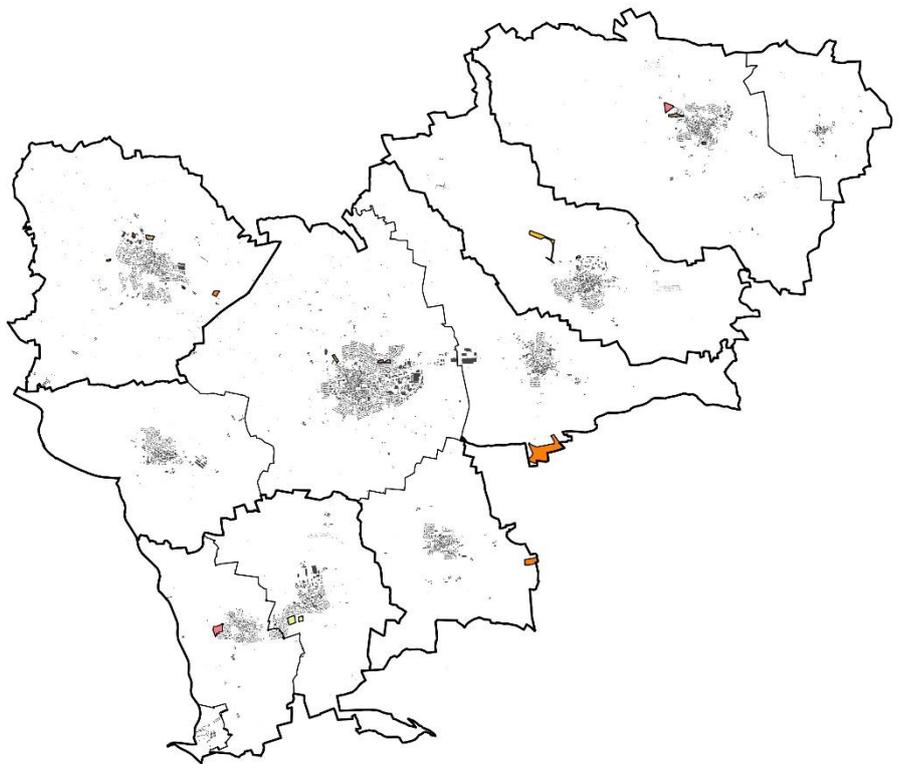


20. - 21. Änderung
der 5. Fortschreibung 2030
des Flächennutzungsplans des
Gemeindeverwaltungsverband

Laichinger Alb
Alb-Donau-Kreis

Begründung



Vorentwurf 28.11.2019

KÜNSTER

**Begründung zur 20. - 21. Änderung der 5. Fortschreibung 2030
des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes
Laichinger Alb, Alb-Donau-Kreis**

Vorentwurf

	Inhalt	Seite
1	Zusammenfassung	3
2	Einleitung	3
3	Planung in den Gemeinden	4
	3.1 Nellingen	5
	3.1.1 Strukturdaten	5
	3.1.2 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	5
	3.1.3 Flächenreserven	6
	3.1.4 Konflikte und Restriktionen	6
	3.1.5 Möglichkeiten und Potentiale	6
	3.1.6 Vorentwurf Nellingen	7
	3.1.7 Flächenbilanz Nellingen	9
	3.2 Merklingen	10
	3.2.1 Strukturdaten	10
	3.2.2 Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung	10
	3.2.3 Flächenreserven	10
	3.2.4 Konflikte und Restriktionen	11
	3.2.5 Möglichkeiten und Potentiale	11
	3.2.6 Vorentwurf Merklingen	13
	3.2.7 Flächenbilanz Merklingen	14

1.

Zusammenfassung

Im Rahmen der 20. - 21. 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 vorzunehmen.

Die beiden Änderungen befinden sich in Nellingen und Merklingen.

Im Rahmen der 20. Änderung wird entsprechend den Festsetzungen des seit dem 26.10.2018 rechtskräftigen Bebauungsplan „Seniorenheim Römerstraße“ die Anpassung von Grünflächen und gemischte Baufläche in Sonderbaufläche (Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim) vorgenommen.

Im Rahmen der 21. Änderung wird entsprechend der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits mit der Signatur MS (Maschinenschuppen) dargestellten Flächen die entsprechende Anpassung als Sonderbaufläche vorgenommen.

