Gesamt	4,1 ha

Mischbauflächenentwicklung
In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 wurden in Westerheim insgesamt 2,6 ha Wohnbauflächen neu dargestellt.

„Wertlen“	+2,6 ha
Gesamt	2,6 ha

Gewerbliche Entwicklung
Der strukturelle Wandel in der Wirtschaft geht mit neuen Flächenansprüchen einher. Dem örtlichen Bedarf wurde in Westerheim hauptsächlich im Nordwesten des Gemeindegebiets Rechnung getragen. Die Gemeinde stellt, den Anforderungen entsprechend, die Gewerbegebiete "Runs I" und "Runs II" zur Verfügung. In der 4. Fortschreibung des Flächenutzungsplans von 2020 wurden in Westerheim insgesamt 5,3 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

„Hagentelle“	+5,3 ha
Gesamt	5,3 ha

Infrastruktur
Die Versorgungslage mit sozialen Einrichtungen ist in Westerheim als gut zu bezeichnen. Auch die Einrichtungen im Bereich der technischen Infrastruktur sind ausreichend.

5.3 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung
Vorrangiges Ziel der Fortschreibung 5 des Flächennutzungsplans 2030 ist es, bei sparsamer Flächeninanspruchnahme den zukünftigen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen zu sichern.
Der Flächenbedarf von Westerheim beschränkt sich sowohl für das Wohnen als auch für das Gewerbe auf die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Die Innenentwicklung soll vorrangig betrieben werden, um neue Flächen im Flächennutzungsplan zu minimieren. Durch die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm im Jahr 2002 für einen Bereich im Ortskern mit einer Größe von 7,7 ha kann die Innenentwicklung vorrangig betrieben werden. Ein großes Problem stellt jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Ortskern dar. In den vergangenen Jahren wurden trotz erheblicher Schwierigkeiten insgesamt 16 Modernisierungs- bzw. Abbruchverträge im Sanierungsgebiet abgeschlossen. Das Sanierungsgebiet wurde um wichtige Schlüsselgrundstücke in der Ortsmitte zwischen Rathaus und Schule mit der 1. Änderung der Sanierungssatzung, die am 17.03.2005 in Kraft getreten ist, erweitert (gesamt 4.000m²). Dadurch sollen die leerstehenden Gebäude einer Neunutzung zugeführt werden bzw. weitere öffentliche Parkplätze im Ort und eine Schulwegverbindung ermöglichen.

Die Gemeinde lässt derzeit einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeiten. Die Gemeinde plant in der Ortsmitte im Bereich der Grundstücke 106/5 und 107/5 die Errichtung von Mehrgenerationenwohnen. Ein städtebauliches Modell ist vorhanden. Dadurch soll die Ortsmitte belebt werden. Dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

Die Gemeinde ist darüber hinaus auch außerhalb des Sanierungsgebiets bemüht Nachverdichtungen zu ermöglichen. So wurden im Jahr 2003 13 und im Jahr 2004 8 Bauanträge für Neu- und Umbauten von Gebäuden innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortskerns zugestimmt.

Zusätzlich wurden durch eine Bebauungsplanänderung „Aufsee“ für ein Plangebiet mit einer Größe von 1,5 ha im Jahr 2004 die Bauvorschriften an die heutigen Anforderungen an sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Festsetzungen wurden so angepasst, dass auf den Baugrundstücken aus den 70 er Jahren mit einer Größe von 1.000m² mehr als ein Wohnhaus errichtet werden kann (Anpassung Geschossigkeit, Baugrenze, Dachformen, etc.).

Die gewerbliche Entwicklung ist besonders zu fördern. Die Gemeinde hatte in den letzten Jahren einen Rückgang von Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Die in der Landwirtschaft weggefallenen Arbeitsplätze müssen durch andere Sektoren der Wirtschaft ausgeglichen werden. Um ortsansässige Betriebe Aussiedlungsvorhaben zu ermöglichen, die wiederum zur Entflechtung unverträglicher Gemengelage führen und somit im Ortskern neue Möglichkeiten schaffen, müssen Engpässe in der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen vermieden werden. Vor allem für ortsansässige Betriebe sollen Entwicklungsflächen bereitgestellt werden, um Arbeitsplätze in Westerheim halten zu können.

Die Gemeinde legt großen Wert auf Nachverdichtung. Allerdings wird die Nachverdichtung gerne von Auswärtigen angenommen, da zahlreiche Westerheimer sich in die Neubaugebiete niederlassen möchten. Durch diese Maßnahmen hat die Gemeinde trotz Veräußerungen gemeindlicher Bauplätze nur an Einheimische einen gewissen Zuzug zu verbuchen, der für die örtliche Infrastruktur von großem Nutzen ist.

5.4

Wohnbauflächen:

Flächenreserven

Die Gemeinde Westerheim verfügt auf Basis der bisher gültigen Flächennutzungsplanung, 4. Fortschreibung von 2020, über folgende Flächenreserven:

Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan
Hinter Sellen III ca. 0,32 ha

Baulücken nach § 34 BauGB ca. 0,47 ha

Ausgewiesene Bauflächen, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert:
Zimmerhaldenweg ca. 6,41 ha

Mischbaufläche: Wertlen (ohne genehmigten Bebauungsplan) ca. 2,60 ha

Die Reservefläche Zimmerhaldenweg steht nicht im Eigentum der Gemeinde. Hier liegen aber von allen Eigentümern ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages bereits vor. Ein Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. In absehbarer Zeit werden die Baugrundstücke im Baugebiet Hinter Sellen III verkauft. In der Ortslage bestehen kleinere § 34 BauGB Baulücken, die in den kommenden Jahren aufgrund des in Westerheims bestehenden Siedlungsdrucks bebaut sein werden. Die Maßnahmen im Ortskern durch das Sanierungsgebiet werden auch – sofern die Eigentümer Bereitschaft zeigen – weitere Wohngebäude durch Flächenneuordnung und Neuordnungsmaßnahmen entstehen lassen.

Die Bereitstellung weiterer Reserveflächen für das Wohnen bis zum Jahr 2030 ist in der Flächennutzungsplanfortschreibung 2030 unbedingt erforderlich, da der Erfolg der Innenentwicklung stark von Bauplätzen im Neubaugebiet abhängt.

Gewerbliche Bauflächen:	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan Runs II	0,44 ha
----------------------------	--	---------

	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan und nicht im Eigentum der Gemeinde Hagentelle	4,10 ha
--	---	---------

Für den Bereich Hagentelle soll der Bebauungsplan in nächster Zeit aufgestellt werden. Bauplatzbewerbungen liegen vor. Die Flächen stehen noch im Privateigentum. Im Rahmen des Strukturwandels in Westerheim ist es unabdingbar, für das örtliche Gewerbe Bauflächen bereit zu stellen. Aufgrund der ungünstigen Topographie in Westerheim drohen Betriebe abzuwandern. Diese Entwicklung muss gestoppt werden. Westerheim hat in den kommenden Jahren einen höheren Bedarf an Gewerbeflächen, damit gegenüber den ansiedlungswilligen Betrieben und den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität erreicht werden kann.

5.5

Konflikte und Restriktionen

Aufgrund der naturräumlichen Besonderheiten, der landschaftlichen Schönheit, sowie der Bedeutung des Luftkurorts Westerheim für die naturgebundene Freizeit und Erholung treten hinsichtlich der Bauflächenentwicklung zahlreiche Nutzungskonflikte und Restriktionen auf.

Naturräumliche Restriktionen

Westerheim liegt in topographisch stark bewegtem Gelände. Die steilen Hänge am gesamten nördlichen Ortsrand schränken eine bauliche Entwicklung in dieser Richtung stark ein. Nach Aussagen des Regionalplans sind Kuppen und Hänge generell von einer Bebauung freizuhalten.

Das Landschaftsbild rund um die Gemeinde ist geprägt von einer parkartigen Wiesen- und Weidelandschaft. Von ökologisch besonderem Wert sind die sehr kleinteiligen Waldstrukturen, die unbedingt zu erhalten und zu fördern sind. Aus dieser Situation ergeben sich im Einzelnen folgende Konflikte.

Flächen nördlich von
Westerheim

An den von Norden nach Osten verlaufenden Hängen, auf der gesamten Länge des bestehenden nördlichen Ortsrandes, ist eine gewerbliche Entwicklung aufgrund der Topographie nicht möglich.

Auch eine größere Wohnbauflächenentwicklung in dieser Richtung ist im Hinblick auf die Gestalt des gesamten Orts- und Landschaftsbildes nicht zu empfehlen. Die vorhandenen Nutzungen (Liftbetrieb, Waldflächen) stehen einer baulichen Entwicklung ebenfalls entgegen. Intakte Ortsränder sind in diesem Bereich in weiten Teilen vorhanden und zu erhalten.

Flächen südlich von
Westerheim

Südlich des Wohngebiets "Hinter Sellen II" befinden sich Feldgehölze, die nach §32 NatSchG geschützt sind. Sie sind bei einer weiteren baulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Flächen südwestlich von Westerheim	Die bewegte Topographie sowie die vorhandenen Waldflächen setzen einer weiteren baulichen Entwicklung Grenzen. Das Ferien- und Sportzentrum als auch das Ferienhausgebiet befinden sich in direkter Nachbarschaft und schränken durch ihre Lage eine weitere bauliche Entwicklung ebenfalls ein.
Aussiedlerhöfe	Konflikte aufgrund konkurrierender Nutzungen Der Aussiedlerhof auf Flurstück 454/1 schränkt die Entwicklung für gewerbliche Bauflächen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Runs II“ ein. Ein Mindestabstand von 64 m ist erforderlich. Das Gewerbegebiet „Runs II“ rückt bis auf 52 m an den Aussiedlerhof heran. Eine ökologisch und städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Gewerbegebietes „Runs II“ ist durch die Lage dieses Aussiedlerhofes derzeit nicht möglich. Zum Aussiedlerhof südlich des Wohngebiets "Hinter Sellen" sind ebenfalls Abstandsflächen erforderlich.
Ferien- und Sportzentrum / Ferienhausgebiet	Von den Anlagen des Ferien- und Sportzentrums können Lärmemissionen ausgehen, die mit Wohnnutzungen in der näheren Umgebung unverträglich sind. Auch eine gewerbliche Entwicklung kann in diesem Bereich nicht empfohlen werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild stehen im Widerspruch zu den Freizeit- und Erholungsfunktionen.
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist durch das im Oktober 2004 in Kraft getretene Landschaftsschutzgebiet „Westerheim“ äußerst eingeschränkt. Hier stehen der Gemeinde nur noch geringe Entwicklungsflächen zur Verfügung.

5.6

Möglichkeiten und Potentiale

Weitgehend konfliktfreie Entwicklungsmöglichkeiten sind in Westerheim kaum vorhanden. Dies liegt zum einen an der besonderen naturräumlichen Situation, zum anderen an der hohen Bedeutung der Freizeit- und Erholungsnutzungen im Luftkurort Westerheim.

Dennoch muss eine weitere Entwicklung der Gemeinde möglich bleiben. Dem vorhandenen Wohnraumbedarf ist ebenso Rechnung zu tragen wie dem Bedarf an einer qualitativ und quantitativ ausreichenden Anzahl an Arbeitsplätzen und einer dem entsprechenden Flächenausweisung für das Gewerbe.

Entwicklungsspielräume sind trotz der beschriebenen Konflikte und Restriktionen vorhanden. Sie sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu nutzen, d.h. auch für die Zukunft sind Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Ebenso sind die ökologischen Belange zu berücksichtigen. Bei unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Wohnbauflächen	Eine weitere Entwicklung nach Nordwesten ist seit in Kraft treten des Landschaftsschutzgebiets „Westerheim“ (Oktober 2004) nicht mehr möglich. Aus ortsplanerischer Sicht stellt der vorhandene Ortsrand eine sinnvolle Begrenzung der Ortschaft dar. Eine geringe Entwicklung weiterer Wohnbau- oder Mischbauflächen wird im Westen nur in begrenztem Maße empfohlen. Die Hauptentwicklung der Wohnbauflächen wird im Süden des Siedlungsbereichs gesehen.
Gewerbliche Bauflächen	Eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Runs“ ist möglich. Es handelt sich hierbei um die einzige größere zusammenhängende Fläche, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. Die Verkehrsanbindung an die L 1236 und an die L 252 ist gegeben. Eine zusätzliche Belastung des Ortskerns durch den Transportverkehr wird so vermieden.

