

Gemeindeverwaltungsverband
Tannhausen

Mit den Gemeinden Stödtlen,
Tannhausen und Unterschneidheim

Begründung zur 14. Änderung des
Flächennutzungsplanes im Planbereich
der Gemeinde Stödtlen, Ortsteil Regelsweiler

Anerkannt: Tannhausen, __.__.2025

Bauer, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 13.06.2025/14.11.2025

Projekt: STÖ2201P / 782873
Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

Planungserfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen (GVV Tannhausen) stellt im Planbereich ca. 0,9 ha Flächen für die Landwirtschaft und ca. 0,6 ha Grünfläche dar. Stattdessen sollen ca. 0,3 ha gemischte Baufläche, ca. 1,0 ha gewerbliche Baufläche und ca. 0,2 ha Grünfläche entstehen, um die Erweiterung sowie die Optimierung der Betriebsabläufe eines hier seit dem Jahr 2000 ansässigen Betriebes zu ermöglichen. Beim Betrieb handelt es sich um einen Familienbetrieb, der sich im Jahr 2007 mit Erwerb der damals leerstehenden gewerblichen Anlagen an diesem Standort am südlichen Ortsrand von Regelsweiler angesiedelt hat. Durch zusätzliche Tätigkeitsfelder wird die Erweiterung der Betriebsflächen erforderlich. Im bestehenden angrenzenden Betriebsgelände, für welches ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind die Flächen bereits größtenteils bebaut bzw. werden als Lager- und Fahrflächen genutzt. Zusätzlich werden derzeit Lagergebäude in den umliegenden Gemeinden angemietet, um alle Betriebsmittel unterbringen zu können. Für einen optimalen Betriebsablauf sollen künftig alle Fahrzeuge und Bauteile am Stammsitz in Regelsweiler untergebracht werden.

Der ortsansässige Gerüstbaubetrieb hat sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt. Diese Entwicklung ist auch neuen Betriebsfeldern zu verdanken. So werden vermehrt Flucht- und Rettungstürme angefragt, die bei Umbau- und Renovierungsmaßnahmen in unterschiedlichsten Größen benötigt werden. In diesem Zusammenhang werden auch immer mehr Notdächer benötigt, die seit einigen Jahren von der Firma angeboten werden können. Der Platzbedarf für die Lagerung dieser Elemente umfasst für die Flucht- und Rettungstürme ca. 600 m² und für die Notdächer ca. 500 m².

Der Anstieg der Lagerflächen hat in den letzten 5 – 8 Jahren aufgrund vermehrter Krisen und dadurch resultierender Lieferengpässe für die o.g. Elemente sowie auch den regulären Gerüstbau stark zugenommen. Da keine Sicherheit auf eine kurzfristige Lieferung von Ersatzteilen besteht, muss von der Firma ein größeres Lager unterhalten werden.

Auch das Angebot an Baukränen konnte auf insgesamt 50 Stück erweitert werden. Vor allem im Winter muss mindestens die Hälfte der Fahrzeuge in Regelsweiler untergebracht werden. Dafür wird eine Lagerfläche von ca. 5*15 m pro Kran benötigt.

Da die unterschiedlichen Elemente jederzeit geladen bzw. angefahren werden müssen, sind bei dieser Betriebssparte insgesamt große Hof- und Rangierflächen erforderlich, um einen zügigen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

Zur Erweiterung des regulären Gerüstbestandes wird ebenfalls regelmäßig Material erworben. Dieses Materialangebot ergibt sich oft sehr kurzfristig bei Betriebsinsolvenzen von anderen Gerüstbaubetrieben im Winter, wenn der Großteil des eigenen Gerüstmaterials der Firma Maier nicht auf den Baustellen sondern vor Ort in Regelsweiler oder den angemieteten Hallen lagert und somit kein Platz für zusätzliches Material da ist. Um hier flexibel und schnell reagieren zu können, sind auch für die Gerüstbauteile weitere Lagerflächen erforderlich. Diese sollen mit den Elementen aus den angemieteten Flächen in der neu geplanten Lagerhalle untergebracht werden.

Zusätzlich sollen Sozialräume für die Mitarbeiter mit Aufenthaltsraum sowie Dusch- und Umkleidemöglichkeiten entstehen. Dieses wird im Bereich der Mischbauflächen angeordnet, da es sich hier um eine wenig lärmintensive Nutzung handelt.