Innerhalb der beiden Flächen befinden sich heute bereits sieben Maschinenschuppen. Im Jahr 2016 wurde vom Landratsamt eine Anfrage für weitere Gemeinschaftschuppen an dieser Stelle negativ beschieden.

Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Maschinenschuppen, möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen um diese geringfügig erweitern zu können. Im Wesentlichen umfasst die Ausweisung der Sonderbaufläche den Bestand. Darüber hinaus werden im geringen Umfang, Restflächen der Flurstücke in die Ausweisung mit einbezogen. In der Gemeinde besteht großes Interesse nach solchen Schuppenanlagen. In den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb ist die Signatur MS für Maschinenschuppen bereits enthalten.

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

Analog zur Vorgehensweise der 1. - 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in derselben Systematik die 20. - 21. Änderung auf der Grundlage der genehmigten 5. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb durchgeführt.

Die Büro Künstler hatte im Auftrag des Gemeindeverwaltungsverbandes am 23.05.2019 die Mitgliedskommunen angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich sind.

Bei den anzumeldenden Flächen sollte es sich um Planungen handeln, die entweder auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bereits hinreichend weit fortgeschritten sind (1. Trägerbeteiligung bereits stattgefunden haben und Umweltbericht/ Artenschutz sind vorhanden, dies können auch § 13 b BauGB Pläne sein die bereits rechtskräftig sind und nur noch berichtigt werden müssen) oder um Flächen die nicht den Anforderungen an die Plausibilitätsprüfung für Bauflächenbedarf unterliegen. Dies können Flächentausch sein oder Umwandlungen und Anpassungen an den Bestand.

Flächen die insbesondere zur Bevorratung dienen und derzeit noch keinen hinreichenden Planungsstand aufweisen (neue Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen), bitten wir für dieses Terminkonzept zwar bereits anzumelden, da diese in der Regel aber lange Abstimmungserfordernisse mit der Raumordnungsbehörde und Untersuchungen (insbesondere Umweltbericht und Artenschutz) nach sich ziehen werden diese dann turnusmäßig erst im ersten Halbjahr 2020 in das formale Verfahren eingespeist.

Durch die Gemeinden Nellingen und Merklingen sind am 27.05.2019 und am 09.07.2019 schriftliche Anträge eingegangen weitere Flächen in das derzeitige Flächennutzungsplanverfahren einzuspeisen.

Von der Stadt Laichingen und den Gemeinden Heroldstatt und Westerheim sind derzeit keine Flächenanmeldungen vorgenommen worden.

Diese Flächen sind nicht Grundlage und Gegenstand der o.g. 1. - 19. Änderung der 5. Fortschreibung des FNP, sondern stellen nunmehr die 20. und 21. Änderung der Fortschreibung dar, die im Folgeverfahren, wie bereits mehrfach in den Gremien dargestellt, umgesetzt und realisiert werden. Den anderen Gemeinden kann so auch die Möglichkeit eröffnet werden, von ihrer Seite aus weitere Änderungen vorzuschlagen, die dann als 22. oder ff. Änderung im Verfahren abgewickelt werden. Würden wir hier für jede Gemeinde das Verfahren aussetzen oder neu starten, kann das Verfahren nie abgeschlossen werden.

Auf dieser Grundlage wird in der Zukunft immer ein laufendes Änderungsverfahren für den FNP stattfinden. Dies ist für die weitere Entwicklung der Gemeinden ein Vorteil, wenn zukünftig die Verbandsversammlungen im Abstand von 4 Monaten stattfinden.

3. Planung in den Gemeinden

3.1 Nellingen

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

3.1.1 Strukturdaten

Flächengröße:	3.578 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	2.044 (Stand IV/2018), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungszuwachs:	148 Einwohner von 2008 bis 2018 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
jährlicher Zuwachs:	rund 0,78 % 2008 bis 2018
Belegungsdichte:	2,4 Einwohner pro Wohneinheit (Stand 2018) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

In Nellingen waren im Dezember 2018 569 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt. Davon waren 395 Beschäftigte Einpendler. Dem stehen 769 Auspendler gegenüber (Stand 2018).

Infrastruktur

Die Versorgung mit technischen Infrastruktureinrichtungen ist als gut zu bezeichnen. Die sozialen Infrastruktureinrichtungen bewegen sich bei rund 2.000 Einwohnern zum Teil an der Rentabilitätsgrenze. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen im Ort (z.B. Zahnarzt) ist bei einer Zahl von rund 2000 Einwohnern langfristig sichergestellt. Ein Dienstleistungsgebäude in der Ortsmitte von Nellingen, das verschiedene Nutzungen vereint, trägt weiter zur Attraktivitätssteigerung bei.