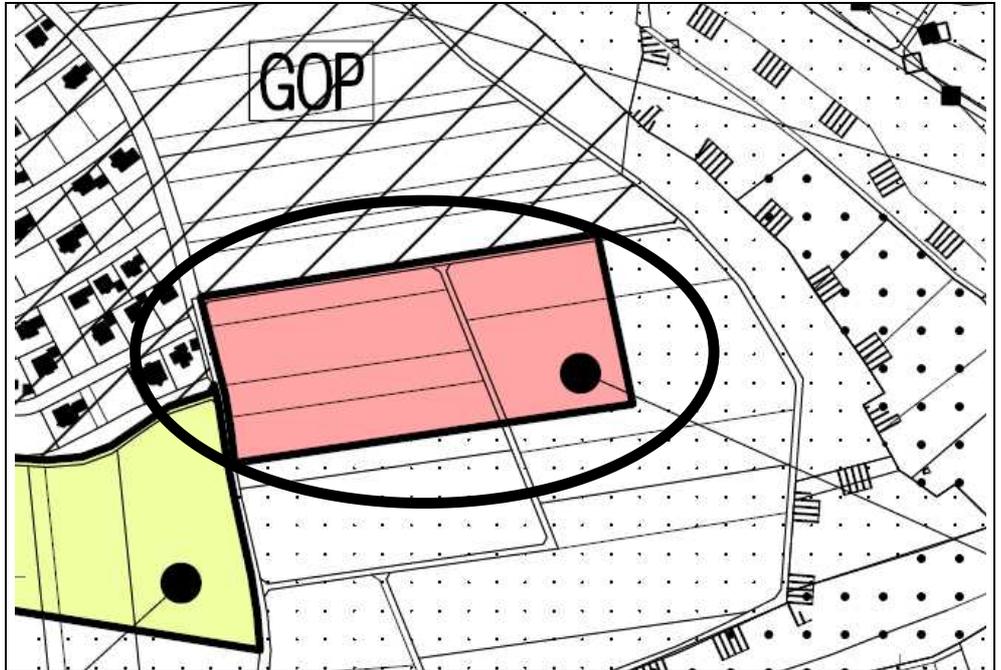
5.7

Vorentwurf Westerheim

Wohnbaufläche

W-W1 „Zimmerhaldenweg Süd“

2,72 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Im Süden des Siedlungsbereichs
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	117 EW
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Ja (30 Meter)
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja (30 Meter)
angrenzend LSG	Ja (30 Meter)
angrenzend §32 Biotop	Ja (30 Meter)

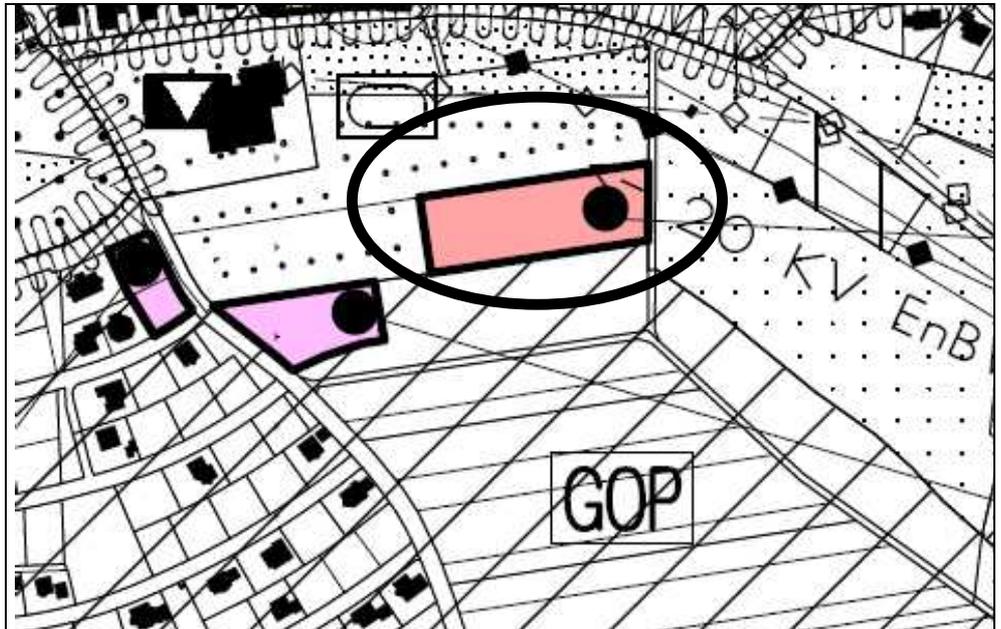
Bemerkungen

Die Wohnbaufläche „Zimmerhaldenweg Süd“ im Süden der Gemeinde, anschließend an bereits bebaute Flächen, dient der Eigen- und Weiterentwicklung. Die langfristige Entwicklung der Gemeinde wird in diesem Bereich gesehen.

Wohnbaufläche

W-W2 „Zimmerhaldenweg“

0,53 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Im Süden des Siedlungsbereichs
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	23 EW
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gemeinbedarfsfläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Es erfolgt die Anpassung der Wohnbaufläche Zimmerhaldenweg an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan im FNP.

Mischbauflächen

W-M1 „Runs II“

0,14 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Im Norden des Siedlungsgebiets
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	6 EW
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

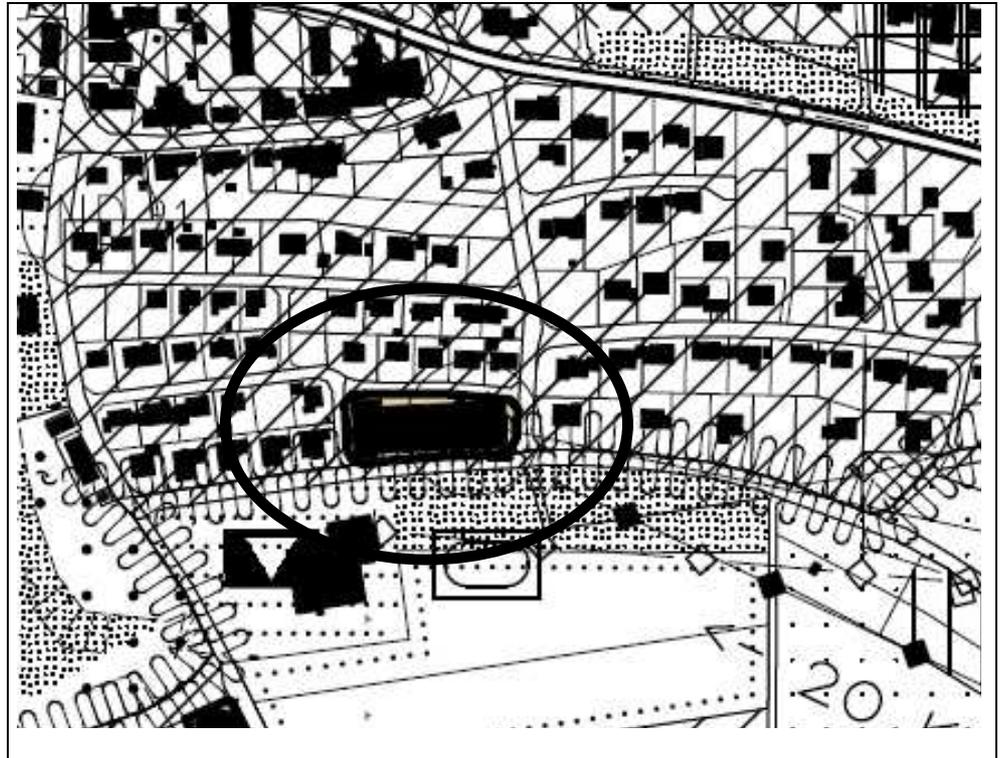
Bemerkungen

Die gemischte Baufläche „Runs II“ im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Runs Nord“ dient der Eigenentwicklung der Gemeinde. Eine kontinuierliche Weiterentwicklung ist somit gewährleistet.

Mischbauflächen

W-M2 „Steinigen“

0,28 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Süd-östlich des Siedlungsbereiches
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	13 EW
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

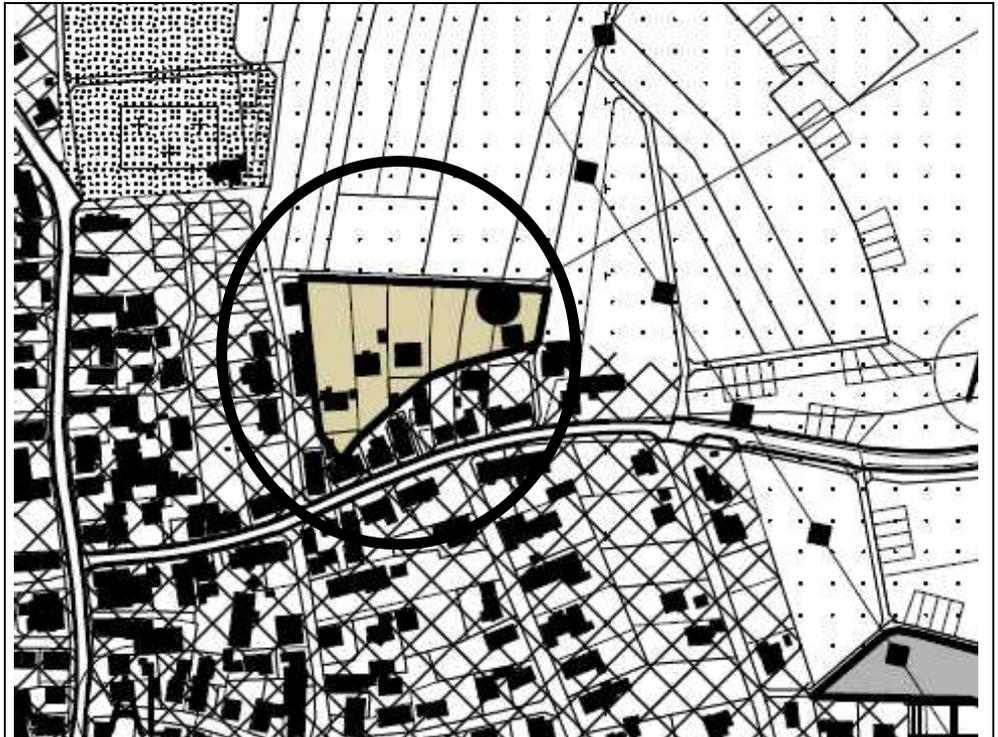
Bemerkungen

Die gemischte Baufläche „Steinigen“ im Anschluss an das bestehende Wohngebiet dient der Eigenentwicklung der Gemeinde. Eine andere Nutzung wird ermöglicht.

Mischbauflächen

W-M3 „Gewann Neuhäusle“

0,83 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nordöstlicher Siedlungsbereich
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	37 EW
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

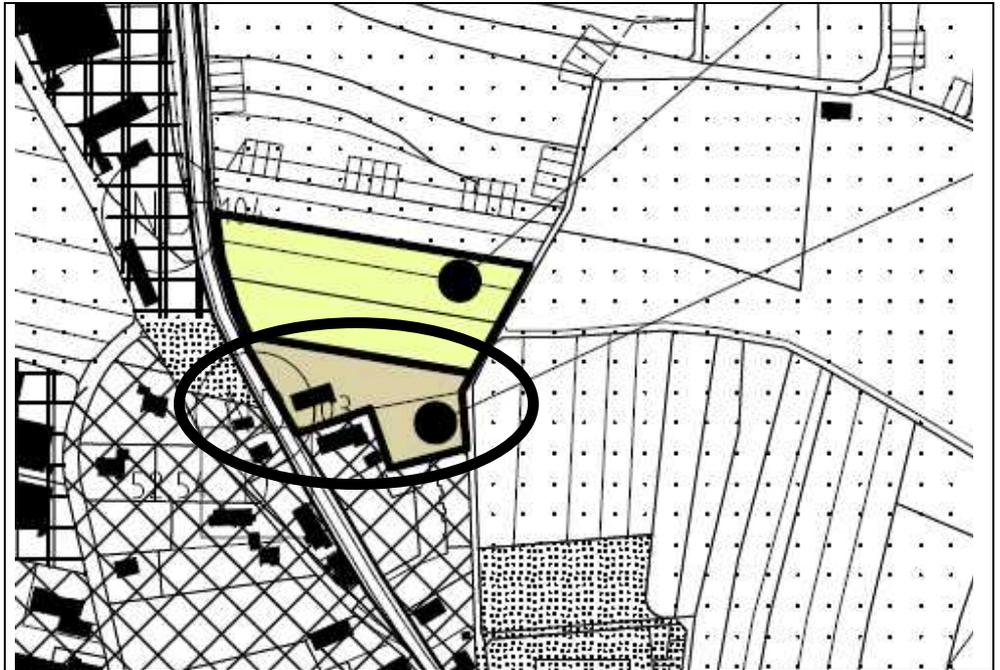
Bemerkungen

Die gemischte Baufläche „Gewann Neuhäusle“ stellt eine Abrundung und Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsbereiches dar. Nebenanlagen sind zulässig.

