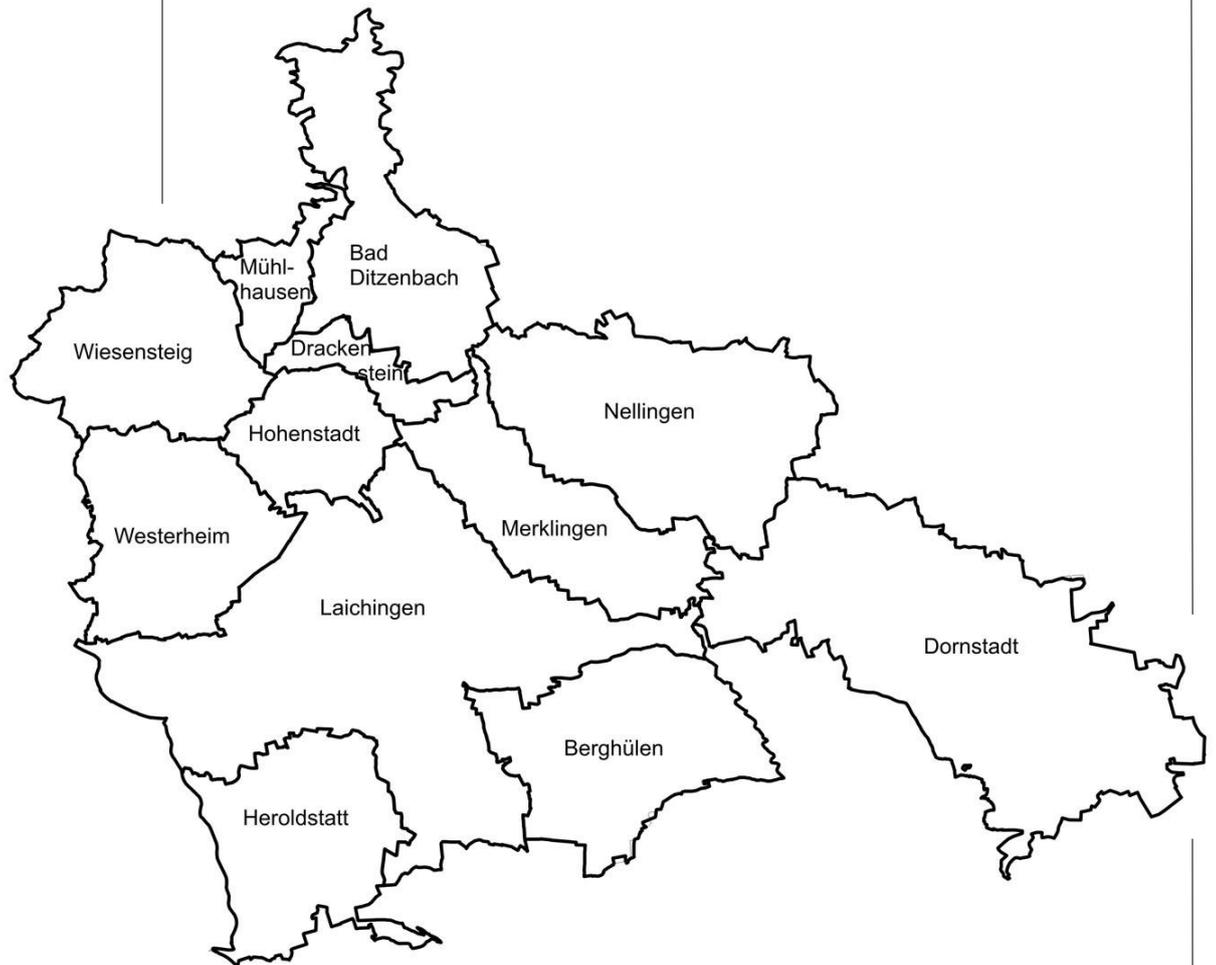


Standortkonzeption
Interkommunaler
Industrie- und Gewerbepark

Verband Region Schwäbische Alb



19.07.2018

KÜNSTER

Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark

Vorentwurf

Verband Region Schwäbische Alb

	Inhalt	Seite
1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung und Methodik	5
1.3	Ergebnis der Standortkonzeption	6
2	Übergeordnete Planungsebenen	7
2.1	Transeuropäisches Verkehrsnetz	7
2.2	Koalitionsvertrag	7
2.3	Raumordnungsbericht	7
2.4	Bundesverkehrswegeplan	7
2.5	Landesentwicklungsplan	7
2.6	Regionalplan Region Donau-Iller	8
2.7	Regionalplan Region Stuttgart	8
3	Bauleitplanung	8
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungspläne)	8
3.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	10
4	Grundsätze und Leitgedanken	11
4.1	Ausweisung von Gewerbeflächen	11
4.2	Eigenbedarf der Gemeinden	11
4.3	Interkommunaler Industrie- und Gewerbe parks	11
5	Naturschutzrechtliche Ausschlusskriterien (Schritt 1)	12
5.1	Naturschutzgebiete	12
5.2	Vogelschutzgebieten	12
5.3	FFH-Gebiete	13
5.4	Kernzonen des Biosphärengebiets Schwäbische Alb	14
5.5	Naturdenkmale	14
5.6	Geschützte Landschaftsbestandteile	14
5.7	Bann- und Schonwälder	14
5.8	Geschützte Biotope	14
5.9	Kernflächen und Kernräume im Biotopverbund	15
5.10	Gewässer und Gewässerrandstreifen	15
5.11	Überschwemmungsgebiete HQ ₁₀₀	15
5.12	Wasserschutzgebiete Zone I und II	16
6	Planungsrechtliche Ausschlusskriterien (Schritt 2)	17
6.1	Vorhandene Bau- und Infrastrukturflächen	17
6.2	Ausschlusskriterien der Regionalverbände	18
6.3	Vorranggebiete der Regionalverbände	18

6.4	Regionale Grünzüge und Grünzäsuren der Region Donau-Iller	19
6.5	Regionale Grünzüge und Grünzäsuren der Region Stuttgart	19
6.6	Weitere verbindliche Festlegungen zu Zielen der Raumordnung	20
6.7	Waldflächen	20
6.8	Ergebnis Schritt 1 und 2	21
7	Prüfkriterien (Schritt 3)	22
7.1	Landschaftsschutzgebiete	22
7.2	Magere Flachland-Mähwiesen	22
7.3	Pflegezonen des Biosphärengebiets Schwäbische Alb	23
7.4	Naturparke	24
7.5	Wildtierkorridore	24
7.6	Suchräume im Biotopverbund	25
7.7	Flurbilanz Vorrangstufe I	26
7.8	Überschwemmungsgebiete HQ _{extrem}	26
7.9	Abstände zu Natura 2000 Flächen und zu Naturschutzgebieten	26
7.10	Schutzzonen der UNESCO-Weltkulturerbe-Stätten	26
7.11	Vermeidung von Zersiedelung	26
7.12	Freihaltung von Grünzäsuren	27
7.13	Belastbarkeit angrenzender Bauflächen	27
7.14	Konflikte mit Erholungsinfrastruktur und -potenzialen	27
7.15	Topographie	27
7.16	Landschaftsbild	28
7.17	Ergebnis Schritt 3 und verbleibenden Suchräume	28
8	Verbandsspezifische Auswahlkriterien (Schritt 4)	31
8.1	Gemeindeentwicklungskonzepte	31
8.2	Vorbehaltsflächen für Siedlungsentwicklung	31
8.3	Mögliche Suchräume unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung	32
8.4	Anbindung an bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur	33
8.5	Vermeidung von Durchgangsverkehr	35
8.6	Eingriffsintensität in Vegetation, Fauna und Boden	36
9	Ergebnis und Gegenüberstellung (Schritt 5)	36
9.1	Bewertung möglicher Suchräume	36
9.2	Tabellarische Gegenüberstellung	40
9.3	Ergebnis der Gegenüberstellung	41
9.4	Standort 1	42
9.5	Standort 2	44
9.6	Standort 3	46
9.7	Planungsempfehlung	48
9.8	Berücksichtigung zusätzlicher Aspekte im weiteren Verfahren	48
10	Quellenangaben	49
10.1	Verwendete Literatur und websites	49
11	Anlagen	49
11.1	Planverkleinerungen	49
12	Verfasser	49

1

Einleitung

1.1

Anlass und Aufgabenstellung

Im November 2016 fand die konstituierende Sitzung des Verbands Region Schwäbische Alb statt, in der sich Vertreter der Stadt Laichingen und der Gemeinden Berghülen, Drackenstein, Heroldstatt, Hohenstadt, Merklingen, Nellingen und Westerheim das Ziel setzten, mit dem Bahnhof Merklingen (Schwäbische Alb) für die weitere positive Entwicklung der gesamten Region einen wichtigen Grundstein zu legen.

Als zusätzliche Ziele wurden die Entwicklung eines neuen interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks für alle Mitglieder und die Förderung und Entwicklung digitaler Lösungen für zukünftige Herausforderungen formuliert.

In der Mitte des Jahres 2017 beschlossen die Stadt Wiesensteig und die Gemeinden Bad Ditzenbach, Mühlhausen und Dornstadt, dem Verband ebenfalls bei zu treten.

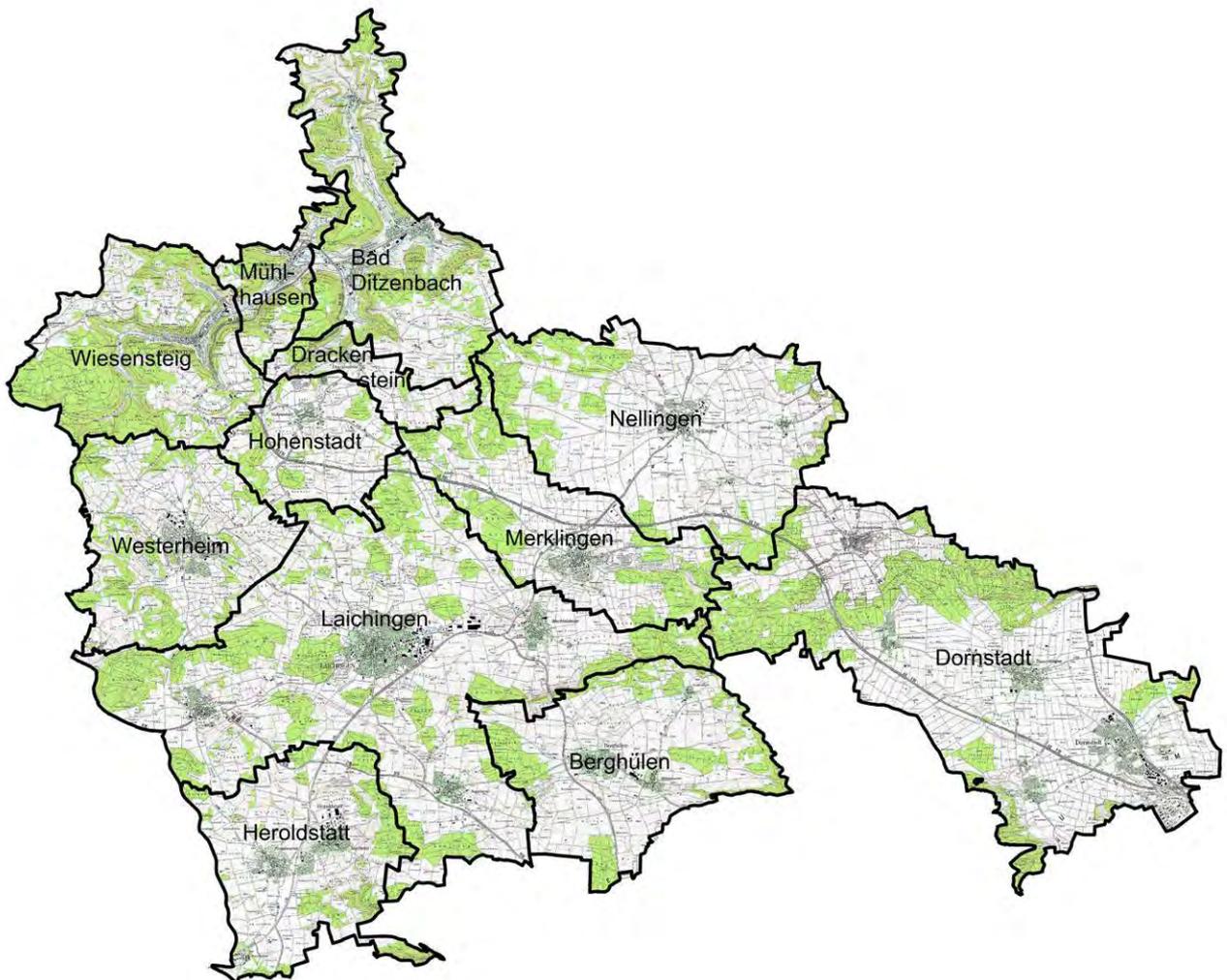


Abbildung 01: Gebietskulisse

Der Neubau der ICE-Strecke Stuttgart-Ulm und der Ausbau der Autobahn A 8 führen mittel- und langfristig zu einer entscheidenden Verbesserung der Anbindung der Region an das europäische Straßen- und Schienennetz. Und der Bahnhof Merklingen (Schwäbische Alb) wird eine deutliche Aufwertung des

öffentlichen Nahverkehrs mit sich bringen und damit auch umfangreiche Pendlerbewegungen mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln ermöglichen. Dies führt zu deutlichen Standortverbesserungen und höheren Nachfragen, sowohl für zusätzliche Wohnungen als auch für schnell erreichbare Industrie- und Gewerbeflächen.

Um einer solchen Nachfrage gerecht werden zu können, wird frühzeitig die Suche nach einem geeigneten und mit mindestens 50 Hektar Flächenumfang ausreichend großen Standort für einen gemeinsamen Industrie- und Gewerbepark eingeleitet.

1.2

Zielsetzung und Methodik

Zielsetzung

Ziel der Standortkonzeption ist eine Untersuchung der Gesamtfläche der zwölf Mitglieder des Verbands Region Schwäbische Alb im Hinblick auf die Ausweisung eines ausreichend großen und entwicklungsfähigen Bereichs. Bei jeder umfangreichen Nutzungsänderung sind entsprechende Konflikte zu erwarten, wie etwa der Zugriff auf offenen Boden, der Verlust landwirtschaftlicher Anbauflächen oder die Reduzierung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten.

Daher sollen die Auswahlkriterien so gewählt werden, dass der Eingriff soweit wie möglich reduziert werden kann. Dazu zählen neben einer geringen zusätzlichen Verkehrserschließung vor allem der Verzicht auf ökologisch hochwertige Flächen, ausreichend Abstand zu empfindlichen Bereichen und die Berücksichtigung benachbarter Wohn- und Erholungsflächen.

Ausgangspunkt

Die Gesamtfläche des Untersuchungsraums umfasst 33.027 ha (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018). Sie wird ohne jegliche vorangestellten Ausschluss- oder Begünstigungskriterien vollständig nach einheitlichen Gesichtspunkten überprüft.

Methodik

In einem ersten Schritt erfolgt die Berücksichtigung aller naturschutzrechtlichen Vorgaben. Hierfür wird auf die aktuellen Datenbestände der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zurück gegriffen.

Danach werden in einem zweiten Auswahlschritt alle planungsrechtlichen Vorgaben und Restriktionen berücksichtigt, wie die Zielvorgaben der Regionalplanung. Dabei wird auf die flächenscharf in den Regionalplänen eingetragenen Restriktionen zurückgegriffen.

Der dritte Schritt umfasst die Untersuchung von Prüfkriterien und Prüfflächen, die nicht unüberwindbar sind, jedoch eine sehr hohe Hürde darstellen können, sofern kein Zugriff auf andere, besser geeignete Flächen möglich ist.

Aus diesen drei Schritten ergeben sich verbleibende Suchräume ohne offensichtliche Restriktionen, die dann in landschaftlich abgrenzbare Segmente unterteilt und auf die erforderliche Mindestgröße überprüft werden.

In einem vierten Schritt werden verbandspezifische Auswahlkriterien beschrieben, die unterschiedliche Auswirkungen auf die Größe und die Eignung der verbleibenden Suchräume haben. Über eine fachliche und planerische Beurteilung mittels Piktogrammen und der Darstellung einer künftigen Siedlungsentwicklung können diese Räume weiter eingegrenzt werden.

Daraufhin bilden in einem fünften Schritt die verbleibenden Räume die Grundlage für eine detailliertere Gegenüberstellung möglicher Varianten. Überprüft und in einer dreistufigen Matrix bewertet werden dabei die Anbindung an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur, die Belastbarkeit angrenzender Bauflächen, Konflikte mit Erholungsinfrastruktur, Vorgaben durch die Topographie, die Qualität des Landschaftsbilds sowie die voraussichtliche Eingriffsintensität.

1.3

Ergebnis der Standortkonzeption

Erster und zweiter Schritt

Der Planungsraum des Verbands Region Schwäbische Alb mit etwa 33.000 ha wird flächendeckend überprüft. In einem ersten Schritt werden die naturschutzrechtlichen Ausschlussflächen wie Naturschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete, Naturdenkmale, Bann- und Schonwälder oder geschützte Biotope als Tabubereiche für die Errichtung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks aufgelistet und planerisch gekennzeichnet.

Im zweiten Schritt werden die planungsrechtlichen Restriktionen wie bestehende Bau- und Infrastrukturflächen, die Vorgaben der Regionalplanung oder der Forstverwaltungen als Tabubereiche für die Errichtung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks aufgeführt.
(circa 18.000 ha verbleibende Fläche)

Dritter Schritt

Der dritte Schritt umfasst die Zusammenstellung, Bewertung und Abwägung aller schutzbedürftiger Flächen, die nicht unter ein prinzipielles Bauverbot fallen. Über Befreiungen oder Ausnahmeregelungen, verbunden mit hohen Auflagen, könnten in diesen Flächen mit hoher Bedeutung für Naturschutz und Erholung mögliche Standorte für einen Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark gefunden und weiter verfolgt werden. Da der Planungsraum in seiner Gesamtheit über ausreichend Flächen verfügt, die auch nach einer Berücksichtigung aller Prüfkriterien für eine weitere Auswahl übrig bleiben, wird in der Abwägung dem Schutzstatus dieser Flächen ein höherer Wert zugeordnet.

Diese sogenannten Weißflächen umfassen 22 Suchräume und verfügen über die erforderliche Mindestgröße für dieses Bauvorhaben. Die Unterteilung und Trennung der Suchräume untereinander erfolgt im Wesentlichen durch die Straßentrassen der Autobahn A 8 sowie der Bundes- und Landesstraßen innerhalb des Untersuchungsgebiets.
(circa 5.000 ha verbleibende Fläche)

Vierter Schritt

In einem vierten Schritt werden diese 22 Suchräume auf mögliche langfristige Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen der im Verband beteiligten Kommunen überprüft und die aus planerischer Sicht sinnvollen Erweiterungsbereiche für die Ansiedlung eines interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks ausgeschlossen. 5 der ursprünglich 22 Suchräume fallen dadurch unter die erforderliche Mindestgröße von 75 ha.

Für die verbleibenden 17 Suchräume mit etwa 4.000 ha erfolgt eine vergleichende Untersuchung auf ihre Eignung. Die dreistufige Beurteilung beurteilt die in Frage kommenden Suchräume im Hinblick auf mehrere Aspekte nach »möglich«, »konfliktreich« und »auszuschließen«. Die entscheidenden Kriterien hierfür sind die Anbindung an die Verkehrsknotenpunkte der Autobahn A 8 im Hinblick auf Entfernung und Qualifizierung der Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Vermeidung von Durchgangsverkehr durch bestehende Wohn- und Mischbauflächen. Weitere Kriterien wie die Vermeidung von Zersiedlung, die Freihaltung von Grünzäsuren, Konflikte mit angrenzenden Nutzungen, die Bewertung der Qualität des Landschaftsbilds oder die Intensität des voraussichtlichen Eingriffs kommen hinzu.
(circa 4.000 ha verbleibende Fläche)

Fünfter Schritt

Als Ergebnis fallen lediglich 3 der genannten Suchräume nicht unter die Kategorie »auszuschließen«. Auf Grund der Größe dieser zuletzt verbleibenden Suchräume erfolgt abschließend eine Überprüfung von drei Standorten innerhalb dieser 3 Suchräume. Hierbei bietet der Standort 2 im Suchraum Merklingen – Nellingen unmittelbar an der L 1230 die besten Möglichkeiten und Chancen für die Realisierung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks.

2 **Übergeordnete Planungsebene**

Die Bedeutung der Autobahn A 8 und der ICE-Trasse Stuttgart-Ulm für die wirtschaftliche Sicherung und Entwicklung der Region kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Auf unterschiedlichen politischen und planerischen Ebenen wird ihrem Ausbau sehr hohe Priorität beigemessen.

2.1 **Transeuropäisches Verkehrsnetz**

Im Rahmen des transeuropäischen Verkehrsnetzes der Europäischen Union verlaufen durch Deutschland sechs Korridore. Einer davon ist der Rhein-Donau-Korridor mit dem Neubau der Eisenbahnstrecke Stuttgart – Ulm und dem Ausbau der Autobahn A 8. Beide Projekte sind als wichtig eingestuft.

2.2 **Koalitionsvertrag**

Im Kapitel VI des Koalitionsvertrags vom 14.03.2018 bekennt sich die Bundesregierung zu einer Stärkung des Mittelstands und des Wirtschaftsstandorts Deutschland. Sie setzt sich für einen weiteren Ausbau und eine Modernisierung der Infrastruktur sowie für die Verlagerung der Pendlerverkehre auf die Schiene ein. Die Kombination von parallel verlaufenden Verkehrssträngen für Individualverkehr und für öffentlichen Verkehr mit der Möglichkeit, umzusteigen, wird bei zunehmendem Straßenverkehr stark an Bedeutung gewinnen.

2.3 **Raumordnungsbericht**

Die Ministerkonferenz für Raumordnung hat 2016 neue Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland verabschiedet. Darin wird als vorrangiges Ziel die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und die Entwicklung des Transeuropäischen Verkehrsnetzes beschrieben. Zur Reduzierung weiterer Inanspruchnahmen von Flächen sollen Siedlungsentwicklung und Verkehrssysteme noch stärker aufeinander abgestimmt werden. Voraussetzung hierfür sind direkte Anbindungen und kurze Wege.

2.4 **Bundesverkehrswegeplan**

Der Bundesverkehrswegeplan 2030 wurde im August 2016 veröffentlicht und umfasst Investitionen in Erhalt und Instandsetzung sowie in Aus- und Neubauvorhaben. Berücksichtigung fand bei der Ausbauplanung auch ein prognostiziertes überdurchschnittliches Wachstum im Süden Deutschlands, insbesondere im Umland der großen Städte. Als fest disponierte Vorhaben in Baden-Württemberg sind der Ausbau der A 8 von Mühlhausen bei Hohenstadt sowie von Hohenstadt bis Ulm-West gelistet.

2.5 **Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan definiert für Entwicklungachsen folgenden Grundsatz, der bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist: »In den Landesentwicklungachsen sollen die für den großräumigen Leistungsaustausch notwendigen Infrastrukturen gebündelt und so ausgebaut werden, dass zwischen den Verdichtungsräumen sowie den Oberzentren unter Einbeziehung von Mittelzentren leistungsfähige Verbindungen gewährleistet sind, der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums und der großen Erholungsräume gesichert sind und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und

transeuropäischen Netze erreicht wird.«

Die in der Karte 3 des Landesentwicklungsplans als rechtsverbindliches Ziel dargestellte Landesentwicklungsachse von Stuttgart nach Ulm verläuft über Göppingen und Geislingen an der Steige über die B10.

2.6

Regionalplan Region Donau-Iller

In der Präambel des Regionalplans Donau-Iller werden neben der gemeinsamen und gegenseitigen Entwicklung über die Landesgrenzen hinweg zwei gleichwertige Grundsätze der Regionalplanung voran gestellt: eine positive Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung und eine Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen und das charakteristische Landschaftsbild.

Verbunden mit der Strukturierung des Raums in unterschiedliche Siedlungsbereiche und Entwicklungsachsen soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit nur im Rahmen einer Stärkung der zentralen Orte und der Entwicklungsachsen erfolgen.

Die 1987 genannten Ziele der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung konnten weitgehend realisiert werden. Über grundlegende Veränderungen im europäischen Rahmen und auf Bundes- und Landesebene stellen sich der Region neue Aufgaben, die im Zuge einer aktuell anstehenden Gesamtfortschreibung definiert werden sollen.

Die Region Donau-Iller hat 2008 die Prognos AG mit einer Studie beauftragt, um die künftigen Perspektiven der Region zu untersuchen. Dabei wurde unter anderem als Stärken im Metropolenvergleich die gute überregionale Verkehrsanbindung im Norden sowie starkes Wirtschaftswachstum und moderate Kosten für Gewerbeflächen aufgelistet. Als Schwächen wurden der Erreichbarkeits- und Erschließungsnachteil im ländlichen Raum und die geringe Bekanntheit als Wirtschaftsstandort angesehen.

2.7

Regionalplan Region Stuttgart

Die Region Stuttgart bildet einen der bedeutendsten Wirtschaftsräume in Europa mit einer langen Tradition sehr erfolgreicher Unternehmen. Trotz einer Analyse der Industrie- und Handelskammer Stuttgart zu verstärkten Abwanderungen von Unternehmen aus der Region in der Jahren 2013 bis 2016 und trotz eines nachgewiesenen Mangels an Gewerbeflächen wird auf eine Bündelung an verkehrsgünstigen Standorten an Entwicklungsachsen und eine gleichzeitige Sicherung der verbleibenden Freiräume gesetzt.

