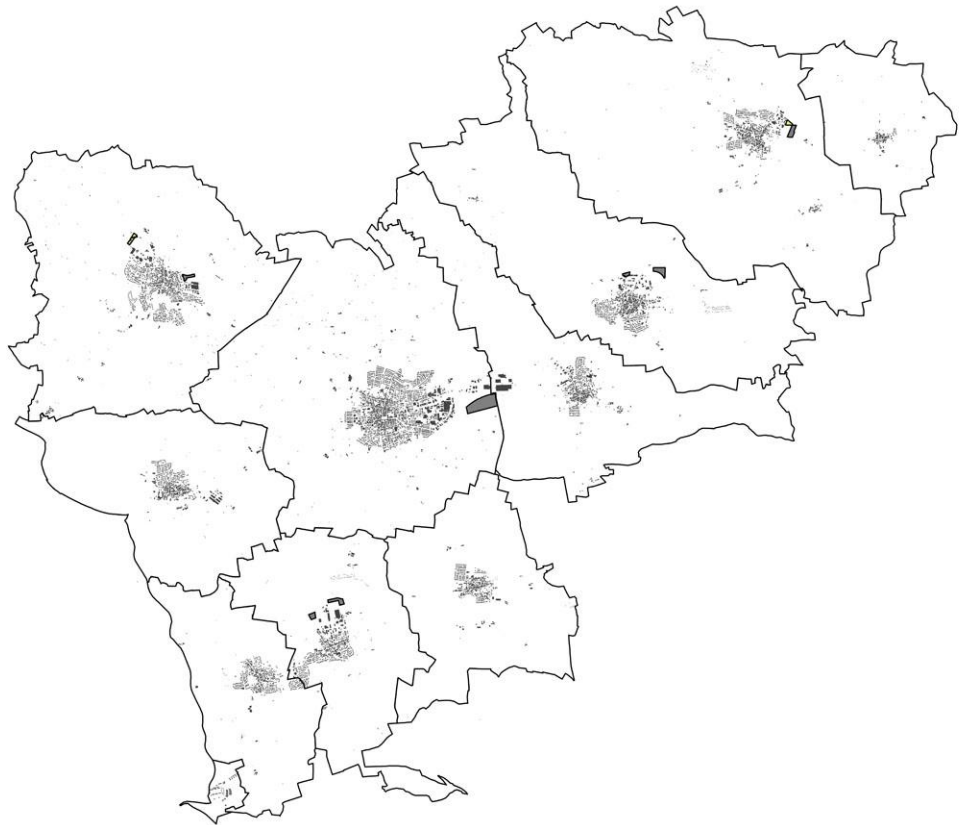


6. Fortschreibung 2030  
des Flächennutzungsplans  
- Teilfortschreibung Gewerbe -  
Gemeindeverwaltungsverband

Laichinger Alb  
Alb-Donau-Kreis

Begründung



18.01.2018

## Begründung zur 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans

### - Teilfortschreibung Gewerbe - Gemeindeverwaltungsverband

#### Laichinger Alb, Alb-Donau-Kreis

---

	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planung in den Gemeinden</b>	<b>7</b>
	<b>3.1 Laichingen</b>	<b>7</b>
	3.1.1 Strukturdaten	7
	3.1.2 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	7
	3.1.3 Stadt Laichingen	7
	3.1.3.1 Flächenreserven	7
	3.1.3.2 Konflikte und Restriktionen	8
	3.1.3.3 Möglichkeiten und Potentiale	8
	3.1.3.4 Zersiedlung	8
	3.1.3.5 Standortalternativen	10
	3.1.3.6 Weiterentwicklungsmöglichkeiten	11
	3.1.4 Feldstetten	12
	3.1.4.1 Flächenreserven	12
	3.1.4.2 Konflikte und Restriktionen	12
	3.1.4.3 Möglichkeiten und Potentiale	12
	3.1.5 Machtolsheim	13
	3.1.5.1 Flächenreserven	13
	3.1.5.2 Konflikte und Restriktionen	13
	3.1.5.3 Möglichkeiten und Potentiale	14
	3.1.6 Suppingen	15
	3.1.6.1 Flächenreserven	15
	3.1.6.2 Konflikte und Restriktionen	15
	3.1.6.3 Möglichkeiten und Potentiale	15
	3.1.7 Entwurf Laichingen	16
	3.1.8 Flächenbilanz Laichingen	21
	<b>3.2 Westerheim</b>	<b>22</b>
	3.2.1 Strukturdaten	22
	3.2.2 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	22
	3.2.3 Flächenreserven	22
	3.2.4 Konflikte und Restriktionen	22
	3.2.5 Möglichkeiten und Potentiale	23
	3.2.6 Entwurf Westerheim	24
	3.2.7 Flächenbilanz Westerheim	27

<b>3.3</b>	<b>Merklingen</b>	<b>28</b>
3.3.1	Strukturdaten	28
3.3.2	Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	28
3.3.3	Flächenreserven	28
3.3.4	Konflikte und Restriktionen	29
3.3.5	Möglichkeiten und Potentiale	29
3.3.6	Entwurf Merklingen	30
3.3.7	Flächenbilanz Merklingen	33
<b>3.4</b>	<b>Nellingen</b>	<b>34</b>
3.4.1	Strukturdaten	34
3.4.2	Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	34
3.4.3	Flächenreserven	34
3.4.4	Konflikte und Restriktionen	35
3.4.5	Möglichkeiten und Potentiale	35
3.4.6	Entwurf Merklingen	36
3.4.7	Flächenbilanz Nellingen	38
<b>3.5</b>	<b>Heroldstatt</b>	<b>39</b>
3.5.1	Strukturdaten	39
3.5.2	Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	39
3.5.3	Flächenreserven	39
3.5.4	Konflikte und Restriktionen	40
3.5.5	Möglichkeiten und Potentiale	40
3.5.6	Entwurf Merklingen	41
3.5.7	Flächenbilanz Heroldstatt	44
<b>3.6</b>	<b>Gesamtflächenbilanz</b>	<b>45</b>

## 1. Zusammenfassung

Im Rahmen der 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans – Teilfortschreibung Gewerbe - des Gemeindeverwaltungsverbandes werden im verträgliche Maße gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Diese gewerblichen Bauflächen werden dringend für die Eigenentwicklung der Gemeinden benötigt. Insbesondere aus Aussiedlungen, Verlagerungen aus Gemengelagen oder Erweiterungen bestehender Betriebe entsteht der zusätzliche Bedarf.

Laichingen

In der Stadt Laichingen mit zentralörtlicher Funktion im Landesentwicklungsplan Baden Württemberg 2002 sollen auch Flächen für die Ansiedlung von auswärtigen Firmen zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Laichingen beantragt insgesamt 14,9 ha gewerbliche Baufläche ausweisen.

Westerheim

Die Gemeinde Westerheim möchte insbesondere für die langfristige Standortortsicherung der Fensterbaufirma Kneer Erweiterungsmöglichkeiten bereit halten. Parallel dazu werden gewerbliche Bauflächen in gleichem Umfang aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und wieder als Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Merklingen

Die Gemeinde Merklingen möchte neben der Anpassung des Flächennutzungsplanes an den genehmigten Bebauungsplan „Breite III“ ebenfalls eine Flächentausch vornehmen. Die bisher gewerbliche Fläche „Ost“ ist nicht umsetzbar. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde diese Fläche zurück in Fläche für die Landwirtschaft zu wandeln und dafür die flächenmäßig geringfügig größere Fläche „Nord-Ost“ als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Hier ist eine Bebauung aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurzfristiger möglich.

Nellingen

Die Gemeinde Nellingen beabsichtigt für die Eigenentwicklung den nächsten Bauabschnitt des Gewerbegebietes „Oppinger Grund III“ auszuweisen. Dafür findet parallel zur Flächenausweisung im Flächennutzungsplan die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oppinger Grund III“ statt. Die Gemeinde wird zur Kompensation eine ca. 0,9 ha große bestehende gewerbliche Baufläche wieder zurück in Fläche für Landwirtschaft zu wandeln.

Heroldstatt

Die Gemeinde Heroldstatt möchte bei der Teilfortschreibung Gewerbe, die beiden gewerblichen Bauflächen „Auf dem Wörth X“ und „Bei dem Kreuz“ ausweisen. Für die gewerbliche Baufläche „Auf dem Wörth X“ wird parallel bereits ein Bebauungsplan aufgestellt.

Hinweise Bau- und  
Kunstdenkmalpflege:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Die neu geplanten Gewerbegebiete gliedern sich ausnahmslos an bestehende Gewerbegebiete an. Selbst wenn die neuen Gewerbegebiete im Sinne des Umgebungsschutzes gem. § 15/3 DSchG eine Beeinträchtigung von Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung, auslösen würden, so wäre dabei immer die bereits bestehenden Beeinträchtigung durch die existierenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen. Wir beschränken wir uns daher auf nachfolgende allgemeine Hinweise, ohne bei einzelnen Plangebieten Belange vorzutragen:

Auch wenn bezüglich der einzelnen Bauflächen keine grundlegenden Bedenken bestehen, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Umständen Konflikte mit denkmalpflegerischen Belangen auftreten.

Dies gilt für gewerbliche Bauflächen und Sondernutzungen in besonderer Weise, denn diese können z.B. aufgrund beachtlicher Höhenentwicklungen (z.B. bei Hochregallagern) eine große räumliche Wirkung entfalten. Selbst wenn diese Bauflächen relativ weit von einem gem. § 12/28 DSchG geschützten Kulturdenkmal entfernt sind, sind erheblich beeinträchtigende Auswirkungen für das Kulturdenkmal denkbar.

## 2.

### Einleitung

Auf der Grundlage der genehmigten 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb stehen den Mitgliedsgemeinden ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung.

Neue Wohnbauflächen können nur auf der Grundlage eines aufwändigen Verfahrens beantragt werden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen bedingt einen Flächentausch.

Die Ausweisung, Erschließung und Veräußerung der Gewerbeflächen ist in allen Mitgliedsgemeinden wesentlich schneller und umfassender vollzogen worden, sodass ein dringender Bedarf für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen besteht.

Neben den Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen sind von den Mitgliedsgemeinden weitere Flächen zur Fortschreibung angemeldet worden.

Auf dieser Grundlage hat die Verbandsverwaltung in Abstimmung mit dem Planungsbüro Künster festgelegt, dass eine Trennung der Verfahren für die gewerblichen Bauflächen und die übrigen Bauflächen erfolgen sollte.

Aus diesem Grund wird ein Verfahren „6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 – Teilfortschreibung Gewerbe –“, und ein Verfahren „1. – 13. Änderung der 5. Fortschreibung 2030“ durchgeführt.

Der Vorteil dieses getrennten Verfahrens ist insbesondere der, dass im Verfahren „steckengebliebene“ Flächen das Verfahren nicht unnötig verzögern.

In einem raumordnerischen Vorgespräch am 29.10.2015 mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Donau-Iller wurde dieses Vorgehen abgestimmt.

Aus der Aktennotiz des gemeinsamen Gespräches wird Folgendes zitiert:

#### **„Randbedingungen**

- Positive Bevölkerungsentwicklung und Prognose für den Verwaltungsraum
- Positive Gewerbeentwicklung (Arbeitsplätze, Anzahl der Firmen)
- Positive Lagegunst
- Belastung des Verbandes durch Flurbereinigung im Zuge des Autobahnausbaues, Bahntrasse und die daraus resultierenden Ausgleichmaßnahmen

#### **Gemeindespezifischer Gewerbeflächenbedarfsnachweis**

Die einzelnen Kommunen stellen anhand einer Präsentation ihre gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan und deren Belegung durch die jeweiligen Firmen vor.

Vorhandene Reserveflächen werden in ihrer Verfügbarkeit bewertet.