Mischbauflächen

W-M4 „Wiesensteiger Straße Ost“

0,56 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Im Norden des Siedlungsbereiches
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	25 EW
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Die gemischte Baufläche „Wiesensteiger Straße Ost“ stellt eine Abrundung und Arrondierung des nördlichen Siedlungsbereiches dar.

Mischbaufläche

W-M5 „Donnstetter Straße“

0,78 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Innerörtlicher Bereich
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein, Nachverdichtung
Bisherige Flächennutzung	Grünfläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

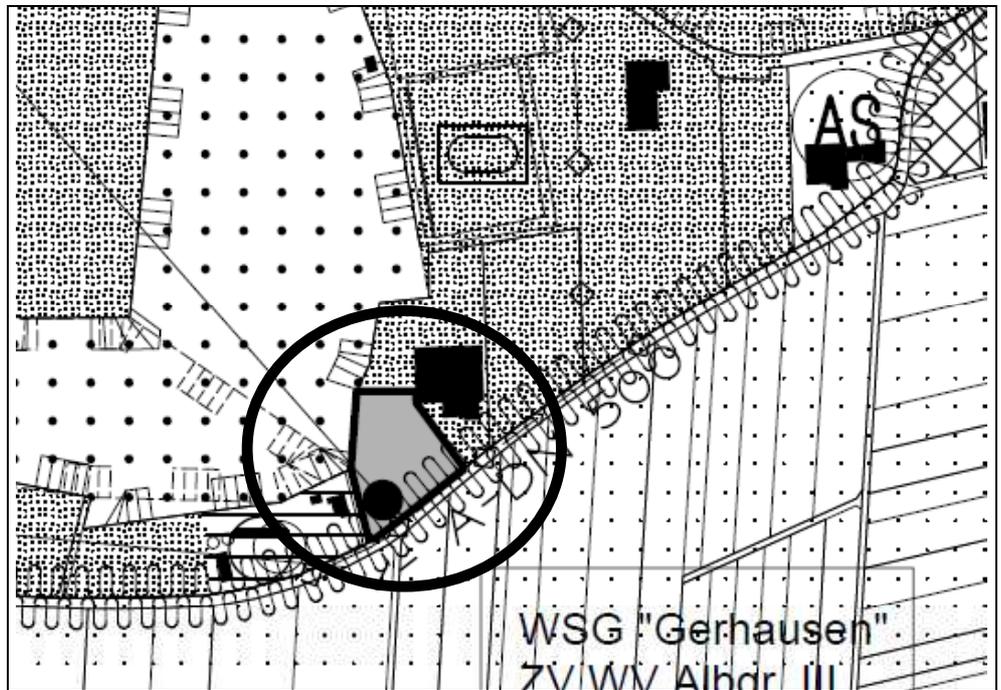
Bemerkungen

Die Mischbaufläche „Donnstetter Straße“ stellt eine klassische Innenverdichtung im Ortskern von Westerheim dar. Es wird dem Ziel Innenentwicklung / Nachverdichtung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Gewerbebaufläche

W-G1 „Spiel & Sportbereich“

0,40 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Im Süden des Siedlungsbereiches aber nicht angrenzend
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha Arbeitsplatzdichte	16
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Nein
bisherige Flächennutzung	Grünfläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop/ND	Ja

Bemerkungen

Auf der Fläche im südlichen Siedlungsbereich die nicht direkt an die Wohnbebauung angrenzt hat die Firma Kneer-Mechanik bereits eine Gewerbehalle gebaut und produziert darin bereits. Es handelt sich hier um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht um eine Neuausweisung.

Gewerbebaufläche

W-G2 „Ried Nord-Ost“
W-G3 „Ried Nord-Ost“

2,59 ha
1,10 ha

W-G2

W-G3



Lage im Siedlungsgebiet	Ortsrandlage
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	50
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

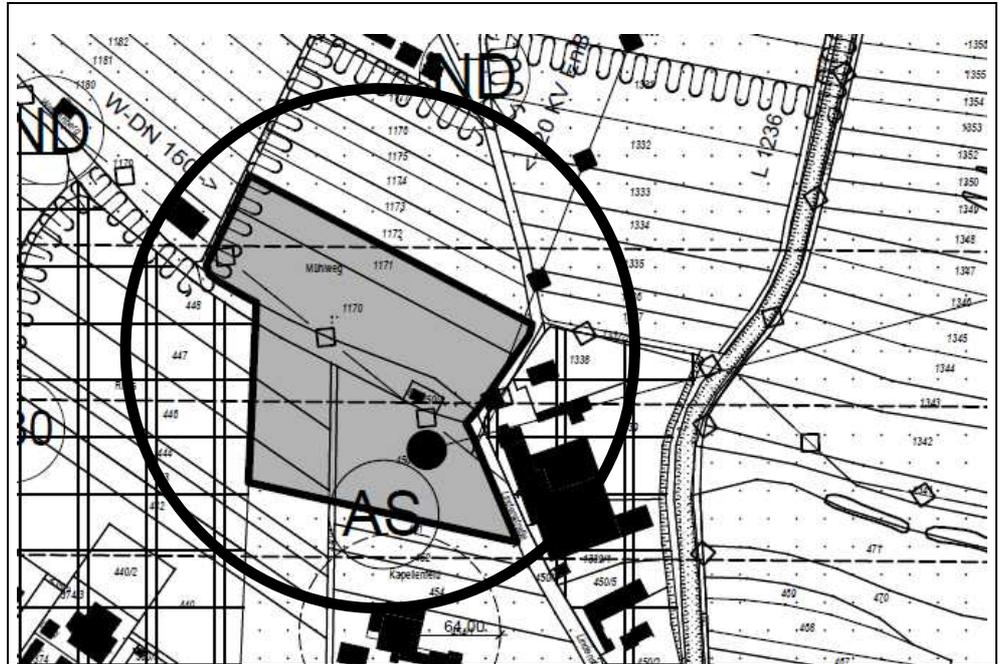
Bemerkungen

Die Erweiterungsflächen der Fensterbaufirma Kneer dienen der Sicherung des Produktionsstandorts und dem Erhalt bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen in Westerheim. Durch die nördlich der Firma Kneer gelegenen Erweiterungsfläche läuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen Auskünfte über die maximale Gebäudehöhe beim Betreiber eingeholt werden.

Gewerbebauflächen

W-G4 „Runs Nord“

2,84 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsbereich
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	160
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

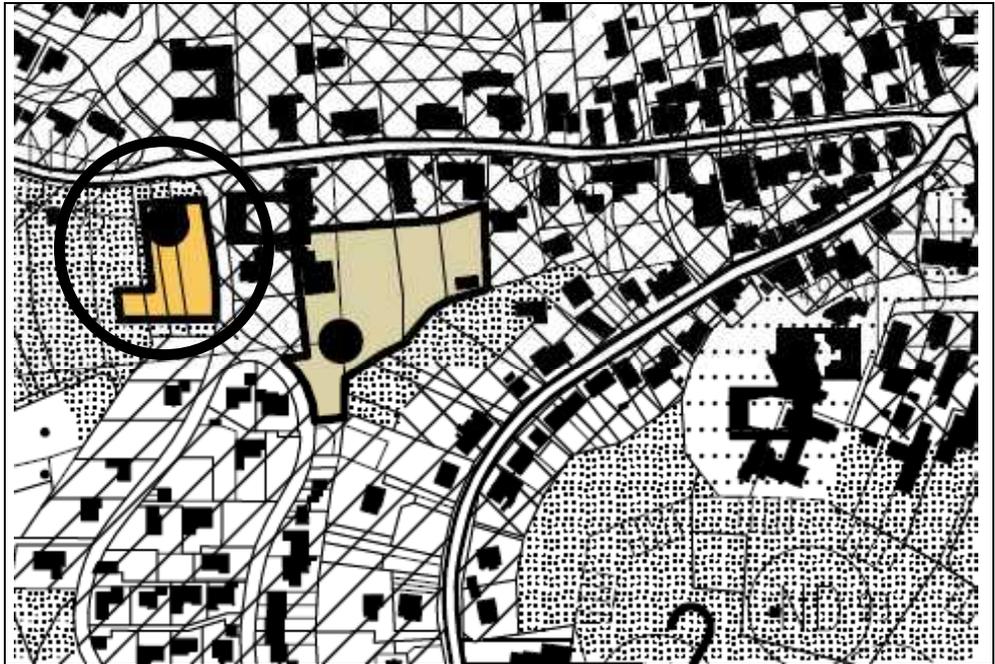
Bemerkungen

Die Flächenausweisung ermöglicht die Arrondierung des schon bereits bestehenden Gewerbegebietes „Runs Nord“. Der durch den angrenzenden Landwirt verursachte Emissionsradius gegenüber einem Gewerbegebiet von 64 Meter wurde in der Flächenausweisung berücksichtigt.

Sonderbauflächen

W-SO1 „Pflegeheim Dausshalde“

0,28 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsbereich
Einwohnerzuwachs (bei 45 EW /ha)	12
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Grünfläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Das Pflegeheim erfüllt die immer stärker werdende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen in Westerheim.

Sonderbauflächen

W-SO2 „Photovoltaik Westenberg“
W-Ver1 „Wasserhochbehälter“

5,70 ha
0,42 ha

W-Ver1

W-SO2



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsbereich
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Nein

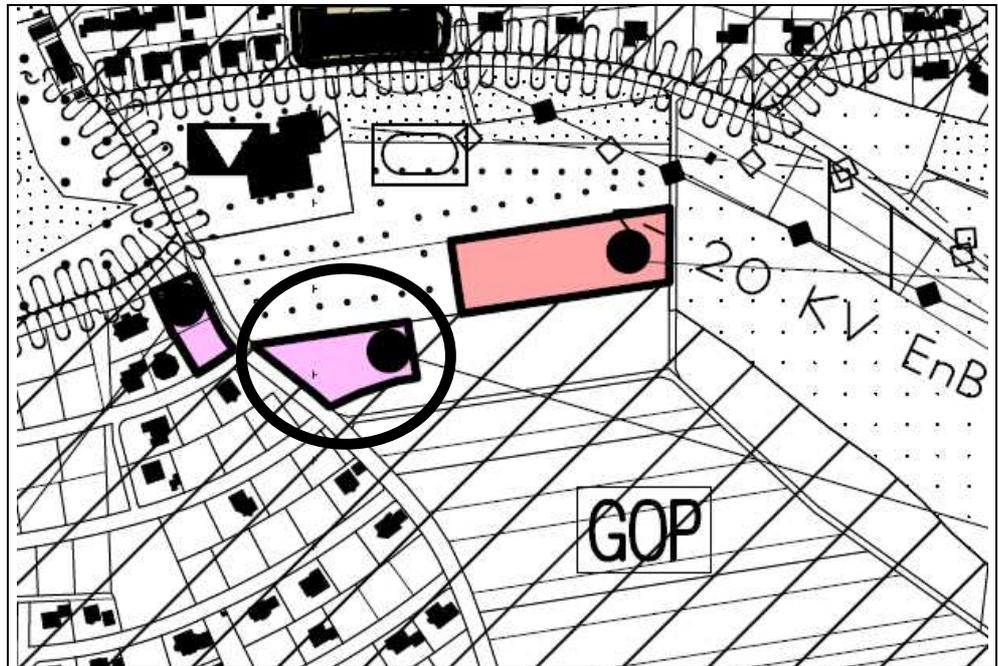
Bemerkungen

Die eingezeichnete Fläche wurde in der Standortuntersuchung für Freilandsolaranlagen als geeignet bewertet. Es liegen keine verbindlichen wie auch fachlichen Restriktionen auf dieser Fläche. Aus diesem Grund wird die Fläche in der Flächennutzungsplanfortschreibung als Sondergebiet für Photovoltaik ausgewiesen. Die Versorgungsfläche dient einem neuen Wasserhochbehälter. Vom nordwestlichen Bereich des Planungsareals liegen Funde von Steingeräten vor, die auf einen Lagerplatz mittelsteinzeitlicher Jäger und Sammler hinweisen. Diesem Hinweis muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgegangen werden.