Besonders in den Randbereichen der Region ohne entsprechende Verkehrsknotenpunkte wird dabei dem Erhalt der natürlichen Grundlagen eine höhere Priorität zugewiesen als dem Ausbau von gewerblichen Bauflächen.

3

Bauleitplanung

3.1

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungspläne)

Insgesamt sind die 12 Mitgliedskommunen des Verbandes in fünf Verbänden für ihre Flächennutzungspläne organisiert.

GVV
»Laichinger Alb«

Dem Gemeindeverwaltungsverband »Laichinger Alb« gehören die Kommunen Laichingen, Heroldstatt, Westerheim, Nellingen und Merklingen an. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes - Teilfortschreibung Gewerbe - dar, mit den Änderungen 1. - 4. und 6. - 15.. Die 6. Fortschreibung mit den genannten Änderungen wurde durch

das Landratsamt Alb-Donau-Kreis am 25.05.2018 genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 28.06.2018 rechtskräftig. Derzeit im Verfahren befinden sich die 16. und 18. - 19. Änderung.

GVV
»Oberes Filstal«

Dem Gemeindeverwaltungsverband »Oberes Filstal« gehören die Kommunen Wiesensteig, Hohenstadt, Drackenstein, Mühlhausen im Täle und Gruibingen an. Gruibingen ist allerdings nicht Mitglied im Verband Region Schwäbische Alb. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fortschreibung 2020 aus dem Jahr 2005 dar. Der Feststellungsbeschluss durch den Gemeindeverwaltungsverband wurde in der Sitzung am 30.11.2005 gefasst. Seit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2005 wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Sonderbaufläche »Windkraft Raller«, Gemeinde Wiesensteig vorgenommen. Hier wurde eine ehemals als Sonderbaufläche für die Windenergie ausgewiesene Fläche wieder in Fläche für die Landwirtschaft zurückgewandelt. Das Änderungsverfahren ist abgeschlossen.

VG »Dornstadt«

Der Verwaltungsgemeinschaft »Dornstadt« gehören die Kommunen Dornstadt, Westerstetten und Beimerstetten an. Westerstetten und Beimerstetten sind nicht Mitglieder im Verband Region Schwäbische Alb. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fortschreibung 2012 aus dem Jahr 2004 dar. Der Feststellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wurde in der Sitzung am 23.03.2004 gefasst.

VG »Blaubeuren - Berghülen«

Der Verwaltungsgemeinschaft »Blaubeuren - Berghülen« gehören die Kommunen Blaubeuren und Berghülen an. Blaubeuren ist nicht Mitglieder im Verband Region Schwäbische Alb. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fortschreibung 2012 aus dem Jahr 1999 dar. Der Feststellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wurde in der Sitzung am 23.03.2004 gefasst.

VG »Deggingen/Bad Ditzenbach«

Der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft »Deggingen/Bad Ditzenbach« gehören die Kommunen Deggingen und Bad Ditzenbach an. Deggingen ist nicht Mitglieder im Verband Region Schwäbische Alb. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fortschreibung 2025 aus dem Jahr 2010 dar. Der Feststellungsbeschluss durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft wurde in der Sitzung am 21.09.2010 gefasst. Seit der Fortschreibung im Jahr 2010 wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Sonderbaufläche, gewerbliche Baufläche und Grünfläche »Sänder-Nord«, im Ortsteil Gosbach vorgenommen. Hier wurde eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Es ist beabsichtigt hier für die Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Marktes Flächen zu schaffen. Das Änderungsverfahren ist abgeschlossen.

Vorgaben von
Flächennutzungs-
plänen

Die rechtskräftigen Darstellungen, der insgesamt im Verbandsgebiet vertretenen fünf Flächennutzungspläne wurden bei der Standortkonzeption berücksichtigt. Neben den Bauflächen Wohnen, Misch, Gewerbe und Gemeinbedarf sind das im Verbandsgebiet insbesondere noch Sonderbauflächen (Windenergie, Solaranlagen, Wochenendhaus, Freizeit- und Erholung, Golfplatz, Militär etc.), Grünflächen (Sportplätze, Freizeit- und Erholung etc.), Versorgungsflächen (Klär-anlagen, Umspannstationen etc.) und Verkehrsflächen.

Insbesondere für Wohn- und Mischbauflächen sowie Sonderbauflächen oder Grünflächen für Freizeit- und Erholungsnutzung wird im Rahmen der Standortkonzeption ein Schutzabstand eingeräumt. Dieser Schutzabstand (insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Gründen) lässt sich im Gegensatz zu Standortkonzeptionen beispielsweise für Flächen von Windenergieanlagen nicht quantitativ in Form eines Mindestabstandes bestimmen. Gleichwohl kann beispielweise eine Lage des Interkommunalen Industrie- und Gewerbe Parks in direktem Anschluss an eine leistungsfähige Versorgungsfläche von Vorteil sein, um

bestehende Infrastruktur nutzen zu können.

Aus diesem Grund wird in der Standortkonzeption für jede Kommune, außer denen die innerhalb des Regionalverbandes Stuttgart liegen (Drackenstein, Hohenstadt, Mühlhausen, Bad Ditzenbach und Wiesensteig), sogenannte Negativflächen festgelegt, die aus Gründen der Eigenentwicklung der Kommunen in keinem Fall für einen möglichen Standort des Interkommunalen Industrie- und Gewerbe parks herangezogen werden sollen. Dabei handelt es sich um Vorschläge die nicht parzellenscharf sind.

Da der Regionalplan Stuttgart im Gegensatz zum Regionalplan Donau-Iller flächen-deckend regionale Grünzüge ausweist und in diesen ohne Zielabweichungsverfah-ren keine Flächenplanung möglich ist, wurde in diesen Kommunen von der Darstellung abgesehen. Die regionalen Grünzüge grenzen bei diesen Kommunen fast überall unmittelbar an den Siedlungsrand an. Neben den Wohnbauflächen für Eigenentwicklung wurden auch die bestehenden Gewerbeflächen der Kommunen auf Ihre Eignung für den örtlichen Bedarf aber auch auf Erweiterungsmöglichkeiten Richtung interkommunaler Industrie- und Gewerbe park geprüft.

3.2

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Vorgaben von
Bebauungsplänen

Laufende Bebauungsplanverfahren, die über die Bereiche hinausgehen, die im Rahmen der Standortkonzeption als sogenannte »Negativflächen« berücksichtigt worden sind, sind derzeit nur in Merklingen vorhanden. Auswirkungen auf die Standortkonzeption haben demnach nur Bebauungsplanverfahren die entweder über das für die gemeindliche Entwicklung hinausgehende Maß derzeit aufgestellt werden oder im Außenbereich liegen (z.B. Sondergebiete, Grünflächen etc.).

Bebauungsplan
»Bahnhof Merklingen«

Gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg soll durch die Raumschaft «Schwäbische Alb» der Bahnhof Merklingen (Schwäbische Alb) installiert werden. Die Erschließung des Bahnhofes und die erforderlichen Stellplatzflächen werden als Verkehrsfläche ausgewiesen. Auf die umfangreichen Untersuchungen und Gutachten insbesondere natur- und artenschutzrechtlicher Art aus dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wird hingewiesen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens fand am 23.02.2016 statt. Anschließend fand im Zeitraum vom 14.03.2016 – 14.04.2016 die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt.

Vorausgegangen war der Planfeststellungsbeschluss, in dem zwar kein direkter Bahnhof im Bereich der Schwäbischen Alb vorgesehen, eine mögliche Nachrüstung jedoch auch nicht ausgeschlossen wurde (Wassermüller, Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH, 2016, Erläuterungsbericht zur Park & Ride-Anlage Bahnhof Merklingen-Schwäbische Alb) und eine Machbarkeitsstudie eines Bahnhofes im Bereich der Neubaustrecke Wendlingen - Ulm bei Merklingen (Obermeyer und Ramboll 2015).

Am 28. Juli 2015 sprach sich der Kreistag für die Realisierung des Bahnhofes am Standort westlich von Merklingen aus. Für die Planung und Genehmigung der mit dem Bahnhof verbundenen Park & Ride-Anlage sowie deren Erschließung sind die Gemeinde Merklingen, der Gemeindeverwaltungsverband Laichinger Alb und der Verband Region Schwäbische Alb zuständig. In der dazu erstellten Umweltverträglichkeitsprüfung wurde darauf verwiesen, dass sich der Planbereich im Umfeld des Mittelzentrums Blaubeuren/Laichingen, außerhalb einer Landesentwicklungsachse befinde, jedoch mit der Realisierung eines Altbahnhofes die Voraussetzungen für die Entwicklung des Ländlichen Raums auf der gesamten Laichinger Alb deutlich verbessert werden.

4 Grundsätze und Leitgedanken

4.1 Ausweisung von Gewerbeflächen

Grundsätzlich lässt sich durch die erstmalige Einführung der Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 (2) BauGB im Jahr 2009 und die Fortschreibungen dieser in den Jahren 2013 und 2017, ein verschärftes Vorgehen der Regierungspräsidien für die Ausweisung von neuen/zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich, über den Bedarf hinaus beobachten. Dieses Vorgehen deckt sich mit dem von der Landeregierung ausgegebenen Ziel »Innenentwicklung vor Außenentwicklung«.

Im Gegensatz zur Ausweisung von Wohnbauflächen, für die die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung eine Musterrechnung vorgeben, reicht zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ein nachvollziehbar dargestellter und begründeter Gewerbeflächenbedarf. Das Hinweispapier führt dazu aus: *»Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet.«*

Der Standortkonzeption nachgelagert, wird das Ergebnis dieser in einem separaten Verfahren des Flächennutzungsplans entsprechend durchgeführt. Das Flächennutzungsplanverfahren ist in dem Verband durchzuführen, in dem das Ergebnis der Standortkonzeption als Fläche verortet wird.

4.2 Eigenbedarf der Gemeinden

Zusätzlich zur Ausweisung eines interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks bleibt es erforderlich, für jede der Mitgliedskommunen gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen, die insbesondere für kleine örtliche Gewerbetreibende z.B. bei einer Auslagerung aus dem Ortskern zur Verfügung zu stehen.

Der Gemeindeverwaltungsverband »Laichinger Alb« hat eine solche »Teilfortschreibung Gewerbe« im Jahr 2017 durchgeführt. Es wurde gegenüber der Raumordnungsbehörde nachgewiesen, dass für den örtlichen Bedarf Erweiterungsflächen erforderlich sind.

Die Ausweisung und Beteiligung der Kommunen am interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Verband Region Schwäbische Alb darf nicht dazu führen, dass diese Flächen als bestehende Reserveflächen einer nachgewiesenen, zukünftigen, örtlichen Gewerbefortschreibung entgegen gerechnet werden.

4.3 Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Verband Region Schwäbische Alb

Durch den Zusammenschluss und die Gründung des Zweckverbandes reagiert die Region Laichinger Alb und das obere Filstal auf den zunehmend stärker werdenden nationalen und transnationalen Wettbewerb konkurrierender Wirtschaftsregionen.

Insbesondere die Standortanforderungen der Firmen sind heute differenzierter und höherwertiger als in der Vergangenheit. Optimale Standorteigenschaften sind wichtiger denn je. Durch die Lage des Verbandes unmittelbar an der Bundesautobahn A 8, die zugleich eine der wichtigsten europäischen Ost-West-Verbindungen darstellt, kann der Verband ein deutliches Plus im Gegensatz zu konkurrierenden Wirtschaftsregionen vorweisen.

Durch kooperative Gewerbegebiete und die Bündelung gemeinsamer Stärken ist

die landes- und bundesweite Profilierung eines Standortes möglich. Nur regional bedeutsame Gewerbegebiete schaffen die Basis für eine zukunftsgerichtete Ausrichtung der Unternehmen auf einem konzentrierten Standort, der als Einheit überregionale Vermarktungsvorteile bietet. Durch die Standortoptimierung auf überörtlicher Ebene können Fehl- oder Mindernutzungen an mehreren isolierten Standorten und eine damit einhergehende weitere Freiflächeninanspruchnahme vermieden werden.

5 **Naturschutzrechtliche Ausschlusskriterien (Schritt 1)**

Die aufgelisteten naturschutzrechtliche Vorgaben und Restriktionen werden in der Standortkonzeption als Ausschlusskriterien behandelt. Im Einzelfall sind mit aufwändigen Verfahren gegebenenfalls Ausnahmen möglich. Davon wird bei der Standortkonzeption zunächst nicht ausgegangen.

5.1 **Naturschutzgebiete**

In Naturschutzgebieten sind nach § 23 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Gebiets führen können. Bauliche Maßnahmen sind daher ausgeschlossen. Für die Gewährleistung des unmittelbaren Gebietsschutzes können umgebende Pufferzonen notwendig sein.

Wichtige Naturschutzgebiete im Untersuchungsraum sind Teile des »Galgenbergs« sowie der »Oberer Berg« in Bad Ditzenbach, der »Galgenberg«, der »Laichinger Eichberg«, die »Heiden im Langen Tal« und der »Kuhberg« in Laichingen, die Gebiete »Bleich«, »Sandburr« und »Geißrucken« in Merklingen, Teile der »Rufsteinhänge und Umgebung« und das Gebiet »Sterneck« in Mühlhausen sowie der »Mönchsteig« in Nellingen. Zusammen nehmen sie etwa 230 ha ein.

Über geplante Naturschutzgebiete innerhalb des Untersuchungsraums liegen keine Daten vor.

5.2 **Vogelschutzgebiete**

In Vogelschutzgebieten sind nach § 33 BNatSchG alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Da bei großräumigen Industrie- und Gewerbeflächen in der Regel mit erheblichen Beeinträchtigungen der Vogelwelt gerechnet werden muss, ist die Ausweisung solcher Flächen in Vogelschutzgebieten nur unter großen Schwierigkeiten möglich.

Im Nordwesten des Untersuchungsraums ragt das Vogelschutzgebiet »Mittlere Schwäbische Alb« weit in die Gemeindeflächen von Bad Ditzenbach, Mühlhausen und Wiesensteig hinein, im Südwesten in die Flächen von Laichingen und Heroldstatt.

Im Arteninventar der Auswertebögen sind unter anderem Baumfalke, Braunkehlchen, Grauammer, Halsbandschnäpper, Heidelerche, Hohltaube, Neuntöter, Raubwürger, Raufußkauz, Rotmilan, Schafstelze, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Sperlingskauz, Steinschmätzer, Wachtel, Wanderfalke, Wendehals, Wespenbusard und Uhu aufgeführt. Alle Vogelschutzgebiete im Plangebiet umfassen insgesamt etwa 3.220 ha.

5.3

FFH-Gebiete

Voraussetzung für die Errichtung von Industrie- und Gewerbeanlagen in FFH-Gebieten ist eine vorgelagerte Überprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen. Kommt diese Prüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks zu erwarten sind, ist der Bau unzulässig.

Innerhalb des Plangebiets nehmen Teile der FFH-Gebiete »Filsalb«, »Kuppenalb bei Laichingen und Lonetal«, »Münsinger Alb«, »Tiefental und Schmiechtal« sowie »Blau und Kleine Lauter« zusammen etwa 2.260 ha ein.

Verträglichkeitsprüfungen sind nicht nur bei Standorten innerhalb von FFH-Gebieten, sondern auch bei Standorten in direkter Nähe dieser Gebiete erforderlich.

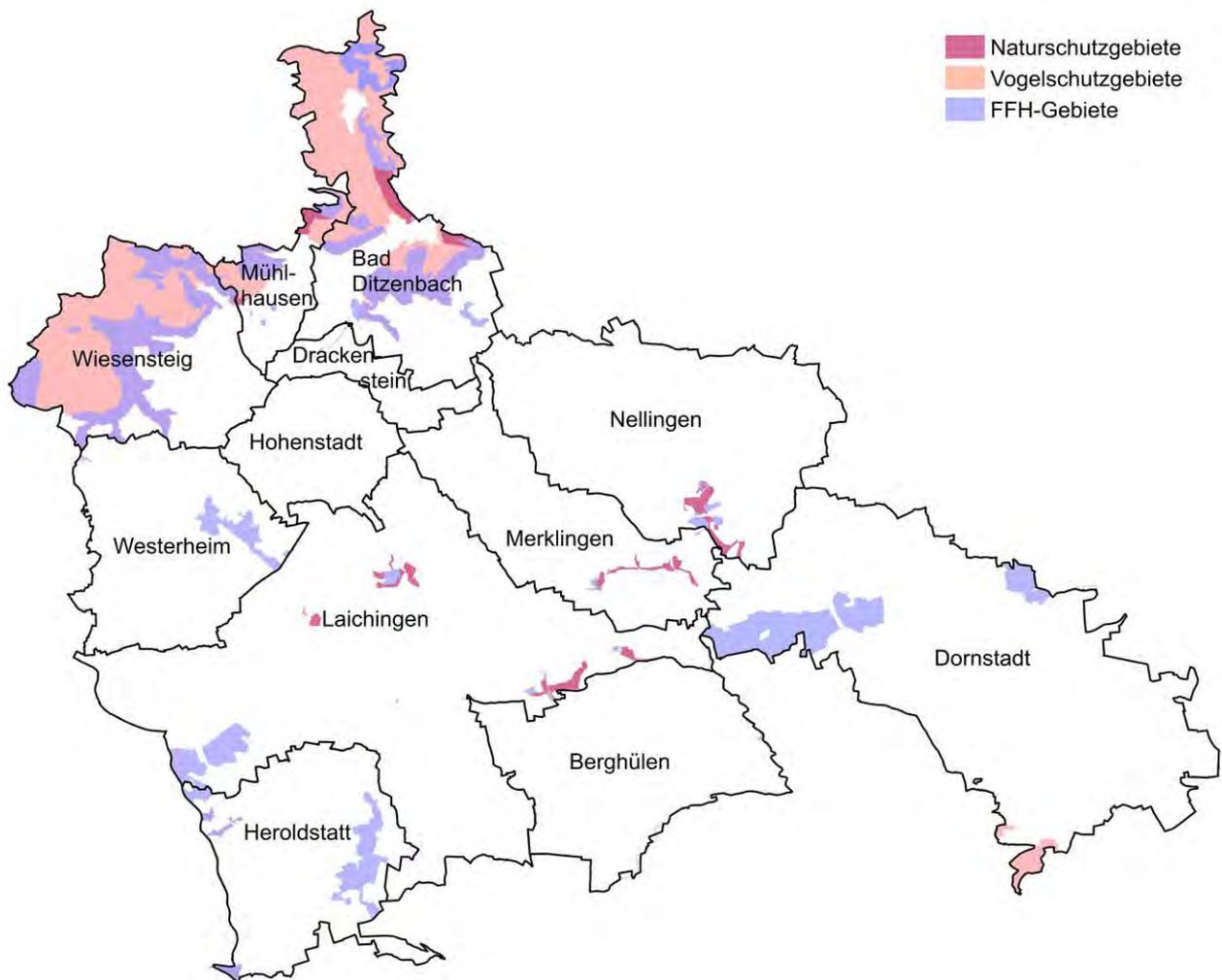


Abbildung 02: Ausschlussflächen durch Naturschutzschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete

5.4

Kernzonen des Biosphärengebiets

Entsprechend der Rechtsverordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum über das Biosphärengebiet Schwäbische Alb soll sich in den Kernzonen die Natur weitgehend unbeeinflusst vom Menschen entwickeln. Nutzungen sind bis auf wenige Ausnahmen nicht zulässig, das Betreten ist nur auf den dafür

ausgewiesenen Wegen erlaubt. Diesen Kernzonen kommt ein ähnlicher Schutzstatus zu wie Naturschutzgebieten. Innerhalb des Untersuchungsraums wurden keine Kernzonen ausgewiesen.

5.5 **Naturdenkmale**

Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach § 28 BNatSchG ebenfalls verboten. Bauliche Maßnahmen sind daher ausgeschlossen.

Neben zahlreichen punktuellen Naturdenkmalen, meist in Form dominanter Bäume, nehmen die knapp 100 flächenhaften Naturdenkmale des Untersuchungsraums zusammen etwa 100 ha ein.

5.6 **Geschützte Landschaftsbestandteile**

Nach § 29 BNatSchG bzw. § 31 NatSchG sind geschützte Landschaftsbestandteile rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren Schutz erforderlich ist. Darunter fällt vor allem die Sicherung von Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen im Außenbereich nach § 31 (4) NatSchG. Doch auch der Schutz von anderen Bäumen oder von größeren Baumbeständen kann über § 29 geregelt werden.

Die Überprüfung auf vorhandene Alleen und schutzwürdige Baumbestände erfolgt im Abschnitt 9.4.

5.7 **Bann- und Schonwälder**

Nach § 32 Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg stellt Bannwald ein sich selbst überlassenes Waldreservat dar. Pflegemaßnahmen sind nicht erlaubt und anfallendes Holz darf nicht entnommen werden. Die Anlage von Fußwegen ist zulässig. Schonwald ist ein Waldreservat, in dem eine bestimmte Waldgesellschaft mit ihren Tier- und Pflanzenarten, ein bestimmter Bestandsaufbau oder ein bestimmter Waldbiotop zu erhalten, zu entwickeln oder zu erneuern ist. Die Forstbehörde legt Pflegemaßnahmen mit Zustimmung des Waldbesitzers fest. Angrenzender Wald ist so zu bewirtschaften, dass Waldschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Solche Waldreservate sind innerhalb des Plangebiets nicht ausgewiesen.

5.8 **Geschützte Biotope**

Nach § 30 BNatSchG und § 32 NatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung besonders geschützter Biotope führen können, verboten. Die Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls diese erfordern. Bei der Errichtung von Industrie- und Gewerbebeständen ist eine solche Befreiung möglich, wenn gleichwertiger Ersatz geschaffen werden kann. Im Rahmen der Standortkonzeption wird versucht, diese Schutzflächen soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Kennzeichnend für die Offenlandbiotope sind umfangreiche Wacholderheiden, Magerrasenkomplexe und große Heckenlandschaften aus zahlreichen Einzelflächen. Im Rahmen der landesweiten Erfassung wurden im Plangebiet etwa 4.300 einzelne Offenlandbiotope mit einer Gesamtfläche von etwa 630 ha und etwa 1.200 Wandbiotope mit einer Gesamtfläche von etwa 330 ha erfasst.

5.9

Kernflächen und Kernräume im Biotopverbund

Nach § 21 BNatSchG soll ein länderübergreifender Biotopverbund die dauerhafte Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten gewährleisten. In Baden-Württemberg wurde dazu 2014 ein Fachplan Landesweiter Biotopverbund als Planungsgrundlage erstellt,

Der Biotopverbund nach § 21 Absatz 3 BNatSchG setzt sich aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen zusammen. Kernflächen sind durch ihre Ausstattung mit belebten und unbelebten Elementen geeignet, die nachhaltige Sicherung der standorttypischen Arten und Lebensräume sowie Lebensgemeinschaften zu gewährleisten. Kernräume bilden die unmittelbare Umgebung mit 200 Meter Abstand um Kernflächen ab.

Innerhalb des Planungsraums überschneiden sich die Kernflächen im Biotopverbund trockener Standorte meist mit den als Naturschutzgebiet, als flächenhaftes Naturdenkmal oder als Biotop ausgewiesenen Trockenrasen und Wacholderheiden. Die Kernflächen mittlerer Standorte umfassen in der Regel Streuobstwiesen oder extensiv genutzte Wiesen in Hanglagen. Größere Kernflächen feuchter Standorte finden sich nur entlang der Gewässerränder der Fils und ihrer Zuflüsse. Zusammen nehmen diese insgesamt knapp 1.400 Einzelflächen etwa 930 ha ein.

Der unmittelbar angrenzende Umgebungsschutz mit etwa 500 Kernräumen erstreckt sich auf zusätzlich nochmal knapp 1.200 ha.

5.10

Gewässer und Gewässerrandstreifen

Nach § 5 Wassergesetz für Baden-Württemberg sind Bauten und andere feste Anlagen im Bett öffentlicher Gewässer sind nur zulässig, soweit sie der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen.

Nach § 68b Wassergesetz von Baden-Württemberg dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer. Sie umfassen im Außenbereich die an das Gewässer landseits der Böschungsoberkante angrenzenden Bereiche in einer Breite von jeweils zehn Metern. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist in diesen Gewässerrandstreifen verboten. An Gewässern erster Ordnung, d.h. an Gewässern im Eigentum des Landes Baden-Württemberg, dürfen bauliche Anlagen innerhalb von 50 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Gewässerrandstreifen kommen im Untersuchungsraum nur entlang der Fils und ihrer Zuflüsse vor und sind oftmals überlagert von Landschaftsschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Feuchtbiotopen und Kernräumen und Kernflächen im Biotopverbunde feuchter Standorte.

5.11

Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen es grundsätzlich untersagt ist, Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz zu errichten oder zu erweitern.

Innerhalb des Plangebiets umfassen ausgewiesene oder per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete mit HQ₁₀₀ einen Teil des Oberlaufs der Fils und ihrer Zuflüsse Hartel und Gos mit zusammen etwa 30 ha Flächenumfang.

5.12

Wasserschutzgebiete Zone I und II

Die Wasserschutzzone I beinhaltet den unmittelbaren Fassungsbereich und schützt den direkt angrenzenden Nahbereich. Jegliche anderweitigen Nutzungen und das Betreten für Unbefugte sind verboten.