Um die Versorgung und die Eigenständigkeit der Gemeinde auch zukünftig zu gewährleisten, ist deshalb ein maßvolles Bevölkerungswachstum notwendig.

3.1.2

Wohnbauflächen

Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung

Bei der 20. 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 15.02.2017“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur unterliegen.

Vorrangiges Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, Anpassungen für einen bereits genehmigten Bebauungsplan vorzunehmen.

Ein weiterer Einwohnerzuwachs ist Voraussetzung für die Auslastung und Rentabilität der sozialen und technischen Infrastruktur. Nur mit einer ausreichenden Einwohnerzahl kann die Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs am Ort sichergestellt werden. Das ausgeprägte Eigenleben der Gemeinde soll erhalten und gefördert werden. Der Siedlungsschwerpunkt für Wohnen wird im Westen verfolgt.

Innenentwicklung

Die Innenentwicklung soll vorrangig betrieben werden. Dem Ziel des schonenden und sparenden Umgangs mit Grund und Boden wird damit ebenso Rechnung getragen, wie dem Ziel der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Ortsmitte. Mit der Aufnahme der Gemeinde Nellingen in das Landessanierungsprogramm 2005 – 2012 und einer Verlängerung bis 2015 konnte die Gemeinde den Wohnraum im Ortsbereich durch private und öffentliche Ordnungs-, Bau- und Gestaltungsmaßnahmen nachhaltig begleiten, bzw. fördern. In den Bereichen Sattlergässle, in den Bierwiesen, dem Gebiet Herdsteig-Ost, sowie in der Schulsteige konnten in den letzten Jahren Neuordnungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt werden. Private Anträge für die Umnutzung von leer stehenden landwirtschaftlichen Anwesen in Wohnraum wurden gefördert. Insgesamt 67 Projekte und 3,4 Millionen Euro sind in das Nellingener Sanierungsgebiet geflossen.

3.1.3 Wohnbauflächen:	Flächenreserven Eine gesonderte Erhebung der bestehenden Reserveflächen wurde nicht vorgenommen, da keine neuen Wohn- und Mischbauflächen ausgewiesen werden, die einer Siedlungsentwicklung dienen.
3.1.4	Konflikte und Restriktionen Einschränkungen der Ortsentwicklung ergeben sich in Nellingen aus den bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Bestandsschutz für genehmigte Emissionsradien. Zu ihnen sind je nach Störgrad der Betriebe und der Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzung Abstandsflächen erforderlich.
Naturräumliche Konflikte	Die Gemeinde liegt im flachhügeligen Gelände der „Hochfläche von Nellingen“. Ringsum befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen und Feldfluren. Strukturierende und lebende Elemente fehlen fast vollständig. Auch Waldflächen sind kaum vorhanden. Aus dieser Situation heraus ergeben sich seitens des Naturschutzes kaum Entwicklungseinschränkungen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch Siedlungstätigkeit generell wertvolle Böden verloren gehen, bzw. die für den Naturhaushalt bedeutenden Bodenfunktionen stark beeinträchtigt werden. Dies wiederum zieht die Forderung nach Kompensationsmaßnahmen nach sich.
Aussiedlerhöfe	Nellingen ist von verschiedenen Aussiedlerhöfen umgeben. Je nach Störgrad der Betriebe sowie nach Lage und Entfernung zum Ort wird die Siedlungsentwicklung durch die bestehenden Aussiedlerhöfe eingeschränkt. In den meisten Fällen sind die Abstandsflächen derzeit noch ausreichend. An manchen Stellen ist jedoch schon heute keine weitere Siedlungsentwicklung mehr möglich. Für die Zukunft sind durch die Lage der Aussiedlerhöfe verstärkt Nutzungskonflikte zu erwarten. Besonders kritisch ist eine weitere Ansiedlung von Aussiedlerhöfen im Westen der Gemeinde zu sehen. Die Hauptwindrichtung macht hier größere Abstände zu den Wohngebieten erforderlich. Gleichzeitig wird sich die zukünftige bauliche Wohnentwicklung der Gemeinde, auch über den jetzigen Zeithorizont des FNP 2030 hinaus, in diese Richtung vollziehen. Um Entwicklungsspielräume für die Zukunft offen zu halten, sind Aussiedlerhöfe gegebenenfalls in noch zu bestimmenden Zonen zu bündeln. So können an anderer Stelle Flächen für die Ortsentwicklung frei gehalten werden. Der Bereich südlich der möglichen Umfahrung von Nellingen zwischen L 1230 und L 1233, in dem sich schon einige Aussiedlerhöfe befinden, bietet sich für die Ansiedlung weiterer Höfe an.
Siedlungsstruktur / Entwicklung gewerblicher Bauflächen	Die bisherige gewerbliche Entwicklung im Osten der Gemeinde hat Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung. Dies wird nachhaltig durch die Umleitungsstrecke für die A8 von der Anschlussstelle Merklingen zur Anschlussstelle Mühlhausen sowie dem Schwerlastverkehr über Oppingen L 1232 zur A7 verstärkt. Für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen im Osten der Gemeinde gewinnt die mögliche Umfahrung Ost somit zunehmend an Bedeutung.
Wasserschutzgebiete	Nellingen ist insbesondere im Süden durch ein Wasserschutzgebiet der Zone II in seiner Entwicklung stark eingeschränkt. Das Gebiet reicht schon heute fast an die bestehenden Siedlungsflächen heran. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist nur mit Einschränkungen möglich.
3.1.5	Möglichkeiten und Potentiale Trotz der genannten Einschränkungen und Restriktionen sind die Entwicklungsmöglichkeiten für das Wohnen in Nellingen größer als in den meisten anderen Gemeinden des Verwaltungsverbandes.
Wohnbauflächen	Im Anschluss an das bestehende neue Wohngebiet „Bruckäcker“ ist eine weitere bauliche Entwicklung nach Westen sinnvoll und möglich, wobei der bestehende Aussiedlerhof zu berücksichtigen ist. Dieses Entwicklungspotential sollte dauerhaft von konkurrierenden Nutzungen für das Wohnen frei gehalten werden.