Fläche für Gemeinbedarf

W-Gem1 „Haus für Kinder“

0,24 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Süd-östlicher Siedlungsbereich
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und um den gesetzlichen Vorschriften Rechnung zu tragen kommt die Gemeinde Westerheim dem Wunsch nach und baut ein „Haus für Kinder“. Der Standort in unmittelbarer Nähe des Neubaugebietes Zimmerhaldenweg Süd und der geplanten Erweiterung wurde bewusst gewählt, um die Wege für die Kinder so gering wie möglich zu gestalten.

Fläche für Gemeinbedarf

W-Gem2 „Zimmerhaldenweg“

0,13 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Süd-östlicher Siedlungsbereich
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete/NSG	Ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Bemerkungen

Aufgrund des Emissionsradius der gegenüberliegenden Alb-Halle, in der viele Veranstaltungen stattfinden, ist auf den beiden Grundstücken keine Wohnbebauung möglich. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Westerheim die Fläche im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausweisen.

Landwirtschaftsfläche

W-LW1 „Reduzierung Wochenendhäuser“

2,40 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsbereich abgetrennt
Bisherige Flächennutzung	Sonderbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Aufgrund der gesunkenen Nachfrage an Flächen für Wochenendhäuser hat sich die Gemeinde Westerheim entschieden, die ehemalige Sonderbaufläche wieder zurück in landwirtschaftliche Fläche zu wandeln.

Landwirtschaftsfläche

W-LW2 „Reduzierung Wohnbaufläche Zimmerhaldenweg Süd“ 4,00 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsbereich
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Aus städtebaulichen Gründen soll die zukünftige Siedlungsentwicklung östlich des Zimmerhaldenweg voran getrieben werden, um eine weitere Entwicklung in Richtung Süden zu vermeiden. Weitere Gründe für die Verlegung der Wohnbaufläche sind die Biotopie die sich auf der Fläche befinden und die Entfernung zum Ortskern. Die Verlegung und Verkleinerung der Fläche stellt auf der östlichen Seite des Zimmerhaldenweg aus städtebaulichen Gründen die wesentlich bessere Arrondierung dar. Aus diesen Gründen wird die Wohnbaufläche verlegt, um die jetzige Fläche wieder als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen.

Landwirtschaftsfläche

W-LW3 „Reduzierung Gewerbegebiet Wiesenteiger Straße Ost“ 1,10 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nord-östlicher Siedlungsbereich
Bisherige Flächennutzung	Gewerbebaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

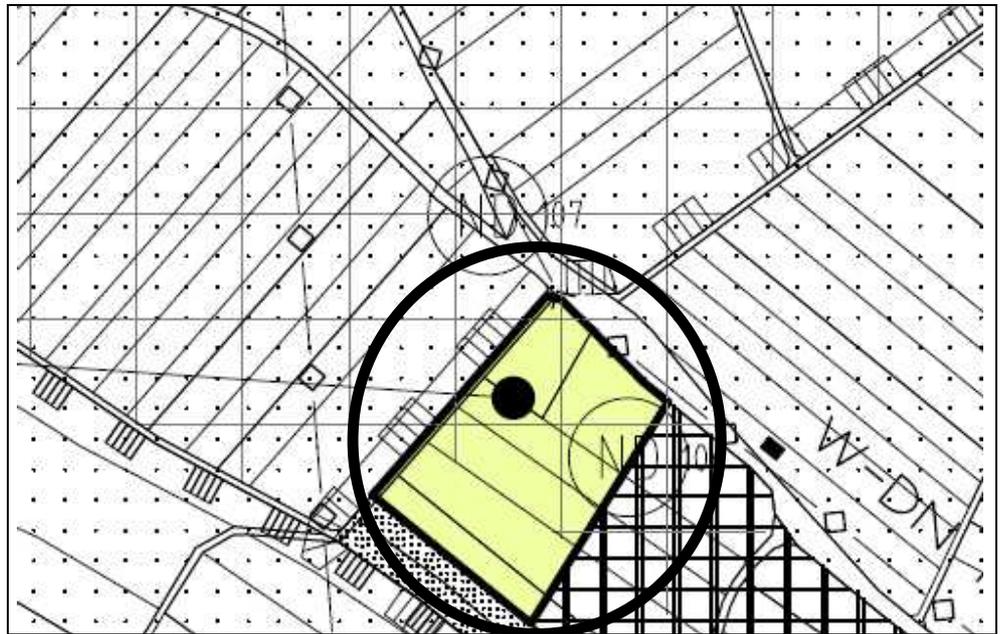
Bemerkungen

Die Gemeinde Westerheim sieht die gewerbliche Entwicklung im Nordosten im bestehenden Gewerbegebiet Runs Nord. Daher möchte die Gemeinde die im letzten Flächennutzungsplanverfahren ausgewiesene Gewerbebaufläche wieder in landwirtschaftliche Fläche umwandeln.

Landwirtschaftsfläche

W-LW4 „Reduzierung geplante Gewerbebaufläche Hagentelle“

1,58 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsbereich
Bisherige Flächennutzung	Gewerbebaufläche geplant

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Ja

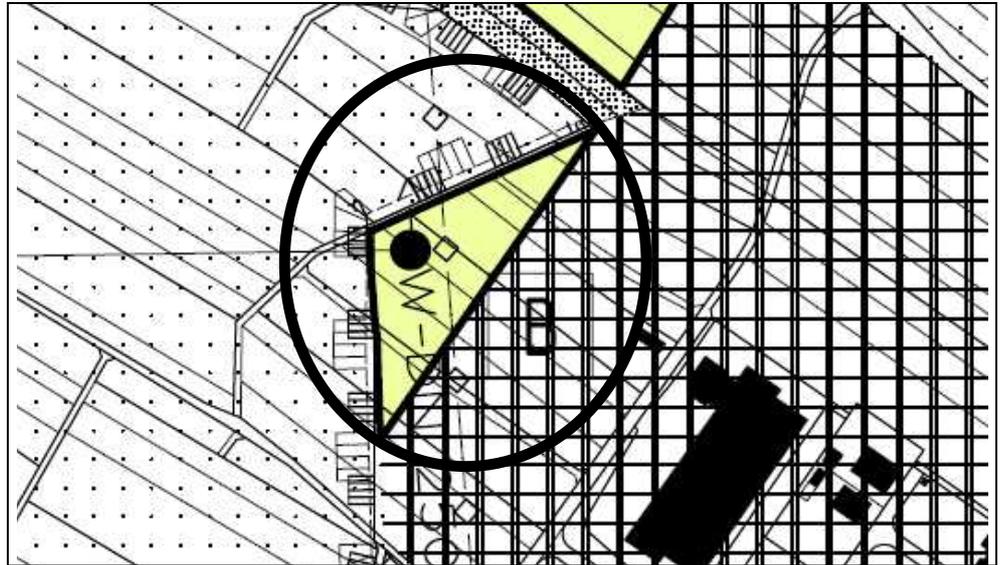
Bemerkungen

Die Gemeinde Westerheim sieht die gewerbliche Entwicklung/Verdichtung des bestehenden Gewerbegebietes in östlicher Richtung des ausgewiesenen Gewerbegebietes Runs Nord. Aus diesem Grund wird ein Anteil von 1,58 ha wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Landwirtschaftsfläche

W-LW5 „Reduzierung Gewerbegebiet Runs Nord“

1,14 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsbereich
Bisherige Flächennutzung	Gewerbebaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Ja

Bemerkungen

Die Gemeinde Westerheim sieht die gewerbliche Entwicklung/Verdichtung des bestehenden Gewerbegebietes in östlicher Richtung des ausgewiesenen Gewerbegebietes Runs. Aus diesem Grund wird ein Anteil von 1,14 ha des Gewerbegebietes „Runs Nord“ wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

5.8

Flächenbilanz Westerheim

Neue Bauflächen	Wohnbauflächen	„Zimmerhaldenweg Süd“	W-W1	2,72 ha
	Wohnbauflächen	„Zimmerhaldenweg“	W-W2	0,53 ha
	Rücknahme		W-LW2	-4,00 ha
	Wohnbauflächen gesamt			-0,75 ha
	Gemischte Bauflächen	„Runs II“	W-M1	0,14 ha
	Gemischte Bauflächen	„Steinigen“	W-M2	0,28 ha
	Gemischte Bauflächen	„Gewann Neuhäusle“	W-M3	0,83 ha
	Gemischte Bauflächen	„Wiesenteiger Straße Ost“	W-M4	0,56 ha
	Gemischte Bauflächen	„Donnstetter Straße“	W-M5	0,78 ha
	Gemischte Bauflächen gesamt			2,59 ha
	Gewerbliche Bauflächen	„Spiel & Sportbereich“	W-G1	0,40 ha
	Gewerbliche Bauflächen	„Ried Nord-Ost“	W-G2	1,10 ha
	Gewerbliche Bauflächen	„Ried Nord-Ost“	W-G3	2,59 ha
	Gewerbliche Bauflächen	„Runs Nord“	W-G4	2,84 ha
	Rücknahme		W-LW3 bis W-LW5	-3,82 ha
	Gewerbliche Bauflächen gesamt			3,11 ha
	Sonderbauflächen	„Pflegeheim Dausshalde“	W-SO1	0,28 ha
	Sonderbauflächen	„Photovoltaik“	W-SO2	5,70 ha
	Rücknahme	„Wochenendhäuser“	W-LW1	-2,40 ha
	Sonderbauflächen gesamt			3,58 ha
	Fläche für den Gemeinbedarf	„Haus für Kinder“	W-Gem1	0,24 ha
	Fläche für den Gemeinbedarf	„Zimmerhaldenweg“	W-Gem2	0,13 ha
	Flächen für den Gemeinbedarf gesamt			0,37 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	„Reduzierung Sondergebiet Wochenendhäuser“ (entfallene Sonderbaufläche)	W-LW1	2,40 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	„Reduzierung Wohngebiet Zimmerhaldeweg Süd“ (entfallene Wohnbaufläche)	W-LW2	4,00 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	„Reduzierung Gewerbegebiet Wiensteiger Straße Ost“ (entfallene gewerbliche Bauflächen)	W-LW3	1,10 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	„Reduzierung geplantes Gewerbegebiet Hangentelle“ (entfallene geplante gewerbliche Baufläche)	W-LW4	1,58 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	„Reduzierung Gewerbegebiet Runs Nord“ (entfallene gewerbliche Baufläche)	W-LW5	1,14 ha
	Fläche für die Landwirtschaft gesamt			10,22 ha

Fläche für Versorgungsan- „Wasserhochbehälter“ W-Ver1 0,42 ha
 lagen

Fläche für Versorgungsanlagen gesamt 0,42 ha

**5.9
 Flächenreserven
 Westerheim:**

Wohnbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 6,41 ha
Wohngebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	ca. 0,47 ha
Wohngebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	<u>ca. 0,32 ha</u>
1. Reserven Wohnbaufläche Westerheim		ca. 7,20 ha
2. Rücknahme Wohnbaufläche Westerheim		- ca. 4,00 ha
3. Neuausweisung Wohnbaufläche Westerheim		<u>ca. 3,25 ha</u>
Wohnbauflächen nach Fortschreibung		ca. 6,45 ha

**Flächenreserven
 Westerheim:**

Mischbaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 2,60 ha
Mischgebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-
Mischgebiet	Baulücken mit rechtskräftigem Bebauungsplan	-
1. Reserven Mischbaufläche Westerheim		ca. 2,60 ha
2. Rücknahme Mischbaufläche Westerheim		-
3. Neuausweisung Mischbaufläche Westerheim		<u>ca. 2,59 ha</u>
Bilanz Mischbauflächen nach Fortschreibung		ca. 5,19 ha

