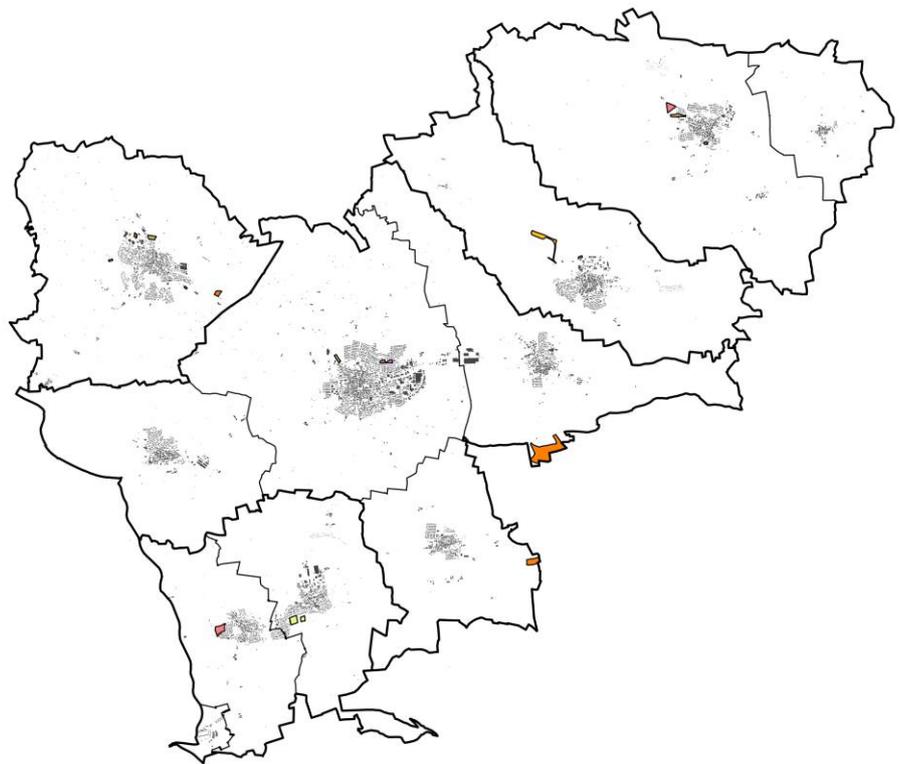


5. Änderung  
der 5. Fortschreibung 2030  
des Flächennutzungsplans des  
Gemeindeverwaltungsverband

Laichinger Alb  
Alb-Donau-Kreis

Begründung



Entwurf 09.05.2019

**KÜNSTER**

**Begründung zur 5. Änderung der 5. Fortschreibung 2030**  
**des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes**  
**Laichinger Alb, Alb-Donau-Kreis**

**Entwurf**

---

	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planung in den Gemeinden</b>	<b>5</b>
	<b>3.1 Laichingen</b>	<b>5</b>
	3.1.1 Strukturdaten	5
	3.1.2 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	5
	3.1.3 Stadt Laichingen	5
	3.1.3.1 Flächenreserven	5
	3.1.3.2 Konflikte und Restriktionen	5
	3.1.3.3 Möglichkeiten und Potentiale	7
	3.1.4 Feldstetten	7
	3.1.4.1 Konflikte und Restriktionen	7
	3.1.4.2 Möglichkeiten und Potentiale	8
	3.1.5 Machtolsheim	8
	3.1.5.1 Konflikte und Restriktionen	8
	3.1.5.2 Möglichkeiten und Potentiale	9
	3.1.6 Suppingen	10
	3.1.6.1 Konflikte und Restriktionen	10
	3.1.6.2 Möglichkeiten und Potentiale	10
	3.1.7 Vorentwurf Laichingen	11
	3.1.8 Flächenbilanz Laichingen	12

## 1. Zusammenfassung

Im Rahmen der 5. Änderung der 5. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes werden keine neuen oder zusätzlichen Wohn- oder Mischbauflächen ausgewiesen, die den Anforderungen der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur unterliegen.

Vorrangiges Ziel der Änderungen des Flächennutzungsplans sind es:

- Anpassungen,
- Umwandlungen  
vorzunehmen.

### Umwandlungen

Die Änderung befindet sich in Laichingen. Im Rahmen der 5. Änderung wird in Hauptort Laichingen eine gemischte Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Für die Fläche gibt es bereits ein Strukturkonzept. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beabsichtigt.