Das Wachstum des Betriebes insgesamt und damit der größere Materialbedarf zeigt sich auch durch den starken Anstieg der Mitarbeiter. In den letzten Jahren ist die Mitarbeiterzahl von 45 auf 75 Personen angestiegen.

Übersicht mit geplanter Flächenaufteilung



Alternativenprüfung:

Für einen optimalen Produktionsablauf am bestehenden Standort ist es erforderlich, eine Erweiterungsfläche zur Verfügung zu stellen, die direkt an das bestehende Betriebsgelände angrenzt. Somit können alle Betriebsmittel an einem Standort untergebracht und für die einzelnen Baustellen gemeinsam verladen werden. Östlich des Firmengeländes verläuft die Lindenstraße und im Anschluss Wohnbebauung, so dass eine Erweiterung nur in Richtung Südwesten erfolgen kann. Zur Minimierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird ein Teil des vorhandenen Bolzplatzes einbezogen, der nicht in diesem Umfang genutzt wird.

Eine Verlagerung des Betriebes ist wirtschaftlich und standortbezogen nicht möglich. Dennoch werden die bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet dargestellt und bzgl. der Verfügbarkeit geprüft.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen

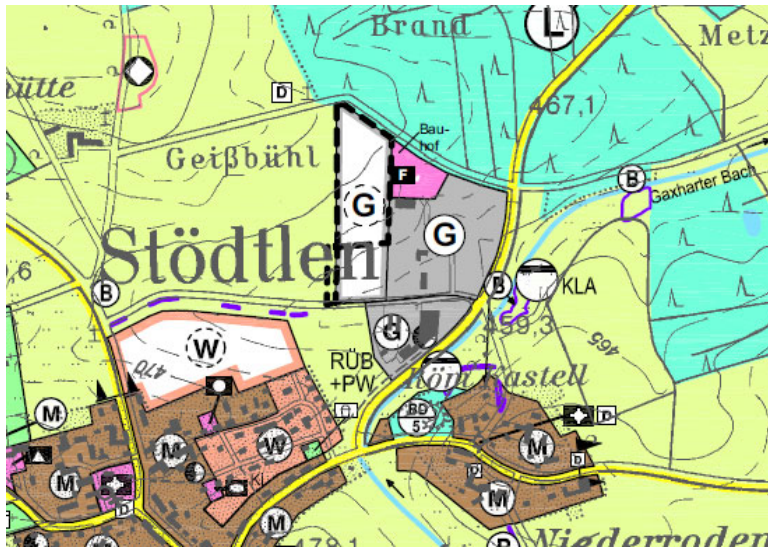


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Stödtlen (GVV Tannhausen), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stödtlen sind gewerbliche Bauflächen noch im Hauptort vorgesehen. Der Großteil der Flächen befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde (südlicher Teilbereich) sondern der angrenzenden Betriebe, da diese als Erweiterungsfläche für die bestehenden Firmen entwickelt wurden.

Es befinden sich lediglich noch zwei Flächen innerhalb des Gewerbegebietes Lachfeld in Gemeindebesitz. Bei einer der Flächen handelt es sich ebenfalls um eine Vorhaltefläche für den benachbarten Betrieb. Die einzige noch frei verfügbare Fläche ist mit rund 3.000 m² zu klein für eine Umsiedlung der in Regelsweiler ortsansässigen Firma.

Raumordnung:

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 ist der Planbereich als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostwürttemberg 2035, welcher sich derzeit in Fortschreibung befindet ist kleinteilig noch eine geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe sowie für den Großteil der Fläche ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Im Bereich des bestehenden Bolzplatzes gibt es keine Festlegung.

Am 12.09.2025 wurde der Regionalplan Ostwürttemberg 2035 rechtskräftig, so dass dieser zu beachten ist.

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsregelung, Artenschutz:

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf bei parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere oder zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist von dem des Bebauungsplanes „Straßenfeld IV“ voll umfasst, sodass die Prüfung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden Untersuchungen der geplanten Bauflächen mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Es wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Verfahren:

Die Planungsfläche war Teil der 12. FNP-Änderung des Gemeindeverwaltungsverbandes. Da die Fortführung dieses Verfahrens derzeit nicht absehbar ist, soll die Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich „Straßenfeld IV“ in einem separaten Verfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand:	ca. 0,9 ha Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,6 ha Grünfläche
Planung:	ca. 0,3 ha gemischte Baufläche ca. 1,0 ha Fläche gewerbliche Baufläche ca. 0,2 ha Fläche Grünfläche