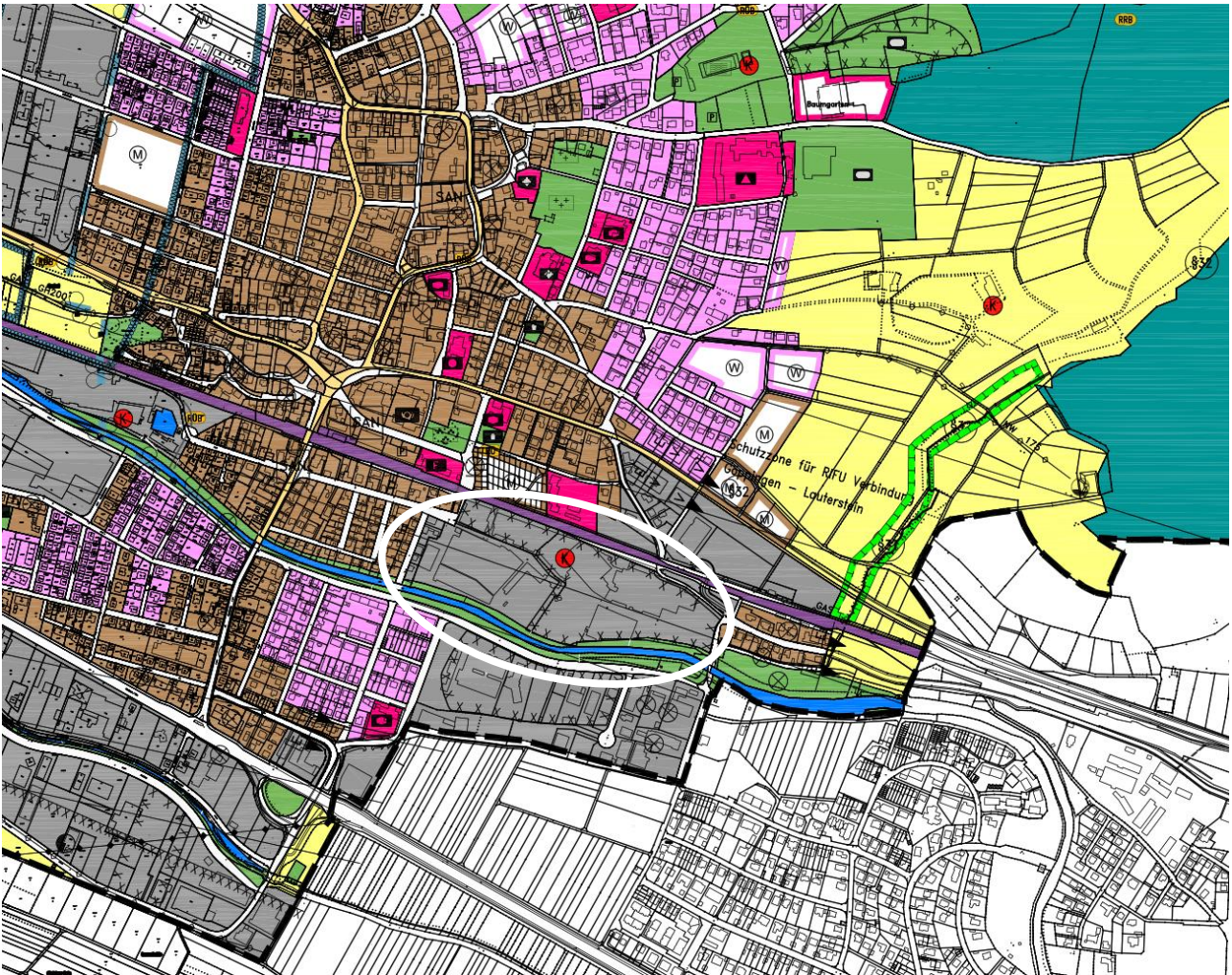


Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Eislingen-Ottenbach-Salach



4. ÄNDERUNG IM BEREICH „SCHACHENMAYR-AREAL“ IN SALACH VORENTWURF

09.09.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB
i.V. mit § 1 (8) BauGB (Verbandsversammlung): 20.03.2024

Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
und Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:

Entwurfsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans
(Verbandsversammlung):

Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und
Bekanntmachung der Auslegung:

Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB: bis

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:

Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans
(Verbandsversammlung):

Antrag auf Genehmigung beim Regierungspräsidium Stuttgart:

Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart nach § 6 (1) BauGB:

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamwerden
der Änderung des Flächennutzungsplans:

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans vom und der Plan-
ausschnitt vom mit dem Feststellungsbeschluss übereinstimmen und die für die Rechtswirksamkeit
maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Eislingen, den

.....
Oberbürgermeister Klaus Heininger
Verbandsvorsitzender

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

BEGRÜNDUNG

1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen-Ottenbach-Salach ist seit dem 29. Oktober 1998 rechtswirksam und wurde für den Planungszeitraum bis 2005 ausgelegt. In den vergangenen Jahren wurden am Flächennutzungsplan bereits Änderungen vorgenommen und genehmigt. Auch mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplan hat sich der Gemeindeverwaltungsverband in der Zwischenzeit auseinandergesetzt, jedoch wurde das formale Verfahren bisher aus diversen Gründen nicht eingeleitet (siehe Kapitel 5.).

Das Gelände der ehemaligen Kammgarnspinnerei Schachenmayr („Schachenmayr-Areal“ / Quartier „Mühlkanal“) in Salach ist seit der Insolvenz des Unternehmens in den 1980er Jahren weitgehend ungenutzt geblieben. Das Areal mit einer Fläche von rund 7,5 Hektar umfasst mehrere denkmalgeschützte Fabrikgebäude. Nach verschiedenen Zwischennutzungen liegt die Fläche seit mehreren Jahren teilweise brach. Aufgrund der Bemühungen der Gemeinde Salach, auf ihrer Gemarkung Innenentwicklung zu betreiben, soll das Schachenmayr-Areal als Konversionsfläche entwickelt werden und ein Quartier mit hoher Nutzungsmischung entstehen.

Da die Gemeinde Salach ihre Bemühungen zur Innenentwicklung zeitnah fortsetzen möchte, muss der notwendige rechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Schachenmayr-Areals geschaffen werden. Da der Flächennutzungsplan das vorgesehene Gebiet bislang als gewerbliche Baufläche und nicht als Mischbaufläche darstellt, ist der geplante Bebauungsplan „Schachenmayr-Areal“ somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll weitgehend parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Aus diesem Grund ist eine punktuelle Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans erforderlich.

2 Lage des Vorhabens / Untersuchungsraum



Ausschnitt aus der digitalen topographischen Karte der LUBW (Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg), Stand 2022

3 Raumordnung / Übergeordnete Planungen

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) von Baden-Württemberg sind dessen Ziele bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Nach PS 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Die vorliegende FNP-Änderung erfüllt dieses Ziel.