### Hinweise Denkmalschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können unter Umständen Konflikte mit denkmalpflegerischen Belangen auftreten. Dies gilt grundsätzlich für Wohnbauflächen, jedoch besonders für gewerbliche Bauflächen und Sondernutzungen. Diese können z.B. aufgrund beachtlicher Höhenentwicklungen (z.B. bei Hochregallagern) räumliche Wirkungen entfalten. Selbst wenn diese Bauflächen relativ weit von einem gem. § 12/28 DSchG geschützten Kulturdenkmal entfernt sind, sind erheblich beeinträchtigende Auswirkungen für das Kulturdenkmal denkbar.

## 2. Einleitung

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

Analog dem Vorgehen bei der 1. - 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein separates Verfahren für die „5. Änderung der 5. Fortschreibung 2030“ durchgeführt.

Der Vorteil dieser getrennten Verfahren ist, dass im laufenden Verfahren „steckengebliebene“ Flächen das Verfahren nicht unnötig verzögern.

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

Am 17.03.2016 hat die Verbandsversammlung den Aufstellungsbeschluss für die 1. - 15. Änderung der 5. Fortschreibung 2030 gefasst. Nach dem Billigungsbeschluss wurde die Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB frühzeitig über den Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichts im Zeitraum vom 02.06.2017 – 03.07.2017 unterrichtet.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde für die 5. Änderung eine Geruchsmissionsprognose erstellt und deshalb das Verfahren 1. - 15. Änderung ohne die 5. Änderung zur Genehmigung gebracht.

Die Stadt Laichingen hat im Jahr 2018 für den betreffenden Bereich eine Geruchsmissionsprognose erstellen lassen. Aus der Zusammenfassung und der Bewertung des Gutachtens vom 26.03.2018 von der Gesellschaft für Energie und Umwelt mbh, wird folgendes zitiert:

*„Es ist zu erwarten, dass Gerüche ausgehend von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben, auf das Plangebiet einwirken. Daher ist die Ausarbeitung einer Geruchsausbreitungsrechnung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.*

*Bei der Betriebsbegehung am 22. Juni 2017, unter der Teilnahme der Fachdienste Bauen und Landwirtschaft sowie der Stadt Laichingen, erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Emittenten. Im Wesentlichen handelt es sich um neun landwirtschaftliche Betriebe und zwei Biogasanlagen. Die Tierhaltungen der landwirtschaftlichen Betriebe Rösch und Mangold, G. ruhen derzeit und sind vorübergehend aufgegeben, sind jedoch in der Ausbreitungsrechnung als Emittenten berücksichtigt. Konkrete Erweiterungsoptionen sind für den Betrieb Kirsamer bekannt und sind berücksichtigt.*

*Die entsprechend der TA-Luft und Geruchsimmissionsrichtlinie durchgeführte Ausbreitungsrechnung für die Gesamtbelastung IG ergibt an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes Geruchstundenhäufigkeiten von maximal 8 % der Jahresstunden.*

*Die ermittelte Gesamtbelastung IG unterschreitet den gem. GIRL anzuwendenden Immissionswert für Wohngebiete (10%) auf allen Flächen innerhalb des Plangebietes die der Errichtung von Wohnnutzungen dienen. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes werden Geruchstundenhäufigkeiten von < 8 % prognostiziert.*

*Durch eine geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 5 BauN-VO, werden bezüglich der zu erwartenden Geruchsimmissionen keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen. Bei Immissionswerten von maximal 8 % Geruchstundenhäufigkeiten der Jahresstunden im Allgemeinen Wohngebiet ist nicht von gesundheitsschädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsbelastung an den Immissionsorten auszugehen.*

*Die Darstellungen der derzeitigen Flächennutzungsplanfortschreibung sind bezugnehmend auf die zu erwartenden Geruchsimmissionen, ausgehend von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Biogasanlagen, gem. des prognostizierten Ergebnisses als zulässig zu bewerten. Es ist nicht mit schädlichen Umweltauswirkungen i. S. d. BImSchG durch Geruchsstoffe zu rechnen.“*

Demnach kann die 5. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung einer 0,23 ha großen Wohnbaufläche jetzt weitergeführt werden.