In der Wasserschutzzone II dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Diese Zonen dienen zum Schutz vor bakteriellen, physikalischen und chemischen Beeinträchtigungen und reichen von der unmittelbaren Entnahmestelle bis hin zu einer Linie, von der aus die Fließzeit des Grundwassers zur Gewinnungsanlage 50 Tage beträgt. Schutzzonen der Kategorie I kommen innerhalb des Untersuchungsraums nur sehr kleinräumig innerhalb von Schutzgebieten der Zone II vor.

Vier kleinere Schutzzonen der Kategorie II, »Sielenwang – Heiningen«, »Haldenquellen Gammelshausen«, »Hartelquelle I,II,III – Bad Ditzenbach« sowie »Ditzenbacher Straße – Deggingen« ragen in das Gemeindegebiet von Bad Ditzenbach hinein. Vier weitere Schutzzonen dieser Kategorie mit 6 Teilflächen liegen vollständig im Plangebiet: »Badhalde I+II; Asangquelle – Bad Ditzenbach«, »Krähensteigquelle – Bad Ditzenbach/Gosbach«, »Todtsburgquelle/Brunnen V-VIII – Mühlhausen« und »WSG 101 Lautern, ZV WV Ulmer Alb«. Sie umfassen zusammen etwa 680 ha.

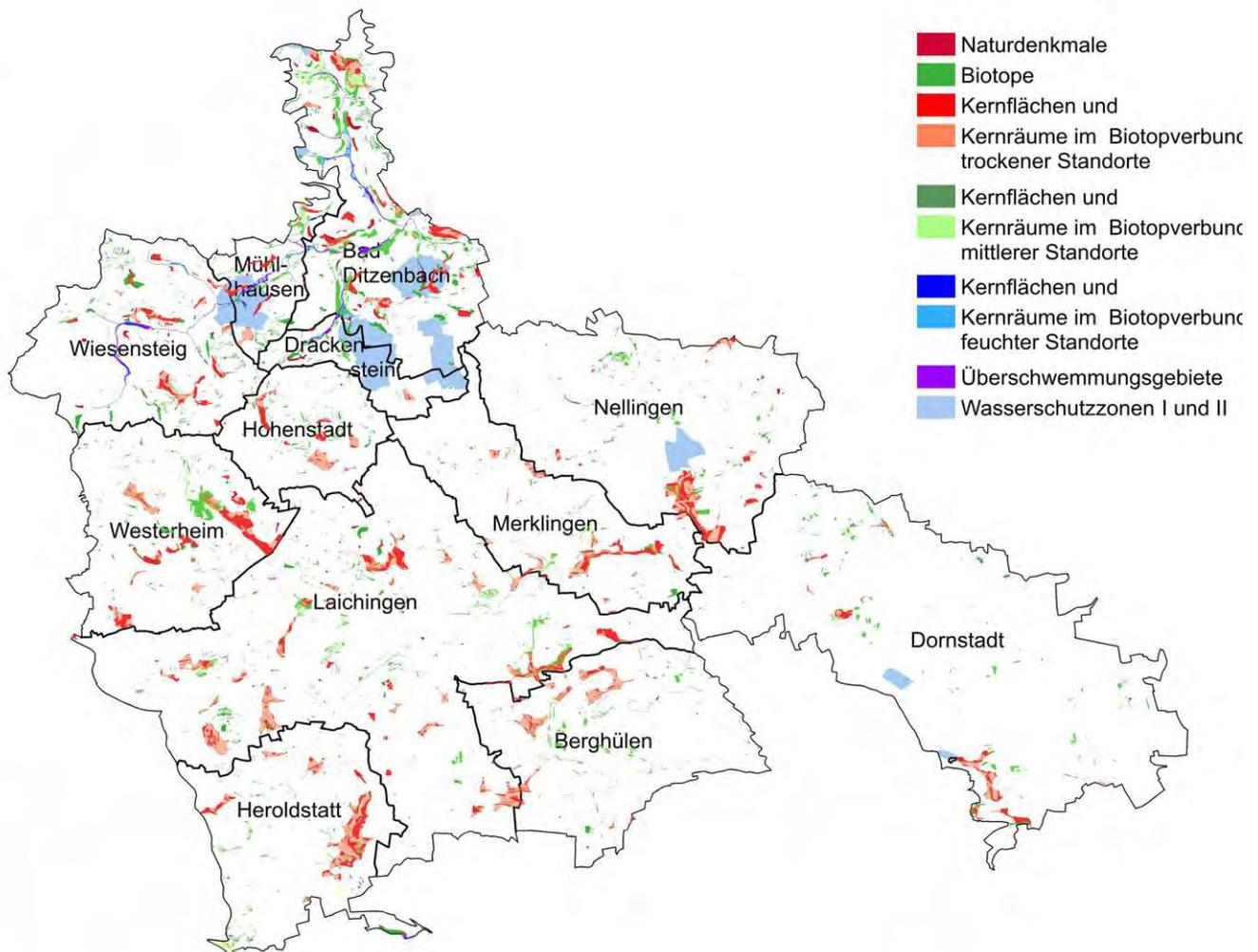


Abbildung 03: Ausschlussflächen durch Naturdenkmale, Biotope, Kernflächen und Kernräume im Biotopverbund, Gewässer und Gewässerränder, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete der Zone I und II

Die beschriebenen naturschutzrechtlichen Vorgaben und Restriktionen und die damit verbundenen Ausschlussflächen für die Standortsuche addieren sich nicht, sondern überlagern sich oftmals. Mit insgesamt etwa 6.100 ha nehmen sie 18% der Gesamtfläche des Untersuchungsraums ein.

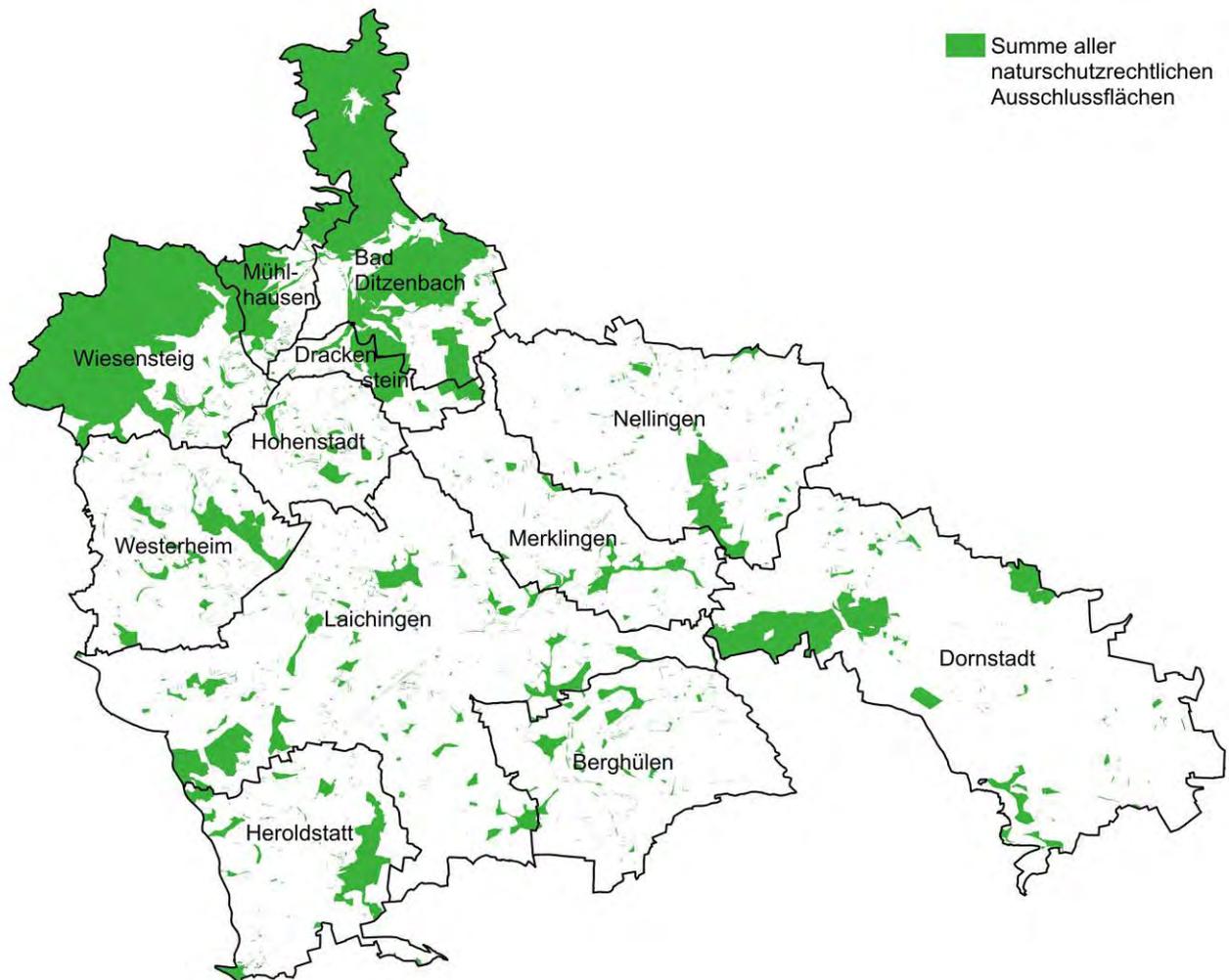


Abbildung 04: Summe aller naturschutzrechtlichen Ausschlussflächen

6

Planungsrechtliche Ausschlusskriterien (Schritt 2)

6.1

Vorhandene Bau- und Verkehrsinfrastruktur

Bauflächen

Alle bestehenden Siedlungs- und Infrastruktureinrichtungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz und kommen für eine Umnutzung in einen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark nicht in Frage.

Farblich unterschieden wird dabei in Abbildung 5 zwischen Flächen mit Vorgaben zum Immissionsschutz wie Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen und Sonderbauflächen mit Erholungscharakter wie Wochenendhausgebieten, Campingplätzen oder Ferienhausgebieten und Flächen ohne Vorgaben zum Immissionsschutz wie Sondergebiete für erneuerbare Energien oder Flächen für Ver- und Entsorgung.

Die bestehenden gewerblichen Bauflächen wurden hervorgehoben, da sie als Ausgangs- und Anknüpfungspunkte für eine weitere gewerbliche Entwicklung

gesehen werden.

Aussiedlerhöfe und Splittersiedlungen werden in diesem Suchlauf noch nicht berücksichtigt. Ihre Lage, die möglichen Emissionen oder die erforderliche Anbindung werden erst bei der weiteren Gegenüberstellung potenzieller Standorte bzw. potenzieller Suchräume für Standorte untersucht.

Verkehrsflächen

Ebenfalls von Bestandsschutz ausgegangen wird muss bei allen bestehenden Bundes- und Landesstraßen, allen Kreisstraßen und allen Ortsverbindungsstraßen. Die Autobahn A 8 wird bereits in ihrer Ausbaustufe betrachten, ebenfalls die ICE-Trasse Stuttgart Ulm mit dem Bahnhof Merklingen-Schwäbische Alb und der erforderlichen Infrastruktur.

Parallel zur A 8 mit etwa 60.000 Fahrzeugen täglich quert die B 28 mit etwa 5.000 Fahrzeugen täglich den Süden und die B 466 mit etwa 10.000 Fahrzeugen täglich den Norden des Planungsraums. Die B 10 mit etwa 15.000 Fahrzeugen tangiert den östlichen Rand.

Die Landesstraßen innerhalb des Planungsraums sind die

- L 230 Münsingen – Heroldstatt – Laichingen – Machtolsheim,
- L 232 Heroldstatt – Schelklingen,
- L 252 Westerheim – Donnstetten
- L 1200 Mühlhausen – Wiesensteig – Neidlingen,
- L 1230 Blaubeuren – Berghülen – Machtolsheim – Merklingen – Nellingen,
- L 1232 Nellingen – Amstetten,
- L 1233 Nellingen – Scharenstetten – Temmenhausen – Tomerdingen,
- L 1234 Merklingen – Scharenstetten,
- L 1235 Berghülen – Suppingen,
- L 1236 Wiesensteig – Westerheim – Laichingen – Suppingen,
- L 1239 Dornstadt – Bollingen – Blaustein,
- L 1243 Scharenstetten – Lonsee.

Die Kreis- und die Ortsverbindungsstraßen werden nicht separat aufgeführt.

Leitungstrassen

Den Planungsraum queren mehrere 110 kV-Freileitungen. Auch hier wird von Bestandsschutz ausgegangen. Die erforderlichen Freihaltetrassen können auch innerhalb bzw. über Gewerbeflächen verlaufen und werden daher erst im Rahmen der Bewertung der einzelnen Suchräume aufgeführt.

6.2

Ausschlusskriterien der Regionalverbände

Der räumlichen Entwicklung und Ordnung der beiden Region Donau-Iller und Stuttgart liegt eine nachhaltige und gerechte Berücksichtigung unterschiedlicher Flächenansprüche zu Grunde, die die Widersprüche konkurrierender Nutzungen ausräumen muss. Künftige Siedlungserweiterungen werden durch Gebiete für besonderen Freiraumschutz, Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen, Gebiete für den Hochwasserschutz oder Gebiete für Rohstoffvorkommen eingeschränkt und begrenzt.

Bei nachgeordneten oder parallel verlaufenden Planungen muss grundsätzlich eine Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung erfolgen.

6.3

Vorranggebiete der Regionalverbände

Der Regionalplan der Region Donau-Iller wurde 1987 erstellt und befindet sich derzeit in Überarbeitung. Die in der Karte 3 »Raumnutzung – Landschaft und Erholung« eingezeichneten Grenzen der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete

orientierten sich im Planungsraum vor allem an den Grenzen der 1987 bestehenden Landschaftsschutzgebiete. Mit der Neuausweisung fast aller dieser Landschaftsschutzgebiete zwischen 1996 und 2004 hat sich die Abgrenzung dieser landschaftlichen Vorbehaltsgebiete überholt und findet in dieser Form in der Abschichtung keinen weiteren Eingang mehr.

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart von 2009 werden neben den Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren auch Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege definiert und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Sie umfassen Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete sowie die Kern- und Verbindungsflächen des Regionalen Biotopverbundes. Innerhalb des Planungsraums sind diese Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege vollständig über die im Abschnitt 3 beschriebenen naturschutzrechtlichen Restriktionsflächen abgedeckt.

6.4

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren der Region Donau-Iller

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind in der Karte 2 »Siedlung und Versorgung« nur in Bayern flächenscharf abgegrenzten Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dargestellt. In Baden-Württemberg wurde 1987 auf dieses Instrumentarium eines flächenscharfen Ausschlusses verzichtet.

Der schriftliche Teil des Regionalplans definiert folgende Ziele: »Zwischen benachbarten Siedlungseinheiten, insbesondere im Zuge von Entwicklungsachsen, sollen ausreichend Grün- und Freiflächen als regionale Grünzüge und Trenngrün bzw. Grünzäsuren erhalten ... werden«. Bei der künftigen Siedlungsentwicklung sollen die landschaftlichen Belange besondere Berücksichtigung finden: »Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile ... sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden«.

Auf Grund der fehlenden flächenscharfen Abgrenzung wird in der Standortsuche zunächst von restriktionsfreien Räumen ausgegangen und erst bei der Bewertung und Gegenüberstellung der einzelnen Suchräume auf die Inhalte und Ziele des Regionalplans eingegangen.

6.5

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren der Region Stuttgart

Als Zielvorgabe des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart werden Regionale Grünzüge im Plansatz 3.1.1 als Vorranggebiete für den Freiraumschutz definiert zur Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs, die keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden dürfen. Funktionswidrige Nutzungen werden ausgeschlossen. Nur die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig.

Die in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart gebietsscharf festgelegten Grünzäsuren sind im Plansatz 3.1.2 vorgesehen als die besiedelten Bereiche gliedernde Freiräume. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den Grünzäsuren ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

In den vier Gemeinden der Region Stuttgart ist fast die gesamte, an die Siedlungsflächen angrenzende Landschaft als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Zusätzlich dazu ist der Talraum zwischen Bad Ditzenbach und Gosbach als frei zu haltende Grünzäsur definiert.

6.6

Weitere verbindliche Festlegungen zu Zielen der Raumordnung

Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung, zur Energieversorgung, für Verkehrs und Infrastruktur sowie für die Siedlungsentwicklung müssen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

In der Karte »Siedlung und Versorgung« im Regionalplan Donau-Iller ist in Merklingen ein Vorrangbereich zur Gewinnung von Bodenschätzen eingetragen, im Regionalen Rauminformationssystem der Region Stuttgart in der Gemeinde Hohenstadt ein Vorranggebiet für die Gewinnung von Rohstoffen. Diese beiden Abbaugebiete nehmen einen relativ geringen Umfang ein.

Der Ausbau der Autobahn A 8 und der ICE-Trasse ist in den Planunterlagen der Region Stuttgart dargestellt.

Am 30.09.2015 hat der Verband der Region Stuttgart das Genehmigungsverfahren für die Teilfortschreibung Windenergie mit 41 Vorranggebieten eingeleitet. Die Standorte 25 bis 27 befinden sich im Untersuchungsraum und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die 5. Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Donau-Iller ist am 23.12.2015 in Kraft getreten. Die Standorte Westerheim-Kirchenfeld, Laichingen-Weidstetten, Temmenhausen-Bermaringen und Berghülen sind als Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen ausgewiesen.

6.7

Waldflächen

Nach § 9 Landeswaldgesetz darf Wald nur mit Genehmigung der höheren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Bei Umwandlungen ab 10 Hektar Umfang ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Walds überwiegend im öffentlichen Interesse liegt und der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist. Sofern eine Genehmigung erteilt wird, ist zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen in der Regel in der Nähe als Ersatz eine Neuaufforstung vorzunehmen. Sofern ein solcher Ausgleich nicht möglich ist, ist eine entsprechende finanzielle Abgabe zu entrichten.

Bei der Standortsuche kommen daher alle Waldflächen als potenzielle Flächen für einen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark nicht in Frage. Sie umfassen mit etwa 9.800 ha zusammen knapp 30% des Untersuchungsraums.

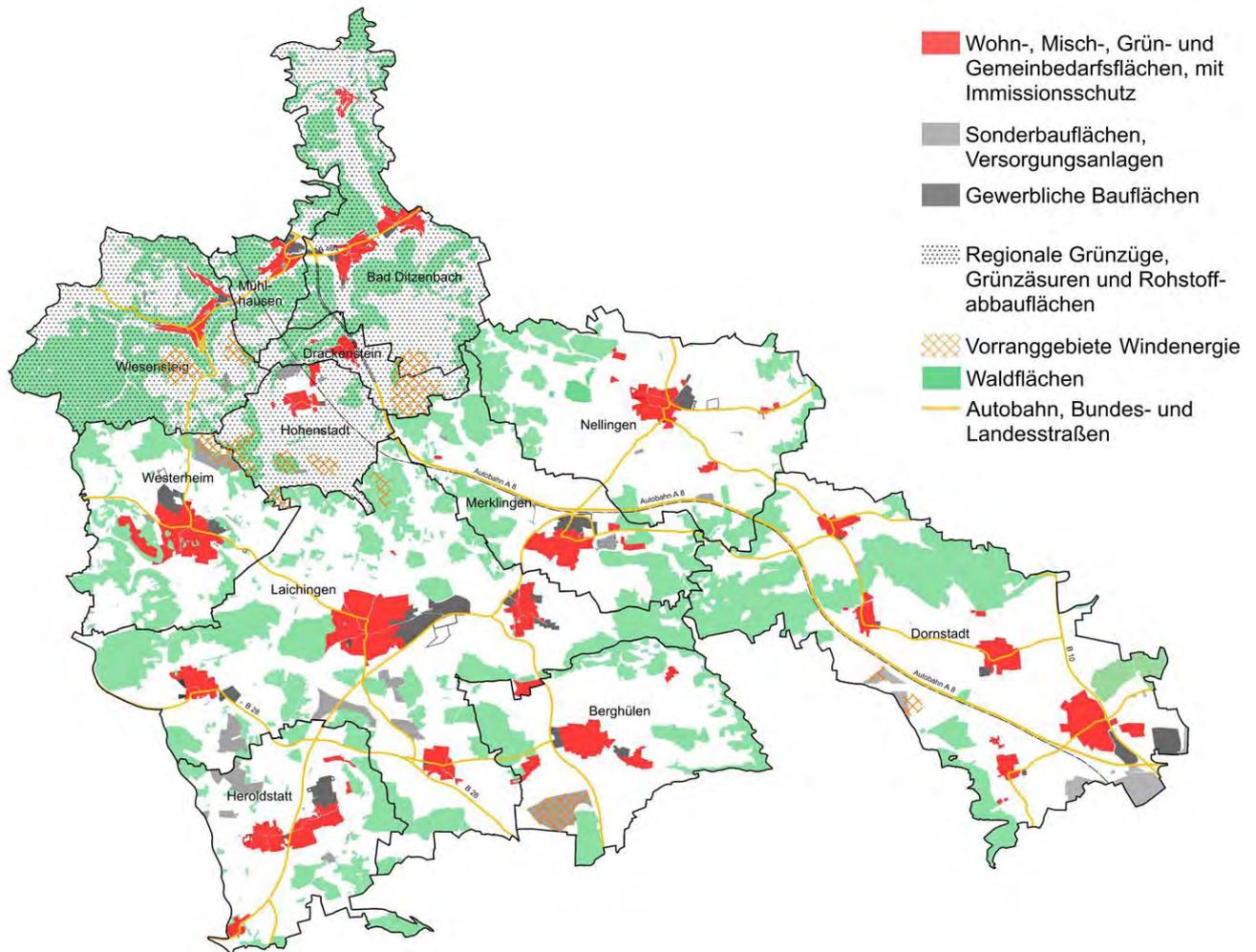


Abbildung 05: Ausschlussflächen durch bestehende Bau- und Infrastrukturf lächen, durch Regionale Grünzüge und Grünzäsuren, durch Rohstoffabbaugebiete; Vorranggebiete für Windenergie und Waldflächen

6.8

Ergebnis Schritt 1 und 2

Verbleibende Fläche
 ca. 5.000 ha

Die beschriebenen planungsrechtlichen Restriktionsflächen überschneiden sich oft mit den naturschutzrechtlichen Restriktionen. Zusammen nehmen sie jedoch weit über 50% der Gesamtfläche des Untersuchungsraums ein.

Die umfangreichsten, flächenscharf definierten Restriktionsräume umfassen im Kreis Göppingen die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren, die oftmals zusätzlich von Landschaftsschutzgebieten überlagert werden. Diese meist unmittelbar an den Siedlungsrändern verlaufenden Regionalen Grünzüge lassen in Bad Ditzgenbach, Drackenstein, Hohenstadt, Mühlhausen und Wiesensteig nur noch äußerst eingeschränkte Siedlungserweiterungen zu. Selbst eine Eigenentwicklung dieser Kommunen ist langfristig kaum mehr möglich. An die Ausweisung eines interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks ist dort nicht zu denken.

In den Gemeinden des Alb-Donau-Kreises stößt vor allem in Westerheim die bauliche Entwicklung durch Waldflächen an den Siedlungsrändern im Osten und Westen bereits jetzt an seine Grenzen. Lediglich im Norden und Süden sind noch kleinere restriktionsfreie Räume zu finden, die jedoch nicht den erforderlichen Umfang für einen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark aufweisen.

Auch in Berghülen, Dornstadt, Heroldstatt, Laichingen, Merklingen und Nellingen bilden Waldflächen umfangreiche Ausschlussflächen.