3.1.6

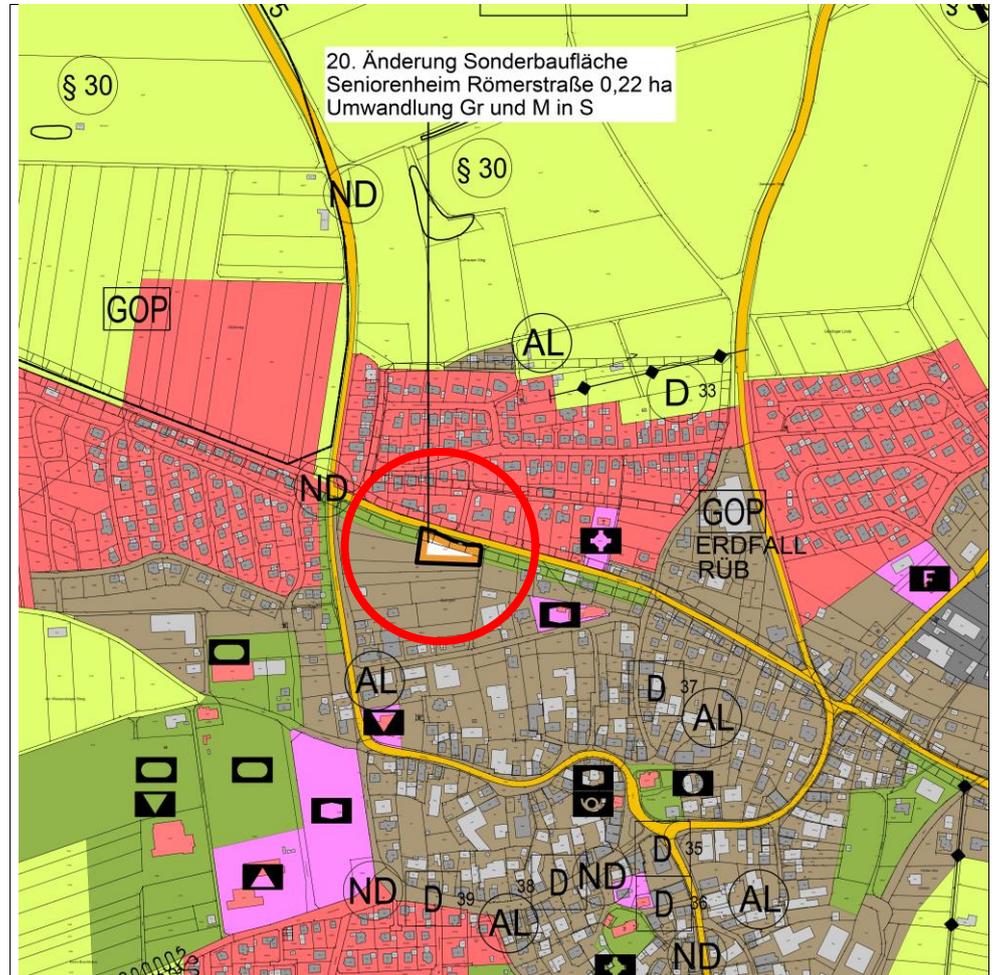
Vorentwurf Nellingen

20. Änderung

Sonderbaufläche

N-S „Seniorenzentrum Römerstraße“

0,22 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nordwestlicher Siedlungsbereich
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Grünfläche und gemischte Baufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

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

Erheblichkeit von Eingriffen

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

Bemerkungen	Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Römerstraße“, der in diesem Bereich ein Sondergebiet festgesetzt hat. Der Bebauungsplan ist seit dem 26.10.2018 rechtskräftig. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche und gemischte Baufläche enthalten.
Ziel und Zweck des Bebauungsplans	<p>Die Verwaltung war seit langem bemüht eine Pflegeeinrichtung in Nellingen zu realisieren. Dadurch soll gewährleistet werden, dass ältere und pflegebedürftige Menschen weiterhin in den sozialen Strukturen in der Familie, aber auch in der gesamten Bevölkerung von Nellingen eingebunden bleiben. In der heutigen Gesellschaft zählt eine örtliche Pflegeeinrichtung zu einer wichtigen Infrastruktureinrichtung. Durch die zunehmend älter werdende Bevölkerung steigt der Bedarf an Pflegeeinrichtungen bzw. Pflegeplätzen.</p> <p>Ein Investor für den Bau eines Seniorenzentrums konnte gefunden werden. Innerhalb des Ortskernes entlang der Römerstraße auf dem Flurstück 810/1 wird die Einrichtung errichtet werden. Es entstehen 30 Dauerpflegeplätze. Da es sich bei der Ansiedelung eines Seniorenzentrums im Ortsgebiet um eine innerörtliche Nachverdichtung handelt und keine Bauflächen in Ortsrandlage in Anspruch genommen werden müssen, begrüßt die Gemeinde den Wunsch des Investors. Zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum und Pflegeplätzen für Senioren in der Gemeinde Nellingen wurde das Plangebiet vorhabensbezogen und bedarfsorientiert baurechtlich überplant.</p>