*Die Flächenanmeldungen für die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden ebenfalls vorgestellt.*

### **Ergebnis**

*Innerhalb des GVV LAB sind in der Summe 28,2 ha gewerblichen Bauflächenreservfläche vorhanden. Für die 6. Fortschreibung werden in der Summe 18,6 ha gewerbliche Bauflächen angemeldet.*

*Von den Reservflächen stehen derzeit nach Überprüfung der Verfügbarkeit 9,9 ha zur Verfügung.*

### **Regionalverband Donau-Iller**

*Der RVDI schreibt derzeit seinen Regionalplan fort. Teil der Fortschreibung ist auch die Ausweisung von regionalen Gewerbeschwerpunkten. Eine Aussage ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Eine konkrete räumliche Verortung ist dabei nicht zwingend erforderlich.*

*Ergebnis: Der RVDI bringt keine Einwände gegen die gewerblichen Fortschreibungsabsichten des GVV LAB vor.*

### **Regierungspräsidium Tübingen**

*Das RP Tü begrüßt die Erhebungen des GVV LAB.*

*Aufgrund des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes ist es nicht mehr so einfach, große Flächen im Vorfeld einer Flächennutzungsplanfortschreibung in das Eigentum einer Kommune zu bringen.*

*Ergebnis: Das RP Tü Raumordnung bringt keine Einwände gegen die gewerblichen Fortschreibungsabsichten des GVV LAB vor. Die Fläche in Laichingen bedarf einer ausführlichen Begründung bzgl. der Themen: Zersiedlung, Standortalternativen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten.*

### **Landratsamt Alb-Donau-Kreis**

*Das Landratsamt als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplanes bringt keine Einwände gegen die gewerblichen Fortschreibungsabsichten des GVV LAB vor. Die angemeldeten Flächen der Gemeinden entsprechen dem Eigenentwicklungsbedarf für ortsansässige Firmen. Durch seine Funktion als Mittelzentrum können in Laichingen auch auswärtige größere Firmen angesiedelt werden.“*

Am 17.03.2016 hat die Verbandsversammlung den Aufstellungsbeschluss für die 6. Fortschreibung 2030 - Teilfortschreibung Gewerbe - beschlossen. Nach dem Billigungsbeschluss wird die Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB frühzeitig über den Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichts unterrichtet.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung fand im Zeitraum vom 25.07.2016 – 26.08.2016 statt. Der anschließende Auslegungsbeschluss wurde in der Verbandsversammlung am 18.05.2017 gefasst. Zwischen dem 19.06.2017 – 19.07.2017 fand die öffentliche Auslegung statt. In diesem Zeitraum sind von Seiten der Öffentlichkeit Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen aufgeführt.

### 3. Planung in den Gemeinden

#### 3.1 Laichingen

##### 3.1.1 Strukturdaten

Die Stadt Laichingen hat insgesamt 11.062 Einwohner (Stand II/2015) und umfasst eine Fläche von 6984 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:	6.984 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	11.312 EW (Stand II/2016) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	3.822 Arbeitsplätze (Stand 2016) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
jährlicher Zuwachs:	rund 0,4 % von 2006 bis 2016
Arbeitsplatzdichte:	39 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2015) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

##### 3.1.2 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung

Im Rahmen der 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplan - Teilfortschreibung Gewerbe – möchte die Stadt Laichingen 14,9 ha gewerbliche Baufläche ausweisen.

In der Stadt Laichingen mit zentralörtlicher Funktion im Landesentwicklungsplan Baden Württemberg 2002 sollen auch Flächen für die Ansiedlung von auswärtigen Firmen ermöglicht werden.

##### 3.1.3 Stadt Laichingen

Der östliche Teil der Stadt Laichingen ist durch Gewerbegebiete Südost und Krähenlauh, Nordost, Industriegebiet-Ost und Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet (IIG) geprägt.

##### 3.1.3.1 Flächenreserven

Die Stadt hat sich im Rahmen der Teilfortschreibung Gewerbe sehr intensiv mit den bestehenden gewerblichen Bauflächen und einer zukünftigen Entwicklung auseinander gesetzt.

In Laichingen gibt es sechs Gewerbeflächen:

	Größe	Reserve
Gewerbegebiet „Nordost“	ca. 6,80 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „SB Warenhaus Fachmärkte“	ca. 0,60 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Grübler“	ca. 0,50 ha	ca. 0,30 ha
Gewerbegebiet „Industriegebiet Ost“	ca. 9,40 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Südost Krähenlau“	ca. 34,20 ha	ca. 0,40 ha
Gewerbegebiet „IIG Laichinger Alb“	ca. 32,60 ha	ca. 3,00 ha

Die Stadt Laichingen verfügt im Flächennutzungsplan über keine Flächenreserven, für die es noch keine verbindliche Bauleitplanung gibt. (Bauerwartungsland)

Verfügbarkeit der Reserveflächen:

	privat	Gemeinde
Kurzfristig (0 – 2 Jahre)	ca. 0,40 ha	ca. 0,00 ha
Mittelfristig (3 – 5 Jahre)	ca. 0,30 ha	ca. 0,00 ha
Langfristig (5 – 10 Jahre und länger)	ca. 3,00 ha	ca. 0,00 ha
Gesamt	ca. 3,70 ha	ca. 0,00 ha

### 3.1.3.2

Bereich nordöstlich  
von Laichingen

#### **Konflikte und Restriktionen**

##### Naturräumliche Restriktionen

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.

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.

Aufgrund der naturräumlichen Restriktionen ist die Entwicklung nördlich der L 230 nicht mehr möglich. Bestehender Wald, ökologisch hochwertige Flächen mit Biotopen Steinriegeln und Halbtrockenrasen, Wasserschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten machen eine Entwicklung unmöglich. Hinzu kommt der Wunsch, das bestehende Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet nicht weiter Richtung Osten zu entwickeln, weil es sonst zu einem Zusammenwachsen der Stadtteile Laichingen und Machtolsheim kommen würde.

Im Bereich nördlich der Graf von Zeppelin Straße im Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet ist eine gewerbliche Entwicklung aufgrund eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit längerfristiger Sicherung nicht möglich.

### 3.1.3.3

#### **Möglichkeiten und Potentiale**

Südlich der L 230 verfügt die Stadt Laichingen über ausreichend Flächenpotentiale, auf denen eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen möglich ist.

Im Rahmen der 5. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes wurde in diesem Bereich bereits eine Sonderbaufläche für Fotovoltaikanlagen ausgewiesen. In diesem Zuge wurden ausführliche Untersuchungen erstellt, die die Verträglichkeit einer Bebauung auf die Landschaft untersucht hat. Dem standen keine unüberwindbaren Restriktionen entgegen. Größter Vorteil dieses Standortes ist die unmittelbare Nachbarschaft zur L 230 und die Nähe zur übergeordneten Bundesautobahn 8. Die überörtliche verkehrliche Anbindung ist bestens gewährleistet.

### 3.1.3.4

Regionalplan  
Donau-Iller

#### **Zersiedlung**

Im Kapitel B II Siedlungswesen unter Punkt 1.4 steht im Regionalplan Donau-Iller 1987, dass eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden soll. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flußtäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

Vorbelastung versus  
Zersiedlungsverbot

Im Rahmen der 5. Fortschreibung (2012) wurden im Bereich der jetzt für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen bereits Sonderbauflächen für die Fotovoltaik ausgewiesen. Zu einer Bebauung der Sonderbaufläche mit Fotovoltaikanlagen ist es aufgrund der gekappten Einspeisevergütung im EEG nie gekommen. Eine Bebauung der Fläche wäre durch die Aufstellung eines Bauungsplanes jederzeit möglich.

Eine weitere Vorbelastung der Fläche erfolgt durch die umfangreichen Industrie- und Gewerbeflächen im direkten nördlichen Umfeld. Ebenfalls befindet sich das Pumpwerk mit baulichen Anlagen des interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes südlich der klassifizierten Straße, so dass das Zersiedlungsverbot nicht greifen kann, weil diese Fläche bereits faktisch zersiedelt ist. Hinzu kommt ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof der südlich der geplanten Fläche ebenfalls bereits existiert.



**Fläche** Bei der Fläche handelt es sich nicht um einen besonders exponierten und weithin einsehbaren Landschaftsteil. Das Gelände ist größtenteils eben.

**Regionalverband Donau-Iller** Der RVDI schreibt derzeit seinen Regionalplan fort. Teil der Fortschreibung ist auch die Ausweisung von regionalen Gewerbeschwerpunkten. Eine Aussage ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Eine konkrete räumliche Verortung ist dabei nicht zwingend erforderlich.  
 Ergebnis: Der RVDI bringt keine Einwände gegen die gewerblichen Fortschreibungsabsichten des GVV LAB vor.

**Regionalplan Donau-Iller** Der Regionalplan Donau-Iller 1987 enthält in den Plänen „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ keine Darstellungen, die einer Umsetzung der Fläche entgegenstehen.  
 Der Plan Siedlung und Versorgung enthält die Darstellungen Fernleitung für Erdgas und Hochspannungsfreileitung. Beide Versorgungsleitungen werden durch die Ausweisung der gewerblichen Baufläche nicht beeinträchtigt.

**Flächennutzungsplan** Der Flächennutzungsplan enthält keine Festsetzungen, die einer Umwandlung der Fläche widersprechen.

**Bodengüte** Im Rahmen der 5. Fortschreibung (2012) wurden die Bodengüten innerhalb des Gebietes ermittelt. Die Fläche weist eine mittlere Bodenbonität (Vorrangstufe II C) aus. Hohe Bodengüten I, II A und II B befinden sich nicht innerhalb des Gebietes.

**Naturschutzrechtliche Restriktionen**

Naturdenkmale - Doline „Vogt's Grube“ im Südwesten, direkt angrenzend - „Äulesgrube“ Flächenhaftes Naturdenkmal im Süden, Entfernung 285 m	Keine Alle Naturdenkmale können erhalten bleiben
Biotope - „Straßenbegleitende Hecken“ im Norden - Doline „Vogt's Grube“ im Südwesten, direkt angrenzend - „Straßenbegleitende Hecke“ im Westen, direkt angrenzend - „Hecken im Gewinn Brand“ im Süden, - „Doline mit Feldgehölz“ im Südosten, - „Hecken im Gewinn Grubenacker“ im Südosten	Keine Alle geschützten Biotope können erhalten bleiben
Waldschutzgebiet	Keine
Naturschutzgebiet - Naturschutzgebiet „Heiden im Langen Tal“ im Südosten	Keine Ausreichender Abstand
Landschaftsschutzgebiet - Landschaftsschutzgebiet „Laichingen“	Keine Ausreichender Abstand
FFH-Gebiet - Flora-Fauna-Habitat Gebiet „Alb um Nellingen/Merklingen (Halbtrockenrasen) - Flora-Fauna-Habitat Gebiet „Gebiete zwischen Laichingen und Donnstetten“ (Karsthöhlen)	Keine Ausreichender Abstand
Vogelschutzgebiete	Keine
Biosphärengebiet	Keine
Naturpark	Keine
Überschwemmungsgebiet	Keine
Wasserschutzzone - WSG201 „Blaubeuren/ Gerhausen“, Zone III und IIIA	
Bepflanzung	Bäume Hecken vorhanden, Prüfung erforderlich

Topographie	Von einem Hochpunkt im Südwesten mit 730 m über NN fällt das Gelände mit knapp 0,2 Prozent nach Nordosten ab.
Windrichtung	Überwiegend aus Nordost bis Südost
Altlasten	Keine bekannt
Derzeitige Nutzung	Acker, Grünland

### 3.1.3.5

#### Standortalternativen

Bereich nördlich von Laichingen

Hier überwiegen Ackerflächen und Grünland mit eingestreuten Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen, die nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 von mittlerem ökologischem Wert sind. Daneben sind auch Ackerflächen von niedriger 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 niedriger 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. Zusätzlich blockieren Emissionsradialen der Landwirtschaft eine Entwicklung in diese Richtung.

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.

Stadtteile

Die Entwicklung großflächiger neuer gewerblicher Bauflächen in den Stadtteilen Feldstetten, Machtolsheim oder Suppingen als Standortalternativen scheidet aus. In Feldstetten ist die Konversionsfläche „Am Lager“ nach dem Abzug der Militärs bereits gewerblich genutzt worden. Andere Flächenpotentiale dieser Größenordnungen sind in Machtolsheim und Suppingen nicht vorhanden. Die bestehenden Reserveflächen werden in den einzelnen Stadtteilen für die Eigenentwicklung von ortsansässigen Firmen vorgesehen. Der Stadtteil Laichingen verfügt über keine weiteren Flächenreserven.