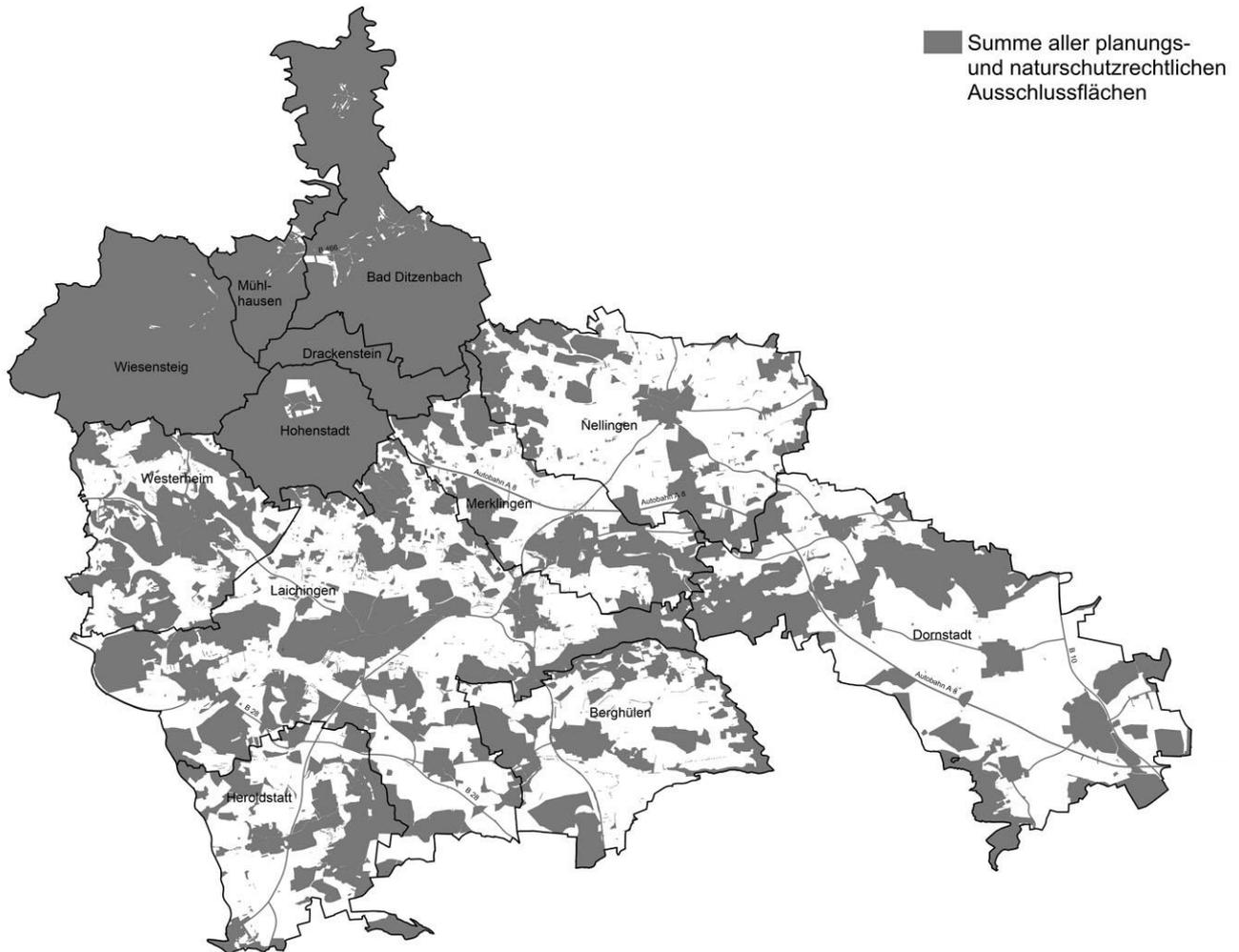


Abbildung 06: Summe aller planungs- und naturschutzrechtlichen Ausschlussflächen

7

Prüfkriterien (Schritt 3)

Der dritte Schritt umfasst die Untersuchung von Prüfkriterien und Prüfflächen. Analog der naturschutzrechtlichen Ausschlussflächen werden auch diese Prüfflächen in der Standortkonzeption als Ausschlusskriterien behandelt, die im Einzelfall sind mit aufwändigen Verfahren überwindbar sind, jedoch eine sehr hohe Hürde darstellen, wenn ein Zugriff auf andere, besser geeignete Flächen möglich ist.

7.1

Landschaftsschutzgebiete

Nach § 26 Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg werden über die zuständige Naturschutzbehörde Teile von Natur und Landschaft durch Rechtsverordnung als Landschaftsschutzgebiet gesichert. Nach Maßgabe der jeweiligen Rechtsverordnungen sind in der Regel alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Eine Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen in Landschaftsschutzgebieten setzt ein aufwändiges Änderungs- und Ausgrenzungsverfahren voraus, das vom zuständigen Landratsamt durchgeführt wird und auf das der Verband keine Einflussmöglichkeiten hat. Daher

wird im Rahmen der Standortkonzeption von den bestehenden Grenzverläufen ausgegangen und als Ausschlusskriterium bewertet.

Das Landschaftsschutzgebiet »Albhochflächen um Hohenstadt und Drackenstein mit oberem Gosbachtal« umfasst etwa 86% der beiden Gemeindeflächen, das LSG »Oberes Filstal – Gemeinde Mühlhausen im Täle« circa 81% der Fläche der Gemeinde Mühlhausen. In Bad Ditzenbach werden durch das LSG »Bad Ditzenbach« etwa 79% der Gemeindefläche beansprucht, in Wiesensteig mit dem LSG »Oberes Filstal – Stadt Wiesensteig« circa 75%, in Westerheim mit dem LSG »Westerheim« etwa 62%, und in Merklingen mit dem LSG »Merklingen« mit 57% noch immer mehr als die Hälfte des Gemeindegebiets.

Der Anteil nimmt dann über Laichingen und dem LSG »Laichingen« mit 46% ab über Nellingen mit 43%, Dornstadt mit 36%, Berghülen mit 32% bis Heroldstatt mit 31% der Gemarkungsfläche. Insgesamt wird durch diese Landschaftsschutzgebiete über die Hälfte des Untersuchungsraums für eine bauliche Nutzung ausgeschlossen.

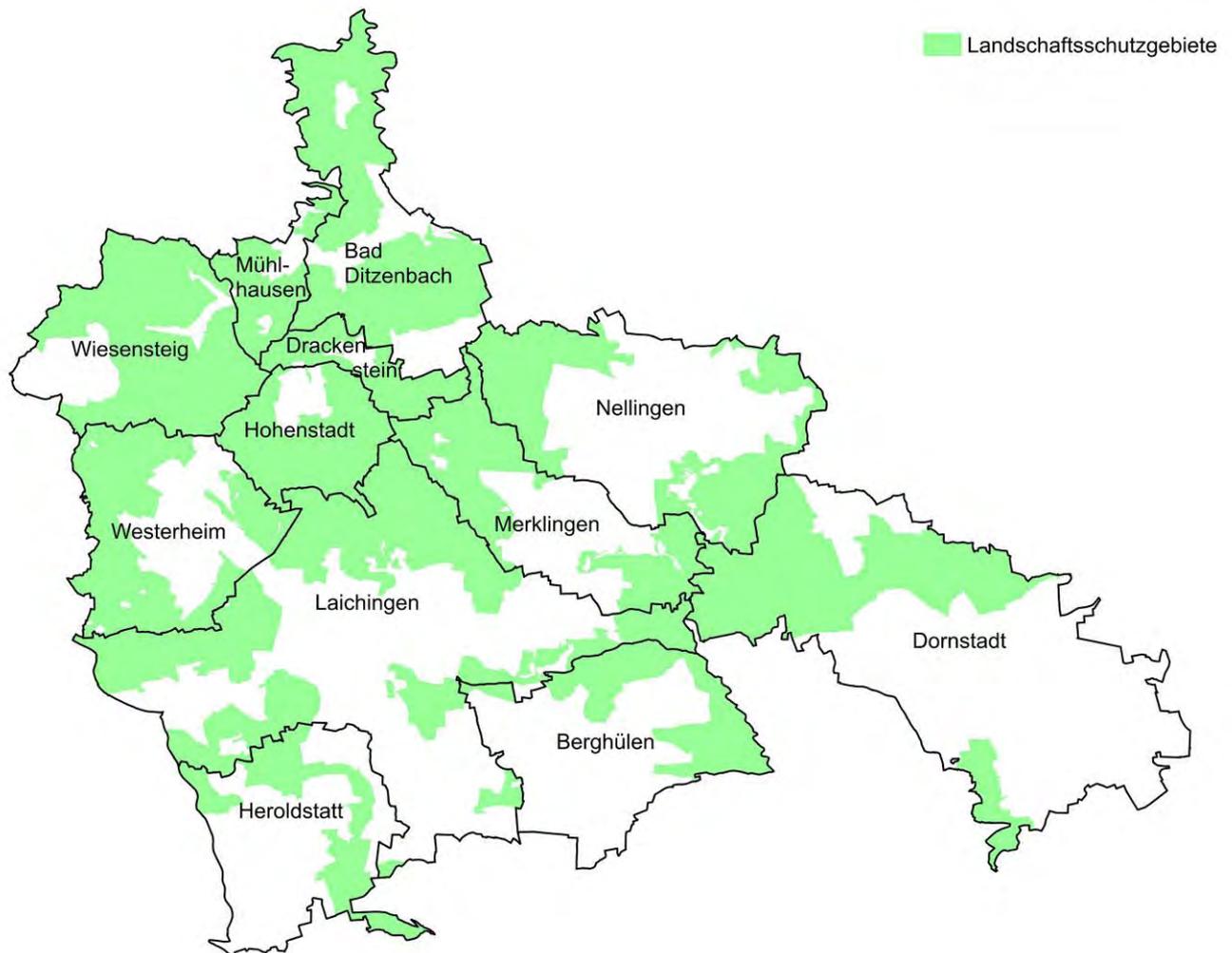


Abbildung 07: Landschaftsschutzgebiete

7.2

Magere Flachland-Mähwiesen

Die FFH-Richtlinie der Europäischen Union hat die Erhaltung bzw. Wiederherstellung und Sicherung der in Europa vorhandenen biologischen Vielfalt zum Ziel. Europaweit gefährdete, natürliche und naturnahe Lebensräume dürfen danach auch

außerhalb von ausgewiesenen FFH-Gebieten nicht zerstört werden. Sofern ein gleichwertiger und gleich großer Ersatz in absehbarer Zeit möglich ist, können die Unteren Naturschutzbehörden Ausnahmen von diesem Verbot zulassen.

Die landesweite Erfassung und Bewertung dieser Mageren Flachland-Mähwiesen ist noch nicht abgeschlossen. Vor allem in Bad Ditzenbach, Drackenstein, Hohenstadt, Mühlhausen und Wiesensteig fehlen noch Daten.

Nachfolgend werden die bereits kartierten Flächen als Ausschlussgebiete behandelt, da sie auch meist nur verhältnismäßig kleinräumig mit insgesamt 220 Einzelflächen auf zusammen circa 90 ha im Untersuchungsraum auftreten.

7.3

Pflegezonen des Biosphärengebiets Schwäbische Alb

In den Pflegezonen sind nach § 5 der Rechtsverordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum über das Biosphärengebiet Schwäbische Alb alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, oder nachhaltig stören. Explizit zugelassen sind die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie die Jagd. Privilegierte örtliche Versorgungsanlagen nach § 35 (1) 3 BauGB sind grundsätzlich nicht verboten. Zielvorgabe des Biosphärengebiets ist eine beispielhafte, ökologisch und sozial vertretbare Entwicklung. Das Biosphärengebiet wird dabei nicht als Schutzgebiet gesehen, sondern als Modellregion zur Lösung aktueller Probleme. Die Entwicklungszone wird ausdrücklich als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung verstanden. Es gelten dort keine besonderen rechtlichen Beschränkungen.

Die Gemeinde Westerheim und ein Teil der Gemeinde Heroldstatt liegen innerhalb von Pflege- und Entwicklungszonen des Biosphärengebiets Schwäbische Alb.

7.4

Naturparke

Laut § 29 Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg können Gebiete zu Naturparken erklärt werden, wenn wesentliche Teile Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind. Innerhalb des Untersuchungsraum befinden sich keine in dieser Form geschützten Bereiche.

7.5

Wildtierkorridore

Der Generalwildwegeplan ist eine eigenständige ökologische, in erster Linie waldbezogene Fachplanung des Landes im landesweiten Biotopverbund und ist integrativer Bestandteil eines nationalen bzw. internationalen ökologischen Netzwerks von Wildtierkorridoren. Er zeigt die teilweise letzten verbliebenen Möglichkeiten eines großräumigen Verbundes in der bereits weiträumig stark fragmentierten Kulturlandschaft Baden-Württembergs auf. Über die Ausweisung von störungsfreien Korridoren und Verknüpfungspunkten soll vor allem eine Reduzierung der Verkehrsunfälle mit Wildtieren und der Erhalt und die Entwicklung der Biodiversität erreicht werden.

Im Untersuchungsraum verlaufen mehrere solcher Wildtierkorridore von internationaler Bedeutung: an der Westgrenze, an der Nordspitze, vom ehemaligen Truppenübungsplatz Richtung Amstetten und von Heroldstatt über Berghülen und Dornstadt nach Westerstetten. Bei der Suche nach geeigneten Standorten für einen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark werden diese Korridore mit Breiten von insgesamt 1.000 Metern berücksichtigt.

7.6

Suchräume im Biotopverbund

Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist es, neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume auch funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wieder herzustellen und zu entwickeln.

Bei der Ausweisung von Suchräumen im Biotopverbund wurden Entfernungen zu Kernflächen und Kernräumen bis zu 1.000 Meter berücksichtigt, da diese Distanzbereiche von einem Großteil wirbelloser Insekten bewältigt werden können und damit die Ausbreitungsmöglichkeiten und Besiedlungs- bzw. Austauschwahrscheinlichkeiten vieler bedrohter Arten unterstützt wird. Vorhandene Barrieren, die nicht überwunden werden können, fanden bei dieser Ausweisung ebenfalls entsprechende Berücksichtigung.

Suchräume stellen entsprechend der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2014) für die kommunale Bauleitplanung »... einen Anhaltspunkt dafür dar, welche Bereiche bei der Ausweisung (von Ersatzmaßnahmen) ... besonders berücksichtigt werden sollen«.

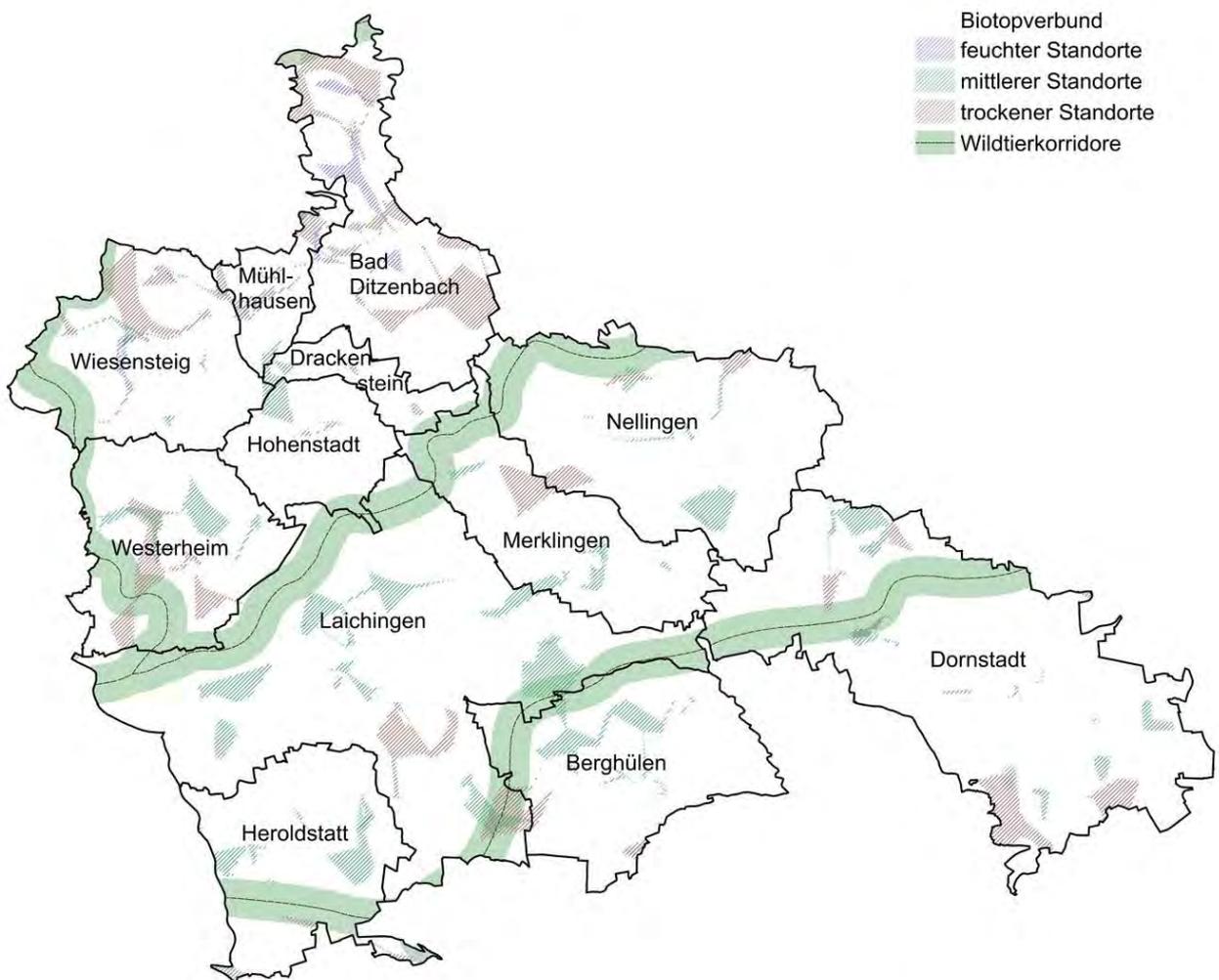


Abbildung 08: Wildtierkorridore und Suchräume im Biotopverbund

Im Abschnitt 9.1, Bewertung möglicher Suchräume, kommt dieser Aspekt im Rahmen einer dreistufigen Matrix bei der Beschreibung möglicher Suchräume zum Ansatz.

7.7 **Flurbilanz Vorrangstufe I**

Nach § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Insbesondere sollen hochwertige Böden für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Ein Zugriff auf Böden der Vorrangstufe I ist daher im Rahmen der Standortsuche zu vermeiden, sofern gleichwertige Standorte auf anderen Böden möglich sind.

7.7 **Überschwemmungsgebiete HQ_{extrem}**

Das HQ₁₀₀ steht für ein mittleres Hochwasserereignis und ist die Grundlage für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten. Das HQ_{extrem} steht für ein seltenes Hochwasserereignis ohne vorgegebene Häufigkeit. Häufig wird der Extremabfluss mit einem bestimmten Faktor von HQ₁₀₀ festgelegt. Der Überflutungsbereich bei HQ_{extrem} schränkt die Nutzung der Flächen gegenüber HQ₁₀₀ nicht zusätzlich ein und findet keinen Eingang in die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten. Im Untersuchungsraum treten extreme Hochwässer nur entlang der Gewässer im oberen Filstal auf.

7.9 **Abstände zu Natura 2000 Flächen und zu Naturschutzgebieten**

Analog zur Ausweisung von Vorrangflächen für die Windenergie muss bei besonders schutzbedürftigen Flächen eine Pufferzone eingerichtet werden, um direkte Beeinträchtigungen durch den Eintrag von Schadstoffen, durch Lärm-emissionen durch nächtliche Beleuchtung oder durch Fehlnutzungen zu verhindern. Auf eine zeichnerische Darstellung der erforderlichen Pufferzonen wird in der Standortkonzeption verzichtet. Eine Überprüfung erfolgt erst im Rahmen der Standortvorschläge

7.10 **Schutzzonen der UNESCO-Weltkulturerbe-Stätten**

UNESCO-Weltkulturerbe-Stätten sind innerhalb des Planungsraums nicht vorhanden, eine entsprechende Berücksichtigung von Schutzzonen entfällt daher.

7.11 **Vermeidung von Zersiedelung**

Über die Ausweisung flächenscharfer Regionaler Grünzüge durch den Verband Region Stuttgart wird im Landkreis Göppingen eine Zersiedelung der Landschaft dort sehr effizient verhindert.

Das Ziel des Regionalplans Donau-Iller, diese Zersiedelung der Landschaft im Alb-Donau-Kreis zu verhindern und weit einsehbare Landschaftsteile grundsätzlich von Bebauung frei zu halten, ist im Absatz BII 1.4 nur in Textform vorgegeben, jedoch in Baden-Württemberg nicht flächenscharf definiert. Aus der Erkenntnis der Bedeutung offener Landschaften für Freizeit und Erholung wurde der Vorrang der Nachverdichtung vor der Ausweisung neuer Flächen abgeleitet und die Notwendigkeit, Neubauflächen nach Möglichkeit in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Suchräume sowohl unter dem oben genannten Aspekt als auch unter den Kriterien der Abschnitte 7.12 bis 7.16 erfolgt im Abschnitt 9.1.

7.12 **Freihaltung von Grünzäsuren**

Um ein Zusammenwachsen von Bad Ditzenbach und seinem nur etwa 200 m entfernten Ortsteil Gosbach zu verhindern, wurde durch den Verband Region

Stuttgart dort eine Grünzäsur festgesetzt.

Im Absatz BI 4.1 wird die Notwendigkeit ausreichender Grün- und Freiflächen als regionale Grünzüge als verbindliches Ziel der Region Donau-Iller festgelegt und mit der Gefahr eines bandartigen Zusammenwachsens von Siedlungseinheiten begründet.

7.13

Belastbarkeit angrenzender Bauflächen

Durch die Freihaltung von Vorbehaltsflächen für eine weitere, langfristige Siedlungsentwicklung (Abschnitt 8.2) werden die erforderlichen Mindestabstände zu Wohn- und Mischgebieten in den verbleibenden Suchflächen in der Regel eingehalten. Nicht berücksichtigt dabei sind jedoch bestehende Sonderbauflächen für Erholung, Sport- und Grünflächen oder Siedlungssplitter und Aussiedlerhöfe. Auch sie stellen schutzbedürftige Strukturen dar, für die ausreichende Abstandsflächen erforderlich sind. Gerade bei kleineren Suchräumen kann dies zu einer starken Reduktion der verbleibenden Flächen führen.

7.14

Konflikte mit Erholungsinfrastruktur und -potenzialen

Alle Suchräume weisen keine ausgesprochenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf und sind von landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Flächen geprägt. Der Strukturreichtum innerhalb dieser Flächen ist meist gering. Dennoch haben solche Bereiche für wohnungsnaher Erholung und für Spaziergänge im direkten Lebensumfeld oft eine hohe Bedeutung, besonders wenn sie als Durchgangs- und Verbindungsräume zu angrenzenden, hochwertigen Landschaftsteilen genutzt werden können.

Vergleichskriterien bilden daher das Vorhandensein ausgewiesener Rad- und Wanderwege sowie die Qualität der an die Suchräume angrenzenden Strukturen. Aber auch die bestehenden Vorbelastungen durch vorhandene Lärm- und Abgasimmissionen fließen ein.

7.15

Topographie

Das Untersuchungsgebiet umfasst vier Naturräume: die »Mittlere Kuppenalb« erstreckt sich über den gesamten nordwestlichen Teil mit den Gemeinden Bad Ditzenbach, Heroldstatt, Hohenstadt, Laichingen, Merklingen, Nellingen, Westerheim und Wiesensteig. Berghülen ist der »Mittleren Flächenalb« zugeordnet, Dornstadt – Scharenstetten dem Naturraum »Albuch und Härtsfeld« und Dornstadt selbst mit seinen Ortsteilen Bollingen, Temmenhausen und Tomerdingen dem Naturraum »Lonetal-Flächenalb«.

Dennoch weisen die unterschiedlichen Suchräume keine gravierenden landschaftlichen Unterschiede auf, da die bewaldeten Kuppen der »Mittleren Kuppenalb« in der Regel bewaldet sind und damit außerhalb der Suchräume liegen.

Eine Überprüfung anhand der amtlichen topographischen Karte 1:25 000 ermöglicht es, die Geländeneigungen der zentralen und großen Bereiche der Suchräume grob zu ermitteln. Unabhängig von Überprüfungen im Hinblick auf mögliche Anschlüsse an das Kanalnetz sind für große Gewerbeflächen möglichst ebene Lagen erforderlich, um Eingrabung und Aufschüttungen zu vermeiden. Unterschieden wird bei der Bewertung der Suchräume dabei nach den zentralen und straßennahen Flächen. Die zum Teil steileren Randbereiche einzelner Suchräume bleiben unberücksichtigt.

7.16

Landschaftsbild

Die Landesanstalt für Umwelt hat eine landesweite Ermittlung der Landschaftsbildqualität durch die Universität Stuttgart erarbeiten lassen. Über eine Modellrechnung sollen komplexe ästhetische Landschaftswahrnehmungen zusammengefasst und abgebildet und damit Ersteinschätzungen für eine sachgerechte Abwägung ermöglicht werden. Dieses Modell stellt eine starke Vereinfachung der Wirklichkeit dar, bietet jedoch die Möglichkeit, auf objektivere und in einem nachvollziehbaren Verfahren ermittelte Daten zurück zu greifen. Dabei wurden zehn ineinander fließende Farbstufen verwendet: von rot (geringe Qualität) über orange, gelb und grün bis blau (hohe Qualität).