Artenschutz	<p>Durch das Bio-Büro Schreiber fand eine Relevanzbegehung am 28.02.2018 statt.</p> <p><i>Bewertung:</i> <i>Der Obstbaum ist potenzieller Lebensraum für Vogelarten und baumbewohnende Fledermäuse.</i> <i>Die potenziellen Nahrungshabitate von Fledermäusen und Vögeln sind sehr kleinflächig.</i> <i>Das insgesamt mögliche Vogel-Artenspektrum dürfte sich auf kommune Arten beschränken, die an das menschliche Umfeld angepasst sind.</i> <i>Artenschutzrechtliche Konsequenzen nach § 44 (1) BNatSchG:</i> <i>§ 44 (1) 1 / Schädigungsverbot Individuen:</i> <i>Falls Tiere zu Beginn der Bauarbeiten vorkämen, könnten die meisten flüchten. Damit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass das Schädigungsverbot verletzt wird.</i> <i>Einzige Ausnahme sind Fledermäuse, die sich unter der Rinde des Apfelbaums einquartiert und die gerade Jungtiere haben, die noch flugunfähig sind.</i> <i>§ 44 (1) 2 / Störungsverbot:</i> <i>Eine vorübergehende Störung während des Baus ist für die meisten Arten unerheblich, auch da bereits diverse andere Störungen vorhanden sind.</i> <i>Auch für die potenziell vorkommende Fledermäuse unter der Rinde können erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der gesamten Population verschlechtern, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</i> <i>§ 44 (1) 3 / Schädigungsverbot Habitate:</i> <i>Es sind überwiegend nur Lebensräume betroffen, die nicht unter das Verbot fallen. Einzige Ausnahme ist wiederum – potenziell – die abstehende Rinde. Allerdings gibt es im Umfeld noch so viele ältere Obstbäume, dass nicht davon auszugehen ist, dass genau dieser eine Apfelbaum essenzielle, überlebensfähige Quartiere enthält.</i> <i>Potenzielle Fledermaus-Jagdlebensräume oder Vogel-Nahrungshabitate bzw. -Lebensräume werden nur minimal verkleinert, was sicher unerheblich ist.</i> <i>Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:</i> <i>- Die Gehölze sind außerhalb der Vogelbrut- sowie der Fledermaus-Aufzuchtzeiten zu entfernen (Oktober bis Februar, vgl. § 39 BNatSchG).</i> <i>-In die Fassade des Gebäudes sollten 2-3 Fledermaus-Spaltenquartiere integriert werden. Dies ist inzwischen sowohl gestalterisch als auch isolationstechnisch problemlos möglich. (z. B. http://www.artenschutz-am-haus.de/files/informationsblatt_fledermaeuse.pdf)</i></p>