<b>Ergebnis</b>	Der beabsichtigte Standort eignet sich für die kurz- bis mittelfristige gewerbliche Entwicklung. Naturschutzrechtliche oder sonstige Restriktionen stehen der Planung nicht entgegen.
<b>3.1.3.6</b> Kurz- und mittelfristig	<b>Weiterentwicklungsmöglichkeiten</b> Die Stadt Laichingen benötigt für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf dringend neue Gewerbeflächen. Im interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb stehen keine Flächen mehr zur Verfügung. Auch im Industriegebiet Ost sind bereits alle Flächen verkauft. Die Erschließung ist abgeschlossen. Die Bebauung dieser Flächen hat bereits begonnen und wird bis zum Jahresende 2017 in wesentlichen Teilen abgeschlossen. Weitere bereits durch die Bauleitplanung gesicherte Gewerbeflächen stehen auch aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht zur Verfügung.
Langfristig	Die Stadt Laichingen ergänzt diese Überlegungen für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf mit der gewerblichen Baufläche „Reute“ durch eine langfristige Entwicklungsperspektive. Durch die Erarbeitung eines Strukturkonzepts mit verschiedenen Alternativen könnte der stetigen Nachfrage Rechnung getragen werden. Für die längerfristigen Planungen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten befinden sich südlich der L 230 zwischen Laichingen und Machtolsheim Flächen, die dafür genützt werden könnten. Dieses Gebiet wird durch die Landesstraßen 230 und 1230 im Norden und Osten begrenzt und weist eine Gesamtfläche von ca. 14,9 ha auf. Die Landesstraßen bilden die übergeordnete Erschließung des bislang landwirtschaftlich genutzten Gebietes.
Städtebauliche Konzeption	Ein Strukturkonzept für die gesamte Fläche ist zwingend erforderlich, sodass eine bedarfsgerechte Unterteilung in mehreren Bauabschnitten möglich wird, die als Grundlage für weitere Planungen dient. Die Haupterschließung des Gebietes würde über einen bereits von der Stadt Laichingen im Zuge der Beseitigung eines bekannten Unfallschwerpunktes geplanten Ampel (Planungen sind der Straßenbaubehörde bereits bekannt) erfolgen. Dieser befindet sich im Norden (Kreuzung K 7423 / L 230). Die bestehenden Feldwege würden in das Konzept integriert werden und queren das Gebiet in Nord-Süd Richtung. Aufgrund der vorhandenen Topographie des Plangebietes und der Lage des bestehenden Pumpwerkes mit Versickerungsfläche für das gegenüberliegende interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb im Tiefpunkt des Geländes müsste entlang der L 230 eine bis zu ca. 35 m breite Versickerungs- und Transportmulde für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers vorgesehen werden.  Vorstellbar wären Flächen für kleinteiliges sowie für großflächiges Gewerbe zu schaffen. Die Grundstücksgrößen würden zwischen ca. 0,7 ha und ca. 3,8 ha liegen. Im Westen könnten auch Grundstücksgrößen von ca. 5,0 ha für großflächigen Ansiedlungen ausgewiesen werden. Im nördlichen sowie im westlichen Teil des Gebietes könnten sich die Grundstücksgrößen am angrenzenden „Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb“ orientieren.

### 3.1.4

#### Feldstetten

Feldstetten ist überwiegend durch gemischte Bauflächen geprägt. Wohnbauflächen befinden sich im Norden und kleine Teile im Süden des Siedlungsgebiets. Im Rahmen der 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans – Teilfortschreibung Gewerbe – werden in Feldstetten keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

### 3.1.4.1

#### Flächenreserven

Die Stadt hat sich im Rahmen der Teilfortschreibung Gewerbe sehr intensiv mit den bestehenden gewerblichen Bauflächen und einer zukünftigen Entwicklung auseinandergesetzt.

In Feldstetten gibt es vier Gewerbeflächen:

	Größe	Reserve
Gewerbegebiet „Delau“	ca. 2,50 ha	ca. 0,50 ha
Gewerbegebiet „Bühl“	ca. 1,70 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Himmelreich“	ca. 2,60 ha	ca. 1,60 ha
Gewerbegebiet „Am Lager“	ca. 12,30 ha	ca. 0,00 ha

Feldstetten verfügt im Flächennutzungsplan über keine Flächenreserven, für die es noch keine verbindliche Bauleitplanung gibt. (Bauerwartungsland)

Verfügbarkeit der Reserveflächen:

	privat	Gemeinde
Kurzfristig (0 – 2 Jahre)	ca. 0,00 ha	ca. 1,10 ha
Mittelfristig (3 – 5 Jahre)	ca. 0,00 ha	ca. 0,40 ha
Langfristig (5 – 10 Jahre und länger)	ca. 0,60 ha	ca. 0,00 ha
Gesamt	ca. 0,60 ha	ca. 1,50 ha

### 3.1.4.2

#### Konflikte und Restriktionen

Feldstetten liegt in einer topographisch stark bewegten, landschaftlich reizvollen Umgebung. Es sind deshalb Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei einer weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinde besonders zu berücksichtigen. Darüber hinaus schränken die Möglichkeiten zur Abwasserbeseitigung eine weitere Ortsentwicklung nach Westen ein.

#### Konflikte aufgrund anderer Nutzungen

Aussiedlerhöfe

Aussiedlerhöfe befinden sich im Westen und Süden der Gemeinde. Je nach Störgrad der Betriebe und der Empfindlichkeit der angrenzenden oder geplanten Nutzungen sind Abstandsflächen erforderlich.

Gemengelagen

Eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden ist wegen der bestehenden Gemengelage nicht zu empfehlen. Konflikte zwischen den vorhandenen und möglichen neuen Nutzungen sind zu erwarten.

### 3.1.4.3

#### Möglichkeiten und Potentiale

Durch die bestehenden gewerblichen Bauflächenreserven besteht für die ortsansässigen Betriebe weiterhin die Möglichkeit der Eigenentwicklung.

### 3.1.5

#### 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.

Im Rahmen der 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans – Teilfortschreibung Gewerbe – werden in Machtolsheim keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

#### 3.1.5.1

#### Flächenreserven

Die Stadt hat sich im Rahmen der Teilfortschreibung Gewerbe sehr intensiv mit den bestehenden gewerblichen Bauflächen und einer zukünftigen Entwicklung auseinandergesetzt.

In Machtolsheim gibt es vier Gewerbeflächen:

	Größe	Reserve
Gewerbegebiet „Am Bahnhof“	ca. 7,90 ha	ca. 2,90 ha
Gewerbegebiet „Erbisgrube“	ca. 5,40 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Treffensbucher Weg“	ca. 4,70 ha	ca. 0,00 ha

Machtolsheim verfügt im Flächennutzungsplan noch über folgende Flächenreserven für die es noch keine verbindliche Bauleitplanung gibt:

Bauerwartungsland (Machtolsheim Ost, Treffensbucher Weg) ca. 4,00 ha

Verfügbarkeit der Reserveflächen:

	privat	Gemeinde
Kurzfristig (0 – 2 Jahre)	ca. 0,00 ha	ca. 2,60 ha
Mittelfristig (3 – 5 Jahre)	ca. 0,30 ha	ca. 0,00 ha
Langfristig (5 – 10 Jahre und länger)	ca. 4,00 ha	ca. 0,00 ha
Gesamt	ca. 4,30 ha	ca. 2,60 ha

#### 3.1.5.2

#### 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.

#### Gewerbegebiet Ost

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.

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.

#### L 1230

#### Konflikte aufgrund anderer Nutzungen

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.

Westlich der L 1230 sollten keine neuen Bauflächen dargestellt werden, denn damit ginge die Funktion der L 1230 als Umgehungsstraße verloren.

#### Abstand zu Merklingen

Die eigenständige Entwicklung der beiden Ortschaften Merklingen und Machtolsheim soll gewahrt bleiben. Die Gemeinden sollen nicht zusammenwachsen. Sinnvolle Abrundungen des Ortsrandes sind möglich.

Abstand zum Interkommunalen Gewerbegebiet

Das "Interkommunale Gewerbegebiet Laichinger Alb" rückt im Westen nahe an Machtolsheim heran. Um die eigenständige Gestalt von Machtolsheim zu erhalten, sollten in dieser Richtung keine größeren Bauflächen mehr ausgewiesen werden. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich überwiegend Flächen von mittlerer, zum Teil sogar von hoher ökologischer Priorität, die dauerhaft erhalten werden sollten.

Aussiedlerhöfe

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.

### 3.1.5.3

#### **Möglichkeiten und Potentiale**

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 gewerbliche Entwicklung. Die naturräumlichen Restriktionen können dabei berücksichtigt werden.

Gewerbliche Bauflächen

"Umgehung Nord": Hier sind kleinflächige Ergänzungen der bestehenden gewerblichen Bauflächen möglich. In südwestlicher Richtung ist ein vorhandener Aussiedlerhof zu beachten. "Inneres Bannholz" und "Am Stetter Weg": Eine Weiterentwicklung ist sowohl nach Süden als auch nach Norden denkbar. Betroffen sind Ackerflächen von niederem ökologischen Wert.

Durch die bestehenden gewerblichen Bauflächenreserven besteht für die ortsansässigen Betriebe weiterhin die Möglichkeit der Eigenentwicklung.

**3.1.6**

**Suppingen**

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

Im Rahmen der 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans – Teilfortschreibung Gewerbe – werden in Suppingen keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

**3.1.6.1**

**Flächenreserven**

Die Stadt hat sich im Rahmen der Teilfortschreibung Gewerbe sehr intensiv mit den bestehenden gewerblichen Bauflächen und einer zukünftigen Entwicklung auseinandergesetzt.

In Suppingen gibt es eine Gewerbefläche:

	Größe	Reserve
Gewerbegebiet „Am Bühl“	ca. 1,10 ha	ca. 0,30 ha

Suppingen verfügt im Flächennutzungsplan über keine Flächenreserven, für die es noch keine verbindliche Bauleitplanung gibt. (Bauerwartungsland)

Verfügbarkeit der Reserveflächen:

	privat	Gemeinde
Kurzfristig (0 – 2 Jahre)	ca. 0,00 ha	ca. 0,30 ha
Mittelfristig (3 – 5 Jahre)	ca. 0,00 ha	ca. 0,00 ha
Langfristig (5 – 10 Jahre und länger)	ca. 0,00 ha	ca. 0,00 ha
Gesamt	ca. 0,00 ha	ca. 0,30 ha

**3.1.6.2**

**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.

**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.

**3.1.6.3**

**Möglichkeiten und Potentiale**

Gewerbliche Bauflächen

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

Solarfeld

In direkter Anbindung an das bestehende Solarfeld wären Möglichkeiten für eine gewerbliche Ansiedlung und Entwicklung. Die Vorprägung ist vorhanden.

Durch die bestehenden gewerblichen Bauflächenreserven besteht für die ortsansässigen Betriebe weiterhin die Möglichkeit der Eigenentwicklung.

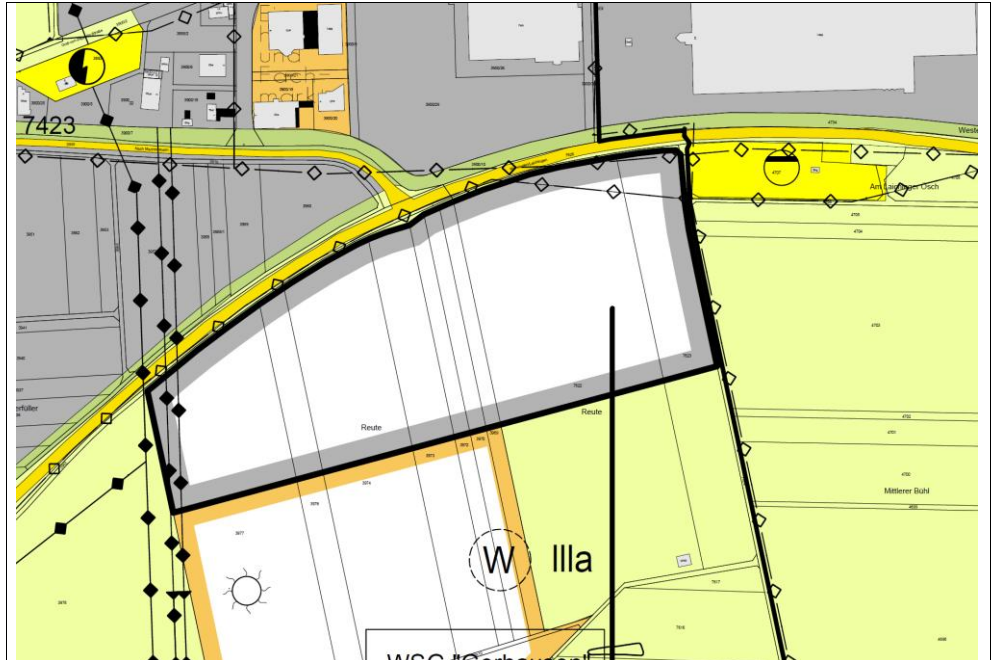
3.1.7

Entwurf Laichingen

Gewerbliche Baufläche

L-G1 „Reute“

14,9 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlich Laichingen
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	596 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Sonderbaufläche Fläche für die Landwirtschaft

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

Gegenüber dem IG Ost und dem IIG Laichinger Alb sollen neue gewerbliche Bauflächen in der Größenordnung von 14,9 ha im FNP dargestellt werden. Die Flächen liegen südlich der Landesstraße und können am AS K 7423/L 230 an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen werden. Dazu sind weitergehende Untersuchungen im Rahmen eines Strukturkonzeptes erforderlich. Das Strukturkonzept soll Aussagen zu unterschiedlichen Nutzungen, Baukörperstrukturen, Erschließungsmöglichkeiten und Grundstücksaufteilungen treffen und eine Flächenbilanz enthalten.