### 3. Planung in den Gemeinden

#### 3.1 Laichingen

##### 3.1.1 Strukturdaten

Die Stadt Laichingen hat insgesamt 11.721 Einwohner (Stand III/2018) und umfasst eine Fläche von 6984 ha. Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2002 wird Laichingen gemeinsam mit Blaubeuren als Mittelzentrum definiert. Laichingen besteht aus der Stadt Laichingen und den Teilorten Feldstetten, Machtolsheim und Suppingen.

Flächengröße:	6.984 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	11.721 EW (Stand III/2018) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungszuwachs:	751 von 2008 bis 2018 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
jährlicher Zuwachs:	rund 0,68 % von 2008 bis 2018
Belegungsdichte:	2,3 Einwohner pro Wohneinheit (Stand 2018) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

##### 3.1.2 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung

Bei der 5. Änderung der 5. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030 werden keine neuen zusätzlichen Wohn- oder Mischbauflächen ausgewiesen, die den Anforderungen der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2017“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur unterliegen.

Vorrangiges Ziel der Änderungen des Flächennutzungsplans sind es, Berichtigungen und Anpassungen des Planes sowie Umwandlungen bestehender Bauflächen und vorzunehmen.

Dabei soll:

- Die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben werden.  
Dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

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

##### 3.1.3 Stadt Laichingen

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

##### 3.1.3.1 Flächenreserven

Eine gesonderte Erhebung der bestehenden Reserveflächen wurde nicht vorgenommen, da keine neuen Wohn- und Mischbauflächen ausgewiesen werden.

##### 3.1.3.2 Konflikte und Restriktionen

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

Bereich nördlich von Laichingen	<p>Naturräumliche Restriktionen</p> <p>Hier überwiegen Ackerflächen und Grünland mit eingestreuten Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen, die nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 von mittlerem ökologischem Wert sind. Daneben sind auch Ackerflächen von niedriger ökologischer Bedeutung vorzufinden.</p>
Bereich nordöstlich von Laichingen	<p>Im Bereich "Ziegelwäldle" sind kleine Flächen mit zahlreichen Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen vorhanden. Dieses Grünland bildet einen Übergang zwischen Stadt und Landschaft. Im Flächennutzungsplan 91 sind diese Flächen zum Teil als Grünflächen dargestellt. Nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 ist dieser Bereich von hoher ökologischer Bedeutung.</p>
Bereich südlich von Laichingen	<p>Zwischen Siedlungsrand und L 230 befindet sich Acker- und Grünland mit eingestreuten Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen, die einen Übergang zwischen Siedlungsrand und offener Landschaft bilden. Nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 ist dieser Bereich von mittlerer ökologischer Bedeutung.</p>
Bereich südwestlich von Laichingen	<p>Das Acker- und Grünland im Bereich "Eichhalde" ist durch zahlreiche Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume strukturiert und gegliedert. Zudem sind hier geomorphologische Besonderheiten vorzufinden. Nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 ist dieser Bereich von hoher ökologischer Bedeutung. Daneben finden sich Ackerflächen von niedriger ökologischer Bedeutung.</p>
Sonderbauflächen um die Tiefenhöhle	<p>Die Flächen in diesem Bereich dienen überwiegend der Naherholung. Sie sind nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 von mittlerer oder hoher ökologischer Bedeutung. Die Freizeit- und Erholungsfunktionen sollten soweit als möglich mit den ökologischen Funktionen in Einklang gebracht werden.</p>
Interkommunales Gewerbegebiet	<p>Das "Interkommunale Gewerbegebiet" grenzt direkt an ein wertvolles Mischwaldbiotop. Im Osten zwischen dem Gewerbegebiet und Machtolsheim befinden sich wertvolle Steinriegelhecken mit Halbtrockenrasen. Diese Flächen sind von mittlerer, Teilflächen sogar von hoher ökologischer Bedeutung. Auch mit Rücksicht auf das eigenständige Erscheinungsbild von Machtolsheim sollte nach Osten keine gewerbliche Entwicklung mehr stattfinden.</p>
L 230	<p><b>Konflikte aufgrund anderer Nutzungen</b></p> <p>Die L230, die im Süden von Laichingen verläuft, dient als Umgehungsstraße und soll damit die Innenstadt von Laichingen entlasten und aufwerten. Die vom Straßenlärm ausgehenden Lärmemissionen sind bei baulichen Entwicklungen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Abstände sind einzuhalten.</p>
Aussiedlerhöfe	<p>Zahlreiche Aussiedlerhöfe befinden sich im Westen von Laichingen. Auch im Süden, Osten und Norden sind einzelne Höfe vorhanden. Je nach Störgrad der Betriebe und Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen sind Abstandsflächen einzuhalten.</p>
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	<p>Die Siedlungsentwicklung der Stadt Laichingen ist durch bestehende Landschaftsschutzgebiete nur in geringem Umfang eingeschränkt. Aus der Sicht dieses Belags sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.</p>