Geruchsgutachten

Resümee:
Insgesamt ist bei Umsetzung der o. g. Maßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden.

Aufgrund von früheren Untersuchungen lagen für das Plangebiet Berechnungen bezüglich der Geruchsbelastung vor. Das Gutachten aus dem Jahr 2016 wurde aktualisiert und vervollständigt. Sämtliche aktiven und stillgelegten Betriebe im Umkreis des Plangebietes wurden berücksichtigt.
Auszug aus der Geruchsimmissionsprognose des Büros Müller-BBM vom 13.09.2018



Erläuterung: Rote bzw. orange Bereiche sind mit Immissionswerten gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von > 15% der Jahresstunden belastet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Plangebietes die Grenzwerte von maximal 10 % eingehalten werden.

Standortalternativen

Die Planung stellt eine sinnvolle Innenentwicklung dar. Dies entspricht den Entwicklungszielen des Landes Baden-Württemberg. Die Nutzung „Seniorenzentrum“ ist an dem geplanten Standort in das Dorfgebiet eingebunden.

3.1.7

Flächenbilanz Nellingen

20. Änderung
 Anpassung

Sonderbaufläche	„Seniorenzentrum Römerstraße“	N-S	0,22 ha
-----------------	-------------------------------	-----	---------

Sonderbaufläche gesamt 0,22 ha

3.2

Merklingen

Die Gemeinde Merklingen ist im Kernbereich durch gemischte Bauflächen und im Süden und Westen durch Wohnbauflächen geprägt. Im Norden in Richtung BAB A8 liegt das Gewerbegebiet.

3.2.1

Strukturdaten

Flächengröße:	2.131 ha
Einwohner:	1.996 (Stand IV/2018), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungszuwachs:	107 Einwohner von 2008 bis 2018 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
jährlicher Zuwachs:	rund 0,56 % von 2008 bis 2018
Belegungsdichte:	2,29 Einwohner pro Wohneinheit (Stand 2018) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

Infrastruktur

Die Versorgung mit sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen ist in Merklingen als gut zu bezeichnen. Die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur ist durch eine maßvolle Bevölkerungsentwicklung sichergestellt. Die Auslastungsgrenzen werden erst bei 2800 Einwohnern erreicht.

3.2.2

Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung

Bei der 21. 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 15.02.2017“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur unterliegen.

Vorrangiges Ziel der Änderungen des Flächennutzungsplans ist es, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits mit der Signatur MS (Maschinenschuppen) dargestellten Flächen die entsprechende Anpassung als Sonderbaufläche vorzunehmen.

Die kulturelle Vielfalt der Gemeinde soll erhalten und gefördert werden. Im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde die künftige Siedlungsentwicklung erarbeitet. Dabei zeichnet sich ab, dass vorwiegend der westliche Siedlungsrand zwischen der L 1230 und der bestehenden Siedlung sich zur Siedlungsentwicklung eignet.

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

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

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

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

3.2.3

Flächenreserven

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

3.2.4

Konflikte und Restriktionen

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

Flächen zwischen
Merklingen und
Machtolsheim

Naturräumliche Restriktionen

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

Flächen im Südosten
von Merklingen

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

Flächen im Osten von
Merklingen

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

Autobahn A 8 /
ICE - Trasse

Konflikte aufgrund anderer Nutzungen

Die BAB A 8 und die sich im Bau befindliche ICE-Trasse begrenzen die gewerbliche Entwicklung im Norden. Vom Verkehr gehen erhebliche Schallemissionen aus. Die Richtwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. die Grenzwerte der "Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV" sind einzuhalten.