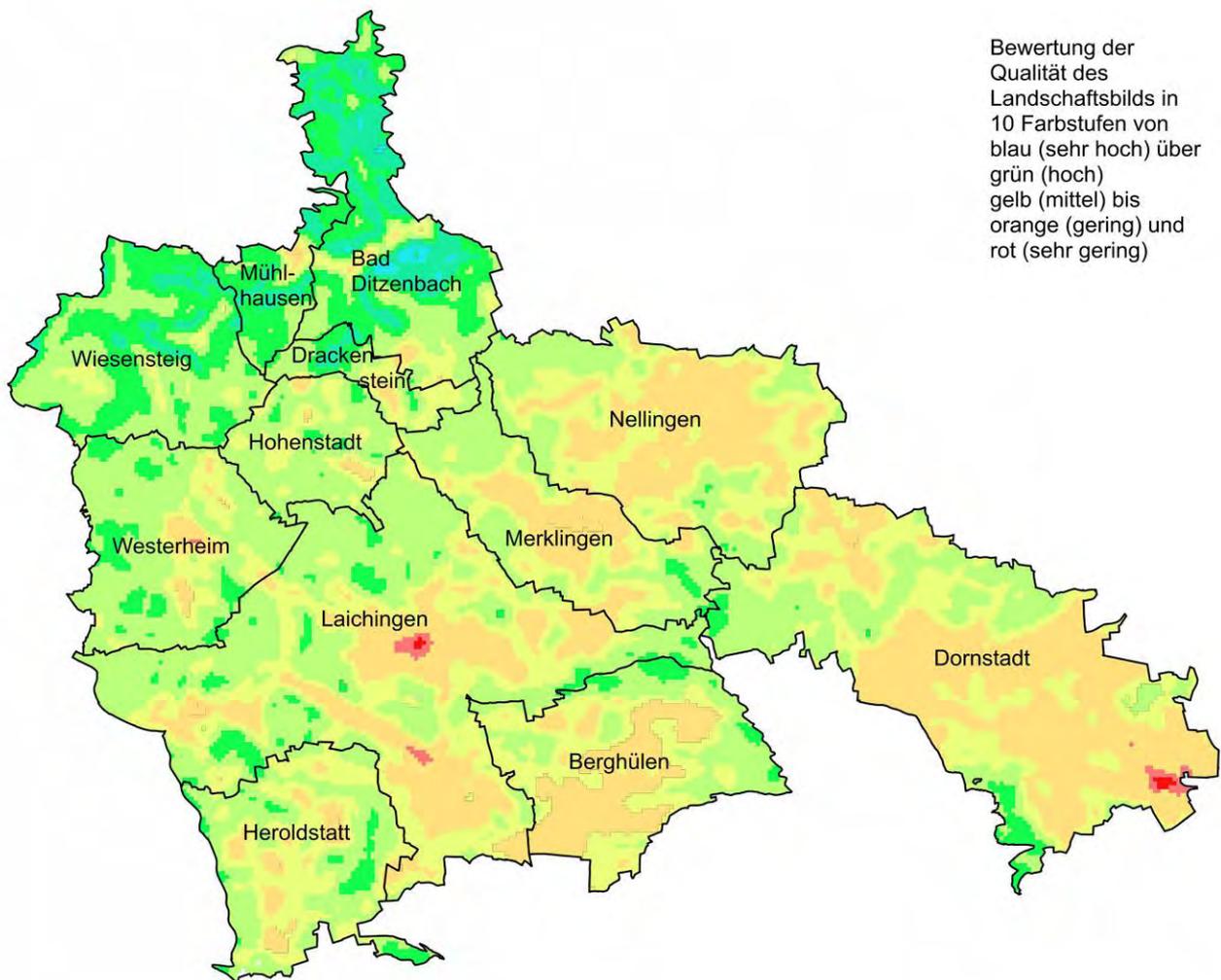


Abbildung 9: Qualität des Landschaftsbilds

7.17

Ergebnis Schritt 3 und verbleibenden Suchräume

In der Addition bzw. Überlagerung aller planungs- und naturschutzrechtlichen Ausschlussflächen sowie der genannten Prüfflächen stehen etwa 70% des Untersuchungsraums für die Ausweisung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark nicht zur Verfügung.

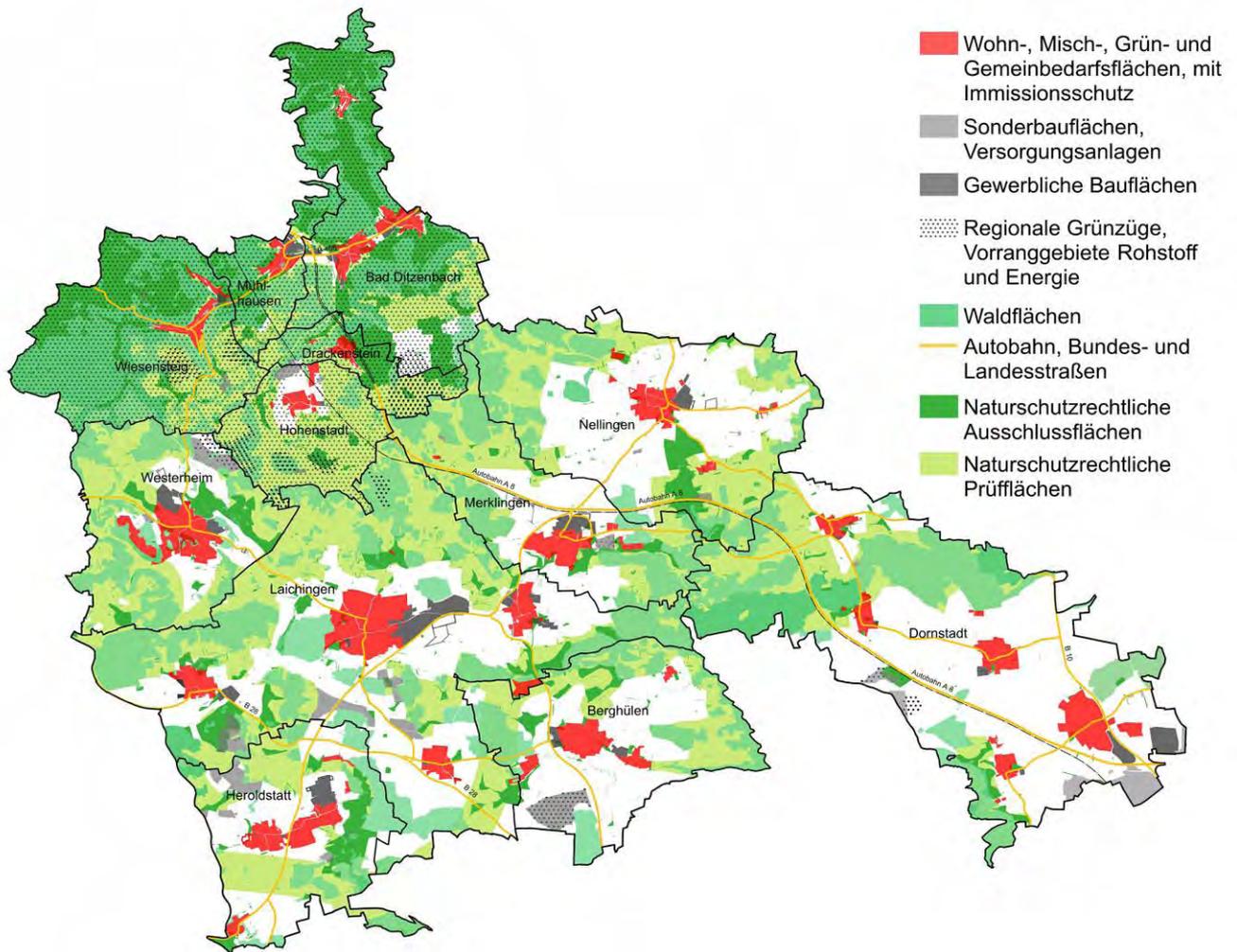


Abbildung 10: Summe aller Prüf- und Ausschlussflächen

Um die Vorgabe einer Mindestgröße von 50 Hektar für einen auch langfristig ausreichend dimensionierten Standort zu erfüllen, erfolgt für die Größe der geeigneten Suchräume ein Zuschlag für die erforderlichen Anpassungen an die Topographie und das Wegenetz und die dadurch entstehenden Verschnittflächen. Ebenfalls mit berücksichtigt werden die erforderlichen Abstände zu Waldflächen und zu Straßenstrassen.

Fällt dieser Zuschlag zu groß aus, wirkt sich das natürlich auf die dann noch verbleibenden Suchräume aus. Daher wird dieser Zuschlag auf 50% der benötigten Gesamtfläche begrenzt und damit für die Mindestgröße der Suchräume 75 ha als untere Grenze vorgegeben.

Bei dieser Vorgehensweise ergeben sich insgesamt 22 Suchräume.

Suchraum	Bezeichnung	Größe
1	Berghülen – Südwest	118 ha
2	Berghülen – Süd	296 ha
3	Berghülen – Nordost	367 ha
4	Dornstadt – Scharenstetten	111 ha
5	Dornstadt – Temmenhausen Süd	106 ha
6	Dornstadt – Tomerdingen Nord	469 ha

7	Dornstadt – West	673 ha
8	Dornstadt – Bollingen Nordost	210 ha
9	Dornstadt – Bollingen Südost	184 ha
10	Dornstadt – Nord	136 ha
11	Dornstadt – Ost	87 ha
12	Heroldstatt	98 ha
13	Laichingen – Feldstetten West	77 ha
14	Laichingen – Feldstetten Ost	149 ha
15	Laichingen – Suppingen	146 ha
16	Laichingen – Ost	270 ha
17	Laichingen – Merklingen	286 ha
18	Merklingen	89 ha
19	Merklingen – Nellingen	763 ha
20	Nellingen – Süd	177 ha
21	Nellingen – Nordost	284 ha
22	Nellingen – Südost	238 ha
	Summe	5.334 ha

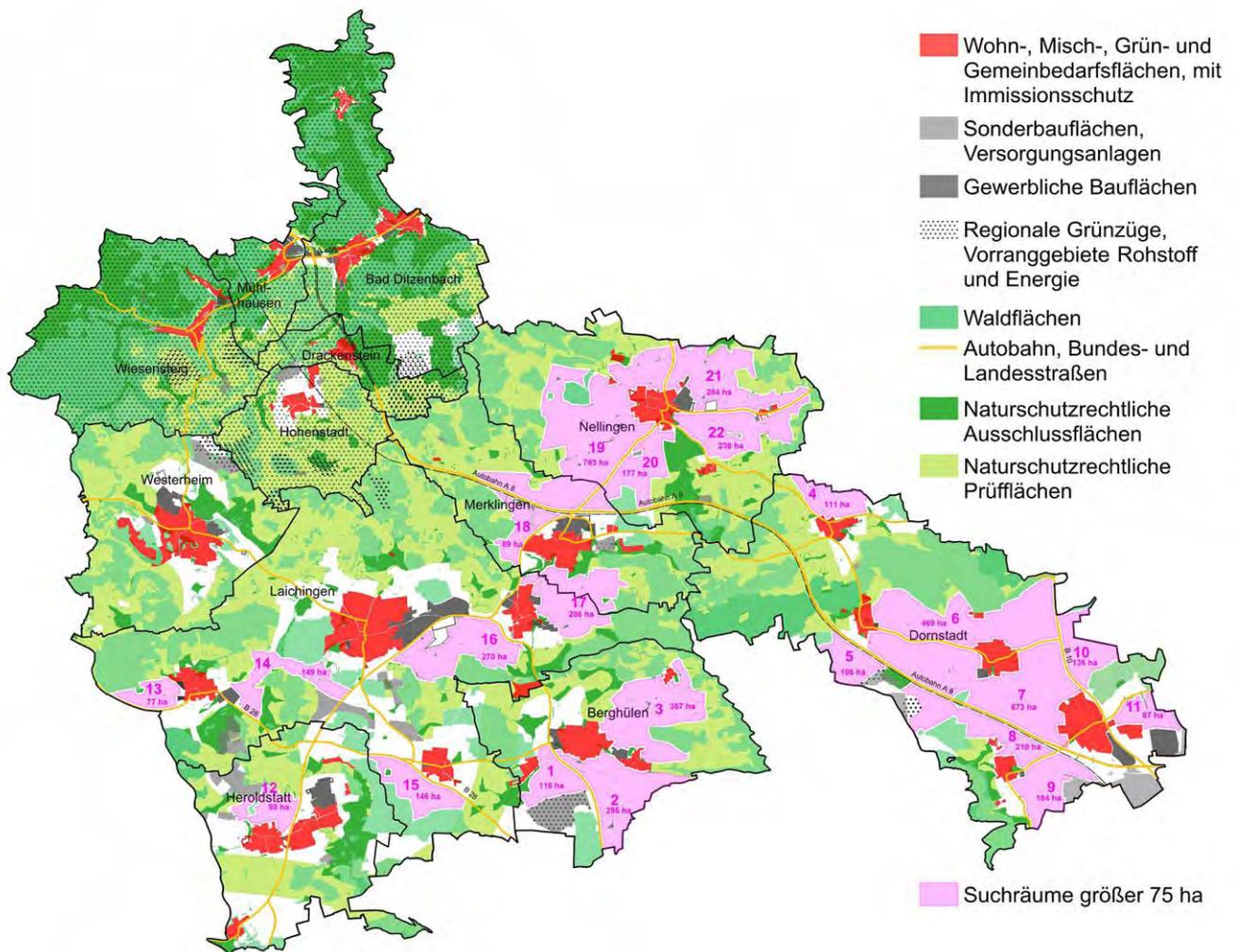


Abbildung 11: Restriktionsfreie Suchräume über 75 ha Flächenumfang

8 Verbandsspezifische Auswahlkriterien (Schritt 4)

8.1 Gemeindeentwicklungskonzepte

Vorhandene Gemeindeentwicklungskonzepte können insbesondere dann hilfreich sein, wenn in ihnen auch Bereiche für die mittel- bis langfristige Gemeindeentwicklung vermerkt sind. Über die unter Punkt 8.2 beschriebene Berücksichtigung der sogenannten »Negativflächen« und einem Abgleich der vorhandenen und zur Verfügung gestellten Entwicklungskonzepte kann ausgeschlossen werden, dass die Standortkonzeption zu einem Ergebnis kommt, welches der Gemeindeentwicklung einer Kommune entgegenläuft.

8.2 Vorbehaltsflächen für Siedlungsentwicklung

Nicht alle Mitgliedsgemeinden des Verbands Region Schwäbische Alb können auf Gemeindeentwicklungskonzepte zurückgreifen, mit langfristigen Überlegungen zu Entwicklungsmöglichkeiten und –potenzialen und den erforderlichen Vorhalteflächen. Um auch künftige Entwicklungen zu ermöglichen, erfolgte daher im Rahmen der Standortkonzeption eine erste Grobuntersuchung potenzieller Entwicklungsrichtungen. Berücksichtigt wurden dabei nur geltende naturschutzrechtliche und planungsrechtliche Restriktionen, nicht jedoch der für die nächsten Jahre prognostizierte Bevölkerungszuwachs und der damit verbundene kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnraum und an Gewerbeflächen.

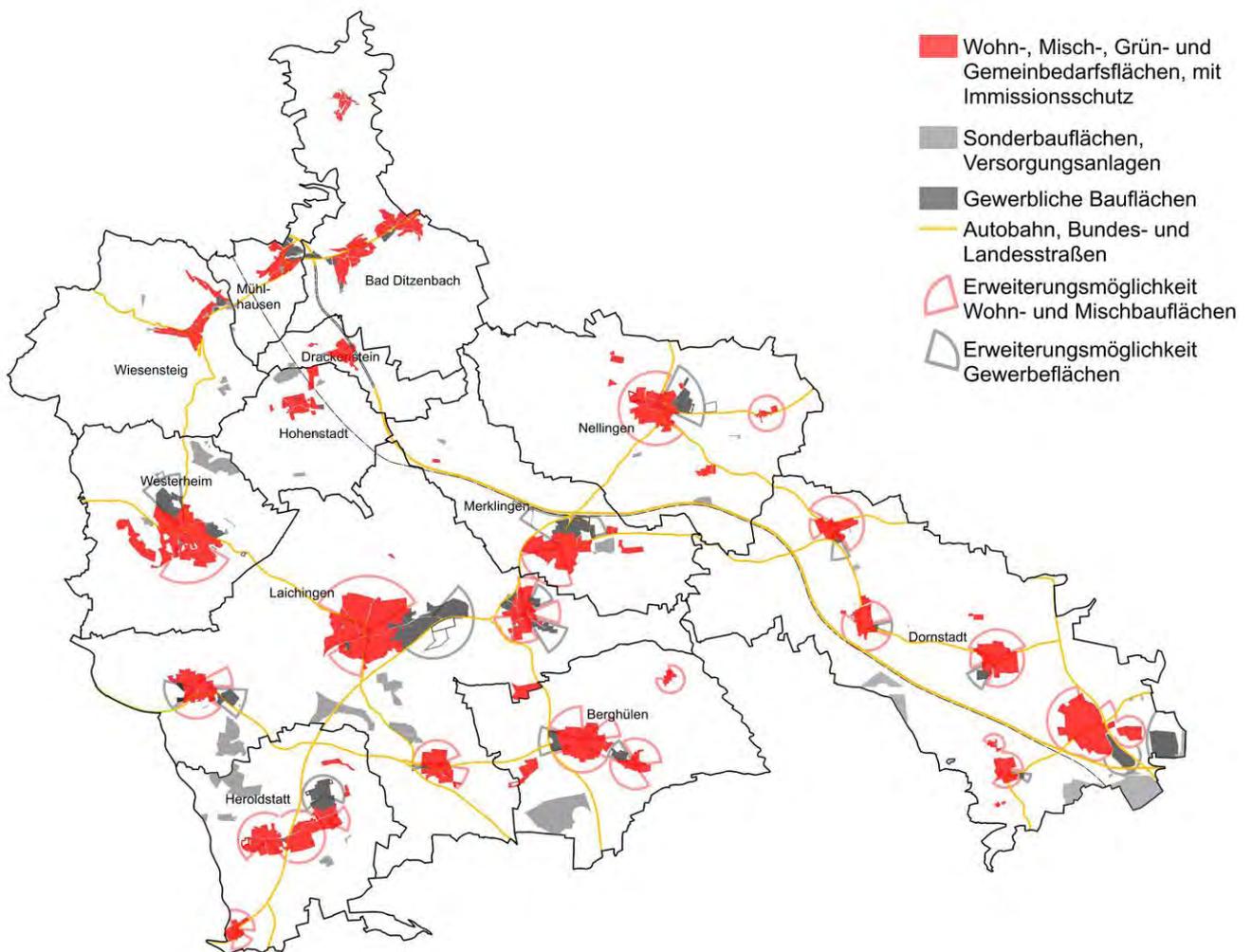


Abbildung 12: Vorbehaltsflächen für Siedlungsentwicklung

Die Darstellung beschränkt sich auf Piktogramme, die in erster Linie Entwicklungsrichtungen andeuten. Der Größe dieser Piktogramme liegen jedoch keine konkreten Berechnungen zu Grunde.

Durch die sehr restriktiv definierten Regionalen Grünzüge im Kreis Göppingen reduziert sich die Freihaltung von Vorbehaltsflächen für Siedlungsentwicklung auf den Alb-Donau-Kreis.

8.3

Mögliche Suchräume unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung

Die im Abschnitt 7.17 ermittelten 22 Suchräume werden dadurch um insgesamt etwa 25% reduziert, gleichzeitig entfallen 5 der 22 Suchräume: 4 (Dornstadt – Scharenstetten), 11 (Dornstadt – Ost), 12 (Heroldstatt), 13 (Laichingen – Feldstetten West) und 18 (Merklingen), da durch die Berücksichtigung der künftigen Siedlungsentwicklungen die erforderliche Mindestgröße dieser Suchräume unterschritten wird.

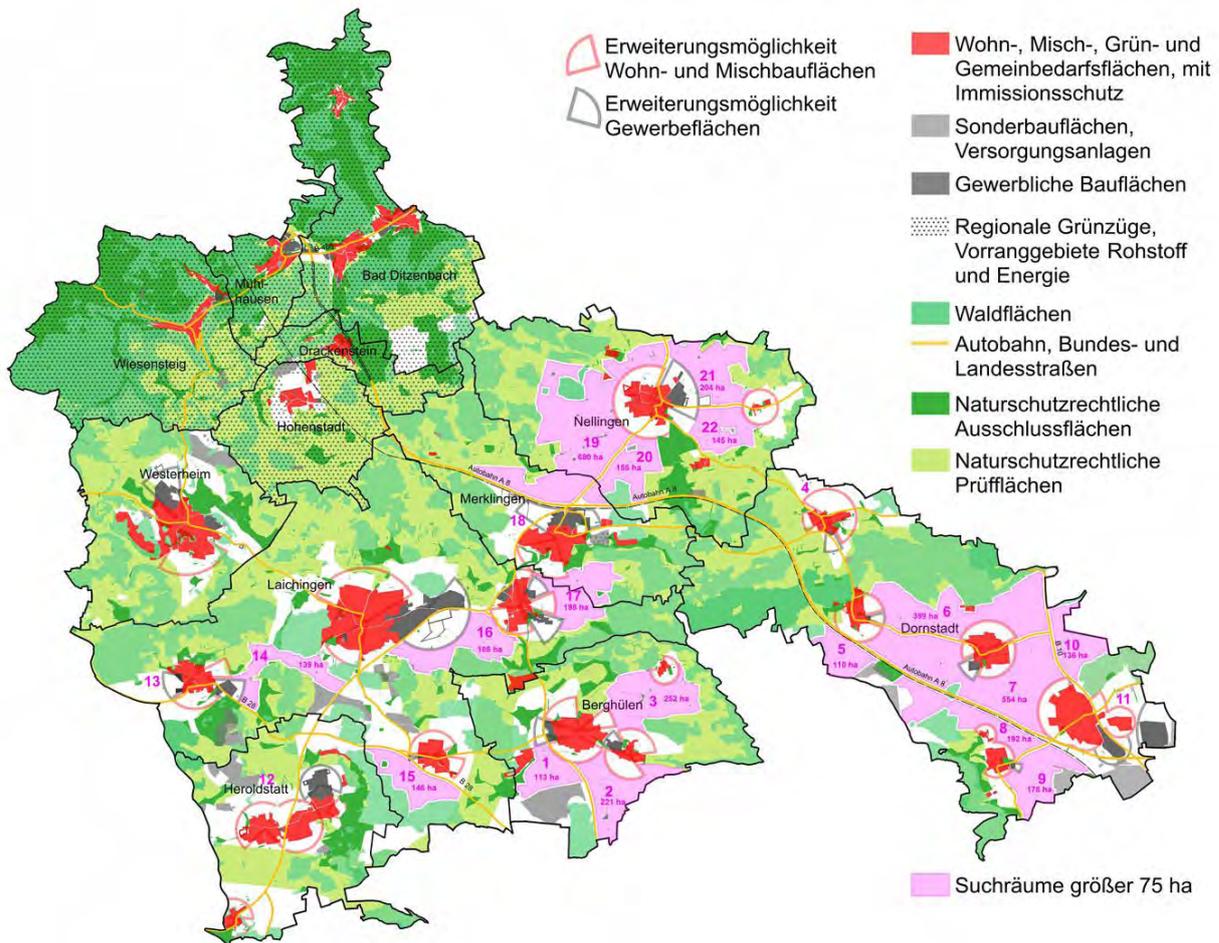


Abbildung 13: Verbleibende Suchräume

Die Bezeichnungen und die Nummern der Suchräume werden weiter verwendet, trotz der Reduzierung von 22 auf 17 Bereiche.

Suchraum	Bezeichnung	Größe
1	Berghülen – Südwest	113 ha
2	Berghülen – Süd	192 ha

3	Berghülen – Nordost	252 ha
4	Dornstadt – Scharenstetten	entfällt
5	Dornstadt – Temmenhausen Süd	106 ha
6	Dornstadt – Tomerdingen Nord	399 ha
7	Dornstadt – West	554 ha
8	Dornstadt – Bollingen Nordost	209 ha
9	Dornstadt – Bollingen Südost	178 ha
10	Dornstadt – Nord	136 ha
11	Dornstadt – Ost	entfällt
12	Heroldstatt	entfällt
13	Laichingen – Feldstetten West	entfällt
14	Laichingen – Feldstetten Ost	139 ha
15	Laichingen – Suppingen	146 ha
16	Laichingen – Ost	185 ha
17	Laichingen – Merklingen	198 ha
18	Merklingen	entfällt
19	Merklingen – Nellingen	680 ha
20	Nellingen – Süd	155 ha
21	Nellingen – Nordost	204 ha
22	Nellingen – Südost	145 ha
	Summe	3.991 ha

8.4

Anbindung an bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur

Ein Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark dieser Größe wird mit einem hohen Verkehrsaufkommen, sowohl durch Lieferverkehr mit zum Teil Schwerlastverkehr und vermutlich künftig auch mit Gigalintern, als auch durch nicht unerheblichen Mitarbeiterverkehr verbunden sein. Ein entscheidendes, wenn nicht sogar eines der wichtigsten Auswahlkriterien ist daher seine Anbindung an den überregionalen Verkehr.

In die Bewertung der möglichen Suchräume fließen zwei Parameter ein. Das erste Kriterium umfasst die Entfernung zum nächsten Anschluss an die Autobahn A 8, mit den Auffahrten Mühlhausen, Merklingen und Dornstadt. Unterschieden wurden die erforderlichen Zufahrtslängen mit Entfernungen bis zu 5 Straßenkilometern, von 5 bis 10 Kilometern und über 15 Kilometern. Suchräume mit Entfernungen von mehr als 15 Kilometern sind keine dabei.

Das zweite Kriterium bildet die Einstufung und Qualität der Zufahrtsmöglichkeit. Je höher klassifiziert die Straßen ausgebaut und vorfahrtsberechtigt sind, desto unproblematischer kann der Verkehr dort fließen. Daher wurde die Zufahrt über Bundes- und Landesstraßen besser bewertet als die Zufahrt über Landes- und Kreisstraßen oder die Zufahrt über Kreis- und Ortsverbindungsstraßen. Die Darstellung erfolgt über eine dreistufige, farbige Matrix mit grüner Farbe für »möglich«, gelber Farbe für »konfliktreich« und roter Farbe für »auszuschließen«. Diese beiden Kriterien werden in einem zweiten Schritt zusammengefasst und in die Bewertungstabelle im Abschnitt 7.1 übertragen. Dabei wird bei einer unterschiedlichen Einstufung dieser zwei Kriterien der jeweils schlechtere Wert verwendet.