### 3.1.3.3

#### **Möglichkeiten und Potentiale**

Trotz vorhandener Nutzungskonflikte und naturräumlicher Restriktionen sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Laichingen vielfältig und für den aktuellen Bedarf ausreichend.

In Laichingen wird die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Diese ist bereits gebaut und in Betrieb. Auf dem alten Kindergartengelände „Bleichberg“, bisher als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, möchte die Stadt eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung ermöglichen. Hierfür wird die Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Es handelt sich dabei um eine Umwandlung einer bereits bestehenden Baufläche und nicht um eine Neuausweisung im Sinne der Plausibilitätsprüfung. Im Bereich „Lindesteig“ wird eine Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Die Fläche wäre aufgrund von bestehenden Immissionen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes sonst nicht bebaubar.

#### Wohnbauflächen

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

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

#### Innenentwicklung

Das Ergebnis des Innenstadtkonzeptes vom April 2003 ergibt unter anderem, dass Potenziale zur Innenentwicklung sowohl in den stadtkernnahen gemischten Bauflächen als auch in einigen Wohnbauflächen vorhanden sind. Insbesondere in diesen innerstädtischen Bereichen ändert die Stadt Bebauungspläne bzw. hat in der Vergangenheit auch schon Bebauungspläne dahingehend geändert, dass eine stärker verdichtete Bauweise ermöglicht wurde.

### 3.1.4

#### **Feldstetten**

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

#### 3.1.4.1

#### **Konflikte und Restriktionen**

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

#### Bereich nördlich von Feldstetten

#### Naturräumliche Restriktionen

Westlich der Sportplätze befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Laichingen" mit seinen ökologisch wertvollen und für das Landschaftsbild der Alb typischen Heideflächen.

Die Hänge nördlich von Feldstetten bestehen aus ökologisch wertvollen, landschaftsbildprägenden Steinriegelhecken. Ackerflächen sind im Wechsel mit Grünland vorzufinden. Nach der Bewertung des Landschaftsplans 97 ist dieser Bereich von hohem ökologischem Wert. Eine weitere Ortsentwicklung nach Norden wird daher als problematisch angesehen.

Im Bereich "Eichhalde" befinden sich mit Hecken und Feldgehölzen durchsetzte Streuobstbestände, die ebenfalls von hoher ökologischer Bedeutung sind.

Der Ortsrand im Nordosten (im FNP als Grünfläche dargestellt) ist von einem kleinräumigen Nutzungswechsel gekennzeichnet. Er bildet eine Übergangszone zwischen dem Ort und der offenen Landschaft. Nach der ökologischen Bewertung des Landschaftsplans 97 ist dieser Bereich von mittlerer Priorität.

#### Bereich südlich von Feldstetten

Die als Grünland genutzten Südhänge in den Gewannen "Am Bühl" und "Katzenzeil" sind mit zahlreichen Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen bestanden. Nach der Bewertung des Landschaftsplans 1999 sind diese Flächen von hohem ökologischem Wert.