Gemäß dem LEP 2002 und dem Regionalplan 2020 des Verbands Region Stuttgart ist die Gemeinde Salach dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse „Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige (-Ulm/ Neu-Ulm)“. Im Weiteren liegt die Gemeinde Salach gemäß der Strukturkarte des Regionalplans 2020 im Mittelbereich des Mittelzentrums Göppingen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und dessen Zielsetzungen dürfen den Vorgaben der Regionalplanung nicht widersprechen. Die geltenden Vorgaben zur Siedlungsentwicklung des Regionalplans werden aus diesem Grund im Folgenden dargelegt.

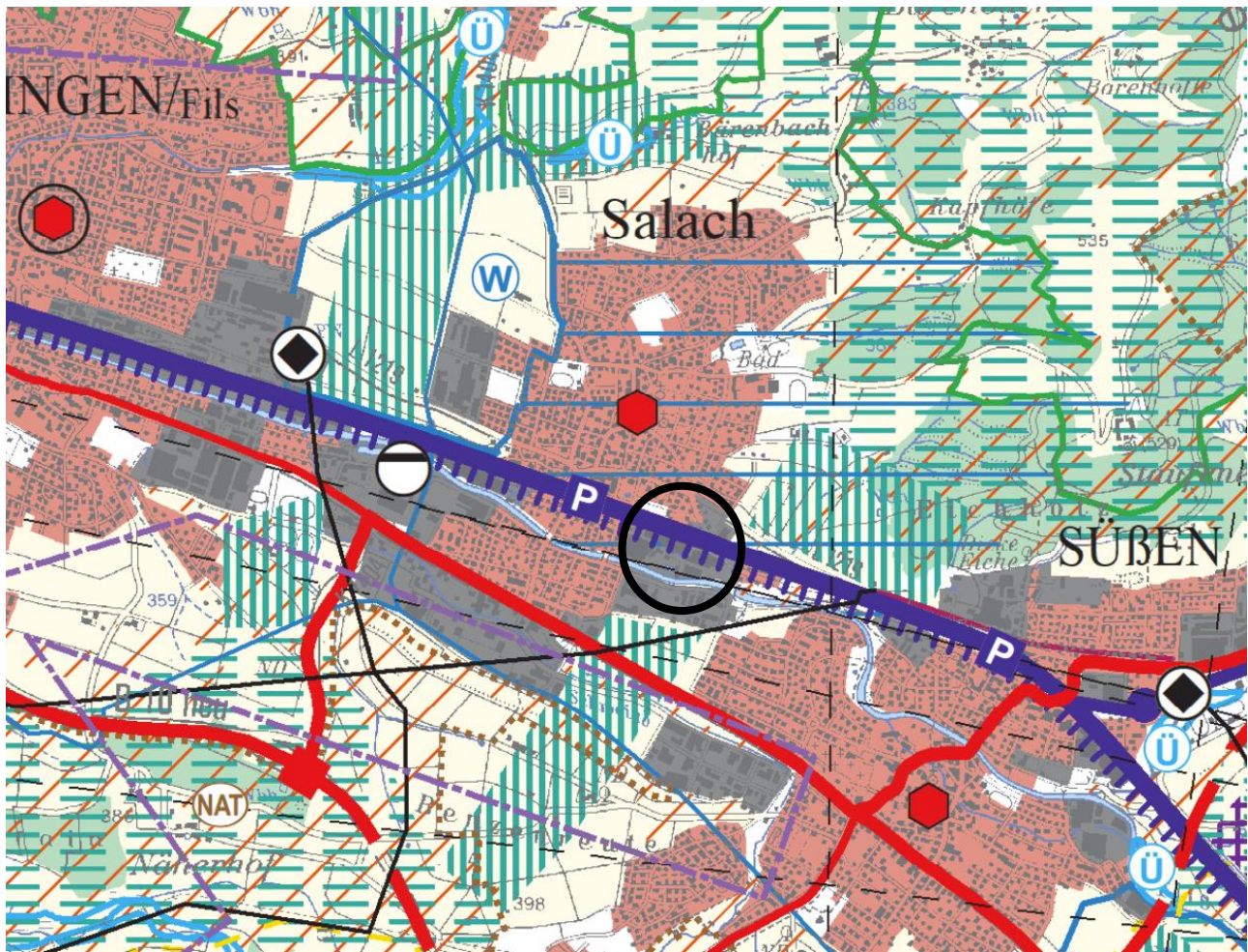
Gemäß 2.4.0.6 (Z) ist der Vorrang der Bestandsnutzung zu beachten. So sollen vorrangig zur Innenentwicklung im Siedlungsbestand vorhandene Flächenpotenziale genutzt werden. Ebenfalls sind die Vorgaben von 2.4.1. für „Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ zu beachten. Das mit der FNP-Änderung bezweckte Vorhaben erfüllt die Vorgaben und Ziele des geltenden Regionalplans.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Verbands Region Stuttgart weist im Planbereich eine „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ aus. Es handelt es sich hierbei aber nur um eine nachrichtliche Übernahme und daher um keine verbindliche Festsetzung.

Zudem liegt die Signatur „Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG), PS 4.1.2 als verbindliche Festsetzung über einem Teilbereich des Plangebietes. Der Ausbau beinhaltet die mögliche Erweiterung der Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen - Geislingen um ein drittes Gleis. Etwaige Planungen zum Ausbau der Bahnstrecke werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Nordöstlich der Bahnlinie ist eine Grünstreifen festgesetzt, welche sich im Süden zwischen Salach und Süßen fortsetzt. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung tangiert diese nicht.

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans kann aufgrund der dargelegten Gründe mit den regionalplanerischen Zielen in Einklang gebracht werden.