Die Suchräume 6 (Dornstadt – Tomerdingen Nord), 7 (Dornstadt – West), 8 (Dornstadt - Bollingen Nordost), 9 (Dornstadt – Bollingen Südost), 10 (Dornstadt – Nord), 16 (Laichingen – Ost), 19 (Merklingen – Nellingen) und 20 (Nellingen – Süd) liegen in einer Entfernung von maximal 5 km zu einer der Autobahnauffahrten und sind über ausschließlich Bundes- und Landesstraßen erreichbar (»möglich« bzw. grün). Die Gesamtbewertung ist damit »möglich«.



-  **Möglich**
-  **Konfliktreich**
-  **Ausschluss**

	Entfernung Bis 5 km	Entfernung 5 bis 10 km	Entfernung 10 bis 15 km	über Bundes- und Landesstraßen	Über Landes- und Kreisstraßen	Über Kreis- u. Orts- verbindungsstraßen
Suchraum 1: Berghülen – Südwest						
Suchraum 2: Berghülen – Süd						
Suchraum 3: Berghülen – Nordost						
Suchraum 5: Dornstadt – Temmenhausen Süd						
Suchraum 6: Dornstadt – Tomerdingen Nord						
Suchraum 7: Dornstadt – West						
Suchraum 8: Dornstadt - Bollingen Nordost						
Suchraum 9: Dornstadt – Bollingen Südost						
Suchraum 10: Dornstadt – Nord						
Suchraum 14: Laichingen – Feldstetten Ost						
Suchraum 15: Laichingen – Suppingen						
Suchraum 16: Laichingen – Ost						
Suchraum 17: Laichingen – Mercklingen						
Suchraum 19: Mercklingen – Nellingen						
Suchraum 20: Nellingen – Süd						
Suchraum 21: Nellingen – Nordost						
Suchraum 22: Nellingen – Südost						



Konfliktreich

Die Suchräume 1 (Berghülen – Südwest), 2 (Berghülen – Südost), 21 (Nellingen – Nordost) und 22 (Nellingen – Südost) liegen in einer Entfernung von 5 bis 10 km zur Auffahrt Merklingen (»konfliktreich« bzw. gelb), sind jedoch über ausschließlich Bundes- und Landesstraßen erreichbar (»möglich« bzw. grün). Die Gesamtbewertung für die Anbindung an die bestehende, übergeordnete Verkehrsinfrastruktur ist damit »konfliktreich« bzw. gelb.



Ausschluss

Die Suchräume 3 (Berghülen – Nordost), 14 (Laichingen – Feldstetten Ost) und 15 (Laichingen – Sappingen) liegen in einer Entfernung von 10 -15 km und sind damit trotz der Qualität der Verbindungsstraßen »auszuschließen«. Der Suchraum 17 (Laichingen – Merklingen) dagegen ist nur wenige Kilometer von der Auffahrt Merklingen entfernt, wird jedoch auf Grund der Anbindung über eine Kreisstraße als »auszuschließen« eingestuft.

8.5

Vermeidung von Durchgangsverkehr

Unter der Prämisse eines hohen Verkehrsaufkommens mit zum Teil schweren und überlangen Fahrzeugen und einer Verkehrsabwicklung, die bei Industriegebieten nicht nur tagsüber, sondern auch nachts erfolgen kann, ist für die Auswahl eines geeigneten Standorts nicht nur die direkte Anbindung zum übergeordneten Straßennetz, sondern auch die Vermeidung einer Inanspruchnahme von Durchfahrtsstraßen durch Wohn- und Mischgebiete ein entscheidendes Kriterium.

Ein gemeinsamer Standort kann nur dann von allen mitgetragen werden, wenn keine gravierenden Lärm- und Abgasbeeinträchtigungen einzelner Teilorte damit verbunden sind.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Standort einen neuen Anschlusspunkt an das bestehende Straßennetz erhält. Der Neubau einer Ortsumfahrung kann jedoch nicht Voraussetzung für eine engere Wahl sein.



Ausschluss

Um die Suchräume 3 (Berghülen – Nordost), 5 (Dornstadt – Temmenhausen Süd), 8 (Dornstadt - Bollingen Nordost), 9 (Dornstadt – Bollingen Südost), 17 (Laichingen – Merklingen), 21 (Nellingen – Nordost) und 22 (Nellingen – Südost) zu erreichen, lässt sich zusätzlicher Verkehr durch Berghülen, Dornstadt, Bollingen, Temmenhausen, Machtolsheim oder Nellingen nicht vermeiden, daher sollten diese Suchräume grundsätzlich nicht weiter verfolgt werden. Die Bewertung ist »auszuschließen«.



Konfliktreich

Neben der A 8 ist die B 10 die am stärksten befahrene Straße im Planungsraum. Zusätzlicher Verkehr auf dieser Straße wirkt sich auch direkt auf das Wohngebiet an der Alten Landstraße in Dornstadt aus. Für die Anbindung der Suchräume 6 (Dornstadt - Tomerdingen Nord), 7 (Dornstadt – West), und 10 (Dornstadt – Nord) muss jedoch auf diese Zufahrt zurück gegriffen werden. Daher werden diese Suchräume als »konfliktreich« eingestuft. Auch der Suchraum 15 (Laichingen – Sappingen) fällt unter diese Einordnung, da hier zur B 28 kein ausreichender Lärmschutz vorhanden ist.



Möglich

Der Verkehr zu den Suchräume 1 und 2, (Berghülen – Südwest und Berghülen - Süd) verläuft zwar unmittelbar entlang von Merklingen und Machtolsheim, die angrenzenden Wohngebiete sind jedoch durch Lärmschutzwälle abgetrennt. Die Anbindung der Suchräume 14 (Laichingen – Feldstetten Ost), 16 (Laichingen – Ost), 19 und 20 (Merklingen – Nellingen und Nellingen – Süd) führt lediglich an Gewerbegebieten oder an keinen Siedlungsflächen unmittelbar vorbei und wird daher als »möglich« eingestuft.

8.6

Eingriffsintensität Vegetation, Fauna und Bodengüte

In der Bilanzierung eines Eingriffs in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften entsprechend dem Standardmodell der Landesanstalt für Umweltschutz (2005) zur Bewertung der Biotoptypen bzw. nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg (2010) wird vegetationsbestandenen Flächen ein deutlich höherer Wert beigemessen als Ackerflächen. Daher ist bei Wiesenflächen und kleineren Gehölzbeständen auch ein größerer Ausgleichsumfang erforderlich.



Möglich

Ein Vergleich der unterschiedlichen Suchräume anhand von Luftbildern zeigt, dass überall eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorherrscht mit überwiegend Ackerflächen und nur wenig Grünland. Kleinere Gehölzbestände kommen grundsätzlich nur sporadisch vor. Daher wird der erforderliche Ausgleich je nach Standortwahl innerhalb dieser Suchräume nahezu gleich sein und sich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften eher im unteren Bereich bewegen und kann als »möglich« eingestuft werden.

Für eine Bewertung der Bodengüte kann Heft 23 »Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit« der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010) heran gezogen werden. Dabei fließen unterschiedliche Faktoren ein wie die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, das Potenzial als Sonderstandort für naturnahe Vegetationsgesellschaften sowie die Fähigkeit eines Bodens zur Filterung und Pufferung von Schadstoffen. In der digitalen Bodenübersichtskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (2017) werden den unterschiedlichen bodenkundlichen Einheiten bestimmte Punktezahlen zugewiesen, die einen Vergleich von Eingriffsintensitäten und dem daraus resultieren Kompensationsbedarf ermöglichen.



Konfliktreich

Den Braunerden, Parabraunerden, Terra-fuscae und Kolluvien der Hochfläche der Schwäbischen Alb werden innerhalb eines vorgegebene Bewertungsrahmens von 1,00 bis 3,00 allen Suchräumen Werte von 2,2 bis 2,8 zugeordnet. Je nach Standort und Kleinräumigkeit der unterschiedlichen bodenkundlichen Einheiten innerhalb eines Suchraums sind Schwankungen möglich bis 2,0 nach unten und 3,2 nach oben. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit überall relativ hoch, die Gesamtbewertung aller Suchräume wird damit einheitlich mit »konfliktreich« eingestuft. In der Addition der Eingriffe in Vegetation und in Boden erfolgt ebenfalls diese Gesamtbewertung.

9

Ergebnis und Gegenüberstellung

9.1

Bewertung möglicher Suchräume

In den Abschnitten 7.101 bis 7.16 wurde die Vermeidung von Zersiedelung, die Freihaltung von Grünzäsuren, mögliche Konflikte mit Erholungsinfrastruktur, die Bedeutung von Suchräumen im Biotopverbund, die topographischen Unterschiede des Planungsraums und die Bewertung des Landschaftsbilds beschrieben.

Die verbleibenden 17 Suchräume werden im Folgenden daraufhin verglichen und bewertet, um die am besten geeigneten Suchräume für einen möglichen Standort zu ermitteln.

9.1.1



Ausschluss

Vermeidung von Zersiedelung

Unter dieser Prämisse sind bis auf wenige Ausnahmen alle Suchräume oder große Teile der zu überprüfenden Suchräume ohne Anbindung an bestehende Siedlungs- oder Infrastrukturf lächen. Sie werden daher als »auszuschließen« eingestuft.



Konfliktreich

Der Fokus muss auf die Anbindung ausgerichtet werden und auf die Überprüfung von Vorbelastungen, die eine Freizeit- und Erholungsnutzung in den betroffenen Landschaften verhindern oder stark reduzieren. Mit einer solchen Vorbelastung verbunden sind die Suchräume 9 (Dornstadt – Bollingen Südost), 19 (Merklingen – Nellingen) und 20 (Nellingen – Süd), die auf der einen Seite unmittelbar an der Autobahn A 8 und an der Neubaustrecke der ICE-Trasse liegen und auf der anderen Seite an benachbarte Gewerbeflächen oder an das Gelände der Erwin-Rommel-Kaserne mit dem Standortübungsplatz Lerchenfeld angrenzen. Und der Suchraum 16 (Laichingen – Ost), der an großen Industrie- und Gewerbeflächen und an der L 230 liegt. Doch auch diese Suchräume können nicht als »möglich«, sondern lediglich als »konfliktreich« eingestuft werden.

9.1.2



Konfliktreich

Freihaltung von Grünzäsuren

Diese Möglichkeit eines mittelfristigen Zusammenwachsens einzelner Kommunen im Alb-Donau-Kreis wird vor allen zwischen der Stadt Laichingen und ihrem Stadtteil Machtolsheim, sowie zwischen Machtolsheim und der Gemeinde Merklingen gesehen. Nur hier bzw. in den Suchräumen 16 (Laichingen – Ost) und 17 (Laichingen – Merklingen) betragen die entsprechenden Abstände weniger als 1.000 Meter.



Möglich

Meist sind Abstände von 2 bis 3 Kilometer anzutreffen, so dass die Gefahr eines Zusammenwachsens auch bei der Neuausweisung eines großen Interkommunalen Industrie- und Gewerbebaus bei allen anderen Suchräumen vermieden werden kann.

9.1.3



Ausschluss

Belastbarkeit angrenzender Bauflächen

An den Suchraum 1 (Berghülen – Südwest) grenzt unmittelbar das Wochenendhausgebiet Steinwoll. Und innerhalb dieses Suchraums liegt in der Nähe der L 1230 und damit im potenziellen Zufahrts- und Erschließungsbereich ein Aussiedlerhof. Und an den Standort 15 (Laichingen – Suppingen) grenzt im Norden, unmittelbar hinter der B 28, Wohn- und Mischbebauung ohne Lärmschutzeinrichtungen an. Diese Suchräume sind daher aus der Sicht möglicher Konflikte mit angrenzenden Nutzungen »auszuschließen«.



Konfliktreich

In den Suchräumen 2 und 3 (Berghülen – Südwest und Berghülen – Nordost), 6 bis 9 (Dornstadt – Tomerdingen Nord, Dornstadt – West, Dornstadt – Bollingen Nordost und Dornstadt – Bollingen Südost, 14 (Laichingen – Feldstetten Ost) und 20 (Nellingen – Süd) befinden sich an den potenziellen Zufahrtsbereichen oder an zentralen Stellen innerhalb der Suchräume Aussiedlerhöfe, die für ein großflächiges Baugebiet Konflikte bergen können und daher als »konfliktreich« eingestuft werden.



Möglich

Innerhalb der Suchräume 5 (Dornstadt – Temmenhausen Süd), 10 (Dornstadt – Nord), 16 (Laichingen – Ost), 17 (Laichingen – Merklingen), 21 (Nellingen – Nordost) und 22 (Nellingen – Südost) befinden sich keine Aussiedlerhöfe. Der Aussiedlerhof im Suchraum 19 (Merklingen – Nellingen) liegt ganz im Norden und lässt bei der Größe dieses Suchraums ausreichend Raum für die Standort-suche. Diese Suchräume werden als »möglich« angesehen.

9.1.4



Konfliktreich

Konflikte mit Erholungsinfrastruktur und -potenzialen

Die direkte Nachbarschaft der Suchräume 1 bis 3 (Berghülen – Südwest, Berghülen – Süd und Berghülen – Nordost), 6 (Dornstadt – Tomerdingen Nord), 14 bis 17 (Laichingen – Feldstetten Ost, Laichingen – Suppingen, Laichingen – Ost und Laichingen – Merklingen) sowie 21 bis 22 (Nellingen – Nordost und Nellingen – Südost) bilden auf großen Abschnitten der gesamten Grenzlänge Landschaftsschutzgebiete und Waldflächen. Und alle diese Suchräume sind von beschilderten Rad- und Wanderwegen durchzogen. Nördlich des Suchraums 21 (Nellingen – Nordost) befindet sich zusätzlich ein Segelfluggelände. Die Ausweisung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks wird »konfliktreich« gesehen.



Möglich

An die Suchräume 5 (Dornstadt – Temmenhausen Süd), 7 bis 9 (Dornstadt – West, Dornstadt – Bollingen Nordost und Dornstadt – Bollingen Südost) sowie an die südlichen Teile der Suchräume 19 (Merklingen – Nellingen) und 20 (Nellingen – Süd) grenzt unmittelbar die Autobahn A 8 und die ICE-Trasse Stuttgart-Ulm an. Trotz benachbarter Landschaftsschutzgebiete wird durch diese starke Vorbelastung die Ansiedlung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks als eher »möglich« eingestuft. Dies gilt auch für den Suchraum 10 (Dornstadt – Nord) mit seiner direkten Nähe zur B 10, der am stärksten befahrenen Bundesstraße des Planungsraums.

9.1.5



Ausschluss

Suchräume im Biotopverbund

Die Suchräume 3 (Berghülen – Nordost), 9 (Dornstadt – Bollingen Südost) und 21 (Nellingen – Nordost) werden von großen Bereichen mit Eignung für den Biotopverbund durchschnitten oder überdeckt. Sie werden daher unter diesem Aspekt als »auszuschließen« eingestuft.



Konfliktreich

In den Suchräumen 1 und 2 (Berghülen – Südwest und Berghülen – Süd), 7 (Dornstadt – West), 14 (Laichingen – Feldstetten Ost), 15 (Laichingen – Suppingen) und 16 (Laichingen – Ost) und 19 (Merklingen – Nellingen) sind einzelne Randbereiche oder kleinere Teilflächen als Suchräume im Biotopverbund dargestellt. Sie werden daher ganz oder zum Teil als »konfliktreich« eingestuft.



Möglich

Innerhalb der Suchräume 5 (Dornstadt – Temmenhausen Süd), 6 (Dornstadt – Tomerdingen Nord), 8 (Dornstadt – Bollingen Nordost), 10 (Dornstadt – Nord), 17 (Laichingen – Merklingen), 20 (Nellingen – Süd) und 22 (Nellingen – Südost) befinden sich keine für einen Biotopverbund ausgewiesenen Bereiche. Sie werden als »möglich« eingestuft.

9.1.6



Konfliktreich

Topographie

In den Suchräumen 1, 2 und 3 (Berghülen – Südwest, Berghülen – Süd und Berghülen Nordost), 6 (Dornstadt – Tomerdingen Nord), 8 (Dornstadt – Bollingen Nordost), 9 (Dornstadt – Bollingen Südost), 16 (Laichingen – Ost) und 20 bis 22 (Nellingen – Süd, Nellingen – Südost und Nellingen – Nordost) herrschen überwiegend Geländeneigungen von über 4% vor. Sie werden daher als »konfliktreich« gesehen.



Möglich

Innerhalb der Suchräume 5 (Dornstadt – Temmenhausen Süd), 7 (Dornstadt – West), 10 (Dornstadt – Nord), 14 (Laichingen – Feldstetten Ost), 15 (Laichingen – Suppingen), 17 (Laichingen – Merklingen) und 19 (Merklingen – Nellingen) sind in den zentralen und für Gewerbeentwicklung möglichen Standorte in der Regel Neigungen im »möglichen« Bereich von unter 3 - 4% zu finden.

9.1.6



Konflikt- reich

Landschaftsbild

Der überwiegende Teil sämtlicher Suchräume ist auf der zehnstufigen Skala mit orange (Stufe 3) dargestellt, die in Teilflächen in gelb (Stufe 4) übergeht. Lediglich in den Suchräumen 2 und 3 (Berghülen – Süd und Berghülen – Nordost) sowie 14 (Laichingen – Feldstetten Ost) sind kleine Grenzflächen hellgrün (Stufe 5) eingefärbt. Eine unterschiedliche Qualität des Landschaftsbilds ist daher nicht auszumachen. Die Einstufung erfolgt auf Grund der unteren Mitte in der Gesamtskala, kombiniert mit der zu erwartenden Auswirkungen der Größe des Bauvorhabens einheitlich mit »konfliktreich«.

9.2

Tabellarische Gegenüberstellung



	Anbindung an Verkehrsinfrastruktur	Durchgangsverkehr	Vermeidung von Zersiedelung	Vermeidung von Grünzäsuren	Freihaltung von grenzender Flächen	Belastbarkeit an- Erholung	Konflikte mit Biotopverbund	Suchraum im Topographie	Landschaftsbild	Eingriffsintensität und Bodengüte
Suchraum 1: Berghülen – Südwest	Möglich	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 2: Berghülen – Süd	Möglich	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 3: Berghülen – Nordost	Ausschluss	Ausschluss	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 5: Dornstadt – Tem. Süd	Ausschluss	Ausschluss	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 6: Dornstadt – Tom. Nord	Möglich	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 7: Dornstadt – West	Möglich	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 8: Dornstadt – Boll. Nordost	Möglich	Ausschluss	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 9: Dornstadt – Boll. Südost	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 10: Dornstadt – Nord	Möglich	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 14: Laichingen – Feldst. Ost	Ausschluss	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 15: Laichingen – Suppingen	Ausschluss	Möglich	Ausschluss	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 16: Laichingen – Ost	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 17: Laichingen – Merklingen	Ausschluss	Ausschluss	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 19: Merklingen – Nellingen	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 20: Nellingen – Süd	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 21: Nellingen – Nordost	Möglich	Ausschluss	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich
Suchraum 22: Nellingen – Südost	Möglich	Ausschluss	Ausschluss	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich	Möglich

3.

1.

2.

9.3

Ergebnis der Gegenüberstellung

Die verwendeten 10 Prüfkriterien können nicht gleichbedeutend nebeneinander gestellt werden. Ziel in diesem Schritt ist vielmehr eine Ersteinschätzung in einem offenen Vergleich.

Erkennbar ist, dass lediglich drei dieser Suchräume bei den entscheidenden Prüfkriterien wie Anbindung an Verkehrsinfrastruktur, Vermeidung von Durchgangsverkehr und Vermeidung von Zersiedlung mit »auszuschließen« bewertet sind. Auf eine weitere detaillierte Untersuchung innerhalb dieser Suchräume wird daher verzichtet.

Von den drei verbleibenden Suchräumen 16 (Laichingen – Ost), 19 (Merklingen – Nellingen) und 20 (Nellingen – Süd) entfällt auf den Suchraum 19 (Merklingen – Nellingen) viermal die Bewertung »konfliktreich«, auf den Suchraum 20 (Nellingen – Süd) fünfmal und auf den Suchraum 16 (Laichingen – Ost) siebenmal.

9.4 Standort 1

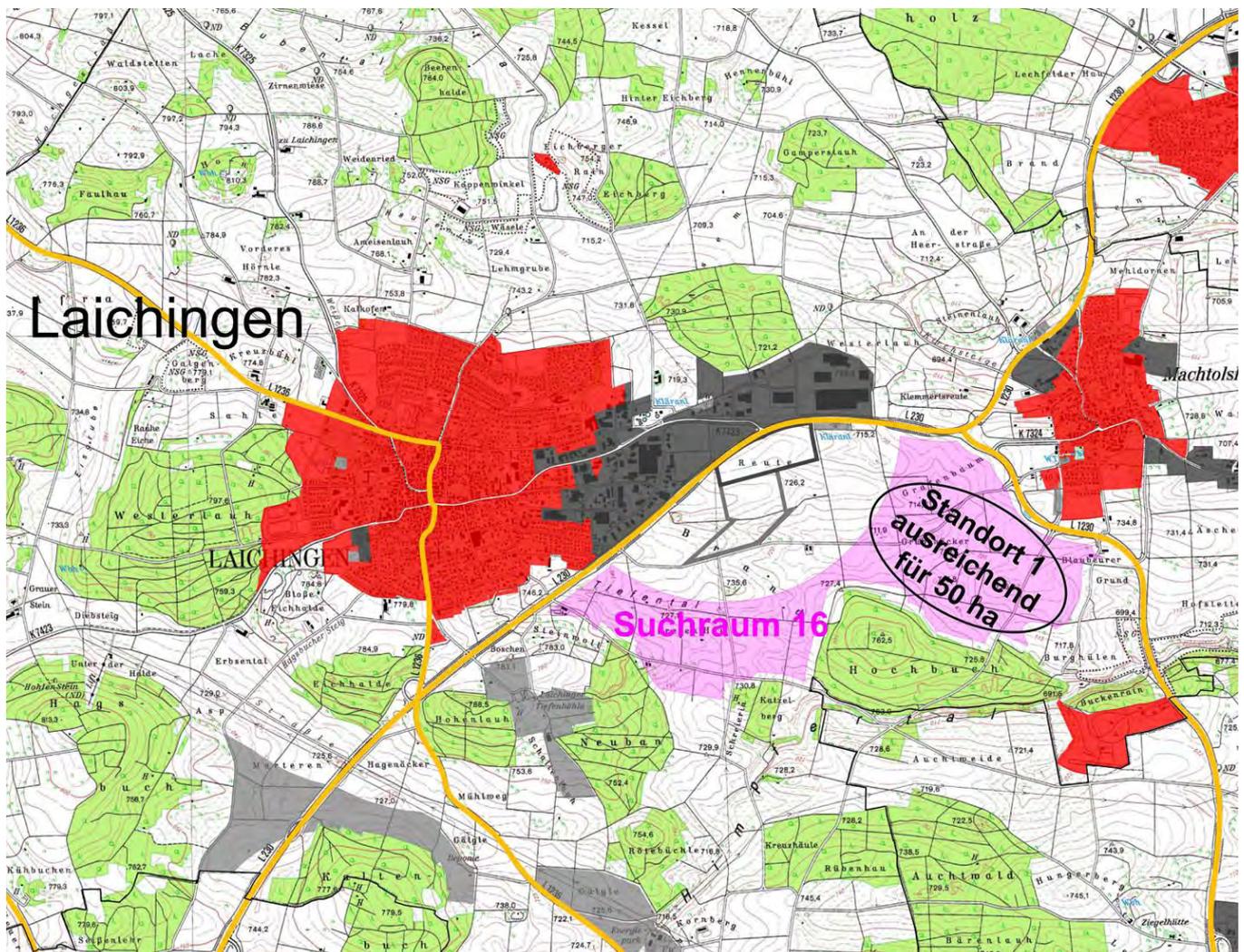


Abbildung 14: Suchraum 16 (Laichingen – Ost) mit Standort 1

Ein wesentlicher Faktor im Vergleich der drei verbleibenden Suchräume ist, dass nur der Suchraum 16 (Laichingen – Ost mit insgesamt 185 ha beim Prüfkriterium Freihaltung von Grünzäsuren als »konfliktreich« angesehen wird. Der Siedlungsabstand zwischen Laichingen und Machtolsheim ist durch das bereits bestehende Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet auf wenige hundert Meter reduziert. Eine Standortausweisung über die bereits in Planung befindliche Erweiterung des IIG für den GVV Laichinger Alb hinaus hätte zur Folge, dass bei dem vorgegeben Flächenbedarf vor allem der östliche Teilbereich mit dem Standort 1 heran gezogen werden muss. Dies wiederum führt zum Zusammenwachsen von Laichingen und Machtolsheim und ist mit den Zielvorgaben des Regionalverbands Donau-Iller zurzeit nicht zu vereinbaren. Deshalb wird von einer weiteren Verfolgung dieses Standorts abgeraten.

Allein und schutzwürdige Baumbestände kommen im Bereich des Standorts 1 nicht vor, ebenso wenig Naturschutzgebieten und Natura 2000-Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft, die eine Pufferzone erforderlich machen. Die 110 kV-Freileitung von Suppingen nach Laichingen verläuft etwa 1.000 Meter westlich des Standorts. Auf fast dem gesamten Standort herrschen Böden der Flurbilanz Stufe 1 vor.

