

Gemeindeverwaltungsverband
Tannhausen

mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen
und Unterschneidheim

Begründung zur 15. Änderung des
Flächennutzungsplanes im Planbereich
der Gemeinde Tannhausen

Anerkannt: Tannhausen, 10.10.2025

Jan-Erik Bauer, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 13.06.2025/ 10.10.2025

Projekt: TA2201 / 806289
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:

In Tannhausen gibt es derzeit keine frei verfügbare Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes. Da von der Gemeinde derzeit keine gewerbliche Baufläche angeboten werden kann und konkrete Anfragen vorliegen, soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Großfeld“ aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen (GVV Tannhausen) stellt im Planbereich ca. 1,90 ha Flächen für die Landwirtschaft und 0,14 ha geplante gewerbliche Baufläche dar. Für die geplante gewerbliche Baufläche besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da das hier bestehende Baugrundstück in diesem Bereich von der Darstellung im FNP sowie der Ausweisung im Bebauungsplan abweicht und die verbleibende Gewerbefläche zu klein für die Ansiedlung eines weiteren Betriebes ist, soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die für den erforderlichen Ausgleich herangezogen werden kann.

Alternativenprüfung/ Bedarf:

Eine detaillierte Bedarfsbegründung erfolgt im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Großfeld“. Die Darstellung und Bewertung der Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale erfolgte auf der Grundlage der Auflistung vom Regionalverband Ostwürttemberg („Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“, Stand 2023). Nachfolgend sind die Ergebnisse zusammengefasst:

In der Gemeinde Tannhausen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur im Hauptort am nördlichen Ortsrand bestehende und geplante Gewerbeflächen dargestellt.

Im Gebiet „Salgereut, 1. Änderung“ ist noch eine Baulücke vorhanden, welche sich in privatem Eigentum des angrenzenden Betriebes befindet und als Erweiterungsfläche für diesen vorgehalten wird. Daher steht die Fläche nicht für die Anfragen von Gewerbetreibenden zur Verfügung.

Im „Gewerbegebiet I“ bestehen noch zwei Reserveflächen, die sich ebenfalls nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Eine der beiden Flächen ist bereits mit Wohnbebauung belegt.

Die weiter südlich gelegenen Baulücken, welche nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, sind ebenfalls für Wohnbebauung vorgesehen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebietes I, 2. Erweiterung“ sind noch drei unbebaute Grundstücke vorhanden. Für eines der Grundstücke wird derzeit ein Baugesuch erstellt, dieses befindet sich im Eigentum eines Betriebes für Gebäudetechnik. Die östlich angrenzende Fläche befindet sich im Eigentum des nordöstlich gelegenen Betriebes als Reservefläche. Die dritte Fläche wurde von einem im Ort ansässigen Betrieb erworben. Da sich dieser vergrößern möchte, wird eine Betriebsverlagerung ins Gewerbegebiet erforderlich.

In Tannhausen gibt es somit keine frei verfügbare Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes. Da von der Gemeinde derzeit keine gewerbliche Baufläche angeboten werden kann und konkrete Anfragen vorliegen, soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Großfeld“ aufgestellt werden.

Bei den geplanten Neuansiedlungen handelt es sich um Firmen, die an ihrem bisherigen Standort in der Ortslage beengt sind bzw. die zwischenzeitlich bereits auf Pachtflächen in Nachbargemeinden ausgewichen sind. Zusätzlich ist auch die Neu-

gründung eines Betriebes vorgesehen. Neben den bereits im Vorentwurf aufgeführten Interessenten sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 5 weitere Anfragen bei der Gemeinde eingegangen. Nachfolgend werden die konkreten Interessenten nach Gewerbe und mit Flächenbedarf aufgelistet:

Metallverarbeitender Betrieb	ca. 5.000 m ²
Brennholzhandel	ca. 3.000 m ²
Kfz-Betrieb	ca. 4.000 m ²
Bauelementehandel	ca. 4.000 m ²
Holzverarbeitender Betrieb	ca. 3.000 m ²
Elektrobetrieb	ca. 3.000 m ²
Innenausbaubetrieb	ca. 3.500 m ²
Holzspedition	ca. 5.000 m ²

Die Erweiterung bzw. Neugründung von Betrieben in der Gemeinde wird ausdrücklich begrüßt. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist für die Gemeinde Tannhausen zwingend notwendig, um langfristig die sozialen Strukturen in der Gemeinde zu erhalten und auch jungen Familien neben der Möglichkeit des Wohnens vernünftige Perspektiven für ortsnahe, attraktive Arbeitsplätze und Ausbildungsstellen zu bieten.

Raumordnung:

Im Regionalplan 2010 befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (G). Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt.

Im zwischenzeitlich bereits als Satzung beschlossenen Regionalplan Ostwürttemberg 2035 ist das Plangebiet im Südosten als geplante gewerbliche Baufläche und im Nordwesten als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) sowie als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G) dargestellt.

Bei der frühzeitigen Anhörung zur 15. FNP-Änderung wurde von den Raumordnungsbehörden signalisiert, dass die Planung aufgrund der randlichen Lage im Vorranggebiet (Landwirtschaft) hier im Rahmen der Ausformung noch mitgetragen werden kann, wenn der Bedarf besteht. Diese Einschätzung erfolgte auch vor dem Hintergrund des geringen Flächenumfangs der Neuinanspruchnahme sowie aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet an bestehende gewerblich geprägte Gemeindefläche anknüpft.

Die Belange des von der Planung tangierten geplanten Vorbehaltsgebiets für Naturschutz und Landschaftspflege nach PS 3.2.1.2 (G) RegP 2035 sind erst zu berücksichtigen, wenn die Gesamtfortschreibung des Regionalplans vor der Bauleitplanung rechtskräftig werden sollte. Dies war zum Zeitpunkt der Entwurfsbilligung am 09.07.2025 in der Verbandsversammlung noch nicht der Fall.

Der betroffene Grundsatz (Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege) der Raumordnung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden, da die Belange von Natur und Landschaft detailliert im Umweltbericht beschrieben werden.

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 „Gewerbegebiet Großfeld“ 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 (Gesamtfortschreibung). Da die Fortführung dieses Verfahrens derzeit nicht absehbar ist, soll die Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich „Gewerbegebiet Großfeld“ in einem separaten Verfahren (15.FNP-Änderung) parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand:	ca. 1,90 ha Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,14 ha geplante gewerbliche Baufläche
Planung:	ca. 1,63 ha geplante gewerbliche Baufläche ca. 0,41 ha geplante Grünfläche