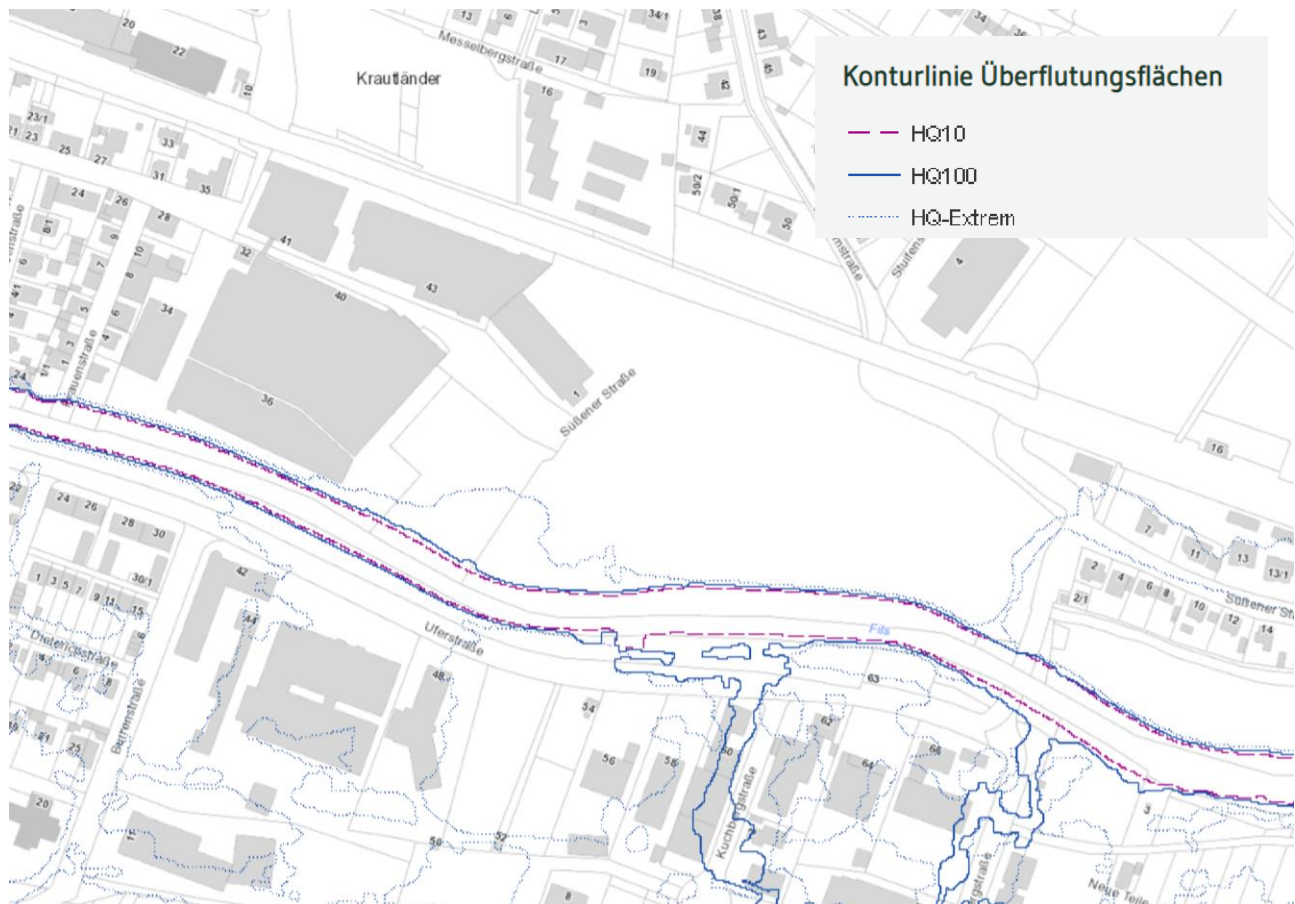
Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 Verband Region Stuttgart

	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)		Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG), PS 4.1.2.1.4, (Z)
	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe		Grünzäsur (VRG), PS 3.1.2 (Z)

4 Ausgewiesene Schutzgebiete

Ausgehend von der Fils liegen sowohl eine HQ100 als auch eine HQ-Extrem-Überflutungslinie im Gebiet (siehe Abbildung).

Angrenzend an den Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt das Offenlandbiotop „Feldgehölz an der Fils und Straßenhecke in Salach“.

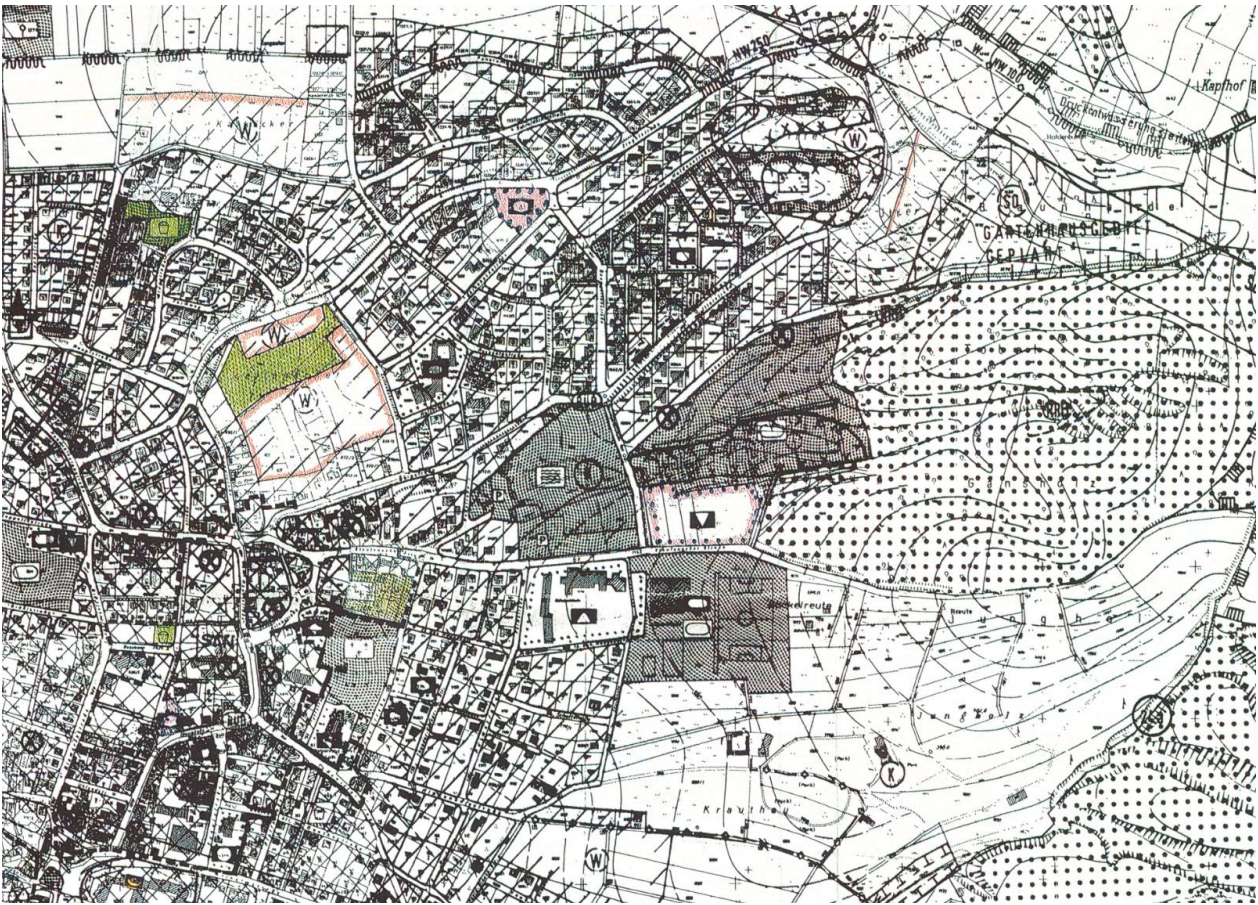


Hochwasserrisikokarte für den Geltungsbereich der FNP-Änderung, Quelle: LUBW

5 Bisherige Flächennutzungsplanverfahren

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen-Ottenbach-Salach ist seit dem 29. Oktober 1998 rechtswirksam und wurde für den Planungszeitraum bis 2005 ausgelegt. Durch das Verfahren der 1. Änderung im Jahre 2004 wurden bereits Veränderungen vorgenommen. Dieses Verfahren ist abgeschlossen und ebenfalls genehmigt.