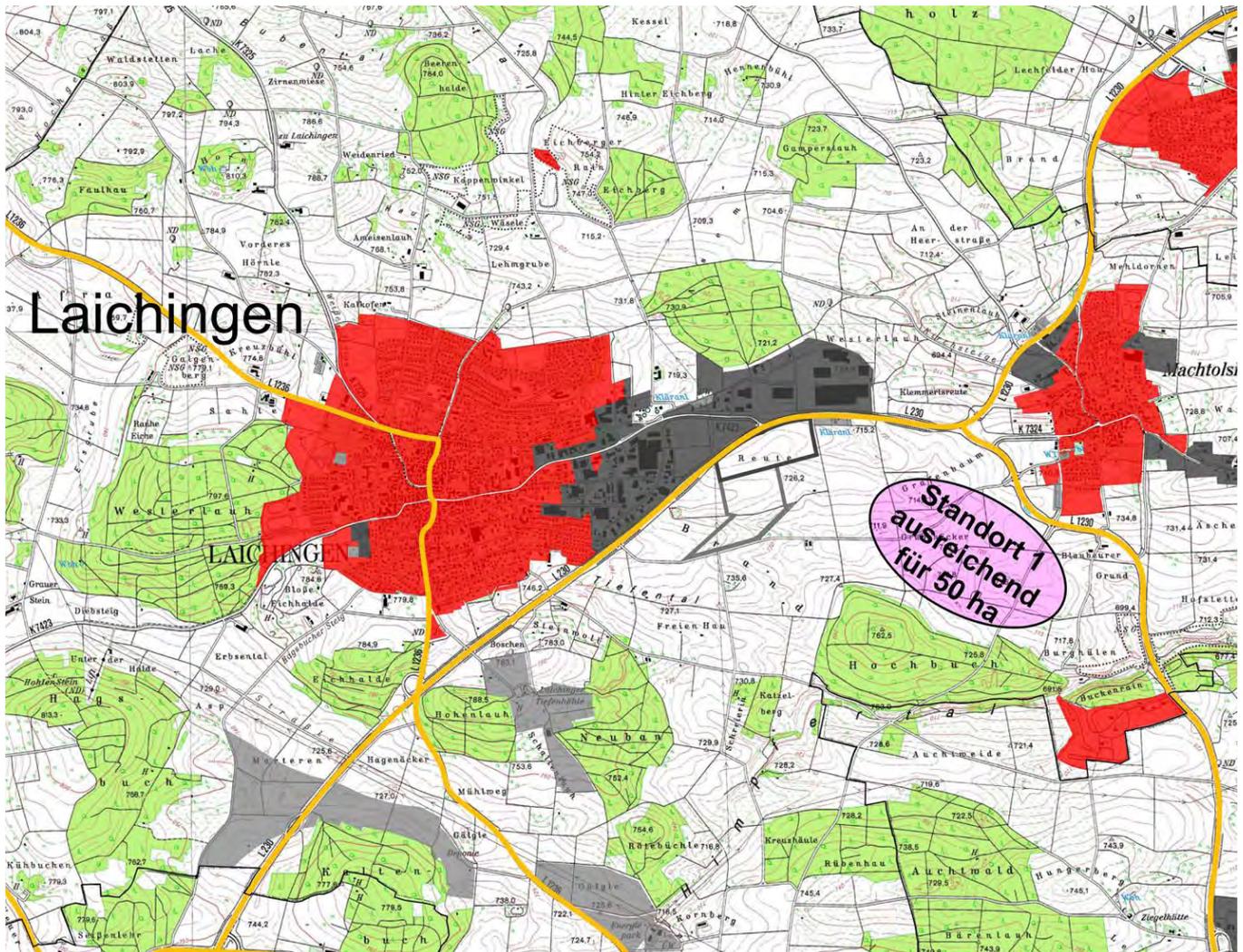


Abbildung 15: Standort 1

Positivkriterien

- über Bundes- und Landesstraßen erreichbar
- kein Durchgangsverkehr durch Wohn- und Mischgebiete
- keine unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen

Negativkriterien

- keine direkte Anbindung an die Autobahn A 8
- keine direkte Anbindung an vorhandene Industrie- und Gewerbeflächen
- zum Teil keine ebenen Flächen
- Zersiedelung offener Landschaft
- angrenzend zum Teil Erholungswald
- der östliche Teil ist Suchraum im Biotopverbund
- zum Teil mittlere Qualität des Landschaftsbilds
- Böden der Flurbilanz Stufe 1
- nur bedingte Erweiterbarkeit und nur bedingte Entwicklungsmöglichkeiten

9.5

Standort 2

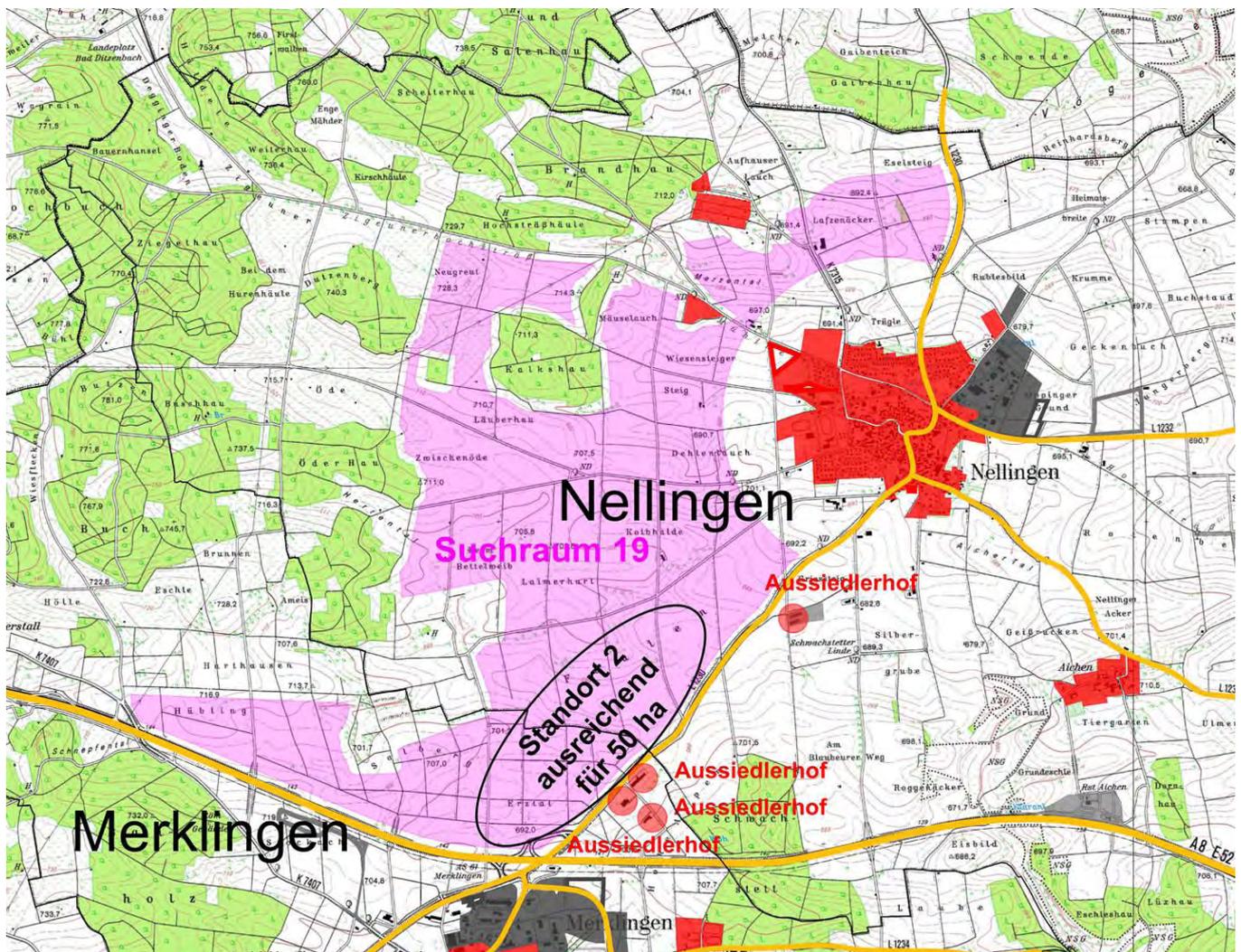


Abbildung 16: Suchraum 19 (Merklingen – Nellingen) mit Standort 2

Der Suchraum 19 (Merklingen – Nellingen) ist mit 650 ha insgesamt der größte aller Suchräume. Vor allem der nördliche und der nordöstliche Teil kommen wegen der räumlichen Zerschneidung nicht in Betracht.

Der südwestliche Bereich an der Autobahn, unmittelbar gegenüber dem künftigen Bahnhof Merklingen (Schwäbische Alb), wird von Norden und Nordosten vom Landschaftsschutzgebiet Merklingen eingefasst, hat aber noch eine Mindestgröße von 50 ha. Bedingt durch seine etwas abseitige Lage und die sich daraus ergebende Notwendigkeit einer zusätzlichen, recht langen Erschließung wird er nicht als optimal angesehen. Zusätzlich wird er von einem Suchkorridor im Biotopverbund trockener Standorte durchschnitten.

Deutlich besser geeignet ist der Korridor entlang der L 1230. Er kann direkt an den Verkehr angeschlossen werden, und er bildet eine Erweiterungsfläche der bestehenden Gewerbegebiete in Merklingen über die Autobahn hinweg. Durch die Verbindung von Gewerbeflächen und den Trassen von ICE und A 8 stellt er auch einen der am stärksten vorbelasteten Standorte im Planungsraum dar.

Allein und schutzwürdige Baumbestände, 110kV- Freileitungen sowie Naturschutzgebieten und Natura 2000-Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft sind auch im Bereich des Standorts 2 nicht zu finden. Allerdings herrschen auch hier

Böden der Vorrangflur Stufe 1 vor.

Um das Ziel der Verhinderung von Zersiedlung und der Freihaltung von ausreichend Grünzäsuren zu gewährleisten, muss jedoch eine Konzentration und Verdichtung des Standorts im Umfeld der Autobahnausfahrt gesucht werden.

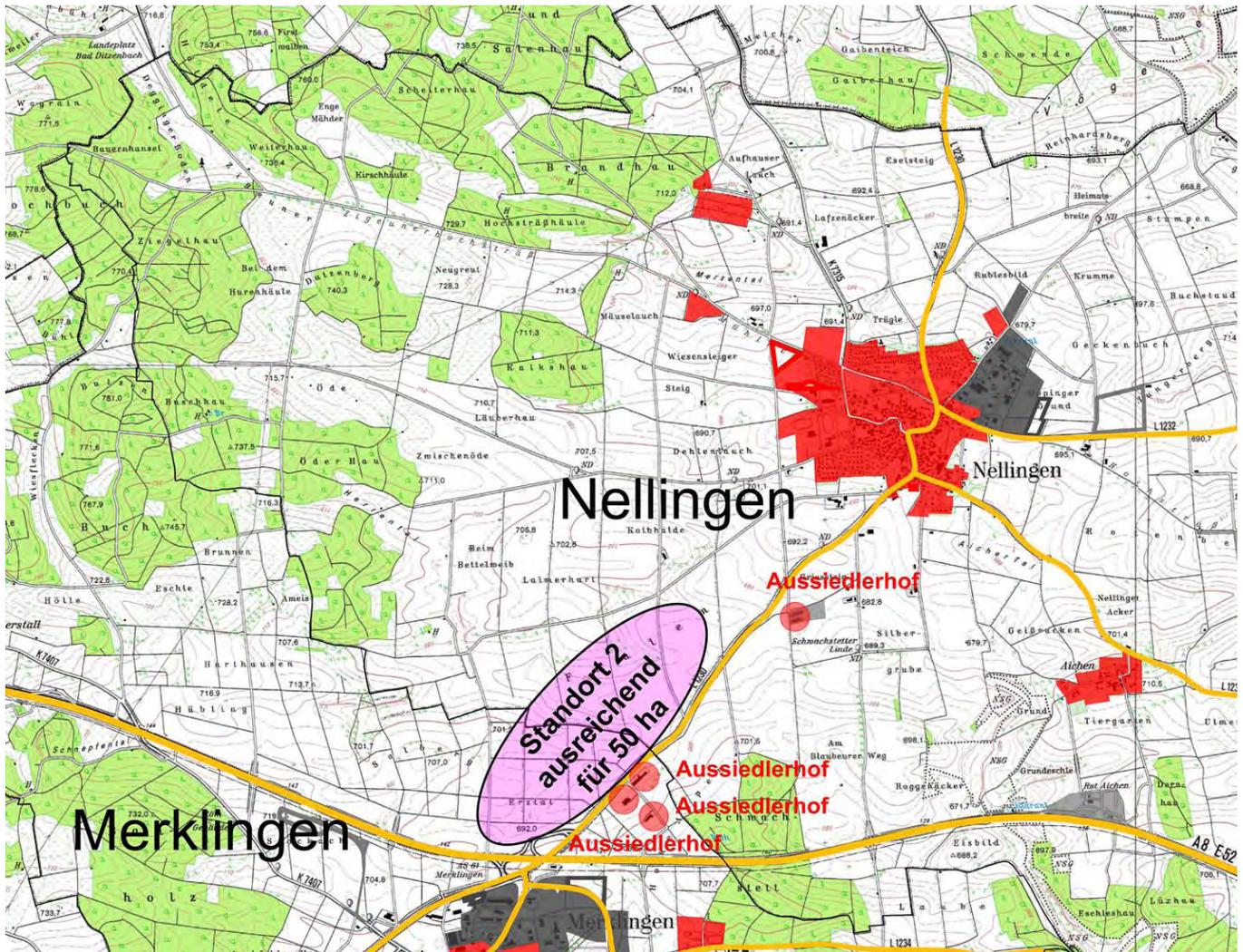


Abbildung 17: Standort 2

Positivkriterien

- direkte Anbindung an die Autobahn A 8
- über Bundes- und Landesstraßen erreichbar
- direkte Anbindung an vorhandene Industrie- und Gewerbeflächen
- weitgehend ebene Flächen
- Erweiterbarkeit und Entwicklungsmöglichkeiten
- kein Durchgangsverkehr durch Wohn- und Mischgebiete
- kein Suchraum im Biotopverbund
- keine unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen
- angrenzend keine Erholungsflächen
- Vorbelastungen durch bestehende Verkehrs- und Gewerbeflächen
- Direkte Anbindung eines Geh- und Radwegs zum Bahnhof Mercklingen möglich

Negativkriterien

- östlich der L 1230 mehrere Aussiedlerhöfen
- Zersiedelung offener Landschaft
- zum Teil mittlere Qualität des Landschaftsbilds
- Böden der Flurbilanz Stufe 1

9.6

Standort 3

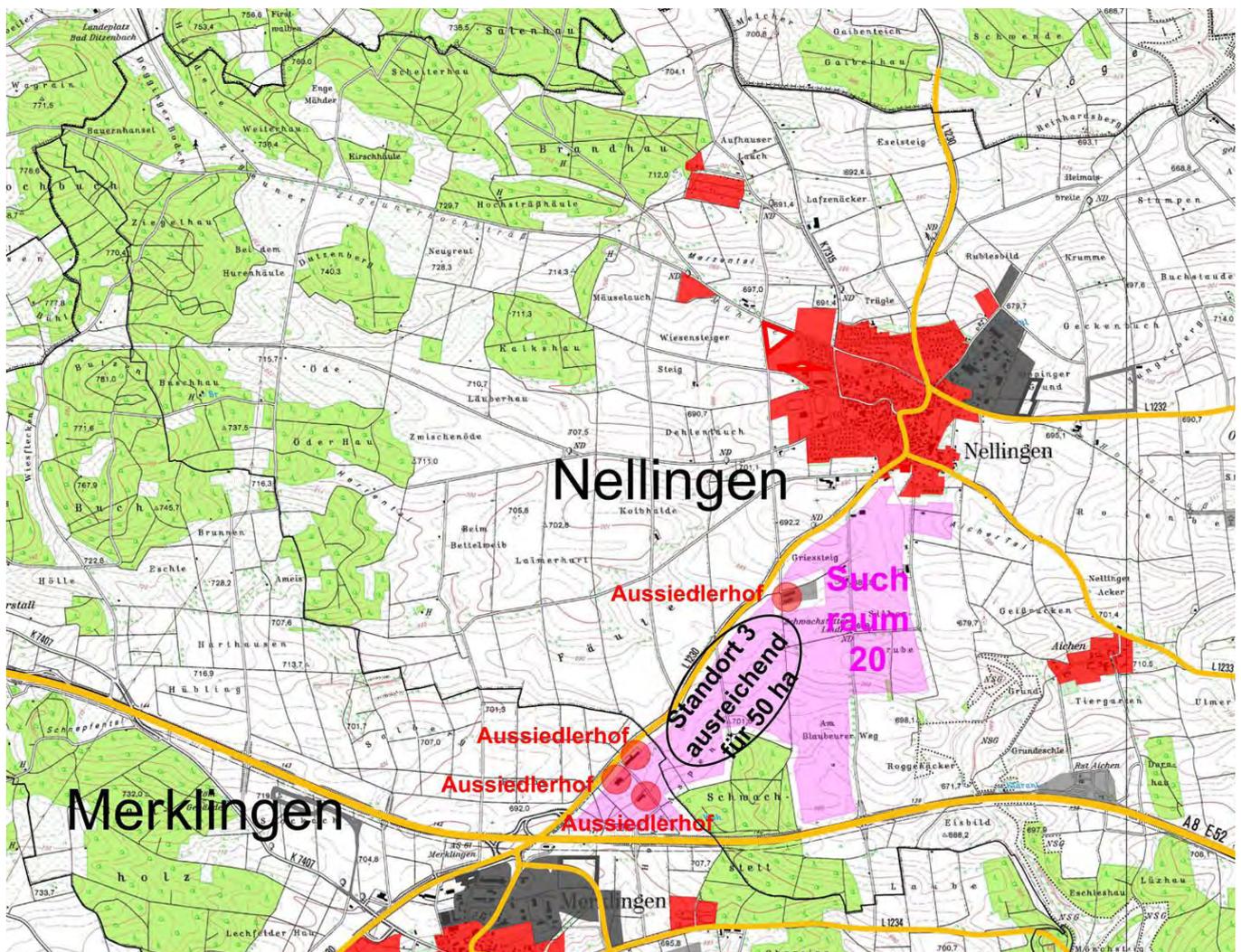


Abbildung 18: Suchraum 20 (Nellingen – Süd) mit Standort 3

Auch der Suchraum 20 (Nellingen – Süd) mit 155 ha weist im Südosten die unmittelbare Nähe zu bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen mit hohen Vorbelastungen auf.

Wie bei den beiden Standorten 1 und 2 weist auch der Standort 3 keine Alleen und schutzwürdige Baumbestände, keine 110kV- Freileitungen sowie keine Naturschutzgebiete und Natura 2000-Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft auf. Und wie bei den beiden anderen Standorten liegen auch hier Böden der Vorrangflur Stufe 1 vor.

Bedingt durch die drei Aussiedlerhöfe am Nellinger Weg kommt jedoch gerade dieser Teil des Suchraums nicht in Frage. Möglich ist nur der zentrale Bereich, mit dem Standort 3, der die bestehende Zersiedlung der Landschaft durch das Sondergebiet im Gewinn Gries noch verstärken würde. Auch dies widerspricht den Zielvorgaben des Regionalverbands Donau-Iller. Daher sollte auch dieser Standort nicht weiter verfolgt werden.

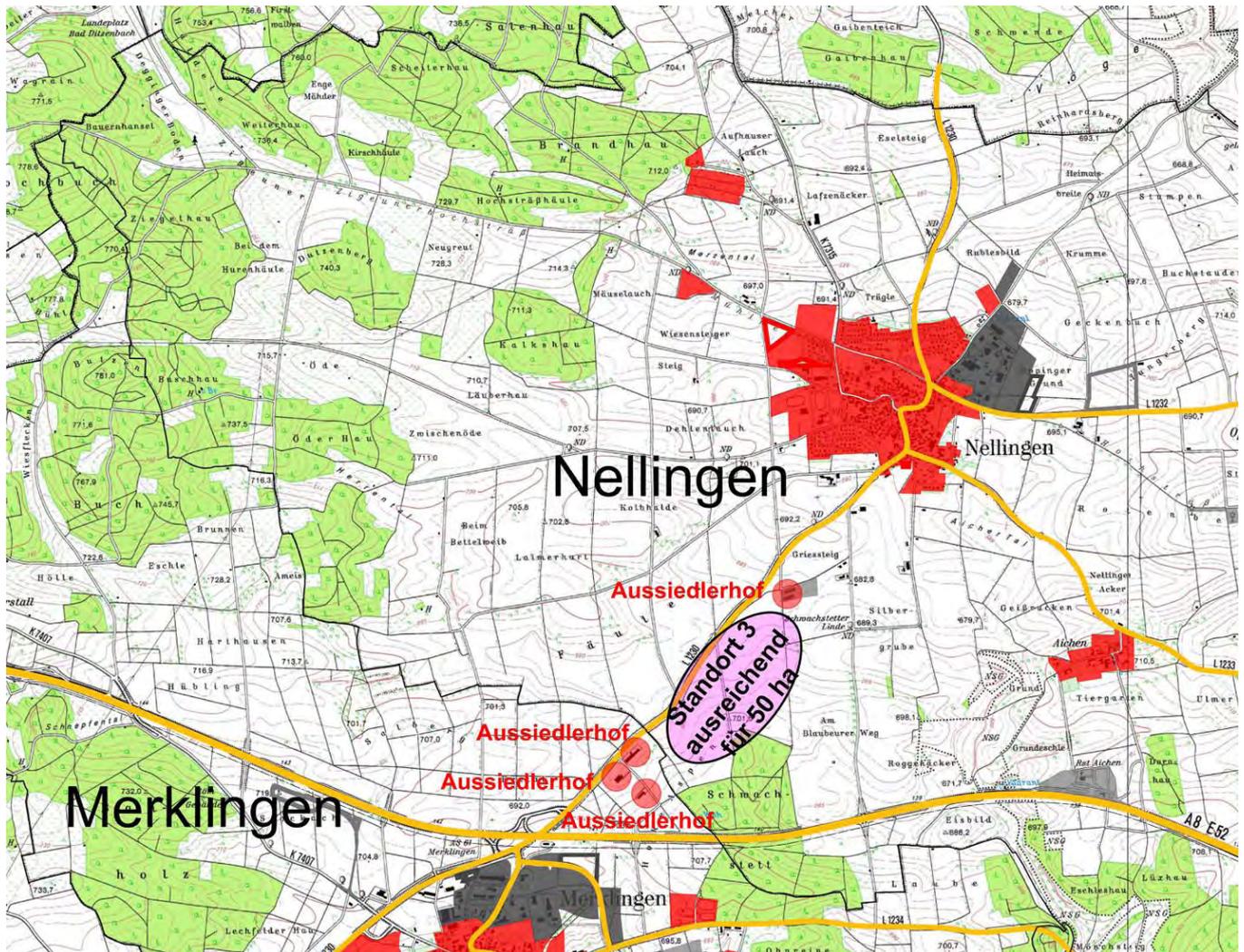


Abbildung 19: Standort 3

Positivkriterien

- direkte Anbindung an die Autobahn A 8
- über Bundes- und Landesstraßen erreichbar
- weitgehend ebene Flächen
- kein Durchgangsverkehr durch Wohn- und Mischgebiete
- kein Suchraum im Biotopverbund
- keine unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen
- zum Teil Vorbelastungen durch bestehende Verkehrs- und Gewerbeflächen

Negativkriterien

- unmittelbar angrenzend mehrere Aussiedlerhöfe
- keine Anbindung an vorhandene Industrie- und Gewebeflächen
- Zersiedelung offener Landschaft
- angrenzend zum Teil Erholungswald
- zum Teil mittlere Qualität des Landschaftsbilds
- Böden der Flurbilanz Stufe 1
- keine Erweiterbarkeit und keine Entwicklungsmöglichkeiten

9.7

Planungsempfehlung

Von den drei verbliebenen Suchräumen bietet bei einer konkreten Standortsuche der Suchraum 19 (Merklingen – Nellingen) mit dem Standort 2 unmittelbar an der Autobahnausfahrt und einer direkten und schnellen Erreichbarkeit die besten Möglichkeiten und Chancen für die Realisierung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks.

Durch die Verbindung mit den bestehenden Gewerbeflächen in Merklingen kann dem Ziel einer Zersiedelung entgegen gewirkt werden. Die Erholungseignung und die Bedeutung dieses Standorts für Freizeit und Erholung sind durch die hohe Vorbelastung sehr gering, Suchräume im landesweiten Biotopverbund sind keine vorhanden.

Alle drei in Frage kommenden Standorte sind durch Böden hoher Güte gekennzeichnet, so dass im Abwägungsprozess für dieses Schutzgut keinem der beiden anderen Standorte eine höhere Bedeutung zukommt.

Daher wird aus planerischer Sicht empfohlen, diesen Standort 2 an der L 1230 weiter zu verfolgen.

9.8

Berücksichtigung zusätzlicher Aspekte im weiteren Verfahren

Im weiteren Verfahren sind noch zusätzlich einzelne Aspekte zu überprüfen, wie

- die Zerschneidung des landwirtschaftlichen Wegenetzes,
- die Anzahl der Eigentümer und Pächter und
- die Existenzgefährdungen einzelner Landwirte

Über einen städtebaulichen Entwurf ist eine optimale Flächenausnutzung und die Vermeidung unnötiger Verschnittflächen zu steuern, und nicht zuletzt ist zu überprüfen, wie die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten ist.