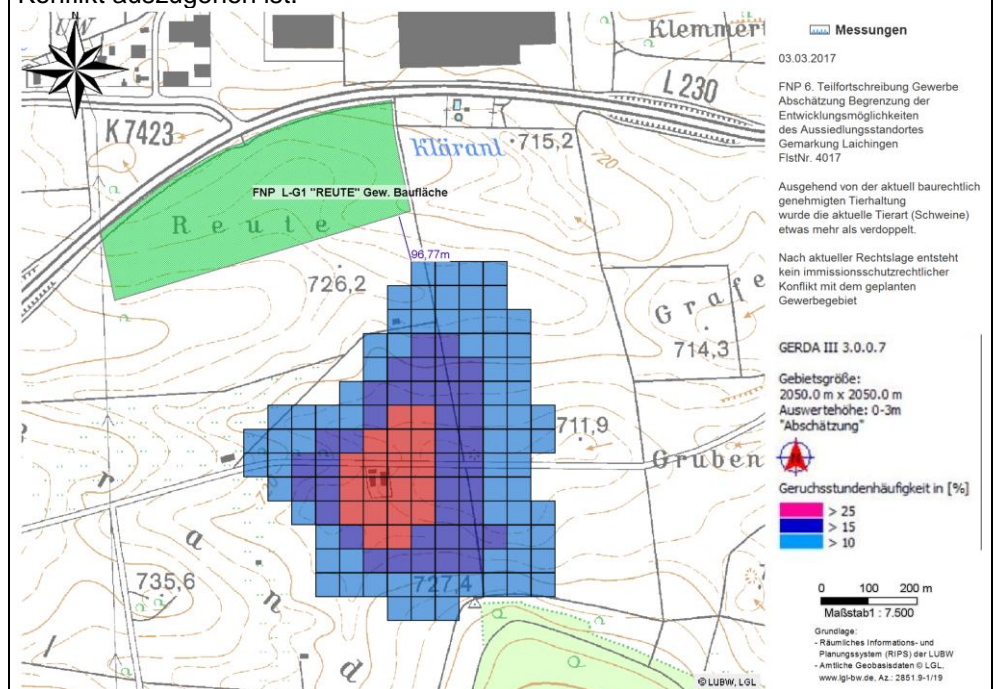


Bemerkungen

Die Darstellung der zusätzlichen Flächen ist erforderlich, um den Wirtschaftsstandort Laichingen weiter zu entwickeln.  
 Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche für Photovoltaik (8,2 ha) und als Fläche für die Landwirtschaft (6,7 ha) dargestellt.

Immissionsschutz

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat auf Anfrage der Stadt Laichingen im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung (6. Teilfortschreibung Gewerbe) Folgendes geprüft:  
 Von Tierhaltungen und entsprechenden Nebenanlagen gehen Immissionen (Gerüche) aus.  
 In Gewerbegebieten dürfen - nach aktuell geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben- 15% Geruchsstundenhäufigkeiten im Jahr nicht überschritten werden. Ausgehend vom baurechtlich genehmigten Bestand haben wir die vorhandene Tierart etwas mehr als verdoppelt.  
 Nach aktueller Rechtslage entsteht dadurch kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit dem geplanten Gewerbegebiet.  
 Der Bereich von mehr als 10% Geruchsstundenhäufigkeiten im Jahr ist ca. 96 Meter von der Plangebietsgrenze entfernt.  
 Auf Grundlage dieser Abschätzung geht die untere Landwirtschaftsbehörde davon aus, dass sich das geplante Gewerbegebiet immissionsschutzrechtlich begrenzend auf eine zukünftige Aufstockung eines Tierbestandes auswirken kann, aber nach der Abschätzung der konkretisierten Entwicklungsmöglichkeiten des Aus siedlungsstandortes vom 03.03.2017 von keinem immissionsschutzrechtlichen Konflikt auszugehen ist.



## Strukturkonzept



Strukturkonzept Büro Künstler 11.04.2017

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Laichingen Süd“ sowie der parallel dazu erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit anschließender Bebauung stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Bei der Ermittlung wurden die übergeordneten Planungen berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Da der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb diese Fläche nicht als Gewerbebaufläche ausweist, ist ein künftiger Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In einem Parallelverfahren nach § 8 (3) Baugesetzbuch ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird der Bedarfsnachweis nach dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung von der Stadt zu führen sein. Dieser Bedarf wurde im raumordnerischen Vorgespräch am 29.10.2015 mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, dem Regierungspräsidium Tübingen als Raumordnungsbehörde um dem Regionalverband Donau-Iller für die einzelnen Flächen und den konkreten Bedarf dargestellt und umfassend die Bestandssituation erläutert.

Im Rahmen der Überlegungen für die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes „Industriegebiet Laichingen Süd“ ist es wichtig, für die ca. 14,9 ha große Fläche ein Erschließungskonzept zu erstellen, das es ermöglicht, die Fläche in Bauabschnitten bedarfsgerecht zu erschließen. Aus erschließungstechnischen Gründen ist die Anbindung im bestehenden Kreuzungsbereich L 230 / K 7423 wünschenswert. Es gibt bereits Überlegungen der Straßenbaubehörde in diesem heute unfallträchtigen Kreuzungsbereich einen Kreisverkehr zu entwickeln. Auch die Erstellung einer Ampelanlage wird geprüft.

## Städtebauliche Einschätzung

Das Gewerbegebiet mit entsprechender Bebauung ist im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung umsetzbar. Eine Ermittlung der umweltrelevanten Belange und eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung sind erforderlich, um eine sachgerechte Abwägung durchführen zu können.

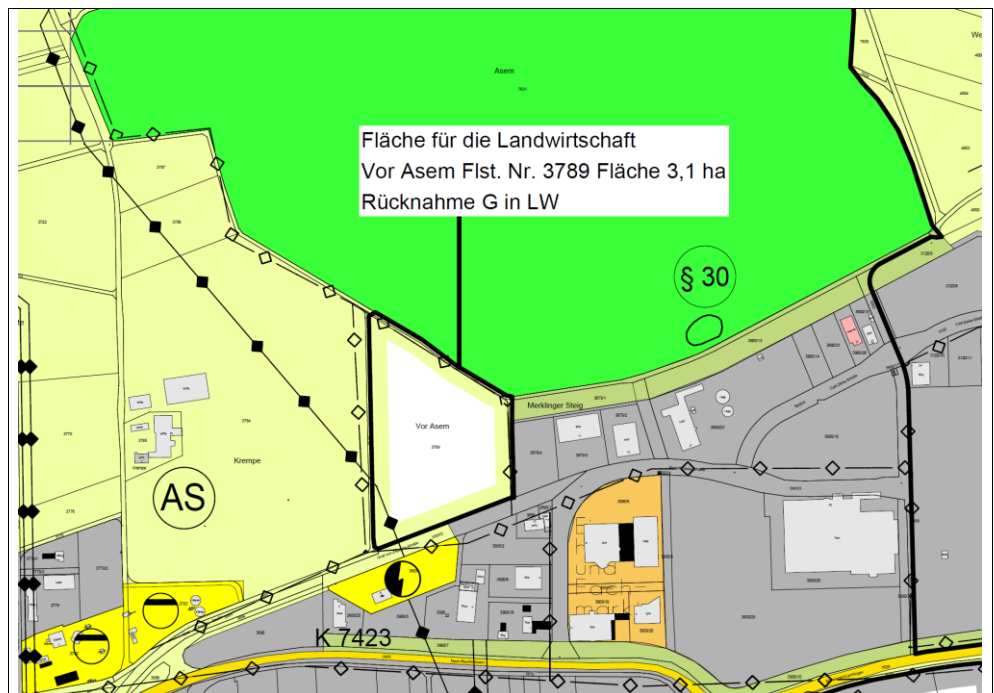
Die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung liegen in der Planungshoheit der Stadt bzw. des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb. Sie obliegen somit dem Plangeber. Verfahren, die nicht in der Planungshoheit der Gemeinde liegen sind gegenwärtig nicht zu erkennen.

	<p>Besonders entgegenstehende städtebauliche, siedlungsstrukturelle oder landschaftsbezogene Belange sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht offensichtlich.</p>
Vorhaben	<p>Die Stadt Laichingen selber (ohne Ortsteile) verfügt längerfristig über keine nennenswert zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen mehr. Das „interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet“ ist vollständig ausgeschöpft. Seit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das „Industriegebiete Ost“ im Jahr 2014 und der Erschließung des Gebietes im Jahr 2016 ist das Baugebiet bereits zu Großteil bebaut. Alle Grundstücke wurden von der Stadt verkauft und stehen kurz vor der Bebauung. Um weiterhin seinen Ruf als interessanter Wirtschaftsstandort mit einer besonders günstigen Anbindung an das übergeordnete europäische Straßennetz gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Laichingen den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf für die nächsten 10 – 15 Jahren damit abzudecken.</p>
Hinweise Archäologische Denkmalpflege	<p>Von der gegenüberliegenden Seite der L 230 stammen weit gestreute vorgeschichtliche Funde. 1 Ausgreifen dieser Fundstelle auf das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Geplante Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalpflege abzusprechen.</p>
Hinweise Stromleitungen	<p>Über den Geltungsbereich führt die 110-kV-Leitung Laichingen - Krähenlauh, der Netze BW GmbH Anlage 0053 Mast 60 - 62 mit einem Schutzstreifen von 21,0 m je links und rechts der Leitungssachse. Die Flurstücke im Bereich von 110-kV-Leitungen sind dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und Leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen werden. Wir (Netze BW GmbH) bitten Sie daher, den Leitungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten und im Textteil zum Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (110-kV) eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig ist. Im Geltungsbereich befinden sich eine 20-kV-Freileitung. Wir (Netze BW GmbH) gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir (Netze BW GmbH) die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Abschließend bitten wir (Netze BW GmbH) Sie, uns an der Fortführung des Flächennutzungsplanverfahrens sowie an den entsprechenden Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>
Hinweis Wasserleitung	<p>Entlang der L 230 verläuft im Norden des Plangebietes die Trinkwasserleitung (ZL Laichinger Alb) des Zweckverbandes Landwasserversorgung. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind die Bauabstände zur bestehenden Leitung zu beachten</p>

Fläche für die Landwirtschaft

**L-LW1 „Vor Asem Flst. Nr. 3789“**

**3,1 ha**



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand Laichingen
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

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	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bemerkungen

Zur Kompensation der neuen gewerblichen Bauflächen im gesamten Verbandsgebiet wird im Bereich des bestehenden Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes Laichinger Alb eine bestehende gewerbliche Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft zurückgeändert. Der bestehende Bebauungsplan muss ebenfalls geändert werden. Hintergrund für die Herausnahme der Fläche ist der bestehende Landwirtschaftliche Aussiedlerstandort westlich der Fläche im Bereich Krempe Flst. Nr. 3785. Aufgrund der bestehenden Immissionen und der Eigentumsverhältnisse ist eine gewerbliche Entwicklung auf dem Flst. Nr. 3789 in naher Zukunft so gut wie ausgeschlossen.

**3.1.8**

**Flächenbilanz Laichingen**

Reserven Gewerbebauflächen	Rohbauland, Privat (BPlan, unerschlossen)	„Grübler“, Laichingen	0,3 ha
		„IIG Laichinger Alb“, Laichingen	3,0 ha
		„Im Himmelreich“, Feldstetten	0,6 ha
		„Am Bahnhof“, Machtolsheim	0,3 ha
	Rohbauland, Stadt (BPlan, unerschlossen)	„Am Bahnhof“, Machtolsheim	2,3 ha
		„Am Bühl“, Suppingen	0,3 ha
	Bauland, Privat (BPlan, erschlossen)	„Südost und Krähenlau“, Laichingen	0,4 ha
	Bauland, Stadt (BPlan, erschlossen)	„Im Himmelreich“, Feldstetten	1,1 ha
		„Delau“, Feldstetten	0,4 ha
		„Am Bahnhof“, Machtolsheim	0,3 ha
Bauerwartungsland, Privat FNP	„Machtolsheim Ost, Treffensbacher Weg“	4,0 ha	
<b>Reserven gewerbliche Bauflächen gesamt</b>			<b><u>13,0 ha</u></b>
Rücknahme Gewerbebauflächen	Fläche für die Land- wirtschaft	Vor Asem Flst. Nr. 3789	3,1 ha
	<b>Rücknahme gewerbliche Bauflächen gesamt</b>		
Neuausweisung Gewerbebauflächen	Gewerbliche Bauflächen	„Reute“	L-G1 14,9 ha
	<b>Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt</b>		
Zusammenfassung	Reserven Gewerbebaufläche Laichingen		13,0 ha
	Rücknahme Gewerbebaufläche Laichingen		- 3,1 ha
	Neuausweisung Gewerbebaufläche Laichingen		14,9 ha
	<b>Gewerbebauflächen nach Fortschreibung</b>		

### 3.2

#### Westerheim

Die gewerbliche Entwicklung in Westerheims findet im Osten statt (Firma Fensterbau Kneer) und im Nordwesten (Bereich Runs).