In der Gemeinde Salach wurden in diesem Verfahren mehrere Flächen getauscht. Aufgrund der hohen Menge der Änderungen auf der Gemarkung Salach, sollen nur auf die wichtigsten Änderungen in diesem Zusammenhang eingegangen werden (vgl. Abb.). Die vollständige Übersicht aller Änderungen auf der Gemarkung Salach ist den Unterlagen der 1. Änderung zu entnehmen.



Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Salach, maßstabslos

Im Norden wurde die geplante Wohnbaufläche „Kalkäcker“ von ursprünglich circa 3,09 Hektar auf etwa 1,94 ha reduziert.

Die reduzierte geplante Wohnbaufläche ist zum derzeitigen Stand nicht bebaut. Zentral in der Gemeinde liegt die Fläche „Lettenäcker“. Im Zuge der 1. Änderung wurden zwei Teilflächen der ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“ jeweils in eine „Wohnbaufläche (Planung)“ umgewidmet. Die kleinere Fläche mit circa 0,34 ha wurde mittlerweile umgesetzt und bebaut. Im östlichen Bereich der größeren Teilfläche wurden bereits mehrere Gebäude entlang der Lettenäckerstraße gebaut und durch neue Erschließungsstraßen erschlossen.

Ab dem Jahr 2017 haben sich die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans auseinandergesetzt. Das formale Verfahren wurde jedoch nicht begonnen und daher wurde auch keine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Hintergrund war, dass weder in Eislingen noch in Ottenbach konkreter Handlungsbedarf bestanden hat und in Salach die weitere Entwicklung des Schachenmayr-Areals noch nicht absehbar war.

Zuletzt hat sich die Verbandsversammlung in der öffentlichen Sitzung am 24. März 2021 mit der Gesamtfortschreibung befasst und festgelegt, dass zunächst keine weiteren Schritte unternommen werden. Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsver-

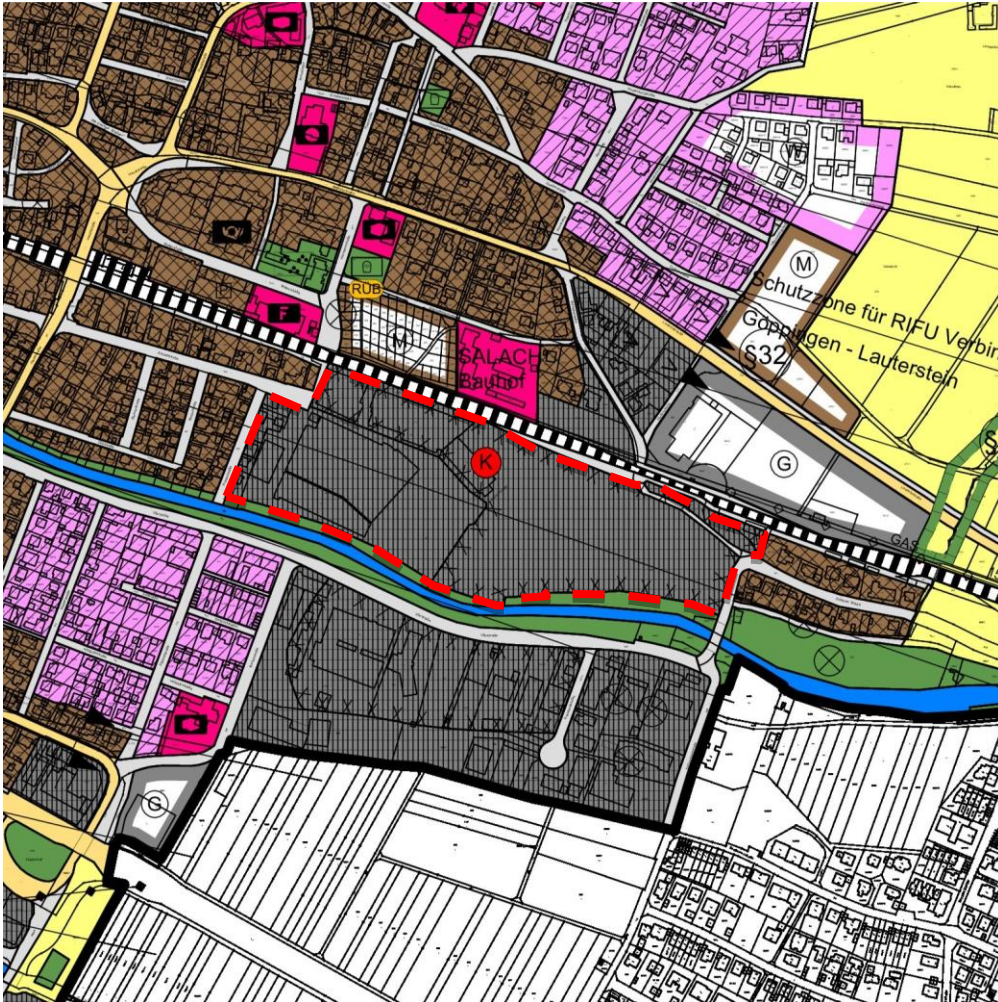
band soll zwar mittelfristig fortgeführt werden, allerdings besteht aktuell noch kein Handlungsbedarf.

In der Zwischenzeit ist die Gemeinde Salach mit der Entwicklung des Schachenmayr-Areals weitergekommen. Die Planungen konnten vertieft werden, so dass das Verfahren für den Bebauungsplan angegangen werden kann. Zur Umsetzung dieses Areals ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da dieser aktuell eine Gewerbefläche darstellt, die Planungsabsichten der Gemeinde jedoch zu einem Urbanen Gebiet (MU) tendieren.

Deshalb soll die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für das Schachenmayr-Areal in Salach eingeleitet werden.

Parallel dazu soll das bereits im Jahr 2017 begonnene und anschließend gestoppte Verfahren der 3. Änderungen in Ottenbach ebenfalls fortgeführt werden.