**Flächenreserven
 Westerheim:**

Gewerbebaufläche	Reserveflächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	ca. 4,10 ha
Gewerbegebiet	Bebauungsplan	ca. 0,44 ha
Gewerbegebiet	Baulücken nach § 34 BauGB	-
1. Reserven Gewerbebaufläche Westerheim		ca. 4,55 ha
2. Rücknahme Gewerbebaufläche Westerheim		- ca. 3,82 ha
3. Neuausweisung Gewerbebaufläche Westerheim		<u>ca. 6,93 ha</u>
Bilanz Gewerbebauflächen nach Fortschreibung		ca. 7,66 ha

Anhand des auf Seite 119/120 nachgewiesenen kurz- bis mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfes der Gemeinde reduzieren sich die tatsächlich zur Verfügung stehenden gewerblichen Reserveflächen von Westerheim auf: **2,27 ha**

Durch die Beteiligung Westerheims am Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet Laichingen zu 14% steigt die Reservefläche auf: **2,39 ha**

1. Flächenübersicht nach Gemeinden

	Bauflächen, neu in die 4. Fortschreibung des FNP aufgenommen (Zieljahr 2020).			Bauflächen neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. (Zieljahr 2030)					Flächen aus der Standortuntersuchung für Freiland-Photovoltaikflächen SO	
	W	G	A	W	G	M	SO	A		
GVV Laichinger Alb										
Zwischensumme Gemeinde Heroldstatt	3,8 ha	4,5 ha	6,9 ha	-	3,69 ha	0,10 ha (-1,13 ha)	-	4,45 ha	16,58 ha 48,34 ha 0,06 ha 0,45 ha 9,53 ha	7,30 ha
Zwischensumme Stadt Laichingen	11,6 ha	7,1 ha	9,2 ha	-	15,00 ha* (-15,0 ha)	1,33 ha	-	-	-	25,40 ha
Zwischensumme Gemeinde Merklingen	7,6 ha	8,3 ha	5,7 ha	-	2,55 ha (-1,32 ha)	-	-	2,24 ha	-	-
Zwischensumme Gemeinde Nellingen	2,9 ha	2,4 ha	3,4 ha	0,27 ha	1,72 ha	0,16 ha	2,16 ha	-	-	8,35 ha
Zwischensumme Gemeinde Westerheim	4,1 ha	5,3 ha	6,1 ha	3,25 ha (-4,00 ha)	6,93 ha (-3,82 ha)	2,59 ha	0,28 ha (-2,40 ha)	10,86 ha	-	5,70 ha
Summe GVV „Laichinger Alb“	30,0 ha	27,6 ha	31,3 ha	-0,48 ha	9,75 ha	3,05 ha	0,04 ha	17,55 ha	74,96 ha	46,75 ha
Rechnerische Addition				1,02 ha	2,03 ha			- 13,92 ha**		
In aktuelle Fortschreibung aufgenommene Flächen				0,54 ha	11,78 ha	-	0,04 ha	3,63 ha	74,96 ha	46,75 ha
Flächenreserven				74,66 ha	37,25 ha	22,48 ha				
Rechnerische Addition				7,49 ha	14,98 ha					
Summe GVV „Laichinger Alb“				82,69 ha	64,01 ha	-	0,04 ha	3,63 ha	74,96 ha	46,75 ha

* Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich überwiegend um abgeschlossene Bebauungsplanverfahren oder Konversionsflächen (Militärbrachen) die nicht in die Gesamtbilanzierung mit eingerechnet wird

** Umwandlung in landwirtschaftliche Fläche oder Waldfläche, keine Versiegelung

W: Wohnbauflächen G: gewerbliche Bauflächen

M: gemischte Bauflächen: die gemischte Bauflächen werden zu 1/3 W und zu 2/3 G angerechnet

SO: Sonderbauflächen A: Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen, Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche

	Bauflächen, neu in die 4. Fortschreibung des FNP aufgenommen (Zieljahr 2020).			Bauflächen neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. (Zieljahr 2030)						Flächen aus Rekommunalisierung Bestandflächen M/LW/Ver/Wa	Flächen aus der Standortuntersuchung für Freiland-Photovoltaikflächen SO
	W	G	A	W	G	M	SO	A			
Gemeinde Heroldstatt											
Hinter den Pfarrgärten	1,6 ha										
Hinter den oberen Wiesen	2,2 ha										
Auf dem Wörth V	4,5 ha										
Ortsmitte - Gem			0,9 ha								
Hinter den Pfarrgärten - GR			1,3 ha								
Haselweg – GR			1,6 ha								
Auf dem Wörth V – GR			0,5 ha								
Erdeponie – Ver			1,7 ha								
Reduzierung Windkraft - LW			0,9 ha								

HB-M1 Breithülen									16,58 ha	
H-G1 Wörth IX				3,69 ha						
H-A1 Wörth IX								1,25 ha		
H-M1 "Lange Straße"					0,10 ha					7,30 ha
H-SO2 Photovoltaik										
H-Gem1 Kinderhaus								1,82 ha		
H-Gem2 Basketballfeld								0,25 ha		
HB-Ver1 Versickerungsbecken									0,45 ha	
H-Ver2 Versickerungsbecken									0,06 ha	
HB-Wa1 Waldfläche Breithülen									9,53 ha	
HB-LW1 Landwirtschaftliche F.									48,34 ha	
H-LW1 Landwirtschaftliche F.					(-1,13 ha)			1,13 ha		

Zwischensumme	3,8 ha	4,5 ha	6,9 ha		3,69 ha	- 1,03 ha		4,45 ha		74,96 ha	7,30 ha
Rechnerische Addition				- 0,34 ha	- 0,69 ha						
In aktuelle Fortschreibung aufgenommenen Flächen					3,00 ha			4,45 ha		74,96 ha	7,30 ha

Reserveflächen				10,70 ha	4,02 ha						
Rechnerische Addition											
Summe				10,36 ha	7,02 ha			4,45 ha		74,96 ha	7,30 ha
Gemeinde Heroldstatt											

W: Wohnbauflächen G: gewerbliche Bauflächen
M: gemischte Bauflächen: die gemischte Bauflächen werden zu 1/3 W und zu 2/3 G angerechnet
SO: Sonderbauflächen A: Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen, Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche, Ausgleichsfläche

	Bauflächen, neu in die 4. Fortschreibung des FNP aufgenommen (Zieljahr 2020).				Bauflächen neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. (Zieljahr 2030)						Abgeschlossene Bebauungsplanverfahren oder Konversionsflächen	Flächen aus der Standortuntersuchung für Freiland-Photovoltaikflächen	
	W	G	A		W	G	M	SO	A				
Stadt Laichingen													
L-W1 „Lindensteig“	6,1 ha										G		
L-W2 „Hinter Alenberg-W“	1,7 ha												
L-W3 „Karlstalße / Beurer Steig“	1,7 ha												
L-G1 „Geislinger Straße“		0,6 ha											
L-Gem1 „MZH Feldstetter Str - Gem“			2,4 ha										
L-Ver-Ent 1 „MZH Feldstetter Str - Versorgung“				0,4 ha									
L-Ver-Ent 2, Deponie Kaltenbuch Landkreis Alb-Donau-Kreis“				6,4 ha									
L-SO1 „Photovoltaik“													25,40 ha
Laichingen-Machtolsheim													
LM-W1 „Am Suppinger Weg“	2,1 ha												
LM-G1 „Treffsbucher Weg G“		4,2 ha											
LM-G2 „Steigstraße“		2,3 ha											
LM-G1 „Treffsbucher Weg“												0,41 ha	
LM-G2 „Erbisgrube“												2,27 ha	
Laichingen Feldstetten													
LF-M1 „Südlich im Baintlen“										1,33 ha			
LF-G1 „Am Lager“												12,32 ha	

W: Wohnbauflächen

G: gewerbliche Bauflächen

M: gemischte Bauflächen: die gemischte Bauflächen werden zu 1/3 W und zu 2/3 G angerechnet

SO: Sonderbauflächen A: Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen, Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche

	Bauflächen, neu in die 4. Fortschreibung des FNP aufgenommen (Zieljahr 2020).			Bauflächen neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. (Zieljahr 2030)						Abgeschlossene Bebauungsplanverfahren oder Konversionsflächen	Flächen aus der Standortuntersuchung für Freiland-Photovoltaikflächen	
	W	G	A	W	G	M	SO	A	G			
Laichingen Suppingen												
Zwischensumme	11,6 ha	7,1 ha	9,2 ha									
Rechnerische Addition				0,44 ha	0,88 ha	1,33 ha				15,00 ha		25,40 ha
In aktuelle Fortschreibung aufgenommenen Flächen				0,44 ha	0,88 ha					15,00 ha		25,40 ha
Reserveflächen				42,39 ha	16,93 ha	16,42 ha						
Rechnerische Addition				5,47 ha	10,95 ha							
Summe				48,30 ha	28,76 ha					15,00 ha		25,40 ha
Stadt Laichingen												

W: Wohnbauflächen

G: gewerbliche Bauflächen

M: gemischte Bauflächen: die gemischte Bauflächen werden zu 1/3 W und zu 2/3 G angerechnet

SO: Sonderbauflächen A: Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen, Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche

	Bauflächen, neu in die 4. Fortschreibung des FNP aufgenommen (Zieljahr 2020).				Bauflächen neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. (Zieljahr 2030)						Umwandlung in landwirtschaftliche Fläche, keine Versiegelung	Flächen aus der Standortuntersuchung für Freiland-Photovoltaikflächen
	W	G	A		W	G	M	SO	A	LW		
Gemeinde Merklingen												
M-W1 „Friedhof W / MD“	2,3 ha											
M-W2 „Anbindung Lindenstraße-W“	5,3 ha											
M-G1 „Gewerbegebiet Nordost“ (Arrondierung)		3,7 ha										
M-G2 „Brühl III + Ausgleichsfläche“		4,6 ha										
M-GR1 „Friedhof – GR“			0,9 ha									
M-GR2 „Anbindung Lindenstraße-GR“			3,9 ha									
M-LW1 „Reduzierung GE“			0,5 ha									
M-LW2 „Reduzierung W“			0,4 ha									

M-G1 „Brühl“												
M-G3 „Brühl“					1,19 ha							
M-LW1 „Reduzierung Brühl“					1,36 ha							
M-Ver1 „Kläranlage“					(-1,32 ha)					1,32 ha		
M-Ver2 „Versickerungsbecken“									0,32 ha			
									0,60 ha			

Zwischensumme	7,6 ha	8,3 ha	5,7 ha						1,23 ha			1,32 ha
Rechnerische Addition												
In aktuelle Fortschreibung aufgenommenen Flächen					0,00 ha	1,23 ha			0,92 ha			1,32 ha

Reserveflächen					7,06 ha	6,55 ha	0,90 ha					
Rechnerische Addition					0,30 ha	0,60 ha						
Summe					7,36 ha	8,38 ha			0,92 ha			1,32 ha
Gemeinde Merklingen												

W: Wohnbauflächen G: gewerbliche Bauflächen
M: gemischte Bauflächen: die gemischte Bauflächen werden zu 1/3 W und zu 2/3 G angerechnet
SO: Sonderbauflächen A: Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen, Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche

	Bauflächen, neu in die 4. Fortschreibung des FNP aufgenommen (Zieljahr 2020).				Bauflächen neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. (Zieljahr 2030)						Flächen aus der Standortuntersuchung für Freiland-Photovoltaikflächen	
	W	G	A		W	G	M	SO	A	SO		
Gemeinde Nellingen												
N-W1 „Bruckäcker IV – W“	2,9 ha											
N-G1 „Oppinger Grund-GE“		2,4 ha										
N-Gem1 „Feuerwehr“			0,5 ha									
N-GR1 „Oppinger Grund-GR“			1,6 ha									
N-LW1 „Reduzierung Windkraft Nellingen“			1,3 ha									

N-W1 „Herdsteig“					0,27 ha							
N-M1 „Gartenstraße“							0,16 ha					
N-G1 „Amstetter Burren“						1,72 ha						
N-SO1 Biogasanlage								2,16 ha				
N-SO 2 Photovoltaik												8,35 ha
N-LW1 "Oppinger Grund"						(-1,00 ha)			1,00 ha			

Zwischensumme	2,9 ha	2,4 ha	15,1 ha		0,27 ha	0,72 ha	0,16 ha	2,16 ha	1,00 ha			8,35 ha
Rechnerische Addition					0,05 ha	0,11 ha						
In aktuelle Fortschreibung aufgenommenen Flächen					0,32 ha	0,83 ha		2,16 ha	1,00 ha			8,35 ha