#### 3.2.1

##### Strukturdaten

Flächengröße:	2.293 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	2.954 (Stand II/2016), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungs- pflicht Beschäftigte	918 Arbeitsplätze (Stand 2016) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
jährlicher Zuwachs:	rund 1,85 % von 2006 bis 2016
Arbeitsplatzdichte:	46 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2015) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

#### 3.2.2

##### Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung

Im Rahmen der 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplan - Teilfortschreibung Gewerbe – möchte die Gemeinde Westerheim insbesondere für die langfristige Standortortsicherung der Fensterbaufirma Kneer Erweiterungsmöglichkeiten bereit halten. Parallel dazu werden gewerbliche Bauflächen in gleichem Umfang aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und wieder als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### 3.2.3

##### Flächenreserven

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Teilfortschreibung Gewerbe sehr intensiv mit den bestehenden gewerblichen Bauflächen und einer zukünftigen Entwicklung auseinander gesetzt.

In Westerheim gibt es vier große Gewerbeflächen:

	Größe	Reserve
Gewerbegebiet „Ob dem Ried“	ca. 12,0 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Aufsee“	ca. 4,20 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Runs-Mühlweg-Lindestraße“	ca. 20,70 ha	ca. 3,60 ha
Gewerbegebiet „Runs I und II“	ca. 7,60 ha	ca. 0,00 ha

Die Gemeinde Westerheim verfügt im Flächennutzungsplan noch über folgende Flächenreserven für die es noch keine verbindliche Bauleitplanung gibt:

Bauerwartungsland „Ob dem Ried“	ca. 3,50 ha
---------------------------------	-------------

Verfügbarkeit der Reserveflächen:

	privat	Gemeinde
Kurzfristig (0 – 2 Jahre)	ca. 1,00 ha	ca. 1,90 ha
Mittelfristig (3 – 5 Jahre)	ca. 0,70 ha	ca. 0,00 ha
Langfristig (5 – 10 Jahre und länger)	ca. 3,50 ha	ca. 0,00 ha
Gesamt	ca. 5,20 ha	ca. 1,90 ha

1,5 ha des Gewerbegebietes „Runs-Mühlweg-Lindestraße“ werden im Rahmen der 6. Fortschreibung zurückgewandelt in Flächen für die Landwirtschaft.

#### 3.2.4

##### Konflikte und Restriktionen

Die beiden bestehenden großen Gewerbegebiete im Osten und Norden von Westerheim stoßen an ihre Grenzen. Eine über die geplante Entwicklung hinausgehende Flächenerweiterung der gewerblichen Baufläche „Ob dem Ried“ (Fensterbaufirma Kneer) ist aus mehreren Gründen nicht möglich. Im Osten des Gebietes grenzt direkt Waldfläche an. Nördlich der geplanten Fläche befindet sich die K 7236. Ein überspringen der Kreisstraße ist aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Ein FFH-Gebiet und mehrere Biotopie grenzen direkt an die Kreisstraße. Westlich und südlich grenzen Wohnbebauungen an den Gewerbestandort.

#### Aussiedlerhöfe

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.

#### 3.2.5

##### Gewerbliche Bauflächen

##### **Möglichkeiten und Potentiale**

Eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Runs-Mühlweg-Lindestraße“ ist in nördlicher Richtung 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.

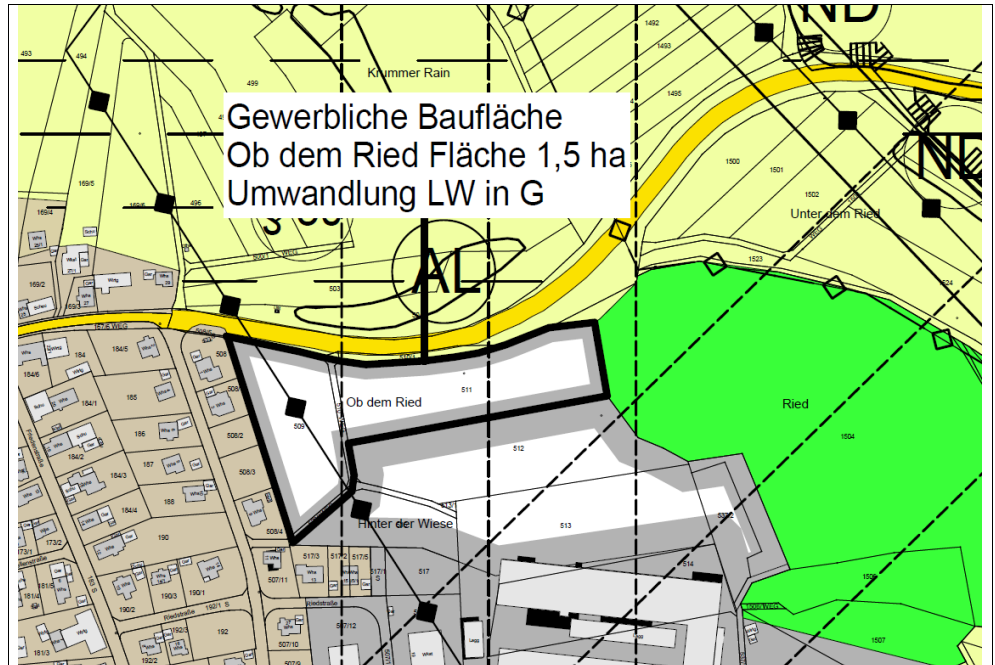
3.2.6

Entwurf Westerheim

Gewerbliche Baufläche

**W-G1 „Ob dem Ried“**

**1,5 ha**



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	60 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

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	Entwicklungszone Biosphärengebiet
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bemerkungen

Zur langfristigen Standortsicherung benötigt die Fensterbaufirma Kneer weitere Entwicklungsfläche. Dafür sollen bei der jetzigen Flächennutzungsplanfortschreibung 1,5 ha Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden.



FFH-Vorprüfung

Da das Plangebiet nördlich an das Natura 2000 und FFH-Gebiet angrenzt, wurde von der unteren Naturschutzbehörde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine FFH-Vorprüfung gefordert. Für diese Vorprüfung wurden der Vorentwurf des Umweltberichtes sowie der Managementplan FFH 7425-311 Kuppenalb-Laichingen-Lonetal verwendet.

Aus dieser FFH-Vorprüfung vom Biologen Scheck, Dusslingen vom 01.04.2017 wird folgendes zitiert:

Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume

1324 Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

geringfügige Beeinträchtigung von Jagdlebensraum möglich durch Lichtquellen, z.B. Scheinwerfer *Erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb des FFH Gebietes nicht absehbar. Negative Auswirkungen auf die lokale Population sind nicht zu erwarten.*

1323 Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)

Keine Betroffenheit. Jagdgebiete der Bechsteinfledermaus liegen im Wald. Waldbereiche sind nicht betroffen.

Lebensraumtypen sind nicht betroffen, da Lage des Vorhabens außerhalb des FFH-Gebietes und angrenzend bzw. benachbart an das Vorhaben keine FFH-Lebensraumtypen kartiert (laut Managementplan)

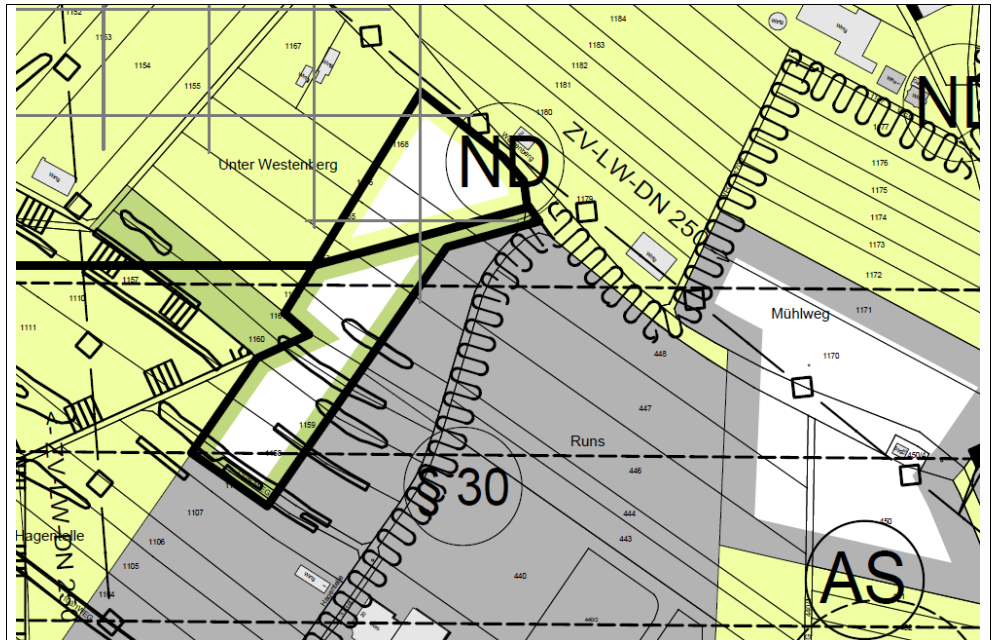
**6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen**

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten *) **)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
<b>6.1</b>	<b>anlagebedingt</b>			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	keine		
6.1.2	Flächenumwandlung	keine		
6.1.3	Nutzungsänderung	keine		
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	keine		
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	keine		
6.1.6				
<b>6.2</b>	<b>betriebsbedingt</b>			
6.2.1	stoffliche Emissionen	keine		
6.2.2	akustische Veränderungen	keine	Abstand zu FFH-Gebiet wird als ausreichend erachtet.	
6.2.3	optische Wirkungen	Fledermäuse	Lichtemissionen, keine erheblichen Auswirkungen absehbar.	
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	keine		
6.2.5	Gewässerausbau	keine		
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	keine		
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	keine		
<b>6.3</b>	<b>baubedingt</b>			
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	keine		
6.3.2	Emissionen	keine		
6.3.3	akustische Wirkungen	Baulärm	Abstand zu FFH-Gebiet gegeben	

Fläche für die Landwirtschaft  
 Grünfläche

**W-LW1 „Runs“**  
**W-Gr1 „Runs“**

**0,5 ha**  
**1,0 ha**



Lage im Siedlungsgebiet	Nordwestlicher Siedlungsrand
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

Planungsrechtliche  
 Restriktionen

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

Erheblichkeit  
 von Eingriffen

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

Bemerkungen

Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Runs-Mühlweg-Lindestraße“, der in diesem Bereich Grünflächen mit Ausgleichsfunktion festgesetzt. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Westerheim nimmt damit gewerblichen Bauflächen im Umfang von 1,0 ha zurück.  
 Der Bebauungsplan „Runs-Mühlweg-Lindestraße“ erfasst diesen Bereich nicht. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Westerheim nimmt damit gewerblichen Bauflächen im Umfang von 0,5 ha zurück.

**3.2.7**

**Flächenbilanz Westerheim**

Reserven Gewerbebauflächen	Rohbauland, Privat (BPlan, unerschlossen)	„Runs-Mühlweg-Lindenstraße“		1,7 ha
	Rohbauland, Gemeinde (BPlan, unerschlossen)	„Runs-Mühlweg-Lindenstraße“		1,9 ha
	Bauerwartungsland, Privat FNP	„Ob dem Ried“,		3,5 ha
<b>Reserven gewerbliche Bauflächen gesamt</b>				<b>7,1 ha</b>
Rücknahme Gewerbebauflächen	Fläche für Landwirtschaft	„Runs“	W-LW1	- 0,5 ha
	Grünfläche	„Runs“	W-Gr1	- 1,0 ha
<b>Rücknahme gewerbliche Bauflächen gesamt</b>				<b>- 1,5 ha</b>
Neuausweisung Gewerbebauflächen	Gewerbliche Bauflächen	„Ob dem Ried“	W-G1	1,5 ha
	<b>Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt</b>			
Zusammenfassung	Reserven Gewerbebaufläche Westerheim			7,1 ha
	Rücknahme Gewerbebaufläche Westerheim			- 1,5 ha
	Neuausweisung Gewerbebaufläche Westerheim			1,5 ha
	<b>Gewerbebauflächen nach Fortschreibung</b>			

**3.3**

**Merklingen**

Die gewerblichen Bauflächen und Gewerbegebiet konzentrieren sich in Merklingen ausschließlich auf den nördlichen Bereich. Die Entwicklung in diese Richtung ist durch die bestehende Bundesautobahn 8 und die sich im Bau befindliche ICE-Strecke Stuttgart – Ulm eingeschränkt.