10

Quellenangaben

10.1

Verwendete Literatur und websites

Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (2018) <http://maps.lgrb-bw.de>, Bodenkundliche Einheiten

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2018) www.lubw.baden-wuerttemberg.de, digitale Daten zu Schutzgebieten

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2014b) Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Arbeitshilfe

Obermeyer Planen + Beraten und Ramboll Transport Germany IMS Ingenieurgesellschaft mbH (2015) Machbarkeitsstudie eines Bahnhofes im Bereich der Neubaustrecke Wendlingen - Ulm

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum (2010) Rechtsverordnung des über das Biosphärengebiet Schwäbische Alb

Region Donau-Iller (1987): Regionalplan Donau-Iller, Neu-Ulm

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2018) www.statistik-bw.de

Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg (2018) [https:// www.svz-bw.de/bundesweite_zaehlung](https://www.svz-bw.de/bundesweite_zaehlung)

Verband Region Stuttgart (2018) <http://webgis.region-stuttgart.org/Web/regionalplan>

Wassermüller, Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH (2016) Erläuterungsbericht zur Park & Ride-Anlage Bahnhof Merklingen (Schwäbische Alb)

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

11

Anlagen

11.1

Planverkleinerungen

1046-01 Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark, Verband Region Schwäbische Alb vom 19.07.2018
Gebietskulisse

1046-02 Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark, Verband Region Schwäbische Alb vom 19.07.2018
Naturschutzrechtliche Prüf- und Ausschlussflächen

1046-03 Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark, Verband Region Schwäbische Alb vom 19.07.2018
Planungsrechtliche Ausschlussflächen

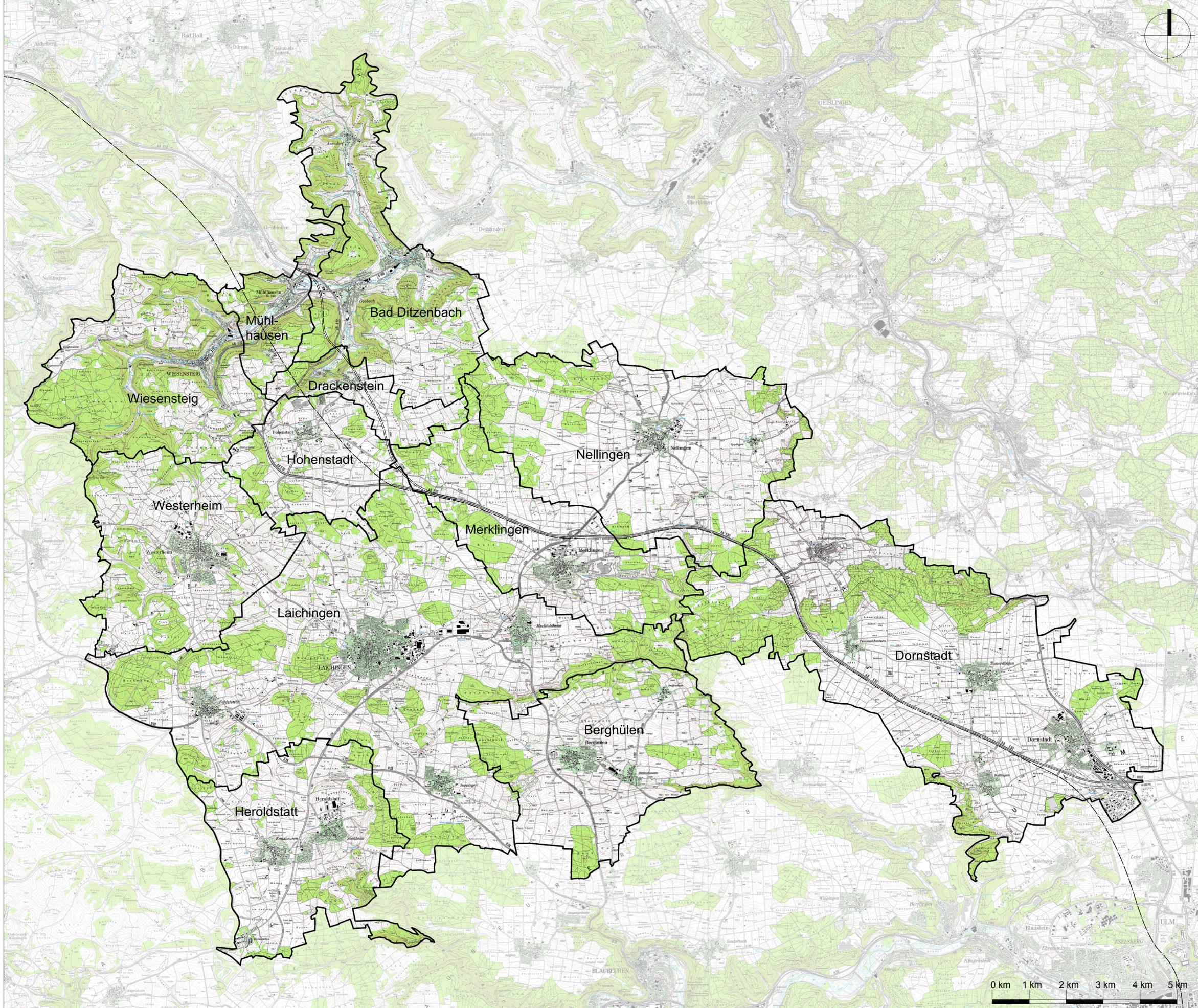
1046-04 Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark, Verband Region Schwäbische Alb vom 19.07.2018
Restriktionsräume und verbleibende Suchräume

1046-05 Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark, Verband Region Schwäbische Alb vom 19.07.2018
Siedlungsentwicklung, Restriktionsflächen und verbleibende Suchräume

12

Verfasser

Ulrich Thomas, Landschaftsarchitekt
Martin Homm, Geograph



»Standortkonzeption
Interkommunaler
Industrie- und
Gewerbepark«

Verband
Region
Schwäbische Alb

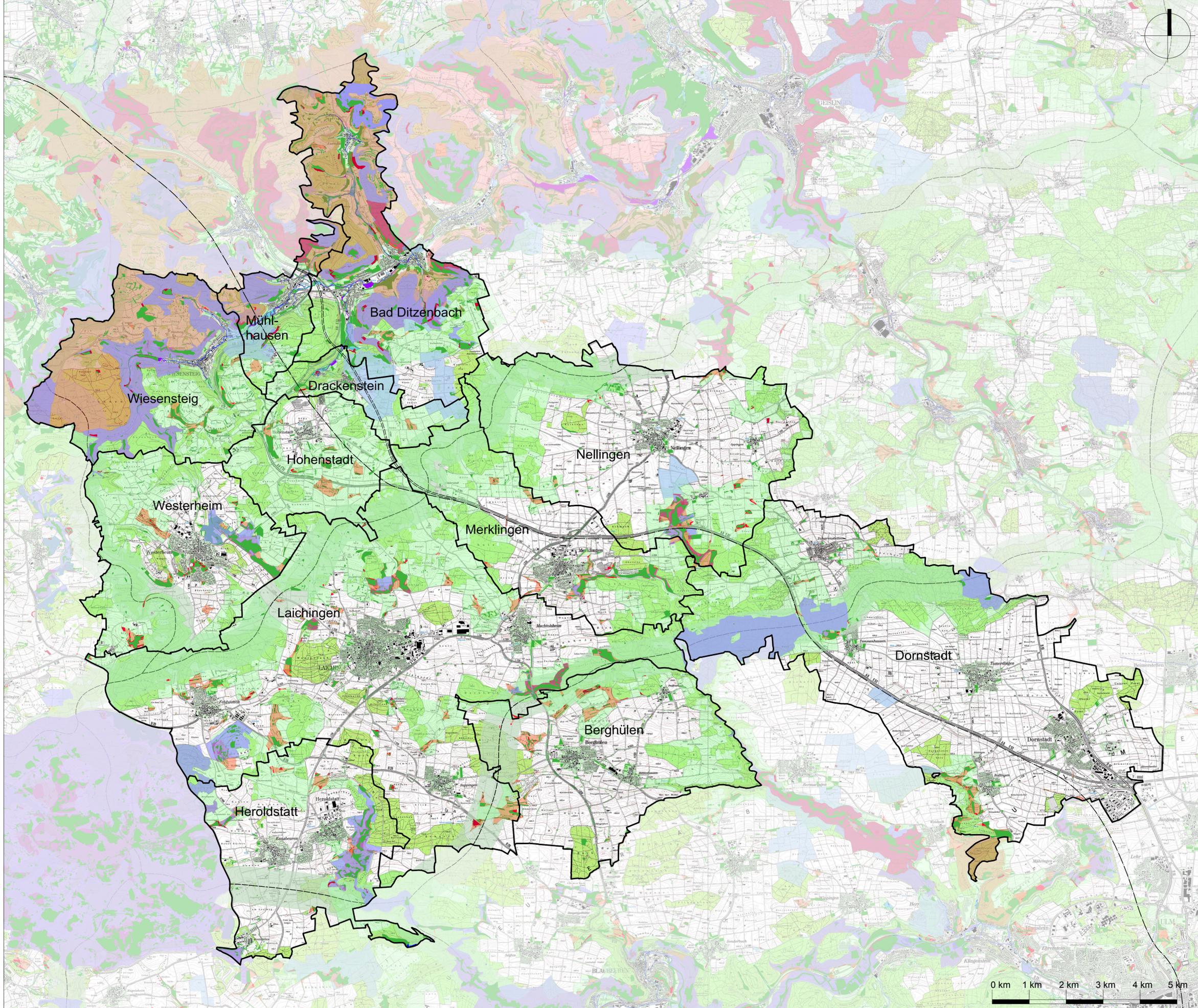
Gebietskulisse

M 1 : 50.000

Standortkonzeption 01

kün/ut	1046	19.07.2018
--------	------	------------

KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
	<p>H/B = 860.0 x 564.0 (0.485 m²)</p>		



Naturschutzrechtliche Ausschlussflächen

- Vogelschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Flächenhafte Naturdenkmale
- Offenlandbiotope
- Waldbiotope
- Kernflächen und
- Kernräume im Biotopverbund trockener Standorte
- Kernflächen und
- Kernräume im Biotopverbund mittlerer Standorte
- Kernflächen und
- Kernräume im Biotopverbund feuchter Standorte
- Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzzonen I und II

Naturschutzrechtliche Prüfflächen

- Landschaftsschutzgebiete
- Wildtierkorridore

»Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark«

Verband
Region
Schwäbische Alb

Naturschutzrechtliche Prüf- und Ausschlussflächen

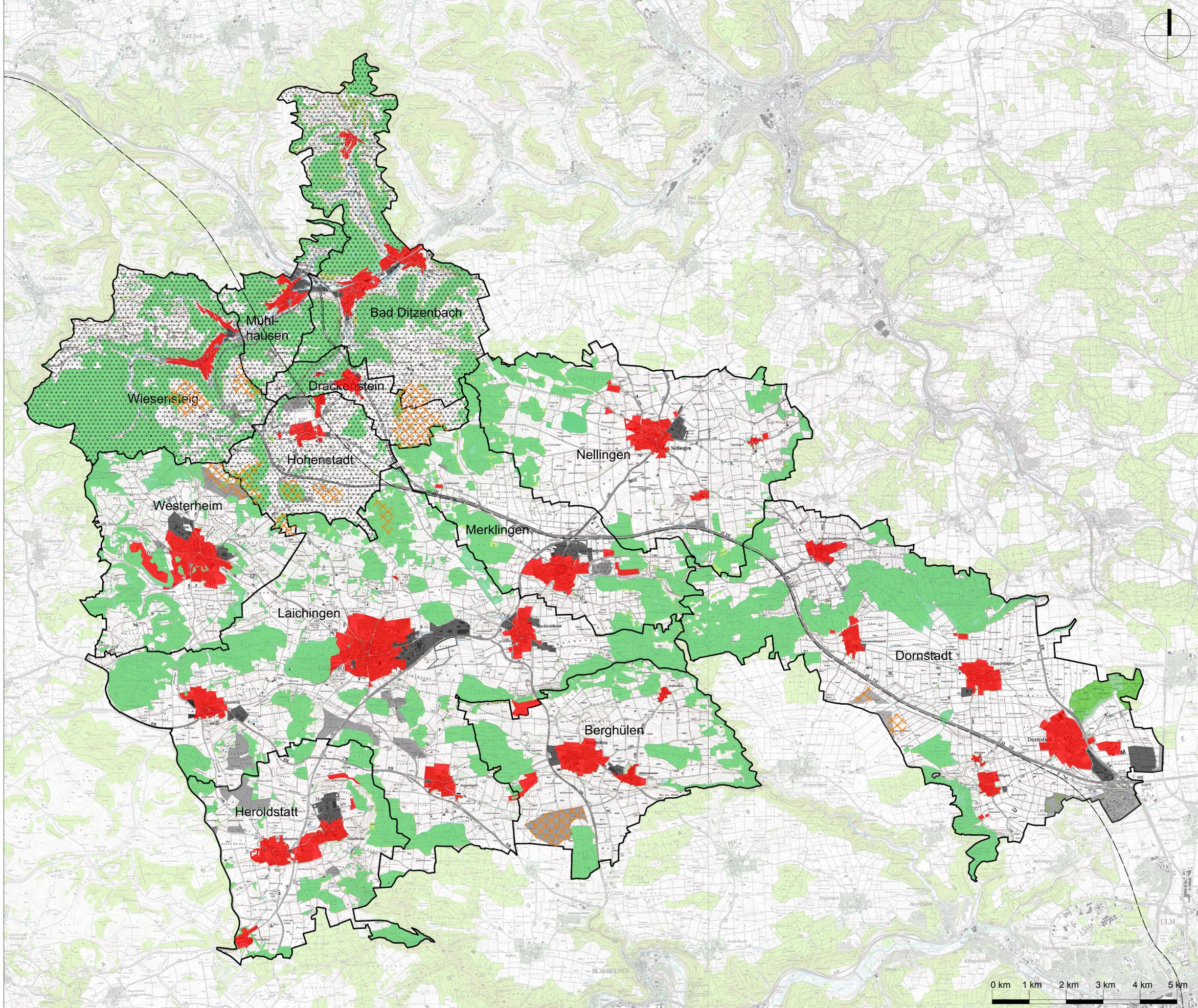
M 1 : 50.000

Standortkonzeption 02

kün/ut 1046 19.07.2018

KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
----------------	------------------------------	--	---

H/B = 860,0 x 564,0 (0,485 m²)



Planungsrechtliche Ausschlussflächen

- Wohn-, Misch-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen, mit Immissionsschutz
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen, Versorgungsanlagen
- In rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Bauflächen
- Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Rohstoffabbauflächen
- Vorranggebiete Windenergie
- Waldflächen
- Autobahn, Bundes- und Landesstraßen

»Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark«

Verband Region Schwäbische Alb

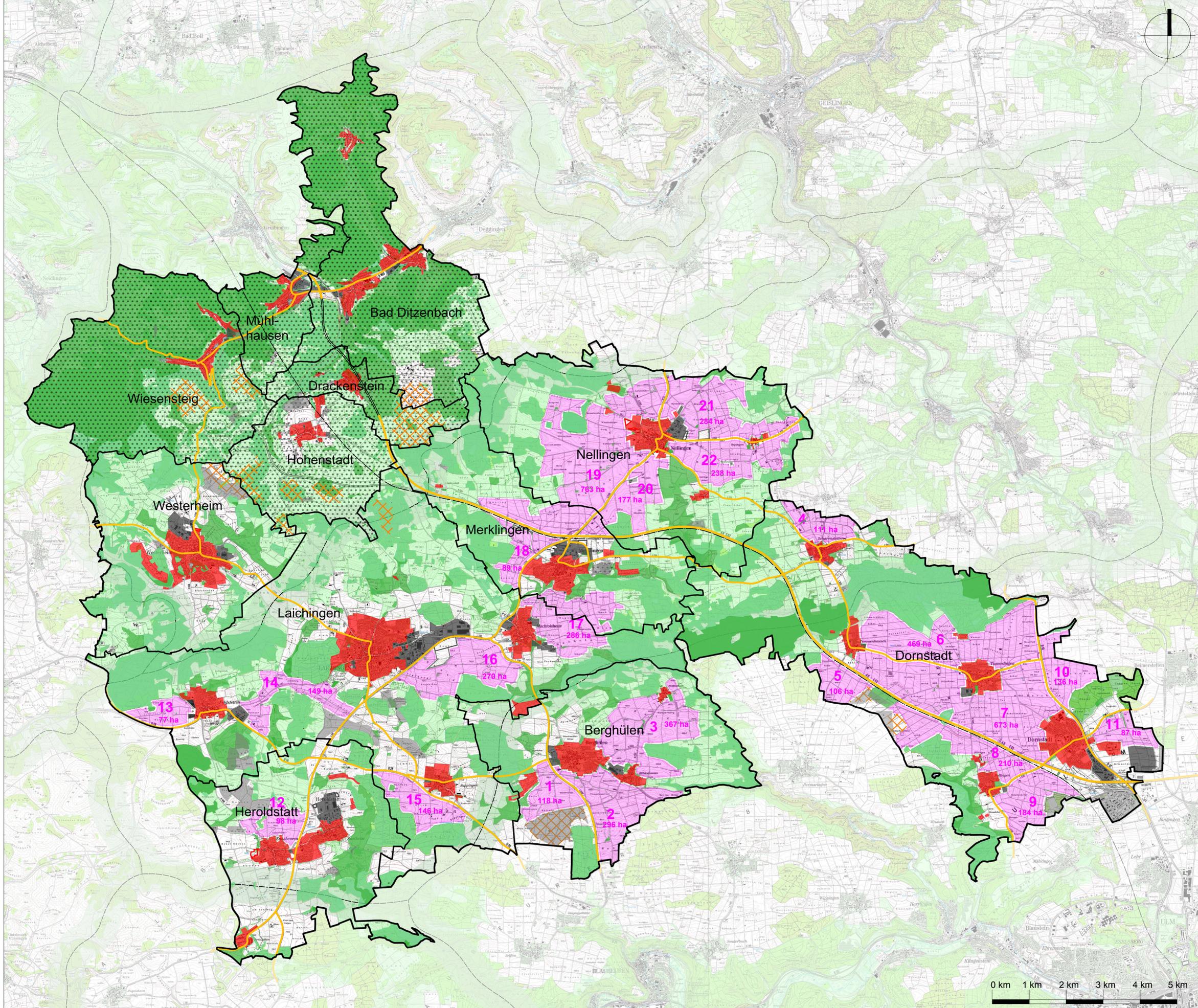
Planungsrechtliche Ausschlussflächen

M 1 : 50.000

Standortkonzeption 03

kün/ut 1046 19.07.2018

KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
	<p>H/B = 860.0 x 564.0 (0.485 m²)</p>		



Planungs- und naturschutzrechtliche Vorgaben und Restriktionen

- Wohn-, Misch-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen, mit Immissionsschutz
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen, Versorgungsanlagen
- In rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Bauflächen
- Autobahn, Bundes- und Landesstraßen
- Naturschutzrechtliche Ausschlussflächen
- Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Rohstoffabbauflächen
- Vorranggebiete Windenergie
- Waldflächen
- Landschaftsschutzgebiete
- Wildtierkorridore

Weitgehend restriktionsfreie Suchräume

- Weißflächen ohne Überlagerungen
- Unzerschnittene Suchräume größer als 75 ha (50 ha + 50% Verschnitt) mit Angabe der Flächengröße

- Standort 1 Berghülen - Südwest
- Standort 12 Heroldstatt
- Standort 2 Berghülen - Süd
- Standort 13 Laichingen - Feldstetten West
- Standort 3 Berghülen - Nordost
- Standort 14 Laichingen - Feldstetten Ost
- Standort 4 Dornstadt - Scharenstetten
- Standort 15 Laichingen - Suppingen
- Standort 5 Dornstadt - Temmenhausen Süd
- Standort 16 Laichingen - Ost
- Standort 6 Dornstadt - Tomerdingen Nord
- Standort 17 Laichingen - Merklingen
- Standort 7 Dornstadt - West
- Standort 18 Merklingen
- Standort 8 Dornstadt - Bollingen Nordost
- Standort 19 Merklingen - Nellingen
- Standort 9 Dornstadt - Bollingen Ost
- Standort 20 Nellingen - Süd
- Standort 10 Dornstadt - Nord
- Standort 21 Nellingen - Nordost
- Standort 11 Dornstadt - Ost
- Standort 22 Nellingen - Südost

»Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark«

Verband Region Schwäbische Alb

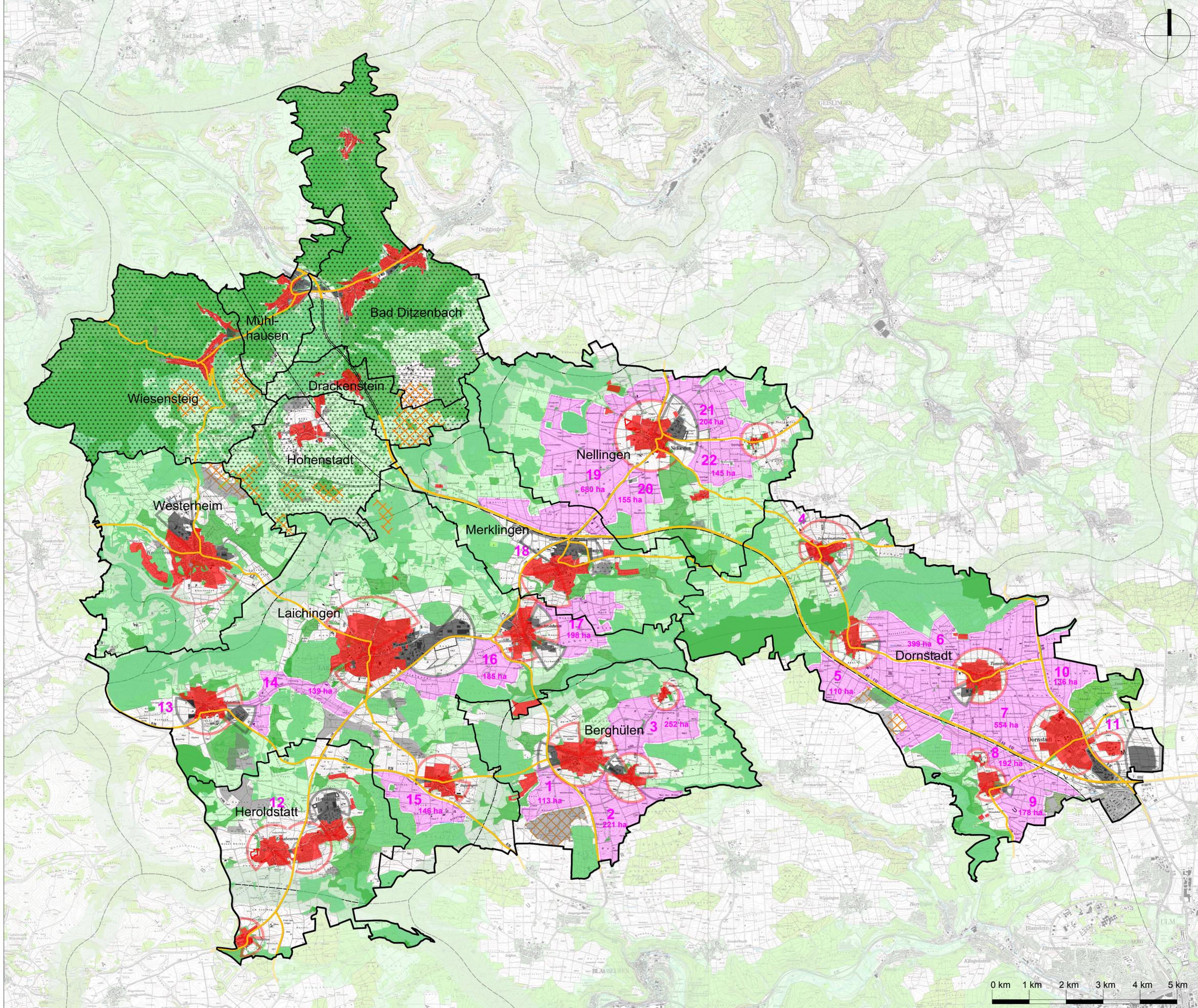
Restriktionsflächen und verbleibende Suchräume

M 1 : 50.000

Standortkonzeption 04

kün/ut 1046 19.07.2018

KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
----------------	------------------------------	---	---



Planungs- und naturschutzrechtliche Vorgaben und Restriktionen

- Wohn-, Misch-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen, mit Immissionsschutz
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen, Versorgungsanlagen
- In rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Bauflächen
- Autobahn, Bundes- und Landesstraßen
- Naturschutzrechtliche Ausschlussflächen
- Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Rohstoffabbauflächen
- Vorranggebiete Windenergie
- Waldflächen
- Landschaftsschutzgebiete
- Wildtierkorridore

Vorbehaltsflächen für Siedlungsentwicklung

- Symbol für Erweiterungsmöglichkeit von Wohn- und Mischbauflächen
- Symbol für Erweiterungsmöglichkeit von Gewerbeflächen

Verbleibende restriktionsfreie Suchräume

- Nummer des Suchraums größer als 75 ha mit Angabe der Flächengröße

»Standortkonzeption Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark«

Verband Region Schwäbische Alb

Siedlungsentwicklung, Restriktionsflächen und verbleibende Suchräume

M 1 : 50.000

Standortkonzeption 05

kün/ut 1046 19.07.2018

KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
----------------	------------------------------	--	---