Bereich westlich von Feldstetten	Hier sind in Äcker und Grünland einzelne Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume eingestreut. Nach der Bewertung des Landschaftsplans sind diese Flächen von mittlerer ökologischer Bedeutung.
Aussiedlerhöfe	<b>Konflikte aufgrund anderer Nutzungen</b> Aussiedlerhöfe befinden sich im Westen und Süden der Gemeinde. Je nach Störgrad der Betriebe und der Empfindlichkeit der angrenzenden oder geplanten Nutzungen sind Abstandsflächen erforderlich.
Wasserver- und -entsorgung	Eine weitere Ortsentwicklung nach Westen ist derzeit nicht möglich, weil die bestehende Kanalisation kein zusätzliches Abwasser aufnehmen kann. Die Kapazitätsgrenzen des Kanalnetzes sind erreicht.
Gemengelagen	Eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden ist wegen der bestehenden Gemengelage nicht zu empfehlen. Konflikte zwischen den vorhandenen und möglichen neuen Nutzungen sind zu erwarten.
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Feldstetten ist durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete im Norden der Gemeinde in ihrer baulichen Entwicklungsmöglichkeit stark eingeschränkt.
<b>3.1.4.2</b>	<b>Möglichkeiten und Potentiale</b> Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Rahmenbedingungen und den gegebenen Kapazitäten der Abwasserbeseitigung sind die Möglichkeiten zur weiteren Ortsentwicklung im Osten der Gemeinde zu suchen.
Innenentwicklung	Potentiale zur Innenentwicklung sind vor allem in den gemischten Bauflächen der älteren Ortsteile vorhanden.
<b>3.1.5</b>	<b>Machtolsheim</b> Das Siedlungsgebiet von Machtolsheim ist durch gemischte Bauflächen geprägt. Im Norden und Süden befinden sich Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen wurden überwiegend im Osten und Westen ausgewiesen.
<b>3.1.5.1</b>	<b>Konflikte und Restriktionen</b> Einschränkungen der baulichen Entwicklung ergeben sich in Machtolsheim im Wesentlichen aus den ökologisch wertvollen Bereichen in der Umgebung und der L 1230 im Westen der Gemeinde. Die Umfahrung im Süden ist im Sommer 2004 fertiggestellt und in Betrieb genommen worden.
Bereich nördlich von Machtolsheim	<b>Naturräumliche Restriktionen</b> Das Tälchen zwischen Merklingen und Machtolsheim ist durch einen kleinräumigen Wechsel von Hecken, Feldgehölzen, Grünland und Ackerflächen, Heideflächen und Halbtrockenrasen gekennzeichnet. Dieser Landschaftstyp "kleinräumige Kulturlandschaft" ist im GVV Laichinger Alb nur noch punktuell vorhanden. Die verbleibenden Restflächen sind von hohem ökologischem Wert und unbedingt zu erhalten. Im Rahmen der Biotopvernetzung sollten auch wieder vermehrt solche kleinräumigen Landschaftsstruktur geschaffen werden.
Bereich östlich und westlich von Machtolsheim	Weitgehend intakte Ortsränder befinden sich im Osten der Gemeinde. Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Westen der Gemeinde werden ackerbaulich oder als Grünland genutzt. Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume sind in die Landschaft eingestreut. Nach der ökologischen Bewertung ist dieser Bereich von mittlerer Priorität.
Bereich im Südosten von Machtolsheim	Im Südosten der Gemeinde beidseits der Blaubeurer Straße befinden sich zahlreiche Streuobstbestände, in die auch Hecken und Feldgehölze eingestreut sind. Diese Flächen sind von hohem ökologischem Wert.