L 1230

Von der L 1230 gehen ebenfalls Lärmemissionen aus. Bei einem Heranrücken der Wohnbebauung an die Trasse der L 1230 sind die Richtwerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Über aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden für die Bebauung „Lindenstraße“ Abhilfe geschaffen.

Aussiedlerhöfe

Im Süden von Merklingen befindet sich ein Aussiedlerhof. In Abhängigkeit vom Störgrad des Betriebes wird eine weitere Wohnbauentwicklung eingeschränkt. Bei der weiteren Entwicklung gewerblicher Bauflächen sind die Aussiedlerhöfe im Westen des Gewerbegebietes „Breite“ und im Süden des Gewerbegebietes „Brühl“ zu beachten.

Abstand zu
Machtolsheim

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

3.2.5

Wohnbauflächen

Möglichkeiten und Potentiale

Trotz der beschriebenen Konflikte sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Merklingen ausreichend. Bei unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Gemeindeentwicklungsplanung wird die weitere Siedlungsentwicklung im Westen der Gemeinde stattfinden. Hier stehen zur Zeit die größten Potentiale zur Verfügung.

Gewerbliche
Bauflächen

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

Innenentwicklung	Der alte Ortskern ist von einer dichten Bebauung geprägt. Entwicklungspotentiale zur funktionalen und qualitativen Verbesserung ergeben sich aus der Ortsumfahrung L 1230. Ein Gemeindeentwicklungskonzept zur Aufwertung der Ortsmitte wurde erarbeitet. Möglichkeiten der inneren Verdichtung sind durch Revitalisierung und Abbruch der bestehenden Gebäude vorhanden.
L1230	Die L 1230 im Westen von Merklingen, die als Umgehungsstraße dient, schränkt eine Siedlungsentwicklung ein. Eine Entwicklung über die L1230 hinaus sollte nicht stattfinden. Eine Entwicklung in beschränktem Maße ist bis zur Umgehungsstraße möglich. Für dieses Gebiet liegen der Gemeinde bereits für Teilflächen ein Bebauungsplan sowie für den Gesamtbereich Strukturkonzepte vor.
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Die Landschafts- und Naturschutzgebiete im Osten von Merklingen schränken die Siedlungsentwicklung in erheblichem Maße ein.
Innenentwicklung	Die Gemeinde Merklingen ist im Landessanierungsprogramm 1988 - 2004 mit 180 Objekten aufgenommen. Die Ortsmitte soll als Wohnstandort zurückgewonnen werden. Die Gemeinde strebt kein Wachstum im Außenbereich an. Allerdings lässt sich die innere Verdichtung nicht durch eine Rücknahme der Außenentwicklung beschleunigen. Örtliche Bauinteressenten werden auf andere Bereiche ausweichen, falls ihnen in Merklingen keine entsprechenden Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die Initiativen zur Innenentwicklung müssen im Rahmen des Sanierungsprogramms erfolgen.
Bahnhalt	Gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg wird durch die Raumschaft „Schwäbische Alb“ der Bahnhof Merklingen installiert. Die Erschließung des Bahnhofes und die erforderlichen Stellplatzflächen des Park+Ride Platz werden als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 23.05.2019 rechtskräftig. Am 18.05.2017 fand bereits der Spatenstich für die Errichtung des Bahnhofes statt.