**3.3.1**

**Strukturdaten**

Flächengröße: 2.131 ha  
 Einwohner: 1.963 (Stand II/2016),  
 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)  
 Sozialversicherungs- 973 Arbeitsplätze (Stand 2016)  
 pflichtig Beschäftigte (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)  
 jährlicher Zuwachs: rund 7,7 % von 2006 bis 2016  
 Arbeitsplatzdichte: 45 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2015)  
 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

**3.3.2**

**Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung**

Im Rahmen der 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplan - Teilfortschreibung Gewerbe – möchte die Gemeinde Merklingen neben der Anpassung des Flächennutzungsplanes an den genehmigten Bebauungsplan „Breite III“ ebenfalls einen Flächentausch vornehmen. Die bisher gewerbliche Fläche „Nord-Ost“ ist nicht umsetzbar. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde, diese Fläche zurück in Fläche für die Landwirtschaft zu wandeln und dafür die flächenmäßig geringfügig größere Fläche „Nord-Ost“ als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Hier ist eine Bebauung aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurzfristiger möglich.

**3.3.3**

**Flächenreserven**

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Teilfortschreibung Gewerbe sehr intensiv mit den bestehenden gewerblichen Bauflächen und einer zukünftigen Entwicklung auseinander gesetzt.

In Merklingen gibt es fünf große Gewerbeflächen:

	Größe	Reserve
Gewerbegebiet „Breite I – III“	ca. 9,05 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Brühl I – II“	ca. 8,11 ha	ca. 2,60 ha
Gewerbegebiet „Nord“	ca. 3,82 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Nord-Ost“	ca. 4,31 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Erweiterung Nord-Ost“	ca. 1,12 ha	ca. 0,00 ha

Die Gemeinde Merklingen verfügt im Flächennutzungsplan noch über folgende Flächenreserven für die es noch keine verbindliche Bauleitplanung gibt:

Bauerwartungsland ca. 2,70 ha

Verfügbarkeit der Reserveflächen:

	privat	Gemeinde
Kurzfristig (0 – 2 Jahre)	ca. 0,40 ha	ca. 0,80 ha
Mittelfristig (3 – 5 Jahre)	ca. 0,70 ha	ca. 0,00 ha
Langfristig (5 – 10 Jahre und länger)	ca. 3,40 ha	ca. 0,00 ha
Gesamt	ca. 4,50 ha	ca. 0,80 ha

Die 2,7 ha Bauerwartungsland werden im Rahmen der 6. Fortschreibung zurückgewandelt in Flächen für die Landwirtschaft.

### 3.3.4

#### **Konflikte und Restriktionen**

Die gewerbliche Entwicklung, die in Merklingen ausschließlich im Norden stattgefunden hat, stößt im Norden an ihre Grenzen. Durch den Ausbau der Bundesautobahn 8 und die sich derzeit im Bau befindliche ICE Neubaustrecke Stuttgart – Ulm ist eine weitere Entwicklung in diese Richtung eingeschränkt.

Vom Verkehr gehen erhebliche Schallemissionen aus. Die Richtwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. die Grenzwerte der "Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV" sind einzuhalten.

### 3.3.5

Gewerbliche  
Bauflächen

#### **Möglichkeiten und Potentiale**

Die begonnene gewerbliche Entwicklung im Merklinger Nordosten sollte weiterverfolgt werden. In diesem Zuge hat die Gemeinde den Bebauungsplan „Breite III“ aufgestellt. Hierdurch entsteht für die Firma Braitinger Erweiterungsmöglichkeiten. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Durch die direkte Anbindung der Gemeinde an die Bundesautobahn hat die Gemeinde starke Standortvorteile.

Möglicher  
Bahnhalt

Gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg soll durch die Raumschaft „Schwäbische Alb“ der Bahnhof Merklingen installiert werden. Die Erschließung des Bahnhalters und die erforderlichen Stellplatzflächen des Park+Ride Platz werden als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit befindet sich der Antrag für einen Bahnhof in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

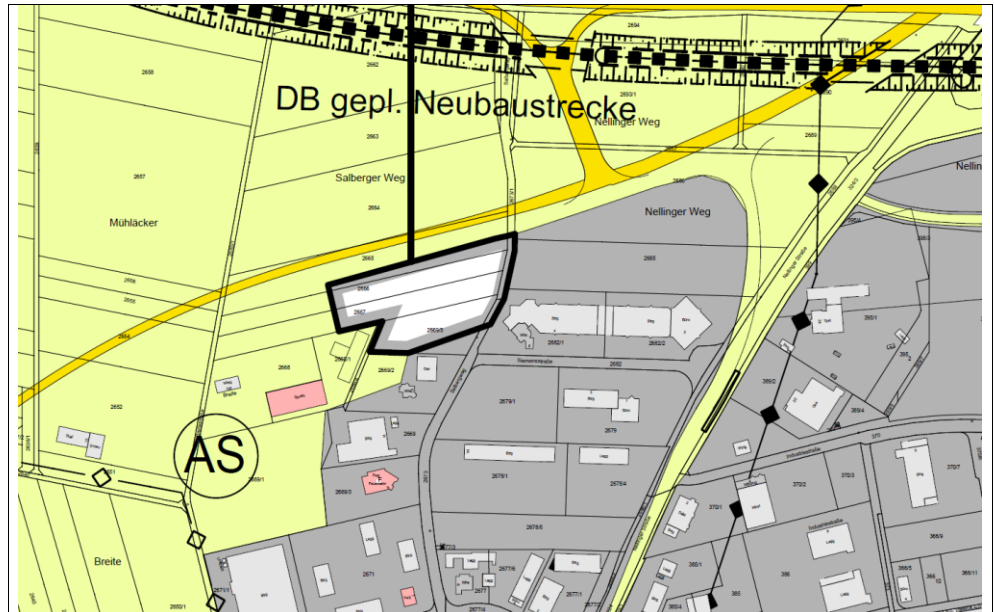
3.3.6

Entwurf Merklingen

Gewerbliche Baufläche

M-G1 „Breite III“

0,9 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nordwestlicher Siedlungsrand
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	36 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

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

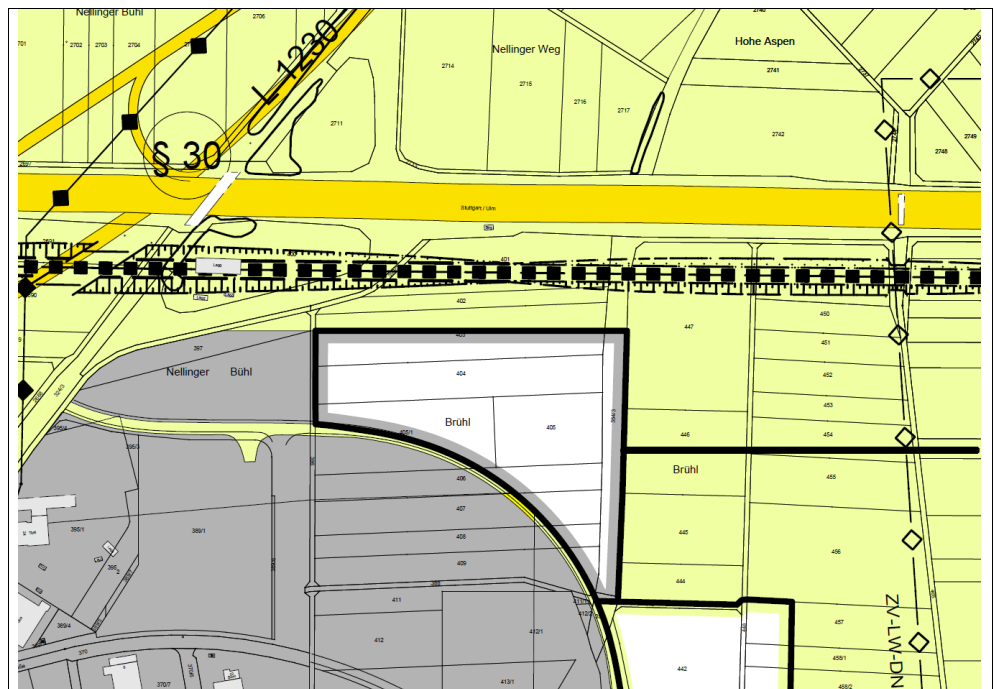
Bemerkungen

Entsprechend dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Breite III“ für die Erweiterung der Firma Braitinger wird im Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche mit der Flst.Nr. 2669/5 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Breite III“ sondern des Bebauungsplans „Breite II“. (vom Gemeinderat Merklingen am 14.07.1986 als Satzung beschlossen und am 13.08.1986 vom Landratsamt genehmigt)

Gewerbliche Baufläche

**M-G2 „Nord-Ost“**

**3,0 ha**



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	120 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

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

Für den örtlichen Bedarf plant die Gemeinde Merklingen gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Die gewerblichen Bauflächen im Bereich der Flst. Nr. 442, 441, 440, 439/1, 448, 460, 459, 458/2, 458/1 und 457 sollen zur Kompensation an dieser Stelle wieder entnommen werden. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

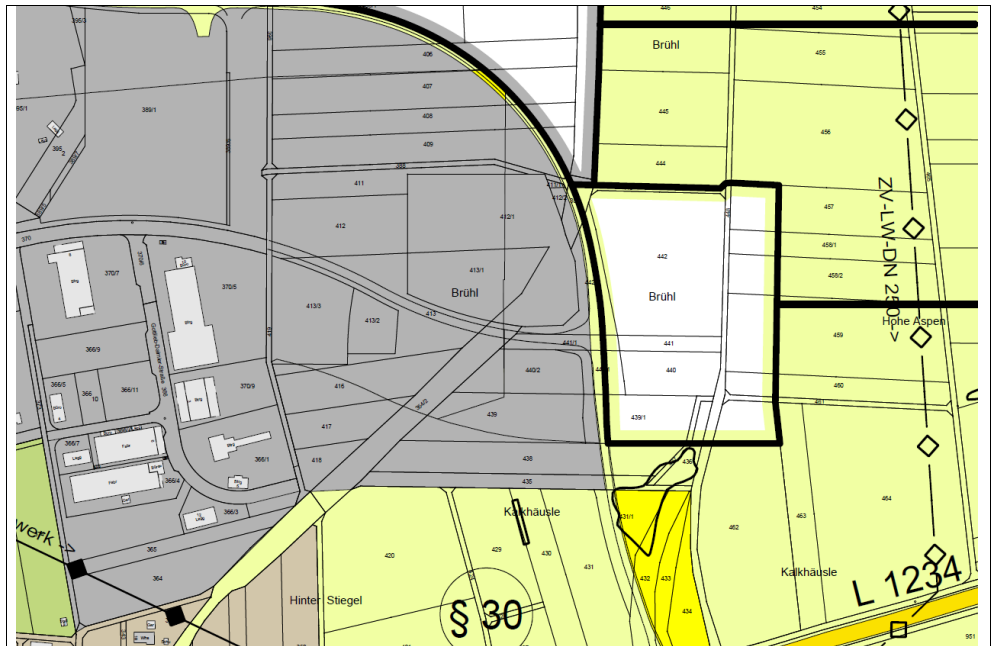
Hinweise Archäologische  
 Denkmalpflege

Im Vorfeld der Bauarbeiten für die neue ICE-Trasse Stuttgart-Ulm kamen im Bereich des Plangebiets vorgeschichtliche Funde zutage, die auf eine ehemalige Siedlung hinweisen. Geplante Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalpflege abzusprechen.

Fläche für die Landwirtschaft

**M-LW1 „Nord Ost“**

**2,7 ha**



Lage im Siedlungsgebiet	Nordöstlicher Siedlungsrand
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

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 gewerblichen Bauflächen im Bereich der Flst. Nr. 442, 441, 440, 439/1, 448, 460, 459, 458/2, 458/1 und 457 sind in diesem Bereich nicht umsetzbar. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Sie werden künftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



### 3.3.7

#### Flächenbilanz Merklingen

Reserven Gewerbebauflächen	Rohbauland, Privat (BPlan, unerschlossen)	„Brühl II“		1,4 ha
	Rohbauland, Gemeinde (BPlan, unerschlossen)	„Brühl II“		0,8 ha
	Bauland, Gemeinde (BPlan, erschlossen)	„Brühl II“,		0,4 ha
	Bauerwartungsland, Privat FNP	„Nord-Ost“		2,7 ha
<b>Reserven gewerbliche Bauflächen gesamt</b>				<b><u>5,3 ha</u></b>
Rücknahme Gewerbebauflächen	Fläche für Landwirtschaft	„Nord-Ost“	M-LW1	- 2,7 ha
	<b>Rücknahme gewerbliche Bauflächen gesamt</b>			<b><u>- 2,7 ha</u></b>
Neuausweisung Gewerbebauflächen	Gewerbliche Bauflächen	„Breite III“	M-G1	0,9 ha
	Gewerbliche Bauflächen	„Nord-Ost“	M-G2	3,0 ha
<b>Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt</b>				<b><u>3,9 ha</u></b>
Zusammenfassung	Reserven Gewerbebaufläche Merklingen			5,3 ha
	Rücknahme Gewerbebaufläche Merklingen			- 2,7 ha
	Neuausweisung Gewerbebaufläche Merklingen			3,9 ha
	<b>Gewerbebauflächen nach Fortschreibung</b>			<b><u>6,5 ha</u></b>

### 3.4

#### Nellingen

Die gewerbliche Entwicklung Nellingen befindet sich am östlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Nellingen Richtung Aichen.