Gewerbegebiet Ost	<p>Das Gewerbegebiet Ost befindet sich in einem Bereich von hohem ökologischem Wert. Ackerflächen und Grünland sind im Wechsel vorhanden. Zahlreiche Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume beleben das Landschaftsbild. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Ortsrand befinden sich zudem wertvolle Streuobstwiesen. Die umliegenden Ackerflächen sind aus ökologischer Sicht hingegen von niedriger Priorität.</p> <p>Im Osten der gewerblichen Baufläche entlang des "Treffensbucher Weges" schließt sich ein kleines Heideflächen- und Trockenrasengebiet an. Die Heideflächen sind ein charakteristisches Merkmal der Alb und sollten erhalten werden. Aus ökologischer Sicht sind diese Flächen von hoher Priorität.</p>
L 1230	<p><b>Konflikte aufgrund anderer Nutzungen</b></p> <p>Die L 1230 im Westen und die Umfahrung der L 1230 im Süden begrenzen die Entwicklung von Machtolsheim. Die von der Straße ausgehenden Lärmemissionen sind bei einer weiteren baulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Die Richtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sind einzuhalten.</p> <p>Westlich der L 1230 sollten keine neuen Bauflächen dargestellt werden, um die Funktion der L 1230 als Umgehungsstraße nicht zu beeinträchtigen.</p>
Abstand zu Merklingen	<p>Die eigenständige Gestalt der beiden Ortschaften Merklingen und Machtolsheim soll gewahrt bleiben. Die Gemeinden sollen nicht zusammenwachsen. Sinnvolle Abrundungen des Ortsrandes sind möglich.</p>
Aussiedlerhöfe	<p>Aussiedlerhöfe befinden sich im Westen und im Osten der Gemeinde. Je nach Störgrad der Betriebe und nach Empfindlichkeit geplanter Nutzungen sind Abstandsflächen zu diesen Betrieben erforderlich.</p>
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	<p>Machtolsheim wird im Westen durch Landschaftsschutzgebiete in seiner Entwicklung eingeschränkt.</p>
<b>3.1.5.2</b>	<p><b>Möglichkeiten und Potentiale</b></p> <p>Trotz der vorhandenen Einschränkungen durch die Lage von Machtolsheim zwischen Merklingen, der L 1230 und dem "Interkommunalen Gewerbegebiet" ergeben sich verschiedene Möglichkeiten für die weitere Ortsentwicklung. Die naturräumlichen Restriktionen können dabei berücksichtigt werden.</p>
Wohnbauflächen	<p>Eine weitere potentielle Wohnbauflächenentwicklung nach Osten ist möglich. Betroffen sind Flächen von mittlerer ökologischer Bedeutung. Vorteilhaft ist die räumliche Nähe zu den sozialen Einrichtungen (Schule und Kindergarten).</p> <p>Eine weitere Wohnbauflächenentwicklung im Anschluss an die bestehenden Neubaugebiete (südlich „Supinger Weg“) ist sowohl nach Süden, in geringerem Umfang als auch nach Westen möglich. Kleine Teilflächen sind von hohem ökologischem Wert.</p>
Gewerbliche Bauflächen	<p>"Umgehung Nord": Hier sind kleinflächige Ergänzungen der bestehenden gewerblichen Bauflächen möglich. In südwestlicher Richtung ist ein vorhandener Aussiedlerhof zu beachten.</p> <p>"Inneres Bannholz" und "Am Stetter Weg": Eine Weiterentwicklung ist sowohl nach Süden als auch nach Norden denkbar. Betroffen sind Ackerflächen von niederem ökologischem Wert.</p>
Innenentwicklung	<p>Potentiale zur Innenentwicklung sind innerhalb der gemischten Bauflächen in größerem Umfang vorhanden. Allerdings handelt es sich am Rande des alten Ortskerns zum Teil um ökologisch wertvolle Obstwiesen. Bei einer baulichen Nutzung dieser Flächen sind die Ziele der Innenentwicklung im Einzelfall mit den ökologischen Belangen abzuwägen.</p>