3.2.6

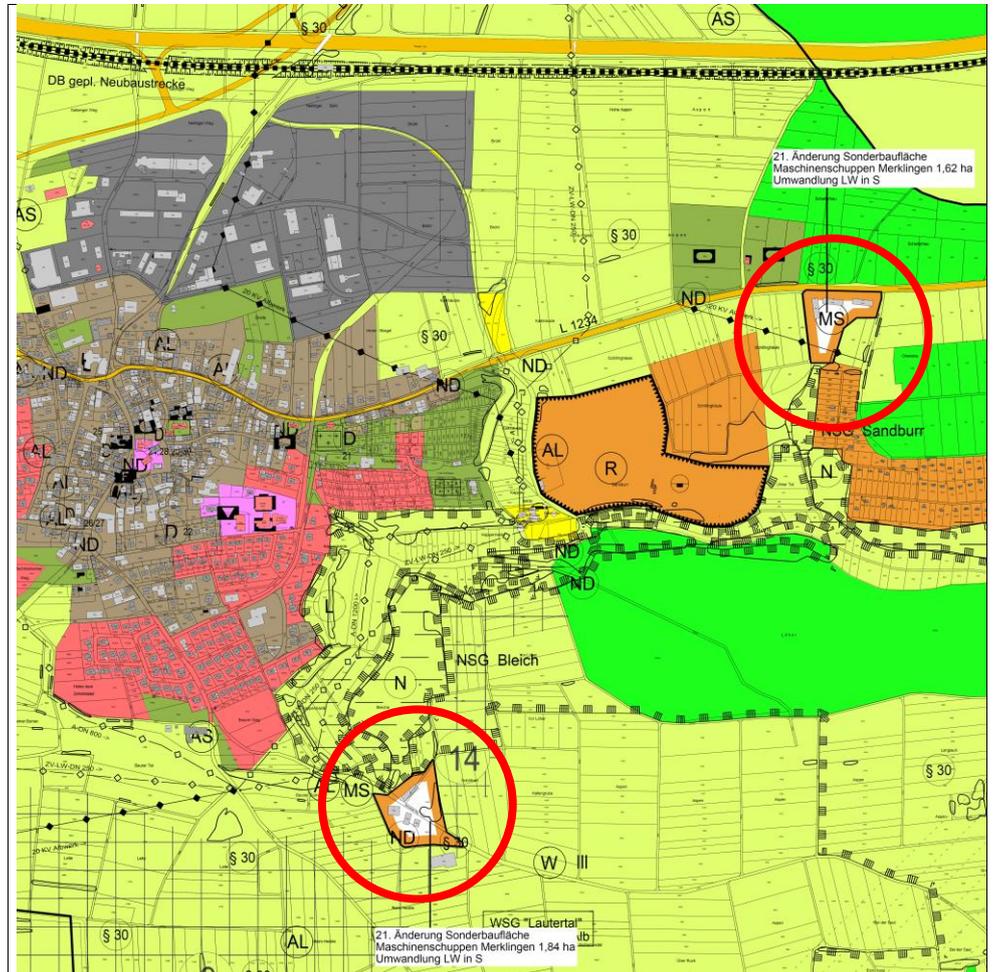
Vorentwurf Merklingen

21. Änderung

Sonderbaufläche

M-MS „Sonderbaufläche Maschinenschuppen“

3,46 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlich (1.000 m) und Südöstlich (400 m) Abstand zum Siedlungsrand
Nutzung	Maschinenschuppen, Grünfläche
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja Fläche im Norden an bestehende Sonderbaufläche Gartenhausgebiet. Fläche im Süden an bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Süden
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	<u>Nördliche Fläche</u> FFH-Gebiet „Kuppenalb bei Laichingen und Lonetal“ südlich angrenzend, Naturschutzgebiet „Sandburr“ südlich angrenzend <u>Südliche Fläche</u> FFH-Gebiet „Kuppenalb bei Laichingen und Lonetal“ südlich angrenzend, Naturschutzgebiet „Sandburr“ südlich angrenzend
---	---

Landschaftsschutzgebiet	<u>Nördliche Fläche</u> Landschaftsschutzgebiet „Merklingen“ 190 m Abstand südlich <u>Südliche Fläche</u> Landschaftsschutzgebiet „Merklingen“ nördlich angrenzend
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	<u>Nördliche Fläche</u> Offenlandbiotop „Wacholderheide, Magerrasen und Gehölze im NSG Sandburr“ südlich angrenzend <u>Südliche Fläche</u> Offenlandbiotop „Große Wacholderheide im NSG „Bleich“ südöstlich Merklingen“

Erheblichkeit von Eingriffen

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

Bemerkungen

Innerhalb der beiden Flächen befinden sich heute bereits sieben Maschinenschuppen. Im Jahr 2016 wurde vom Landratsamt eine Anfrage für weitere Gemeinschaftsschuppen an dieser Stelle negativ beschieden. Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Maschinenschuppen, möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen um diese geringfügig erweitern zu können. Im Wesentlichen umfasst die Ausweisung der Sonderbaufläche den Bestand. Darüber hinaus werden im geringen Umfang, Restflächen der Flurstücke in die Ausweisung mit einbezogen. In der Gemeinde besteht großes Interesse nach solchen Schuppenanlagen. In den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb ist die Signatur MS für Maschinenschuppen bereits enthalten.

3.2.7

Flächenbilanz Merklingen

21. Änderung Anpassung

Sonderbaufläche	„Sonderbaufläche Maschinenschuppen“	M-MS	3,46 ha
-----------------	-------------------------------------	------	---------

Sonderbaufläche gesamt

3,46 ha