6 Inhalt bestehender Flächennutzungsplan



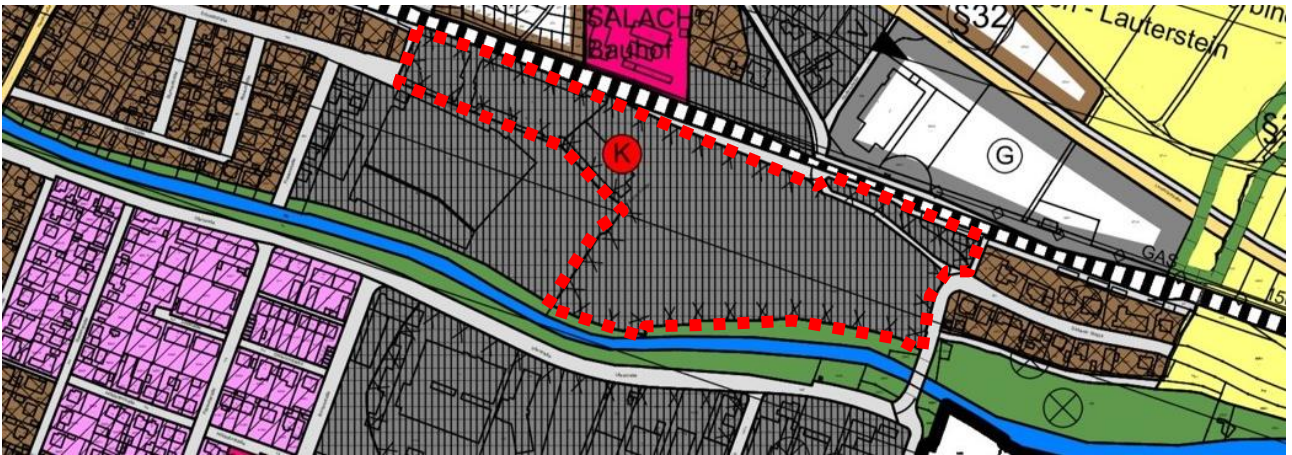
Teilbereich:
*Schachenmayr-
Areal*

Gewerbebaufläche:
6,76 Hektar

Das Plangebiet der beabsichtigten Änderung befindet sich im Südosten der Gemeinde Salach. Es liegt südlich der Bahnlinie Stuttgart – Ulm bzw. nördlich der Fils und grenzt an die Süßener Str. im Osten sowie an bestehende Bebauung an der Eduardstr. im Osten an.

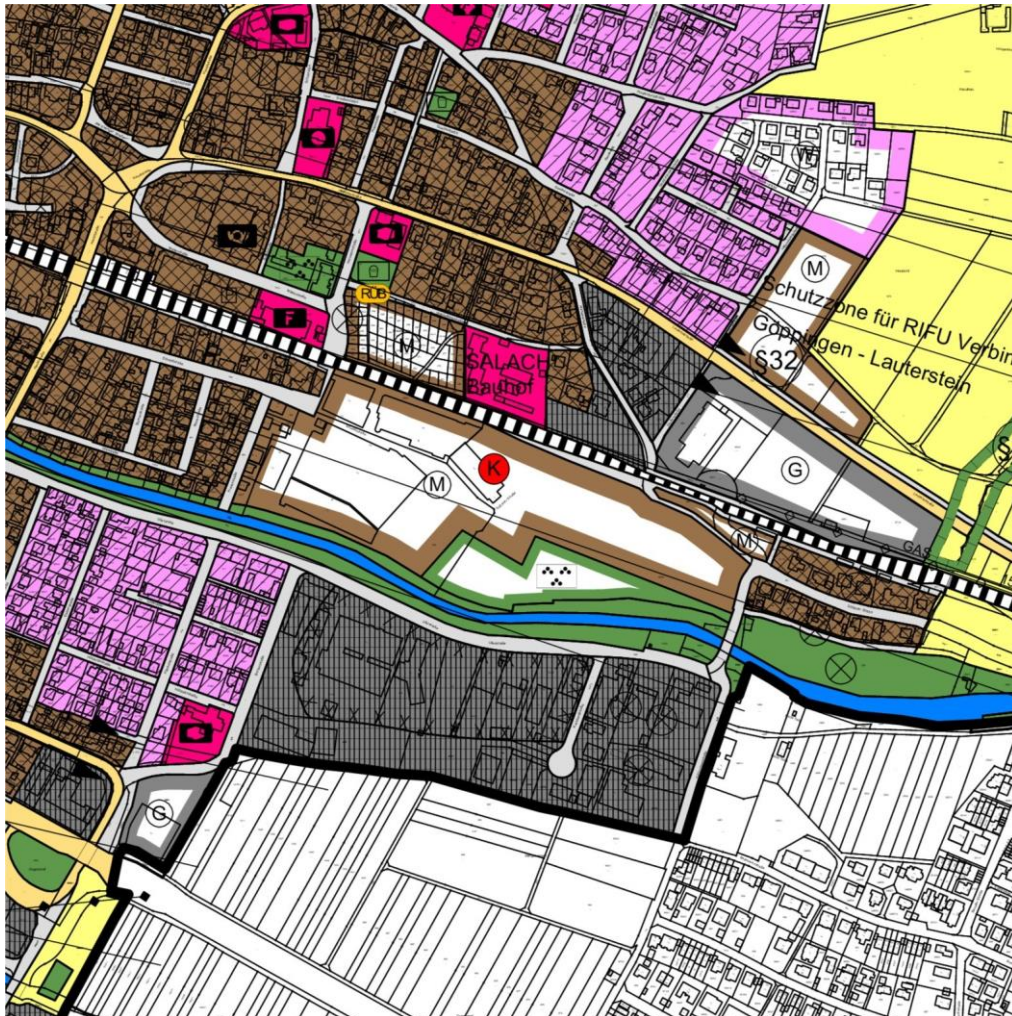
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Änderung eine gewerbliche Baufläche dar. Hierbei verläuft im Nordosten eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche. Über der gesamten gewerblichen Baufläche liegt die Signatur „Kultur- und Bodendenkmal“.

Über dem Flurstück Flst.-Nr. 359/5 (siehe nachfolgende Abbildung) liegt die Signatur für „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 (3) 3 BauGB)“. Entlang der Fils weist der Flächennutzungsplan eine Grünfläche aus.



Flst.-Nr. 359/5 mit der Signatur für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 (3) 3 BauGB)“

7 Änderung des Flächennutzungsplans



Teilbereich:
Schachenmayr-
Areal

Mischbaufläche
geplant:
5,65 Hektar

Grünfläche mit der
Zweckbestimmung
Parkanlage
(Planung):
1,11 Hektar

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bestehende gewerbliche Baufläche umgewidmet werden. So soll die gewerbliche Baufläche im Zuge der Änderung aufgeteilt und in eine 5,65 ha große „Mischbaufläche (Planung)“ und in eine 1,11 ha große „Grünfläche (Planung)“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage umgewidmet werden.