Reserveflächen					7,31 ha	5,20 ha						
Rechnerische Addition					0,85 ha	1,70 ha						
Summe					8,48 ha	7,73 ha		2,16 ha	1,00 ha			8,35 ha
Gemeinde Nellingen												

W: Wohnbauflächen G: gewerbliche Bauflächen

M: gemischte Bauflächen werden zu 1/3 W und zu 2/3 G angerechnet

SO: Sonderbauflächen A: Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen, Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche

	Bauflächen, neu in die 4. Fortschreibung des FNP aufgenommen (Zieljahr 2020).				Bauflächen neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. (Zieljahr 2030)							Flächen aus der Standortuntersuchung für Freiland-Photovoltaikflächen
	W	G	A		W	G	M	SO	A	LW	SO	
Gemeinde Westerheim												
W-W1 „Erweiterung Süd“	4,1 ha											
W-G1 „Hagentelle-GE“		5,3 ha										
W-Gem1 „Schule“			0,2 ha									
W-Gem2 „Sport“			2,3 ha									
W-GR1 „Friedhof“			0,6 ha									
W-GR2 „Wertlen-GR“			1,6 ha									
W-GR3 „Hagentelle-GR“			0,4 ha									
W-LW1 „Reduzierung Windkraft Westerheim“			1,0 ha									
W-W1 „Zimmerhaldenweg Süd“				2,72 ha								
W-W2 „Zimmerhaldenweg“				0,53 ha								
W-M1 „Runs II“						0,14 ha						
W-M2 „Steinigen“						0,28 ha						
W-M3 „Gewann Neuhäusle“						0,83 ha						
W-M4 „Wiesensteiger Straße“						0,56 ha						
W-M5 „Donnstetter Straße“						0,78 ha						
W-G1 „Spiel & Sportbereich“				0,40 ha								
W-G2 „Ried Nord-Ost“				1,10 ha								
W-G3 „Ried Nord-Ost“				2,59 ha								
W-G4 „Runs Nord“				2,84 ha								
W-SO1 „Pflegeheim Dausshalde“							0,28 ha					
W-SO2 „Photovoltaik“												5,43 ha
W-Gem1 „Haus für Kinder“								0,24 ha				
W-Gem2 „Zimmerhaldenweg“								0,13 ha				
W-LW1 „Reduzierung Sondergebiet Wochenendhäuser“										2,40 ha		
W-LW2 „Reduzierung Zimmerhaldenweg Süd“				-4,00 ha						4,00 ha		
W-LW3 „Reduzierung Gewerbebaufläche“										1,10 ha		
W-LW4 „Reduzierung Gewerbebaufläche“										1,58 ha		
W-LW5 „Reduzierung Gewerbebaufläche“										1,14 ha		
W-Ver „Wasserhochbehälter“									0,27 ha			

	Bauflächen, neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommen (Zieljahr 2020).				Bauflächen neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. (Zieljahr 2030)							Flächen aus der Standortuntersuchung für Freiland-Photovoltaikflächen
	W	G	A		W	G	M	SO	A	LW	SO	
Gemeinde Westerheim	4,1 ha	5,3 ha	6,1 ha		-0,75 ha	3,11 ha	2,59 ha	-2,12 ha	0,64 ha			5,43 ha
Zwischensumme					0,86 ha	1,73 ha						
Rechnerische Addition												
In aktuelle Fortschreibung aufgenommenen Flächen					0,11 ha	4,84 ha		-2,12 ha	0,64 ha		10,22 ha	5,43 ha

Reserveflächen					7,20 ha	4,55 ha						
Rechnerische Addition					0,86 ha	1,73 ha						
Summe					8,17 ha	11,12 ha		-2,12 ha	0,64 ha		10,22 ha	5,43 ha
Gemeinde Westerheim												

W: Wohnbauflächen G: gewerbliche Bauflächen
M: gemischte Bauflächen: die gemischte Bauflächen werden zu 1/3 W und zu 2/3 G angerechnet
SO: Sonderbauflächen A: Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen, Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche

2. Plausibilitätsprüfung für Gewerbeflächenbedarf (ohne Anrechnung der gemischten Bauflächen)

(Angaben in ha)	Laichingen	Heroldstatt	Merklingen	Nellingen	Westerheim	IIG	GVV LAI
Reserveflächen Stand Vorentwurf 22.07.2010	16,93	4,20	6,55	5,20	4,55	8,60	46,03
Reserveflächen Stand 23.03.2011	16,93	4,02	6,55	5,20	4,55	8,60	45,85
Neuausweisung Stand Vorentwurf 22.07.2010	-	3,34	3,61	5,41	6,70	-	19,06
Neuausweisung Stand 23.03.2011	-	3,34	4,25	1,72	7,49	-	16,80
Rücknahme von G-Flächen			-1,92			-3,82	-5,74
Summe Reserve und Ausweisung Stand 23.03.2011	16,93	7,36	8,88	6,92	8,22	8,60	56,91
Konkrete Erweiterung 2010 - 2011 kurzfristig	-	-	-	-	-2,40	-0,10	-2,50
Konkrete Erweiterung 2012 - 2015 mittelfristig	-	- 2,50	-0,30	-	-	-	-2,80
Optionsflächen	-	- 2,61	-1,20	-2,00	- 3,19	-	-9,00
Konkrete Neuansiedlung 2010 - 2011 kurzfristig	- 1,30	-	-0,80	-	- 0,36	-2,77	-5,23
Konkrete Neuansiedlung 2012 - 2015 mittelfristig	- 4,20	-	-0,40	-	-	-4,87	-9,47

(Angaben in ha)	Laichingen	Heroldstatt	Merklingen	Nellingen	Westerheim	IIG	GVV LAI
Aussiedlung aus Gemengelage 2010 - 2011 kurzfristig	-	-	-0,82	-	-	-	-0,82
Aussiedlung aus Gemengelage 2012 - 2015 mittelfristig	-	-	-0,40	-1,50	-	-	-1,90
Summe G-Bedarf kurzfristig/mittelfristig	-5,50	-5,11	-3,92	-3,50	-5,95	-7,74	-31,72

Summe Reserve und Ausweisung Stand 23.03.2011	16,93	7,36	8,88	6,92	8,22	8,60	56,91
Summe G-Bedarf kurzfristig/mittelfristig	-5,50	-5,11	-3,92	-3,50	-5,95	-7,74	-31,72
Summe (Reserve/Ausweis.- G Bedarf)	11,43	2,25	4,96	3,42	2,27	0,86	25,19

Verteilung IIG (0,86)	(54%) 0,46	(12%) 0,10	(10%) 0,08	(10%) 0,08	(14%) 0,12		
Anrechenbare Fläche	11,89	2,35	5,04	3,50	2,39		25,19
Umrechnung Prognose Jahreswert 2010-2030 p.a.	0,59	0,12	0,25	0,12	0,12		1,24

Verkaufe und Bebaute Gewerbeflächen 1990- 2010	51,30	20,74	11,00	8,55	14,59	26,50	132,68
Verteilung IIG (26,50)	(54%) 14,31	(12%) 3,18	(10%) 2,65	(10%) 2,65	(14%) 3,71		
Anrechenbare Fläche	65,61	23,92	13,65	11,20	18,30		132,68
Umrechnung Jahreswert 1990 - 2010 p.a.	3,28	1,20	0,68	0,56	0,92		6,64

3 Flächenübersicht nach der Nutzungsart

3.1 Wohnbauflächen W

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „Wohnbauflächen“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	-	- <hr/> <hr/>
Laichingen	-	-
Feldstetten		
Machtolsheim		
Suppingen		- <hr/> <hr/>
Merklingen	-	- <hr/> <hr/>
Nellingen	„Herdsteig“	N-W1 0,27 ha
	Nellingen gesamt:	0,27 ha <hr/> <hr/>
Westerheim	„Zimmerhaldenweg Süd“	W-W1 2,72 ha
	„Zimmerhaldenweg“	W-W2 0,53 ha
	Rücknahme W Zimmerhaldenweg Süd	W-LW2
		- 4,00 ha
	Westerheim gesamt	- 0,75 ha <hr/> <hr/>
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		- 0,48 ha <hr/> <hr/>

3.2

Gemischte Bauflächen

M

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „gemischte Bauflächen“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	„Breithülen“ (Bestandsfläche)	HB-M1 16,58 ha*
	"Lange Straße"	H-M1 0,10 ha
	"Grabenäcker" (Rücknahme)	H-LW1 -1,13 ha
	Heroldstatt gesamt:	15,55 ha*
	Laichingen	
Feldstetten Machtolsheim Suppingen	„Südlich im Baintlen“	LF-M1 1,33 ha
Laichingen gesamt:	1,33 ha	
Merklingen	-	-
Nellingen	„Gartenstraße“ Nellingen gesamt:	N-M1 0,16 ha 0,16 ha
Westerheim	„Runs II“	W-M1 0,14 ha
	„Steinigen“	W-M2 0,28 ha
	„Gewann Neuhäusle“	W-M3 0,83 ha
	„Wiesensteiger Straße Ost“	W-M4 0,56 ha
	„Donnstetter Straße“	W-M5 0,78 ha
	Westerheim gesamt:	2,59 ha
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		3,05 ha

* Keine Anrechnung der Mischbauflächen da es sich um Bestandsflächen von Breithülen handelt

3.3

Gewerbliche Bauflächen

G

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „gewerbliche Bauflächen“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	„Wörth IX“	H-G1 3,69 ha
	Heroldstatt gesamt:	<u>3,69 ha</u>
Laichingen		
Feldstetten	„Am Lager“ (Bestandanpassung)	LF-G1 12,32 ha*
Machtolsheim	„Treffsbucher Weg“ (Bestandanpassung)	LM-G1 0,41 ha*
Suppingen		LM-G2 2,27 ha*
		Laichingen gesamt:
Merklingen		
	„Brühl“	M-G1 1,19 ha
		M-G3 1,36 ha
	Reduzierung „Brühl“	M-LW1 -1,32 ha
	Merklingen gesamt	<u>1,23 ha</u>
Nellingen		
	„Amstetter Burren“	N-G1 1,72 ha
	Reduzierung "Oppinger Grund"	N-LW1 -1,00 ha
	Nellingen gesamt:	<u>0,72 ha</u>
Westerheim		
	„Spiel & Sportbereich“	W-G1 0,40 ha
	Ried Nord Ost“	W-G2 1,10 ha
	Ried Nord Ost“	W-G3 2,59 ha
	“Runs Nord“	W-G4 2,84 ha
	Rücknahme -G	W-LW3 – W-LW5 -3,82 ha
	Westerheim gesamt	<u>3,11 ha</u>
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		<u>26,06 ha</u>
	* Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich überwiegend um abgeschlossene Bebauungsplanverfahren oder Konversionsflächen (Militärbrachen)	-15,00 ha
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		<u>9,75 ha</u>

3.4

Sonderbaufläche

SO

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „Sonderbauflächen“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	„Photovoltaik Heuweg“	H-SO2 7,30 ha*
	Heroldstatt gesamt:	<u>7,30 ha</u>
Laichingen	„Photovoltaik Reute“	L-SO1 25,40 ha*
	Laichingen gesamt:	<u>25,40 ha</u>
Merklingen	-	-
	Merklingen gesamt	<u>-</u>
Nellingen	„Biogasanlage“	N-SO1 2,16 ha
	„Photovoltaik Ziegerlauch“	N-SO2 8,35 ha*
	Nellingen gesamt	<u>10,51 ha</u>
Westerheim	„Pflegeheim Dausshalde“	W-SO1 0,28 ha
	„Photovoltaik Westenberg“	W-SO2 5,70 ha*
	Rücknahme SO Ferienhaussiedlung“	W-LW1 -2,40 ha
	Westerheim gesamt	<u>3,58 ha</u>
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		<u>46,79 ha*</u>

* Anmerkung: Die relativ große Fläche ergibt sich im wesentlichen aus 46,75 ha Flächen für Photovoltaikflächen

3.5

Waldflächen

WA

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „Waldflächen“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	„Waldfläche Heroldstatt Breithülen	HB-Wa1 9,53 ha
	Heroldstatt gesamt:	<u>9,53 ha</u>
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		<u>9,53 ha</u>

3.6

Fläche für den Gemeinbedarf

GEM

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „Fläche für den Gemeinbedarf“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	„Kinderhaus“	H-Gem1 1,82 ha
	„Basketballfeld“	H-Gem2 0,25 ha
	Heroldstatt gesamt:	2,07 ha
Laichingen Feldstetten Machtolsheim Suppingen	-	-
	Laichingen gesamt:	-
	Merklingen	-
	Merklingen gesamt:	-
Nellingen	-	-
	Nellingen gesamt:	-
Westerheim	„Haus für Kinder“	W-Gem1 0,24 ha
	„Zimmerhaldenweg“	W-Gem2 0,13 ha
	Westerheim gesamt:	0,37 ha
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		2,44 ha

3.7

Flächen für Versorgungseinrichtungen

VER

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „Fläche für Versorgungseinrichtungen“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	„Versickerungsbecken Breithülen“	HB-Ver1 0,45 ha
	„Versickerungsbecken Heroldstatt“	H-Ver2 0,06 ha
	Heroldstatt gesamt:	0,51 ha
Merklingen	„Erweiterung Kläranlage“	M-Ver1 0,32 ha
	"Versickerungsbecken"	M-Ver2 0,60 ha
Merklingen gesamt:	0,92 ha	
Westerheim	„Wasserhochbehälter“	W-Ver1 0,43 ha
	Westerheim gesamt:	0,43 ha
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		1,86 ha

3.8

Grünflächen

GRÜN

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „Grünflächen“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	-	-
Laichingen	-	-
Merklingen	-	-
Nellingen	-	-
Westerheim	-	-
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		0,0 ha

3.9

Ausgleichsflächen

A

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „Ausgleichsflächen“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	"Ausgleichsfläche Wörth IX	H-A1 1,25 ha
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		1,25 ha

3.10

Fläche für die Landwirtschaft

LW

In der Fortschreibung FNP 2030 GVV Laichinger Alb neu aufgenommene „Fläche für die Landwirtschaft“.