#### 3.4.1

##### Strukturdaten

Flächengröße:	3.578 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	1.971 (Stand II/2016), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	514 Arbeitsplätze (Stand 2016) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
jährlicher Zuwachs:	rund 1,3 % von 2006 bis 2016
Arbeitsplatzdichte:	38 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2015) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

In Nellingen waren im Dezember 2015 489 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt. Davon waren 346 Beschäftigte Einpendler. Dem stehen 642 Auspendler gegenüber (Stand 2014).

#### 3.4.2

##### Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung

Im Rahmen der 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplan - Teilfortschreibung Gewerbe - beabsichtigt die Gemeinde Nellingen für die Eigenentwicklung den nächsten Bauabschnitt des Gewerbegebietes „Oppinger Grund III“ auszuweisen. Dafür findet parallel zur Flächenausweisung im Flächennutzungsplan die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oppinger Grund III“ statt. Die Gemeinde beabsichtigt zur Kompensation eine ca. 0,9 ha große, im Flächennutzungsplan bestehende gewerbliche Baufläche, wieder zurück in Fläche für die Landwirtschaft zu wandeln.

#### 3.4.3

##### Flächenreserven

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Teilfortschreibung Gewerbe sehr intensiv mit den bestehenden gewerblichen Bauflächen und einer zukünftigen Entwicklung auseinander gesetzt.

In Nellingen gibt es sechs große Gewerbeflächen:

	Größe	Reserve
Gewerbegebiet „Amstetter Straße“	ca. 2,70 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Am Geggenbucher Steig“	ca. 4,75 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Oppinger Grund I“	ca. 2,70 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Breiter Dorn“	ca. 3,00 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Oppinger Grund BA II“	ca. 0,80 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbebaufläche „Amstetter Burren“	ca. 1,72 ha	ca. 0,00 ha

Die Gemeinde Nellingen verfügt im Flächennutzungsplan noch über folgende Flächenreserven für die es noch keine verbindliche Bauleitplanung gibt:

Bauerwartungsland	ca. 3,60 ha
-------------------	-------------

Verfügbarkeit der Reserveflächen:

	privat	Gemeinde
Kurzfristig (0 – 2 Jahre)	ca. 0,00 ha	ca. 1,60 ha
Mittelfristig (3 – 5 Jahre)	ca. 0,00 ha	ca. 0,00 ha
Langfristig (5 – 10 Jahre und länger)	ca. 2,00 ha	ca. 0,00 ha
Gesamt	ca. 2,00 ha	ca. 1,60 ha

0,9 ha des Bauerwartungslands werden im Rahmen der 6. Fortschreibung zurückgewandelt in Flächen für die Landwirtschaft.

#### 3.4.4

##### **Konflikte und Restriktionen**

Bei der weiteren Entwicklung der gewerblichen Bauflächen nach Osten und Norden sind die bestehenden Biotope im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### Ortsumfahrung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist eine mögliche Ortsumfahrung der L 1230 von Nellingen im Entwicklungsbereich der gewerblichen Bauflächen verzeichnet. Hier bedarf es einer gemeinsamen Koordinierung zukünftiger Planungen.

#### 3.4.5

##### **Möglichkeiten und Potentiale**

Auch die Gemeinde Nellingen profitiert von der guten Anbindung an die Bundesautobahn. Im Osten stehen für die weitere Entwicklung noch Flächenpotentiale zur Verfügung.

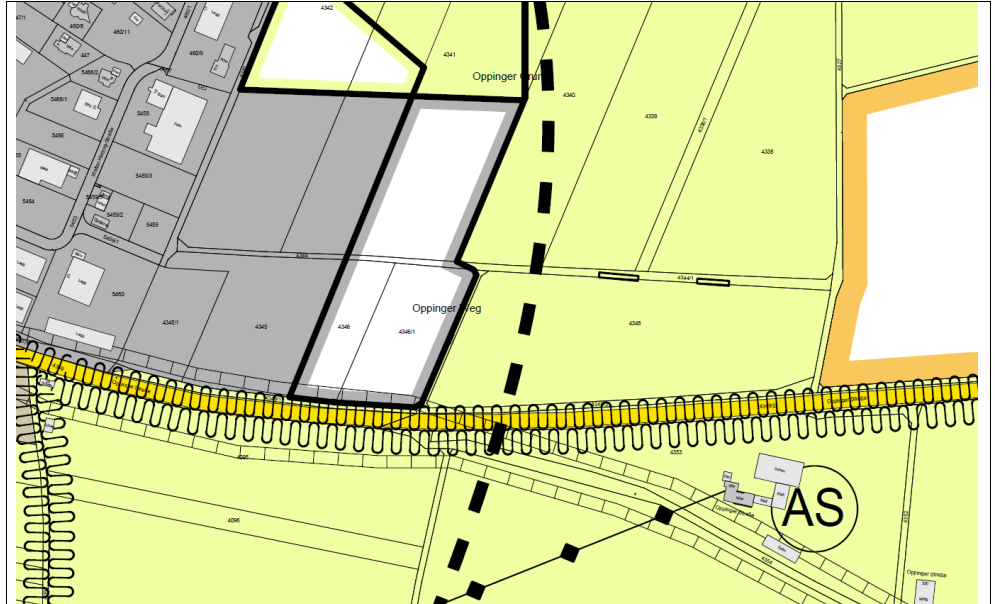
3.4.6

Entwurf Nellingen

Gewerbliche Baufläche

**N-G1 „Oppinger Grund III“**

**2,5 ha**



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	100 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

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

Für die weitere gewerbliche Bauflächenentwicklung „Oppinger Grund III“ beabsichtigt die Gemeinde Nellingen gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

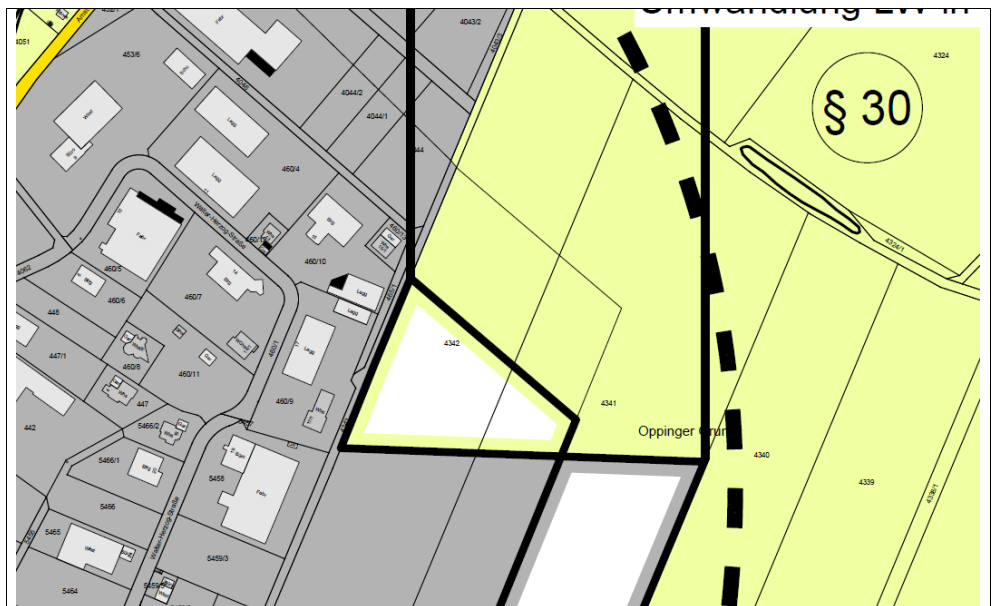
Hinweise Archäologische  
 Denkmalpflege:

Das geplante Gewerbegebiet grenzt an eine im Süden verlaufende historische Römerstraße. Da sich im Laufe der Jahrhunderte der Trassenverlauf leicht verändert haben kann, sind geplante Baumaßnahmen im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalpflege abzusprechen.

Fläche für die Landwirtschaft

**N-LW1 „Oppinger Grund“**

**0,9 ha**



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
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 gewerblichen Bauflächen im Bereich der Flst. Nr. 4342 und 4341 sind nicht umsetzbar. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Sie werden künftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

**3.4.7**

**Flächenbilanz Nellingen**

Reserven Gewerbebauflächen	Bauerwartungsland, Privat „Oppinger Grund II“ FNP	3,6 ha
	<b>Reserven gewerbliche Bauflächen gesamt</b>	<b><u>3,6 ha</u></b>
Rücknahme Gewerbebauflächen	Fläche für Landwirtschaft „Oppinger Grund II“	N-LW1 - 0,9 ha
	<b>Rücknahme gewerbliche Bauflächen gesamt</b>	<b><u>0,9 ha</u></b>
Neuausweisung Gewerbebauflächen	Gewerbliche Bauflächen „Oppinger Grund III“	N-G1 2,5 ha
	<b>Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt</b>	<b><u>2,5 ha</u></b>
Zusammenfassung	Reserven Gewerbebaufläche Nellingen	3,6 ha
	Rücknahme Gewerbebaufläche Nellingen	-0,9 ha
	Neuausweisung Gewerbebaufläche Nellingen	2,5 ha
	<b>Gewerbebauflächen nach Fortschreibung</b>	<b><u>ca. 5,2 ha</u></b>

### 3.5 Heroldstatt

#### 3.5.1 Strukturdaten

Flächengröße:	2.258ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	2.783 Einwohner (Stand II/2016), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	745 Arbeitsplätze (Stand 2016) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
jährlicher Zuwachs:	rund 7,2 % von 2006 bis 2016
Arbeitsplatzdichte:	22 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2015) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

Die bisherige Entwicklung gewerblicher Bauflächen erfolgte ausschließlich im nördlichen Bereich des Ortsteils Sontheim.

#### 3.5.2 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung

Im Rahmen der 6. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplan - Teilfortschreibung Gewerbe – möchte die Gemeinde Heroldstatt die beiden gewerblichen Bauflächen „Auf dem Wörth X“ und „Bei dem Kreuz“ ausweisen. Für die gewerbliche Baufläche „Auf dem Wörth X“ wird parallel bereits ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Gemeinde möchte dadurch ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit der Ausiedlung, der Verlagerung aus Gemengelage in der Ortsmitte sowie der Erweiterung einräumen.

#### 3.5.3 Flächenreserven

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Teilfortschreibung Gewerbe sehr intensiv mit den bestehenden gewerblichen Bauflächen und einer zukünftigen Entwicklung auseinander gesetzt.

In Heroldstatt gibt es neun Gewerbeflächen:

	Größe	Reserve
Gewerbegebiet „Wörth I“	ca. 6,40 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Wörth II“	ca. 4,50 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Wörth III“	ca. 3,10 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Wörth IV“	ca. 4,00 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Wörth V“	ca. 4,40 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Wörth VI“	ca. 2,20 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Wörth VII“	ca. 6,10 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Wörth VIII“	ca. 5,00 ha	ca. 0,00 ha
Gewerbegebiet „Wörth IX“	ca. 3,10 ha	ca. 0,00 ha

Die Gemeinde Heroldstatt verfügt im Flächennutzungsplan noch über folgende Flächenreserven für die es noch keine verbindliche Bauleitplanung gibt:

Bauerwartungsland „Wörth X“	ca. 1,90 ha
-----------------------------	-------------

#### Verfügbarkeit

	privat	Gemeinde
Kurzfristig (0 – 2 Jahre)	ca. 0,00 ha	ca. 1,90 ha
Mittelfristig (3 – 5 Jahre)	ca. 0,00 ha	ca. 0,00 ha
Langfristig (5 – 10 Jahre und länger)	ca. 0,00 ha	ca. 0,00 ha
Gesamt	ca. 0,00 ha	ca. 1,90 ha

### 3.5.4

Naturräumliche  
Restriktionen

#### **Konflikte und Restriktionen**

Bisher fand die gewerbliche Entwicklung ausschließlich im Norden des Ortsteils Sontheim statt. Die gewerbliche Entwicklung ist dabei mittlerweile bis auf 120 m an das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Heroldstatt“, welches sich bandartig um Heroldstatt im Norden und Osten ausbreitet, gerückt. Eine Entwicklung darüber hinaus ist aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Sonstige  
Restriktionen

Östlich des Gewerbegebietes „Wörth VII“ befindet sich ein Aussiedlerhof und im Anschluss daran der Sportplatz von Heroldstatt. Eine Entwicklung in diese Richtung scheidet aus.