Die darüberliegende Signatur „Kultur- und Bodendenkmal“ bleibt im Zuge der Änderung erhalten. Dagegen wird die Signatur „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 (3) Nr. 3 BauGB)“ nicht im Zuge der Änderung übernommen und somit aus dem Flächennutzungsplan entfernt. Dies hat den Grund, dass mit dem Schreiben des Landratsamts Göppingen vom 12.02.2020 bestätigt wurde, dass für das Flurstück Flst.-Nr. 359/5, für das die Signatur gilt, entweder kein Handlungsbedarf im Sinne der Altlastensanierungsmaßnahmen besteht oder nur noch eine Kontrolle beziehungsweise Überprüfung der Wirksamkeit von Sicherungsmaßnahmen erforderlich ist. Auf etwaige notwendige Kontrollen wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Die ausgewiesene Grünfläche entlang der Fils bleibt erhalten und ist nicht von der Änderung betroffen.

Wie bereits erläutert, eignet sich die vorhandene Brachfläche besonders für eine städtebauliche Entwicklung und zur Deckung von anfallenden Bedarfen. Dadurch müssen keine neuen Flächen im Außenbereich ausgewiesen werden und eine Brachfläche wird wieder revitalisiert. Aufgrund der Vorprägung mit denkmalgeschützten Gebäuden kann somit auch historische Bausubstanz wieder reaktiviert und nutzbar gemacht werden.

Die Gesamtfläche befindet sich entweder bereits im Eigentum der Gemeinde oder im Eigentum von Investoren, welche der Gemeinde bereits ihre Handlungsbereitschaft signalisiert haben.

8 Bedarf der Gemeinde an Bauland

Wohnbauland

Grundlage der Ausführungen zum Wohnbauflächenbedarfsnachweis ist das Dokument „*Wohnraumoffensive Salach - Grundlagenmodul im Förderprogramm ‚Kompetenzzentrum Wohnen BW‘*“ (Stand 21.02.2023) der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA). *Dieses Dokument wurde von der Gemeinde Salach beauftragt und liegt als Anlage den Unterlagen bei.* Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Ausführungen zum Thema Wohnbauland dargelegt und in der Regel als direktes Zitat wiedergegeben.

Wesentliche Berechnungsparameter

Dem Wohnbauflächenbedarfsnachweis liegen nach den Ausführungen der GMA (*siehe S. 47 des Dokuments*) folgende wesentliche Berechnungsparameter zu Grunde:

- Zentralörtliche Funktion: kein zentraler Ort
- Im Siedlungsbereich: ja (Bevölkerungsvorausberechnung bezieht Wanderungsgewinne mit ein)
- Schwerpunkt für Wohnungsbau ausgewiesen: nein
- Belegungsdichte: 2,1 EW/ WE
- Wohndichtewert (Soll): 60 EW/ ha (sonstige Gemeinden im Siedlungsbereich)
- Planungszeitraum: 2021 – 2040 (20 Jahre)
- Einwohner 2020 (StaLa): 8.080 EW
- Einwohner 2040 (StaLa): 8.312 EW
- Einwohner 2030 (Gemeinde): 8.685 EW

Zu den Berechnungsparametern sind folgende Hinweise gemäß den Ausführungen der GMA zu beachten:

„Für Salach wurde eine kommunale Bevölkerungsvorausberechnung unter Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristig anstehenden Wohnbauprojekte und des auf Basis der geplanten Wohneinheiten zu erwartenden Einwohnerzuwachses erstellt. Da für diesen Einwohnerzuwachs der geschaffene Wohnraum die Voraussetzung darstellt, wäre eine Zugrundelegung dieser Prognose für die Bedarfsberechnung nicht zielführend, da der Bedarf für den Einwohnerzuwachs dann bereits gedeckt wäre.

Daher wird der Wohnbauflächenbedarfsnachweis mit der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts (Hauptvariante) durchgeführt. Diese Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigt die zukünftige gemeindespezifische Wohnbauentwicklung nicht, sondern geht von einem rein demographisch bedingten, davon unabhängigen Einwohnerwachstum aus. Als Prognosejahr wird entsprechend das Jahr 2040 angesetzt.“

Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen

„Der quantitative Zusatzbedarf an Wohnbauflächen ergibt sich bei der Ermittlung anhand der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise („Hinweispapier“) des Wirtschaftsministeriums aus der angenommenen Bevölkerungsentwicklung, einem Belegungsdichterückgang und der geplanten Wohndichte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) zwecks Umrechnung in Flächen. Berücksichtigung finden zudem örtliche Besonderheiten.

Der Orientierungswert für Wohndichten in sonstigen Gemeinden im Siedlungsbereich beträgt gemäß Wirtschaftsministerium sowie dem Verband Region Stuttgart 60 EW / ha. Grundsätzlich sind die Wohndichtewerte bei neuen Wohnbauflächen auf gesamtstädtischer Ebene zu erfüllen.

- *Neben dem demographisch bedingten quantitativen Zusatzbedarf wird der Wohnraumbedarf zudem durch einen ggf. vorhandenen quantitativen Nachholbedarf (durch Nachfrageüberhang) sowie*
- *einen quantitativen Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung zu einer Nichtwohnnutzung, Unbewohnbarkeit durch unterlassene Instandhaltung) bestimmt, wenn man unterstellt, dass dieser im Neubau befriedigt wird.*
- *Unabhängig von der quantitativen Ermittlung des Bedarfes bestehen qualitative Anforderungen, die Wohnungsneubau erforderlich machen. Beispielsweise gibt es eine wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sowie eine Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden kann (es erfolgt dann Neubau trotz Leerstand). Dieser qualitative Ersatzbedarf (qualitative Zusatznachfrage) ist nur schwer abzuschätzen.“ (GMA 2023, S. 48).*

Zusatzbedarf

Die Berechnung des Zusatzbedarf wird gemäß den Ausführungen (siehe S.49) wiedergegeben.

„Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang:

Gemäß Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise („Hinweispapier“) des Wirtschaftsministeriums resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus demographischen Prozessen der Singularisierung und eines zunehmenden Wohnflächenbedarfs durch Komfortansprüche. Zur Berechnung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte wird ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,3 % p. a. im Planungszeitraum angesetzt:“

$$\frac{8.080 \text{ EW im 4. Quartal 2020} \times 0,3 \times 20 \text{ Jahre}}{100} = 485 \text{ Einwohner bis 2040}$$

Prognostizierte Einwohnerentwicklung:

	StaLa
2020	8.080
2040	8.312
Differenz	232
Abweichung	Die Bevölkerungszahl von 2020 weicht nicht vom Prognosewert 2020 ab
Einwohner bis 2040	232

Nachholbedarf und Ersatzbedarf

Nachholbedarf:

Hierzu werden die Ausführungen aus dem Dokument wiedergegeben (siehe S. 50): „In den Jahren 2013 bis 2017 überstieg die statistisch ermittelte durchschnittliche Haushaltsgröße die Belegungsdichte, sodass es rechnerisch mehr Wohnungen als Haushalte gab. Dagegen haben die Berechnungen zwecks Prüfung einer Aufnahme in die Gebietskulisse angespannter Wohnungsmärkte von 2018 für den Indikator Wohnungsversorgungsgrad in Salach eine Unterversorgung (unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 %) von rd. 0,8 % gezeigt. Dies entspricht einem Angebotsdefizit von rd. 30 Wohnungen. Aufgrund anzunehmender statistischer Ungenauigkeiten und da die Baufertigstellungen in Salach seit 2018 wieder gestiegen sind, wird insgesamt für Salach von keinem signifikanten Nachholbedarf ausgegangen.“

Ersatzbedarf:

„Die Höhe des quantitativen Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Ein qualitativer Ersatzbedarf ist i. d. R. anzunehmen, da insbesondere das Angebot an altersgerechten Wohnungen noch nicht flächendeckend vorhanden ist. Jedoch ist auch hier eine Schätzung schwierig.“ (GMA 2023, S. 50).

Ermittlung des relativen Bedarfs an Wohnbauflächen

Zur Ermittlung des relativen Bedarfs an Wohnbauflächen wird auf die Ausführungen des Dokuments „Wohnraumoffensive Salach“ verwiesen (siehe S. 51): *„Insgesamt wurde ein Einwohnerzuwachs von 717 EW ermittelt. Um den relativen zusätzlichen Flächenbedarf zu erhalten, muss dieser Zuwachs auf die angestrebte Einwohnerdichte bezogen werden. Für die Gemeinde Salach wird eine Bruttowohndichte von 60 EW / ha zugrunde gelegt. Der relative zusätzliche Flächenbedarf beträgt somit.“*

Relativer Bedarf an Wohnbauflächen:

	StaLa
Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang	485
Prognostizierte Einwohnerentwicklung	232
Einwohner insgesamt bis 2040	717
Bruttowohndichte (EW/ha)	60
Relativer Wohnbauflächenbedarf (ha)	12,0

Ermittlung des Flächenpotenzials

Die Ermittlung des Flächenpotenzials erfolgt nach Ausführungen der GMA (siehe S. 52) unter folgenden Rahmenbedingungen: *„Als Flächenpotenziale werden grundsätzlich alle nicht beplanten und noch nicht bebauten Wohn- und Mischflächen im FNP und in Bebauungsplänen berücksichtigt sowie Baulücken im Innenbereich [...]. Hierzu dient das aktualisierte Baulandkataster als Grundlage. Wohnbau- bzw. Wohngebietsflächen werden zu 100 %, gemischte Bauflächen bzw. Mischgebietsflächen werden zu 50 % berücksichtigt.“*

Nach Ausführungen der GMA (siehe S. 52) ist im FNP auf folgende Reserven hinzuweisen:

- Kalkäcker (W): 1,9 ha
- Heubühl (W): 0,9 ha
- Heubühl (M): 0,9 ha (rechnerische Berücksichtigung von 0,45 ha für Wohnen)
- Flachsäcker (W): 1,8 ha
- Itter (W): 0,5 ha

Zusammengerechnet ergibt sich hieraus ein Wohnbauflächenpotenzial von insgesamt rd. 5,6 ha.

„Darüber hinaus gibt es arrondierende Flächen, die ggf. zukünftig entwickelt werden können und sich an FNP-Flächen oder den Innenbereich anschließen, jedoch noch nicht als FNP-Flächen ausgewiesen werden sollen. Diese Flächen können innerhalb des Prognosezeitraums nicht als Flächenpotenziale berücksichtigt werden.“ (GMA 2023, S. 52)

- Flachäcker/ Brühläcker 3,5 ha
- Kalkäcker: 1,2 ha
- Schweringstr. 0,25 ha

Nach Erhebung der GMA (vgl. S. 53) können im Innenbereich der Gemeinde folgende größere Entwicklungsflächen identifiziert werden:

- Schachenmayr-Areal (Brachfläche): 7,0 ha (lt. Nutzungskonzept rd. 3,0 ha für Wohnen)
- Östl. Karl-Laible-Str. (M): 1,6 ha (rechnerische Berücksichtigung von 0,8 ha für Wohnen)
- Lettenacker (W): 2,4 ha (rd. 0,5 ha bebaut, rd. 0,9 ha Grünfläche, rechnerische Berücksichtigung von rd. 1,0 ha für Wohnen)
- Areal Hauptstr. (Brachfläche): 0,5 ha
- Westl. Bahnhof/ Krautländer (M): 0,4 ha (rechnerische Berücksichtigung von 0 ha für Wohnen, kein Wohnen geplant)

In Summe ergibt sich im Innenbereich der Gemeinde ein Potenzial von insgesamt rd. 5,3 ha.

„Darüber hinaus wurden Baulücken im Umfang von rd. 3,5 ha identifiziert (vgl. S. 43). Zu letzteren ist für die Anrechnung als Flächenpotenzial die Aktivierbarkeit abzuschätzen. Ein wesentliches Merkmal sind hier die Eigentumsverhältnisse. Von den identifizierten Potenzialen im Innenbereich ist ein Großteil nicht unmittelbar aktivierbar, da sich die Flächen in Privateigentum befinden. Von diesen Flächen verbleibt daher ein Anteil von rd. 0,3 ha (im kommunalen Eigentum), der als Flächenpotenzial innerhalb des Prognosezeitraums in Ansatz gebracht wird. Bestandspotenziale (u. a. Leerstände) werden nicht als Flächenpotenziale berücksichtigt. Zusammenfassend ergibt sich somit ein Gesamtflächenpotenzial von rd. 11,2 ha. Rd. 5,6 ha (rd. 50 %) befinden sich im Innenbereich.“ (GMA 2023, S. 53)

Ermittlung des absoluten Bedarfs an Wohnbauflächen

Zur Ermittlung des absoluten Bedarfs an Wohnflächen werden die Ausführungen der GMA (siehe S. 54) wiedergegeben: *„Der absolute zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich durch Abzug der Flächenpotenziale in der Gemeinde vom ermittelten relativen Bedarf an Wohnbauflächen. Im FNP stehen insgesamt rd. 5,6 ha Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen als Flächenpotenzial zur Verfügung. Im Innenbereich stehen als Flächenpotenzial insgesamt rd. 5,6 ha für Wohnbebauung zur Verfügung.“*

Absoluter Bedarf an Wohnbauflächen (vgl. S.54):

	StaLa
Relativer Wohnbauflächenbedarf (in ha)	12,0
Flächenpotenziale (in ha)	11,2
Absoluter Wohnbauflächenbedarf (ha)	0,8

„Der Bedarf kann durch die Innenbereichspotenziale alleine nicht gedeckt werden, auch wenn diese Flächen vollständig aktiviert und entwickelt werden könnten. Großes Potenzial bietet insbesondere das Schachenmayr-Areal. Da noch weitere FNP-Reserven vorhanden sind, die bei einer gänzlichen Entwicklung der Innenbereichspotenziale (ohne private Baulücken) für die Bedarfsde-

ckung nahezu ausreichen, ist die Planung der Gemeinde, zunächst keine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in FNP anzustreben, nachvollziehbar. Für eine bedarfsdeckende Entwicklung könnten bei eingeschränkter Aktivierbarkeit im Innbereich sowie für die Entwicklung über das Jahr 2040 hinaus die arrondierenden Flächen Flachsäcker / Brühläcker, Kalkäcker und Schweringstr. Dienen.“ (GMA 2023, S. 54).