Gemeinde	Bezeichnung	Größe
Heroldstatt	„Landwirtschaftliche Fläche“ Breithülen	HB-LW1 48,34 ha
	(Bestandfläche durch Rekommunalisierung)	
	"Landwirtschaftliche Fläche Grabenäcker"	H-LW1 1,13 ha
	Heroldsatt gesamt:	<u>49,47 ha*</u>
Nellingen	"Reduzierung G"	N-LW1 1,00 ha
		<u>1,00 ha</u>
Merklingen	"Reduzierung G"	M-LW1 1,32 ha
	Merklingen gesamt	<u>1,32 ha</u>
Westerheim	„Reduzierung Sondergebiet“	W-LW1 2,40 ha
	„Reduzierung Wohngebiet“	W-LW2 4,00 ha
	„Reduzierung Gewerbebaufläche“	W-LW3 1,10 ha
	„Reduzierung Gewerbebaufläche“	W-LW4 1,58 ha
	„Reduzierung Gewerbebaufläche“	W-LW5 1,14 ha
	Westerheim gesamt	<u>10,22 ha</u>
Gemeindeverwaltungsverband gesamt:		<u>62,01 ha*</u>

* Anmerkung: Die relativ große Fläche ergibt sich aus der Rücknahmen von 13,67 ha Bauflächen und der Aufnahme von 48,34 ha Fläche aus der Rekommunalisierung Breithülens.

4.

Naturdenkmale

Die im Planungsgebiet ausgewiesenen Naturdenkmale sind in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt (Quelle: Landschaftsplanerische Würdigung 2020, Stand Juni. 2006).

Nr.	Lage	Name
Laichingen		
1	Schallenlau	Laichinger Höhle
2	Boschen	Buche auf Boschen
3	<i>südl. Ortsende an L 1236</i>	Zuckerbuche
4	<i>Ortsmitte</i>	2 Linden auf dem Marktplatz
5	<i>nordwestl. Ortsende K 7325</i>	Linde an der Westerheimer Str.
Feldstetten		
6	Ortslage	Linde beim Rößle
7	Wasserreservoir	Linde auf dem Berg
8	Haslauh	Linde am Zaininger Weg
9	<i>Haslauh</i>	Linde an der Hauptstraße
10	Nattenbuch	Linde
11	Nattenbuch	Hülbe
12	Hagsbuch	Höhle Hohler Stein
Machtolsheim		
13	Steinenlau	Linde (Auf Steinenlau)
14	Hübschenstein	Linde (Beim Hübschenstein)
15	Auf dem Rainbühl	Sommerlinde
16	Beurer Weg	Sommerlinde
17	Bahnhofstr. 4	Bergulme
18	Auf Warth. L 1230	Sommerlinde
Suppingen		
19	Einmündung FW 20	Winterlinde
20	Ödung an der Ulmer Straße	Sommerlinde
21	Ödung an der Ulmer Straße	Buche (Schinderwasenbuche)
Heroldstatt		
22	in der Kohlhalde Be. Blaubeuren	Sontheimer Höhle
23	an der Straße nach Laichingen Be. Blaubeuren	Linde
24	Ortsausgang Sontheim	Linde
25	am Seißer Bühl Be. Blaubeuren	3 Buchen
26	300 m südwestl. Be. Blaubeuren	Buche
27	Ortsmitte Ennabeuren	4 Linden
28	<i>südl. Ortsende Ennabeuren an L 230</i>	Linde (Doppel)
29	<i>Ortsmitte Ennabeuren</i>	<i>Baum</i>
30	<i>Heuweg</i>	3 Linden

Nr.	Lage	Name
31	am FW Nr. 12	Steigleslinde
32	Am Käppele	5 Linden
33	Sandbühl	Fliegentäle
Merklingen		
34 (A.1) ²⁾	Lindenstraße / K 7407	Lindenallee
35 (A.2)	Mühläcker	2 Sommerlinden
36 (A.3)	Hölle	Roßkastanie
37 (A.4)	Karrenweg	Stieleiche
38 (A.5)	Geiwitzenfeld	Ulme
39 (A.6)	Ortslage, Rathausplatz	Sommerlinde (Rathauslinde)
40 (A.7)	Ortslage, Hauptstraße	Sommerlinde
41 (A.8)	Ortslage, Friedhofstraße	2 Sommerlinden
42 (A.9)	Kalkhäusle/Krautgärten	Sommerlinde
43 (A.10)	Kalkhäusle	Baumgruppe (12 Linden, 1 Esche)
44 (A.11)	Schillinghäule	Sommerlinde
45 (A.12)	Laube	Ulme
46 (A.13)	Beim Heckle	Sommerlinde
47 (A.14)	Beim Heckle	2 Sommerlinden
48 (A.15)	Beurer Burren/Bemaringer Weg	Ulme
49 (A.16)	Machtolsheimer Weg	Sommerlinde
50 (A.17)	Laichinger Weg	2 Sommerlinden
Nellingen		
51 (A.1)	Hüttentäle	Baumgruppe (1 Mehlbeere, 4 Eichen, 2 Ahorne)
52 (A.2)	Hüttentäle	Rotbuche (Weidbuche)
53 (A.3)	Hüttentäle	Rotbuche
54 (A.4)	bei Aichen	Sommerlinde
55 (A.5)	bei Aichen	Sommerlinde
56 (A.6)	beim Geißrucken	Baumgruppe (4 Stieleichen)
57 (A.7)	Nellinger Feld	Esche
58 (A.8)	am Aicher Tal	Sommerlinde
59 (A.9)	Schwachstetter Weg	Linde (Schwachstetter Linde)
60 (A.10)	Kolbhalder Steig	Linde
61 (A.11)	Ortslage Nellingen, Aicher Straße	Sommerlinde (Rathauslinde)
62 (A.12)	Ortslage Nellingen, Kirchgasse	Sommerlinde
63 (A.13)	Ortslage Nellingen, Steinbosstraße	Linde
64 (A.14)	Bei der großen Linde	Sommerlinde (Große Linde)
65 (A.15)	Beim Kirschenbaum	Sommerlinde
66 (A.16)	Beim Kirschenbaum	Sommerlinde
67 (A.17)	Hurenhäule	Rotbuche
68 (A.18)	Schulwald	Stieleiche
69 (A.19)	Schulwald	Feldahorn
70 (A.20)	Mäuselauch	Bergulme

Nr.	Lage	Name
71 (A.21)	Vor dem Mäuselauch	Linde
72 (A.22)	Vor dem Mäuselauch	Sommerlinde
73 (A.23)	Schinderwasen	Sommerlinde
74 (A.24)	Schinderwasen	Baumgruppe (2 Eichen, 2 Feldahome)
75 (A.25)	Aufhauser Weg	Winterlinde (Aufhauser Linde)
76 (A.26)	Bruckäcker/Mühlweg	Winterlinde (Mühlilinde)
77 (A.27)	Aufhauser Weg	Feldahorn
78 (A.28)	Breite Hecke	Sommerlinde
79 (B.1) ²⁾	Vorderer Asang	3 Rotbuchen
80 (B.2)	Vorderer Asang	Rotbuche
81 (B.3)	Straßbuch	Rotbuche
82 (B.4)	Straßbuch	Rotbuche
83 (B.5)	Ortslage Oppingen, Rathausplatz	Sommerlinde (Friedenslinde)
84 (B.6)	Hungerberg	Stieleiche
85 (B.7)	Buchstauden	Rotbuche
86 (B.8)	Blumegerten	Trichterdoline mit Hüle und Gehölzbestand
87 (B.9)	Nellinger Straße	Sommerlinde
88 (B.10)	Heimatsbreite	Stieleiche
89 (B.11)	Duital	Baumbestand auf ehemaliger Schafheide
Westerheim		
90	Kirche	9 Bäume bei der Kirche am Hof
91	Zigeunerbrunnen	Linde am Zigeunerbrunnen
92	Donnstetter Straße	Linde an der Donnstetter Straße
93	Sellenberg	Linde bei der Sellenkapelle
94	<i>westl. Ortsrand L 252</i>	(untere) Linde unter Wangen
95	<i>westl. Ortsrand L 252</i>	(obere) Linde an der Donnstetter Straße
96	<i>Laichenfeld</i>	Linde im Laichinger Feld
97	<i>Laichenfeld</i>	Buche am Schwarzenbuckel
98	Beerbrunnen	Linde auf Beerbrunnen
99	Sattenlehenberg	2 Buchen am Sattenlehenberg
100	<i>Faulenhau an K 7326</i>	Eiche in der Kälberdusch
101	<i>Dellmannsheim</i>	2 Linden bei der Faulenhauhüle
102	<i>Dellmannsheim</i>	Buche am Sandbuckel
103	<i>nörtl. Ortsrand</i>	4 Linden bei der Loretto-Kapelle
104	<i>nörtl. Ortsrand</i>	Linde bei der Dreifaltigkeit
105	<i>nörtl. Westerheim an L 1236</i>	Linde bei Haldenlau
106	<i>Westenberg</i>	(untere) Linde unter Westenberg
107	<i>Westenberg</i>	(obere) Linde oberhalb Westenberg
108	<i>Bussensee</i>	Linde beim Bussensee
109	<i>Unter dem Graben</i>	Buche unter dem Graben
110	<i>Bleienswang</i>	Eiche auf Bleienswang
111	<i>Egelsee</i>	Linde auf Egelsee
112	<i>Egelsee</i>	Hülbe auf Egelsee
113	<i>Schertelshöhle</i>	Schertelshöhle im Hochbuch
114	Hochbuch	Felsenhöhle „Steinernes Haus“
115	Hochbuch	Burkhardtshöhle

5.

Kulturdenkmale

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat 26 Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Die im Planungsgebiet ausgewiesenen Kulturdenkmale sind in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt (Quelle: Landschaftsplanerische Würdigung 2020, Stand Juni. 2006).