### 3.5.5

#### **Möglichkeiten und Potentiale**

Trotz der genannten Restriktionen und Nutzungskonflikte sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Heroldstatt entlang der Landesstraße 230 ausreichend. Bei unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen erforderlich.



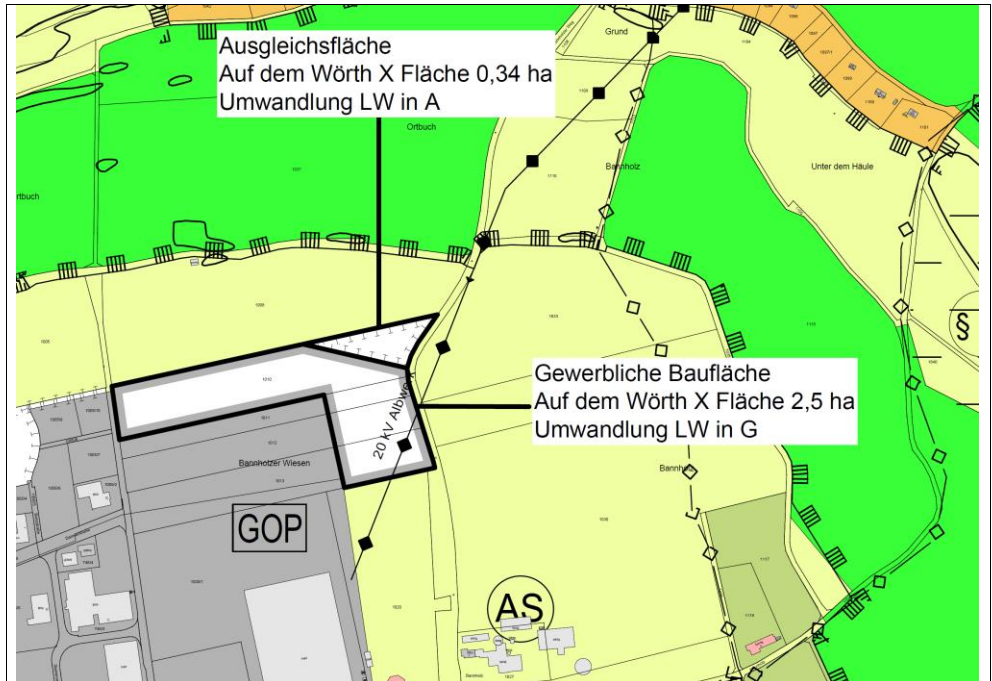
3.5.6

Entwurf Heroldstatt

Gewerbliche Baufläche

H-G1 „Auf dem Wörth X“

2,5 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	100 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

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

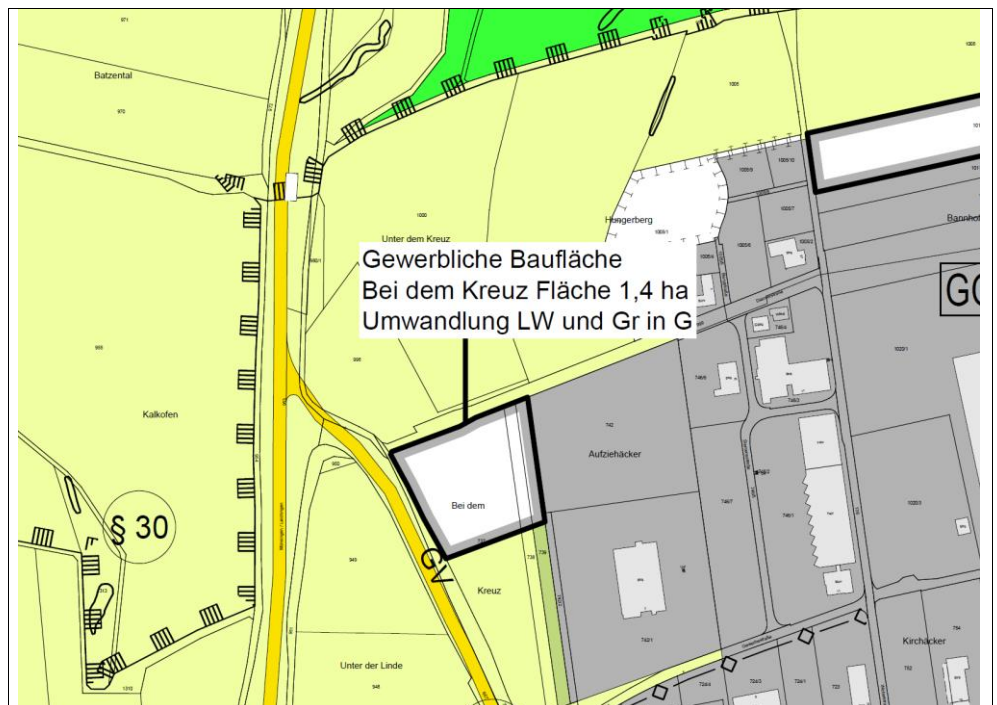
Bemerkungen

Die bisherigen Flächen im Bereich „Auf dem Wörth BA VIII und IX“ sind planerisch mit einem B-Plan abgeschlossen, erschlossen und insgesamt an Gewerbetreibende veräußert und bebaut.  
 Für den Planbereich „Auf dem Wörth BA X“ sind zusätzliche gewerbliche Flächen auszuweisen. Diese umfassen die Flst. 1010, 1011, 1012 und 1013. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gewerbliche Baufläche

**H-G2 „Bei dem Kreuz“**

**1,4 ha**



Lage im Siedlungsgebiet	Nordwestlicher Siedlungsrand
Arbeitsplatzzuwachs bei 40 – 45 AP/ha	56 AP
Arbeitsplatzdichte	
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft, 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

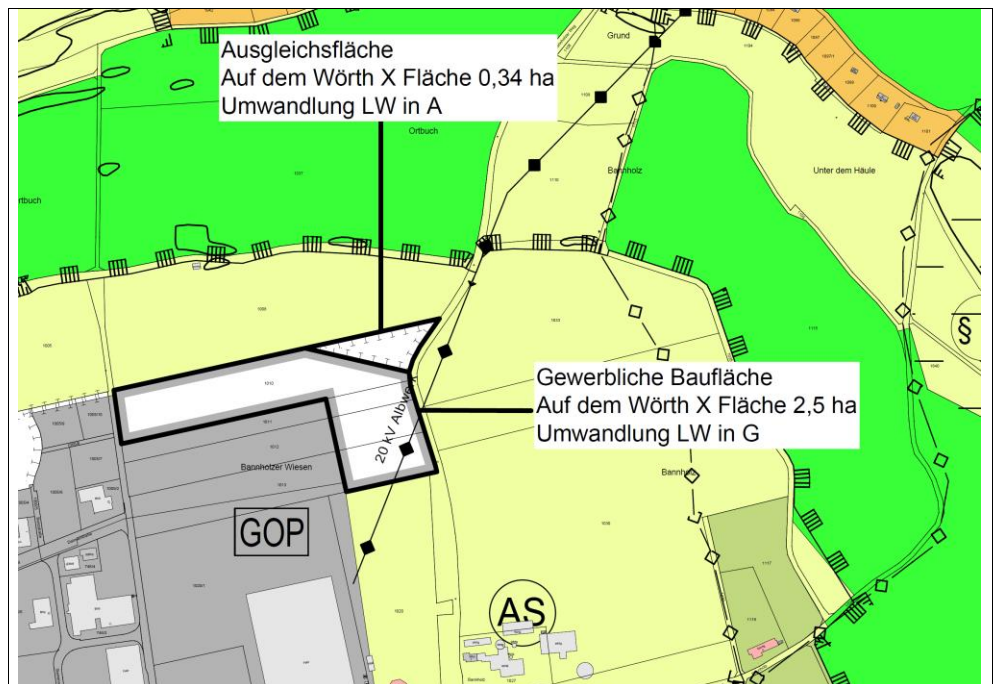
Bemerkungen

Für die weitere gewerbliche Bauflächenentwicklung in Heroldstatt beabsichtigt die Gemeinde gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ausgleichsfläche

**H-A1 „Auf dem Wörth X“**

**0,34 ha**



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

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 bisherigen Flächen im Bereich „Auf dem Wörth BA VIII und IX“ sind planerisch mit einem B-Plan abgeschlossen, erschlossen und insgesamt an Gewerbetreibende veräußert und bebaut.  
 Für den Planbereich „Auf dem Wörth BA X“ sind zusätzliche gewerbliche Flächen auszuweisen. Diese umfassen die Flst. 1010, 1011, 1012 und 1013. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Hinweise des Landwirtschaftsamtes

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die auszuweisenden Gewerbeflächen „Auf dem Wörth X“ direkt an einen Pferde haltenden Betrieb mit seinen Weide- / Koppelflächen angrenzen. Es wird angemerkt, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise von der Pferdehaltung bzw. den Koppelflächen Emissionen in Form von Gerüchen, Stäuben, Lärm sowie Insektenflug ausgehen können, welche grundsätzlich hinzunehmen sind.

**3.4.7**

**Flächenbilanz Heroldstatt**

Reserven Gewerbebauflächen	Rohbauland, Gemeinde „Wörth X“ (BPlan, unerschlossen)			1,9 ha
	<b>Reserven gewerbliche Bauflächen gesamt</b>			<b><u>1,9 ha</u></b>
Rücknahme Gewerbebauflächen				0,0 ha
	<b>Rücknahme gewerbliche Bauflächen gesamt</b>			<b><u>0,0 ha</u></b>
Neuausweisung Gewerbebauflächen	Gewerbliche Bauflächen „Wörth X“	H-G1		2,5 ha
			„Bei dem Kreuz“	H-G2 1,4 ha
	<b>Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt</b>			<b><u>3,9 ha</u></b>
Neuausweisung Ausgleichsfläche			„Wörth X“	H-A1 0,34 ha
	<b>Neuausweisung Ausgleichsfläche gesamt</b>			<b><u>0,34 ha</u></b>
Zusammenfassung	Reserven Gewerbebaufläche Heroldstatt			1,9 ha
	Rücknahme Gewerbebaufläche Heroldstatt			- 0,0 ha
	Neuausweisung Gewerbebaufläche Heroldstatt			3,9 ha
	<b>Gewerbebauflächen nach Fortschreibung</b>			<b><u>5,8 ha</u></b>

3.6

**Gesamtflächenbilanz**

	Rohbauland (BPlan uner- schlossen)	Bauland (BPlan erschlossen)	Bauerwart- ungsland (FNP)	Flächenan- meldung (6. F.)	Rückgabe Flächen (6. F.)
Laichingen	0,3 ha	0,4 ha	-	14,9 ha	- 3,1 ha
Suppingen	0,3 ha	-	-	-	-
Machtolsheim	2,6 ha	0,3 ha	4,0 ha	-	-
Feldstetten	0,6 ha	1,5 ha	-	-	-
Laichingen	3,8 ha	2,2 ha	4,0 ha	14,9 ha	-
Heroldstatt	1,9 ha	-	-	3,9 ha	-
Merklingen	2,2 ha	0,4 ha	-	3,9 ha	- 2,7 ha
Nellingen	-	-	3,6 ha	2,5 ha	- 0,9 ha
Westerheim	3,6 ha	-	3,5 ha	1,5 ha	- 1,5 ha
<b>Gesamt</b>	<b>14,5 ha</b>	<b>2,6 ha</b>	<b>11,1 ha</b>	<b>26,7 ha</b>	<b>- 8,2 ha</b>
<b>Reserve</b>	<b>28,2 ha</b>			<b>18,5 ha</b>	

Verfügbarkeit					
Privat	7,3 ha	0,8 ha	9,5 ha	22,9 ha	- 8,2 ha
Öffentlich	7,2 ha	1,8 ha	1,6 ha	3,8 ha	-
Verfügbar	7,2 ha	1,1 ha	1,6 ha	3,8 ha	-
N. Verfügbar	7,3 ha	1,5 ha	9,5 ha	22,9 ha	- 8,2 ha
Kurz	(3,0 ha)	(1,1 ha)	(1,0 ha)	(4,7 ha)	
Mittel	(1,4 ha)	(0,4 ha)	(0,3 ha)	(10,7 ha)	
lang	(2,9 ha)		(8,2 ha)	(7,5 ha)	(- 8,2 ha)
<b>Kurz</b>	<b>5,1 ha</b>			<b>4,7 ha</b>	
<b>Mittel</b>	<b>1,7 ha</b>			<b>10,7 ha</b>	<b>(17,8 ha)</b>
<b>Lang</b>	<b>11,5 ha</b>			<b>2,4 ha</b>	
			<b>(18,3 ha)</b>		