<b>3.1.6</b>	<b>Suppingen</b> Suppingen ist durch gemischte Bauflächen geprägt. Nur die Randbereiche im Nordosten und Südwesten und Teile davon im Süden sind als Wohnbauflächen dargestellt.
<b>3.1.6.1</b>	<b>Konflikte und Restriktionen</b> Suppingen ist von Ackerflächen umgeben, die aus ökologischer Sicht von niedriger, zum Teil auch von mittlerer Priorität sind. Nutzungskonflikte können sich in Suppingen vor allem aus der B 28 im Süden und der Hochspannungsleitung im Norden der Gemeinde ergeben.
Bereich nordöstlich von Suppingen	<b>Naturräumliche Restriktionen</b> Nördlich der L 1236 befinden sich größere zusammenhängende Obstbaumwiesen. Auch die nahegelegenen innerörtlichen Freiflächen sind mit Obstbäumen bestanden. Diese Flächen sind von hoher ökologischer Bedeutung und sollten aus Sicht der Landschaftsplanung nicht bebaut werden.
Bereich südlich von Suppingen	Zwischen dem Ortsrand und der B 28 befinden sich intakte, zum Teil mit Obstbäumen bestandene Ortsränder, die von einem kleinräumigen Nutzungswechsel geprägt sind. Dieser Bereich bildet eine Übergangszone zwischen dem Ortsrand und der offenen Landschaft. Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist von mittlerer Priorität.
B 28	<b>Konflikte aufgrund anderer Nutzungen</b> Eine Weiterentwicklung der Gemeinde nach Süden wird durch die B 28 begrenzt. Wegen den vorhandenen Lärmemissionen durch den Straßenverkehr wird eine Nutzung der Flächen zwischen B 28 und dem Ortsrand für das Wohnen nicht empfohlen. Suppingen hat im Westen und Osten zwei Anschlüsse an die B 28. Eine Entwicklung über die B 28 hinaus sollte nicht stattfinden.
Überlandleitung	Im Norden von Suppingen verläuft eine 380 kV-Hochspannungsleitung. Eine weitere Wohnbauentwicklung nach Norden ist zur Zeit wegen dem einzuhaltenden Schutzabstand zu dieser Hochspannungsleitung (Magnetfelder) nicht möglich.
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Die Siedlungsentwicklung in Suppingen ist durch Landschaftsschutzgebiete nicht eingeschränkt.
<b>3.1.6.2</b>	<b>Möglichkeiten und Potentiale</b> Neben den naturräumlichen Restriktionen ist die Ortsentwicklung in Suppingen vor allem durch die B 28 und die vorhandenen Hochspannungsleitungen eingeschränkt.
Wohnbauflächen	Eine Wohnbauentwicklung nach Westen ist möglich. Die L 1236 verläuft in einem Abstand von rund 200 m zum derzeitigen Ortsrand.  Eine weitere bauliche Entwicklung nach Osten im Anschluss an die bestehenden gemischten Bauflächen ist möglich.
Gewerbliche Bauflächen	Eine kleinflächige Ergänzung der bestehenden gewerblichen Baufläche im Südwesten der Gemeinde ist möglich.
Innenentwicklung	In den bestehenden gemischten Bauflächen befinden sich Potentiale zur Innenentwicklung. Allerdings handelt es sich dabei teilweise um ökologisch wertvolle Streuobstwiesen. Bei einer möglichen Bebauung ist daher zwischen den ökologischen Belangen und den Zielen der Innenentwicklung im Einzelfall abzuwägen.

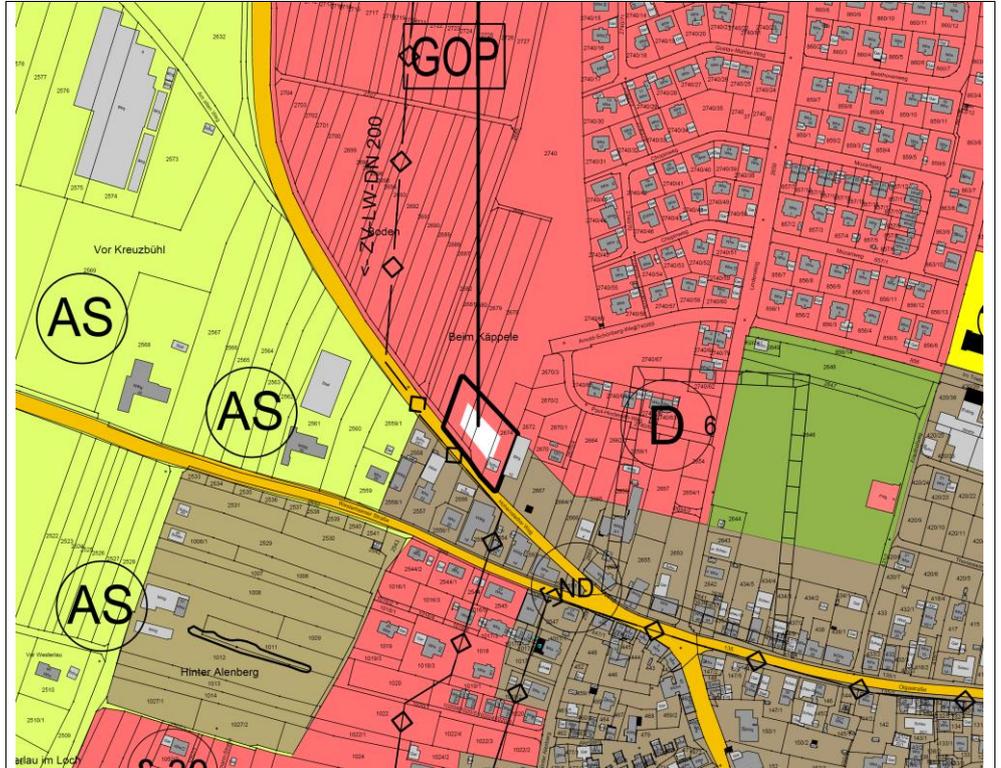
3.1.7

Entwurf Laichingen

5. Änderung

Wohnbaufläche

<b>L-W1 „Lindensteig“</b>	<b>0,23 ha</b>
---------------------------	----------------