Nr.	Bezeichnung, Lage	Bemerkungen
Laichingen		
1	Henzenbuch	Siedlung der Mittelsteinzeit
2	Ramsloh, Unter Ramsloh	Fundstelle der Hallstattkultur
3	Marktplatz	Fundstelle der Hallstattzeit und der römischen Zeit
4	Feuerbuch, Waldstetten, Feuerbuch am Mühlweg, Hochsträß	römische Straße
5	Im Ort (Bereich Bahnhofs- u. Wilhelmstraße)	vorgeschichtliche Siedlung, Friedhof der Merowingerzeit
6	Im Ort (nordwestlicher Bereich) im und beim heutigen Friedhof	Friedhof der Merowingerzeit
7	Alenberg	Siedlung der Mittelsteinzeit
Feldstetten		
8	Hohler Stein	Siedlung der Hallstattkultur
9	nordwestlicher Bereich der Markung	römische Straße
Machtolsheim		
10	westlich im Ort	Friedhof der Hallstattkultur
11	Langer Hau	vorgeschichtliche Grabhügelgruppe
Suppingen		
12	Bühläcker	Friedhof der Merowingerzeit
Heroldstatt		
13	Kohlhalde	Sontheimer Höhle (Gräber der frühalemannischen Zeit)
14	Vor Seissenlehr	Siedlung der vorrömischen Zeit
15	Lange Straße 63, Sontheim	evangelische Pfarrkirche St. Petrus und Paulus mit Kirchhofmauer
16	Lange Straße 46, Sontheim	sog. Ackerbürgerhaus
17	Hinter dem Dorf	Friedhof der Merowingerzeit
18	Ulmer Straße 2, Ennabeuren	evangelische Kirche St. Kosmos und Damian
Merklingen		
19	Banholz	römischer Gutshof
20	Schlegel, Hochbuch	römische Straße
21	Im Ort, Bereich Friedhof bzw. östlicher Ortsrand	Friedhof der Merowingerzeit
22	Breite	vor- und frühgeschichtliche Siedlung
23	Hägni	Fundstelle der Hallstattzeit
24	Friedhofstraße 1	ehem. Pfarrhaus
25	Hauptstraße 36	Wohnhaus
26	Hauptstraße 62	ehem. Ulmisches Amtshaus
27	Hauptstraße 63	ehem. Wiesensteiger Zehntscheuer
28	Kirchgasse 2	ehem. Schulhaus
29	Kirchgasse 4	evangelische Pfarrkirche Heilige Drei Könige
30	Kirchgasse 4	Kirchhofmauer
31	Bleiche	sog. Bleichhäusle

Nr.	Bezeichnung, Lage	Bemerkungen
Nellingen		
32	Nellinger Feld	Fundstelle der Spätbronzezeit
33	Wolf, Bei der Geislinger Linde	Friedhof der Merowingerzeit
34	Ziegelhaus, Lachen, Zigeunerhochsträß, Mühlweg, Hochsträß	römische Straße nördl. Ortsbereich
35	Aicher Straße 5	ehem. Amtshaus
36	Kirchgasse 10	evangelische Pfarrkirche St. Andreas mit Friedhofsmauer
37	Schulplatz 11	ehem. Nebengebäude des Gasthauses Hirsch
38	Steinboßstraße 2	ehem. Gasthaus Ochsen
39	Steinboßstraße 22	Weberselde
40	Eugen-Sauter-Weg 3, Oppingen	evangelische Filialkirche St. Michael
41	Hochsträß	römische Straße
Westerheim		
42	Hohbuch	Höhle Steinernes Haus
43	Hohbuch	Burkhardtshöhle = Schertelshöhle
44	Au	Grabhügelgruppe der Hallstattkultur
45	Sellenberg	Siedlung der vorrömischen Zeit
46	Feuerbuch	zwei Grabhügel
47	Keltenschanze	Keltische Viereckschanze
48	südwestlicher bis südöstlicher Markungsbereich	römische Straße
49	Kirchplatz 2	katholische Pfarrkirche St. Stefan
50	Kirchplatz 2	Kirchhof mit Figurennische
51	Kirchplatz 1	ehem. Schul- und Rathaus
52	Wiesensteiger Str. 45	Lorettokapelle
53	Neckartal	Steinkreuz
54	Bruderhaus Wiesensteiger Str. 43	Sachgesamtheit mit Lorettokapelle (Nr. 52)

6. Altlastenverdächtige Flächen

(Quelle: Landschaftsplanerische Würdigung 2020, Stand Juni. 2006).

lfd. Nr.	Gemeinde	Objekt-Nr.	Flächenname	Klassifizierung	
01	Heroldstatt-Ennabeuren	00694	Pfaffenstein	B	
02		01292	Hakenäcker	B	
03		01398	Ulmer Straße 37	B	
04		02337	Brunnenstrsse 21	B	
05		Heroldstatt-Sontheim	00695	Hohenloh	B
06			00696	Fliegentäle	OU
07			01399	Blaubeurer Weg 5 u. Weisenstraße 58	B
08	Laichingen	01400	Laichinger Straße 28	B	
09		01401	Lange Straße 66	A	
10		01402	Schulstraße 2	B	
11		01511	Lange Straße 62	A	
12		02340	Wörthstrasse 13	B	
13		00009	Eichberg	B	
14		00719	Ziegelwäldle	B	
15		00720	Galgenberg	B	
16		00721	Bei der Lehmgrube	B	
17		01293	Bleichberg	B	
18		01294	Beim Boschen	B	
19		01403	Am Bleichberg 11	B	
20		01406	Bahnhofstraße 34	B	
21		01408	Bahnhofstraße 48-54	OU	
22		01409	Brühlstraße 28-32	B	
23		01410	Feldstetter Str. 3 u.3/1	B	
24		01414	Geislinger Str.20	B	
25		01415	Geislinger Str. 36	B	
26		01416	Geislinger Str. 49	OU	
27		01418	Geislinger Str. 55	B	
28		01420	Goethestraße 75a (Robert-Bosch- Strasse 9)	B	
29		01421	Heinrich-Kahn-Str. 24	OU	
30		01423	Hirschstraße 81	B	
31		01424	Karlstraße 24	B	
32		01426	Karlstraße 30	OU	
33		01429	Marktplatz 19	B	
34		01430	Marktplatz 2	OU	
35		01433	Schillerstr. 26-28	B	
36		01434	Suppinger Str. 17/1	B	
37		01437	Weberstrasse 7	OU	
38		01443	Westerheimer Straße 22	B	
39		01509	Im Trieb	B	
40		02076	Geislinger Str. 52	B	
41		02208	Am Wasen 2	OU	
42		02212	Carl-Benz-Straße 2	OU	
43		02218	Im Bussen 13	OU	
44		02223	Hohenstadter Weg 12	OU	
45		02226	Heinrich-Kahn-Straße 59	OU	
46		Laichingen-Feldstetten	00707	Lachenacker	B
47			01296	Unter dem Bühl	B
48			01445	Delaustraße 13	B

lfd. Nr.	Gemeinde	Objekt-Nr.	Flächenname	Klassifizierung
49		01446	Gewann Delau	B
50		01447	Lange Straße 103	B
51		01448	Lange Straße 120 und 122	B
52		01450	Lange Straße 50	OU
53		01451	Lange Straße 60	OU
54		01452	Lange Straße 98	OU
55		02222	Westerheimerstraße 34	B
56	Laichingen-Machtolsheim	01297	Reinbühl	B
57		00708	Bei Alen	B
58		00709	Blaubeurer Grund	B
59		01454	Bahnhofstraße 37	B
60		01455	Merklinger Straße 5	OU
61	Laichingen-Suppingen	00710	Feldstetter Berg	B
62		00711	Am Koppenstein	B
63		01298	Beim Sängerhäule	B
64	Merklingen	00628	Sandburren	B
65		00629	Kappenhalde	B
66		01459	Auf der Kappel 14	A
67		01460	Gartenstraße 4	B
68		01461	Hauptstraße/Hahnenweiler 27	B
69		01462	Langgasse 21°	A
70		01463	Nellinger Straße 6	A
71		01464	Neugasse 32	A
72		01465	Laichinger Weg 6	A
73		02079	Nellinger Straße 14	B
74	Nellingen	01472	Steingertweg 4	B
75		01471	Leinbosstrasse 13 und 15	A
76		01470	Scheitergässle 3	B
77		01469	Leonhard-Huter-Straße 8 und 8/1	A
78		01468	Hirschstraße 1	A
79		01467	Aicher Straße 38	B
80		01301	Herzburren	B
81		00635	Lüxgruben	OU
82		00634	Katzensteig	OU
83		00633	Kräutergarten, Schützenhaus	B
84	Nellingen/Oppingen	01474	Geislinger Straße 13	B
85		01473	Geislinger Straße 10	A
86		00637	Vorlach	B
87		00636	Vorderer Asang	B
88	Westerheim	01508	Wiesensteiger Straße 7	B
89		01506	Wiesensteiger Straße 3 u. Donnstetter Straße 2/1	A
90		01505	Steinigen 2	B
91		01504	Pfählerweg 3	B
92		01503	Laichinger Straße 16	B
93		01500	Büschenloh 11	B
94		01316	Krummer Rain	OU
95		01315	Ob dem Hohbuch	B
96		01314	Halde	B
97		01313	Bussensee	B
98		01312	Bleinswang	B
99		00678	Sellenberg	B
100		00677	Faulenhau	B
101		02321	Riedstraße 39	OU
102		02362	Gartenstraße 22	OU

OU: Orientierende Untersuchung

B: Belassen (derzeit kein Handlungsbedarf)

A: Ausscheiden, Archivieren (nicht mehr altlastenrelevant)

7. Liste der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Institution / Bürger	Nr.	Institution / Bürger
1.1	Albelektrizitätswerk GmbH & Co. KG Eybstraße 98 -100 73312 Geislingen/Steige	1.13	Gemeinde Dornstadt Gemeindeverwaltung 89160 Dornstadt
1.2	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Karlsruhe Bahnhofstraße 5 76137 Karlsruhe	1.14	Gemeinde Drackenstein Hauptstraße 28 73345 Drackenstein
1.3	Deutsche Post AG Niederlassung Brief Hausservice 38-50 Herknerstraße 10 88250 Weingarten	1.15	Gemeinde Hohenstadt Schulstraße 9 73345 Hohenstadt
1.4	Deutsche Telekom AG T-Com, TI Niederlassung Südwest Prod. Techn. Infrastruktur 23 Pfaffenweg 35 89231 Neu-Ulm	1.16	Gemeinde Lonsee Bürgermeisteramt Hindenburgstraße 16 89173 Lonsee
1.5	Deutsche Telekom AG Niederlassung Ravensburg Postfach 1440 88184 Ravensburg	1.17	Gemeinde Römerstein Albstraße 2 72587 Römerstein
1.6	EGVS – Gasversorgung Süd GmbH Brunnenbergstraße 27 89597 Munderkingen	1.18	Industrie- und Handelskammer Olgastraße 101 89073 Ulm
1.7	EnBW Regional GmbH, Regionalzentrum Biberach, Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach	1.19	Kreisbauernverband Ulm-Ehingen e.V., Pfarrer-Schultes-Weg 18 89077 Ulm
1.8	Erdgas Südwest GmbH Siemensstraße 9 72675 Ettlingen	1.20	Landesamt für das Straßenwesen Baden-Württemberg Krailhaldenstraße 44 70469 Stuttgart
1.9	Gasversorgung Süddeutschland GmbH Am Wallgraben 37 70565 Stuttgart	1.21	Landratsamt Alb-Donau-Kreis Fachdienst Kreisentwicklung / Bauen Schillerstraße 30 89077 Ulm - Fachdienst Straßen - Fachdienst Vermessungsamt - Flurneordnungsamt - Gewerbeaufsichtsamt - Kreisforstamt - Kreislandwirtschaft - Untere Naturschutzbehörde
1.10	Gemeinde Amstetten Gemeindeverwaltung 73340 Amstetten	1.22	Regierungspräsidium Stuttgart Ruppmannstraße 21 70565 Stuttgart
1.11	Gemeinde Bad Ditzgenbach Hauptstraße 44 73342 Bad Ditzgenbach	1.23	Reigerungspräsidium Tübingen Referat 21, Raumordnung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen
1.12	Gemeinde Berghülen Hauptstraße 2 89180 Berghülen		

1.24	Regierungspräsidium Tübingen Referat 26, Denkmalpflege Alexanderstraße 48 72072 Tübingen	1.29	Stadt Münsingen Bachwiesenstraße 7 72525 Münsingen
1.25	Regierungspräsidium Tübingen Straßenwesen und Verkehr Abteilung 4, Referat 45 Postfach 26 66 72016 Tübingen	1.30	Stadt Schelklingen Marktstraße 15 89601 Schelklingen
1.26	Regionalverband Donau-Iller Schwammbergerstraße 3 89073 Neu-Ulm	1.31	Stadt Wiesensteig Hauptstraße 25 73349 Wiesensteig
1.27	Stadt Blaubeuren Karlstraße 2 89143 Blaubeuren	1.32	Wehrbereichsverwaltung V Heilbronner Straße 186 70191 Stuttgart
1.28	Stadt Geislingen / Steige Karlstraße 1 73312 Geislingen / Steige	1.33	Zweckverband Landeswasserversorgung Schützenstraße 4 70182 Stuttgart