

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
TANNHAUSEN

MIT DEN GEMEINDEN STÖDTLEN,
TANNHAUSEN UND UNTERSCHNEIDHEIM

15. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Planbereich
der Gemeinde Tannhausen

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 3 und
§ 6a Abs. 1 BauGB

Anerkannt: Tannhausen, 03.12.2025

Bauer, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 03.12.2025

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

1. 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, wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Großfeld“ entwickelt. In diesem Zusammenhang muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Gemeinde Tannhausen hat beim GVV Tannhausen eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen (GVV Tannhausen) stellt im Planbereich des Bebauungsplanes 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.

2. VERFAHRENSABLAUF

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen hat am 04.12.2024 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und zugleich den Vorentwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 28.10.2024 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 16.12.2024 – 16.01.2025 durchgeführt. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 11.12.2024 – 16.01.2025 statt.

Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgeschlossen war, hat die Verbandsversammlung in öffentlicher Sitzung am 09.07.2025 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Außerdem wurde der Entwurf der 15. FNP-Änderung in der Fassung vom 13.06.2025 gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das weitere Verfahren wurde mit dem Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planteil und Begründung vom 13.06.2025 durchgeführt. Die Veröffentlichung auf der Internetseite sowie die öffentliche Auslegung fand vom 04.08.2025-08.09.2025 in den Rathäusern Stödtlen, Tannhausen und Unterschneidheim statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 31.07.2025-08.09.2025 durchgeführt.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen und Wirksamkeitsbeschluss zur 15. FNP-Änderung erfolgte am 02.12.2025.

Der detaillierte Verlauf des Verfahrens ist auch unter den „Verfahrensvermerken“ des Entwurfes dokumentiert.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in den Beratungen der Verbandsversammlung stattgefunden.

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

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 Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Schutzgüter nach dem BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Mensch, Boden/ Fläche, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) ermittelt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Unterstützend wurde für die Bewältigung des Arten- und Boden- sowie Lärmschutzes auf Fachgutachten zurückgegriffen und die daraus resultierenden Einschätzungen, Empfehlungen und Maßnahmen in den Umweltbericht integriert.

4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BZW. TRÄGERBETEILIGUNG

4.1 Private Anregungen

Im Rahmen der Anhörung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.2 Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden hauptsächlich Bedenken und Anregungen bezüglich folgender Themen vorgebracht:

Verfasser	Thematischer Bezug	Schlagwortartige Kurzfassung
Regierungspräsidium Stuttgart/ Regionalverband Ostwürttemberg	Raumordnung	- Beachtung raumordnerischer Planungen und Vorgaben (Bundesraumordnungsplan Hochwasser, Landesentwicklungsplan 2002, Regionalplan Ostwürttemberg 2010, Regionalplan Ostwürttemberg 2035 mit betroffenen Plansätzen) - Zusätzliche Ausführungen zum Bedarf erforderlich
LRA Ostalbkreis	Wasserwirtschaft	- Entwicklung Entwässerungskonzept erforderlich - Beachtung Starkregenereignisse
LRA Ostalbkreis	Landwirtschaft	- Berücksichtigung Wertstufe bei Planung der Ausgleichsflächenerforderlich - Entschädigung angrenzende Bewirtschafter
LRA Ostalbkreis	Naturschutz	- Aufnahme Maßnahmen Artenschutz in Textteil - Ergänzende Darstellung Pflanzgebote - Abstimmung zu externen Maßnahmenflächen

		- Änderung private Grünflächen in öffentliche
--	--	---

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Begründung Aussagen zum Bedarf ergänzt.

Die weiteren Anregungen wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt, da diese aufgrund der Detailschärfe im Flächennutzungsverfahren nicht relevant sind bzw. auf FNP-Ebene nicht geregelt werden können.

Im Rahmen der Stellungnahmen zum Entwurf wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart und vom Regionalverband Ostwürttemberg nochmals auf die früheren Stellungnahmen und die zu berücksichtigenden Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie die schutzbedürftigen Bereiche hingewiesen, die durch die Erweiterungsplanung betroffen sind.

Aufgrund der im Entwurf ergänzten Aussagen zum Bedarf wurden keine raumordnerischen Bedenken mehr geäußert.

Vom GB Landwirtschaft des Landratsamtes wurden die Bedenken zur Flächeninanspruchnahme aufrechterhalten, vor allem im Hinblick auf die Entwicklung einer randlichen Grünfläche.

Im Hinblick auf den Artenschutz war die Ausweisung der Grün- und Maßnahmenfläche als Rückzugsraum für Rebhühner erforderlich.

In einem Bebauungsplanverfahren ist es Aufgabe des Gemeinderates, die unterschiedlichen Belange einzelner Fachbereiche des Landratsamtes und anderer Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit untereinander und gegeneinander abzuwägen, um zu einem sinnvollen Planungsergebnis zu kommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche externe Maßnahmenflächen, die von Seiten des Naturschutzes erforderlich sind, umfangreich untersucht, um mit der Flächenauswahl die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Der Großteil der Gemeindeflächen, welche für den Ausgleich herangezogen werden können, ist als Vorbehaltsflur I bewertet. Lediglich 2 Flächen werden der Vorbehaltsflur II zugeordnet und 3 Flächen sind nicht bewertet.

Im Ergebnis wurde eine nicht bewertete Fläche (ehem. Deponie) herangezogen werden und eine Fläche, die mit Vorbehaltsflur II bewertet ist. So wurden von den 18 untersuchten Flächen diejenigen ausgewählt, welche die geringste Wertigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung aufweisen, um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen.

Von weiteren Geschäftsbereichen des Landratsamtes wurde aufgrund des Detaillierungsgrades auf das Bebauungsplanverfahren und die dazu formulierten Stellungnahmen verwiesen.

An den Unterlagen zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.06.2025 waren keine Änderungen mehr erforderlich.

5. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Bei der Ausarbeitung des Entwurfs wurden im Hinblick auf die bestehenden Bedenken aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden ergänzende Aussagen eingearbeitet. Daraufhin konnten die bestehenden Bedenken im Rahmen des Entwurfes größtenteils zurückgestellt werden.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in den Beratungen des Gemeinderates Tannhausen und der Verbandsversammlung stattgefunden.

Bezüglich der weiterhin formulierten Bedenken der Landwirtschaft konnte die Planung nicht angepasst werden. Die Lage der Erweiterungsflächen ist durch die bereits bestehenden Gewerbeflächen und der im FNP enthaltenen Planungsflächen vorgegeben. Zudem wird die Ortslage von Flächen der Vorbehaltsflur I umschlossen, so dass keine geringwertigeren Flächen im direkten Umfeld im Anschluss an die Ortslage zur Verfügung stehen. Aufgrund fehlender Brach- oder Konversionsflächen am Standort Tannhausen ist die Erweiterung mit einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zwangsläufig verbunden.

Bezüglich der externen Maßnahmenflächen wurden von 18 untersuchten Flächen diejenigen ausgesucht, die die geringste Wertigkeit aufweisen.

Eine detaillierte Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägung in der Verbandsversammlung ist dem Abwägungsvorschlag zum Entwurf vom 10.10.2025 zu entnehmen.

Die Abwägung wurde von der Verbandsversammlung des GVV Tannhausen durchgeführt und die Wirksamkeit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes am 02.12.2025 in der Verbandsversammlung beschlossen.