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand, südlich bestehender Sportplatz
Nutzung	Ackerflächen, teilweise bebaut
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche  
 Restriktionen

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

Erheblichkeit  
 von Eingriffen

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

Bemerkungen

Im südwestlichen Bereich sollen unmittelbar nördlich an die K 7325 nach Hohenstadt ca. 0,23 ha gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden.  
 Für die Fläche gibt es bereits ein Strukturkonzept. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beabsichtigt.  
 Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde für die 5. Änderung eine Geruchsimmissionsprognose erstellt und deshalb das Verfahren 1. - 15. Änderung ohne die 5. Änderung zur Genehmigung gebracht.

Gutachten

Die Stadt Laichingen hat im Jahr 2018 für den betreffenden Bereich eine Geruchsimmisionsprognose erstellen lassen. Aus der Zusammenfassung und der Bewertung des Gutachtens vom 26.03.2018 von der Gesellschaft für Energie und Umwelt mbh, wird folgendes zitiert:

*„Es ist zu erwarten, dass Gerüche ausgehend von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben, auf das Plangebiet einwirken. Daher ist die Ausarbeitung einer Geruchsausbreitungsrechnung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.*

*Bei der Betriebsbegehung am 22. Juni 2017, unter der Teilnahme der Fachdienste Bauen und Landwirtschaft sowie der Stadt Laichingen, erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Emittenten. Im Wesentlichen handelt es sich um neun landwirtschaftliche Betriebe und zwei Biogasanlagen. Die Tierhaltungen der landwirtschaftlichen Betriebe Rösch und Mangold, G. ruhen derzeit und sind vorübergehend aufgegeben, sind jedoch in der Ausbreitungsrechnung als Emittenten berücksichtigt. Konkrete Erweiterungsoptionen sind für den Betrieb Kirsamer bekannt und sind berücksichtigt.*

*Die entsprechend der TA-Luft und Geruchsimmisionsrichtlinie durchgeführte Ausbreitungsrechnung für die Gesamtbelastung IG ergibt an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes Geruchstundenhäufigkeiten von maximal 8 % der Jahresstunden.*

*Die ermittelte Gesamtbelastung IG unterschreitet den gem. GIRL anzuwendenden Immissionswert für Wohngebiete (10%) auf allen Flächen innerhalb des Plangebietes die der Errichtung von Wohnnutzungen dienen. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes werden Geruchsstundenhäufigkeiten von < 8 % prognostiziert.*

*Durch eine geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 5 BauN-VO, werden bezüglich der zu erwartenden Geruchsimmisionen keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen. Bei Immissionswerten von maximal 8 % Geruchsstundenhäufigkeiten der Jahresstunden im Allgemeinen Wohngebiet ist nicht von gesundheitsschädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsbelastung an den Immissionsorten auszugehen.*

*Die Darstellungen der derzeitigen Flächennutzungsplanfortschreibung sind bezugnehmend auf die zu erwartenden Geruchsimmisionen, ausgehend von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Biogasanlagen, gem. des prognostizierten Ergebnisses als zulässig zu bewerten. Es ist nicht mit schädlichen Umweltauswirkungen i. S. d. BImSchG durch Geruchsstoffe zu rechnen.“*

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens möchte die Stadt gegenüber den Darstellungen im Vorentwurf jetzt nicht mehr eine Wohnbaufläche in gemischte Baufläche umwandeln, sondern von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche. Dies ermöglicht der Stadt die einheitliche Umsetzung des projektierten Strukturkonzepts mit den umliegenden Wohnbauflächen für die Wohnbauentwicklung in Laichingen.

Es handelt sich demnach nicht um die Neuausweisung von neuen Wohnbauflächen die den Anforderungen der Plausibilitätsprüfung unterworfen sind, sondern um die Spezifizierung der angedachten Nutzung für die Wohnbauentwicklung.

3.1.8

**Flächenbilanz Laichingen**

5. Änderung  
 Umwandlung

Wohnbaufläche	Laichingen „Lindensteig“ (Bestehende gemischte Baufläche)	L-W1	0,23 ha
---------------	--	------	---------

**Wohnbauflächen gesamt**

**0,23 ha**