Gemeinbedarfsfläche

Im direkten Umkreis des Geltungsbereichs der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans sind mehrere Flächen für den Gemeinbedarf bereits ausgewiesen. So ist nördlich der Bahnlinie eine 0,6 Hektar (ha) große Fläche mit der Zweckbestimmung „SALACH Bauhof“ ausgewiesen.

Östlich hiervon ist Fläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (0,27 ha) ausgewiesen.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Salach werden rund 6,76 ha gewerbliche Baufläche in eine Mischbaufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche umgewidmet. Somit geht es bei der vorliegenden Änderung nicht um eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche.

Mithilfe der Änderung des Flächennutzungsplans wird dazu beigetragen, dass ein Bebauungsplan für das Plangebiet aufgestellt werden kann. Dadurch kann die Brachfläche „Schachenmayr-Areal“ in Salach für die Innenentwicklung genutzt werden. Ebenfalls können die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die genauen umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert dargestellt und geprüft. Im Umweltbericht werden die tatsächlichen Eingriffe des Vorhabens bilanziert und erforderliche Vermeidungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen definiert.

Zusammengefasst sieht die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans folgende Veränderungen vor:

Flächendarstellung	Bestand	Änderung	Differenz
Mischbaufläche	0,0 ha	5,45 ha	+ 5,45 ha
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	0,0 ha	1,11 ha	+1,11 ha
Gewerbliche Bauflächen	6,76 ha	0,0 ha	- 6,76 ha
Bilanz	6,76 ha	6,76 ha	0,0 ha

10 Planungsalternativen

Nach PS 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Auf der Gemarkung der Gemeinde Salach ist das Schachenmayr-Areal die größte zusammenhängende Brachfläche und daher für ein Vorhaben der Innenentwicklung prädestiniert. Aus verschiedenen städtebaulichen Gründen, insbesondere die zentrale Lage im Stadtgefüge der Gemeinde Salach und die Nähe zum Bahnhof der Gemeinde Salach, wird von der Gemeinde eine Entwicklung der Brachfläche angestrebt. Planungsalternativen, im Sinne von größeren zusammenhängenden Brachflächen, sind in der Gemarkung Salach nicht vorhanden.

Weitere Potenzialflächen der Gemeinde Salach können den Ausführungen in Kapitel 8 entnommen werden.

11 Umweltbelange, Umweltbericht und Artenschutz

Im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens werden ausführliche, auf das konkrete Vorhaben abgestimmte Umweltprüfungen durchgeführt. Diese umfassen die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Planvorhabens auf den Menschen und die Umweltgüter „Boden und Wasser“, „Luft und Klima“, „Tiere und Pflanzen“, „Schutzgebiete“, „Landschaft“ und „Kultur- und Sachgüter“ sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Der Umweltbericht wird gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil der Begründung, den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bereits eine „Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung“ durchgeführt. Eine kurze Zusammenfassung mit den wesentlichen Erkenntnissen wird im Folgenden dargelegt.

Das Gutachten stellt dar, dass innerhalb des Geltungsbereichs der geplanten FNP-Änderung und des späteren Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schachenmayr-Areal“ ein Vorkommen von Zauneidechsen aus fachgutachterlicher Sicht auszuschließen wäre. Dies trifft ebenso auf den Nachtkerzenschwärmer zu.

Bezüglich der europäischen Vogelarten beschreibt das Gutachten folgendes: *„Bei den Untersuchungen wurden insgesamt 23 Vogelarten erfasst. 12 dieser Arten nutzen den Vorhabenbereich als Brutlebensraum, die anderen 11 Arten lediglich als Nahrungshabitat. An den Gebäuden brüten der Hausrotschwanz und der Turmfalke. Der Turmfalke ist dabei die einzige im Geltungsbereich brütende Art, die in Baden-Württemberg als gefährdet eingestuft ist. Im Gehölzbestand entlang der Fils und mittig im Vorhabenbereich brüten ungefährdete Höhlenbrüter wie der Star und die Kohl-*

meise sowie Frei- und Zweigbrüter wie die Amsel, das Rotkehlchen und der Stieglitz. Die Mönchsgas-mücke ist mit 3 Brutrevieren die am häufigsten vorkommende Art. Auffällig ist, dass sich im Ab-schnitt des Gehölzbestandes unmittelbar am bestehenden Gebäude des Schachenmayr-Areales keine Brutreviere befinden. Der Abschnitt ist frühmorgens nahezu vollständig beschattet. [...] Eine Prüfung des möglichen Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird erforderlich.“

Faunistische Untersuchungen ergaben zudem, dass im Untersuchungszeitraum insgesamt 9 Fledermausarten nachgewiesen werden konnten und diese entsprechend der Auflistung im Anhang IV der FFH-Richtlinie national streng geschützt sind. Es wird im Weiteren dargestellt, dass der Schwerpunkt der Fledermausaktivität eindeutig im Gehölzraum der Fils nachgewiesen werden konnte sowie eine Transferflugstrecke für Zwergfledermäuse im Plangebiet in das Gebiet nördlich der Bahntrasse besteht.

Untersuchungen zu holzbewohnenden Käferarten legen im Weiteren dar, dass der Juchtenkäfer als europarechtlich streng geschützte Art, sowie der große Goldkäfer als national streng geschützte Art im Geltungsbereich der FNP-Änderung nachgewiesen wurden. Für andere geschützte Käferarten besteht laut den Ausführungen des Gutachtens kein Potenzial. Entsprechend beschriebene Maßnahmen zum Schutz dieser Arten werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert.

Hinsichtlich der Betroffenheit der im Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie gelisteten, und damit artenschutzrechtlich relevanter, Gewässer bewohnender Arten führt das Gutachten folgende Einschätzungen aus. So ist mit einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Groppe (*Cottus gobio*) nur bei Eingriffen in bzw. am Gewässer zu rechnen.

Für den Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*) gibt es keine Artennachweise, ebenso für die Flussmuschel (*Unio crassus*). Die grüne Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*) konnte ebenfalls nicht im Untersuchungsgebiet festgestellt werden.