

Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen

Mit den Gemeinden Stödtlen,
Tannhausen und Unterschneidheim

16. Änderung des Flächennut- zungsplanes im Planbereich der Gemeinde Stödtlen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



Anerkannt: Stödtlen, 03.08.2026


Bauer, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 03.08.2026

Projekt: STÖ2401 / 812563

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

Im Hinblick auf eine bauliche Weiterentwicklung im Hauptort Stödtlen ist von großer Bedeutung, dass kaum mehr freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. Baulücken und Brachflächen sind in der Ortslage nur in geringem Umfang zu verzeichnen, da in den letzten Jahren von der Gemeinde bereits mehrere Projekte zur Nachverdichtung verwirklicht werden konnten.

Die Baugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für Wohnen im Süden des Hauptortes sowie im benachbarten Baugebiet Hoffeld sind alle veräußert und bebaut bzw. wird eine Bebauung zeitnah erfolgen.

Nachdem die Gemeinde Stödtlen derzeit keinen Bauplatz anbieten kann, soll die Möglichkeit zur Eigenentwicklung geschaffen und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden und daher der Bebauungsplan „Hoffeld II“ entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stödtlen stellt im Planbereich ca. 1,26 ha Flächen für die Landwirtschaft dar. Stattdessen sollen ca. 1,26 ha Wohnbaufläche entstehen, um den Bebauungsplan „Hoffeld II“ zu ermöglichen.

2. VERFAHRENSABLAUF

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Tannhausen hat am 09.07.2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und zugleich den Vorentwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 15.05.2025 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 08.09.2025 – 08.10.2025 durchgeführt. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 01.09.2025 – 08.10.2025 statt.

Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgeschlossen war, hat die Verbandsversammlung in öffentlicher Sitzung am 02.12.2025 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Außerdem wurde der Entwurf der 16. FNP-Änderung in der Fassung vom 04.11.2025 gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das weitere Verfahren wurde mit dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planteil und Begründung vom 04.11.2025 durchgeführt. Die Veröffentlichung auf der Internetseite sowie die öffentliche Auslegung fand vom 08.06.2026-08.07.2026 in den Rathäusern Stödtlen, Tannhausen und Unterschneidheim statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 03.06.2026-08.07.2026 durchgeführt.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen und Wirksamkeitsbeschluss zur 16. FNP-Änderung erfolgte von der Verbandsversammlung am 31.07.2026.

Der detaillierte Verlauf des Verfahrens ist auch unter den „Verfahrensvermerken“ 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 „Hoffeld II“ voll umfasst, sodass die Prüfung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 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. Es wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.

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

4.1 Private Anregungen

Im Rahmen der Anhörung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.2 Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Vorentwurfes im Wesentlichen Bedenken, Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Hochwasserschutz, Starkregenereignisse
- Bruttowohndichte und Bedarfsberechnung
- Lage innerhalb des regionalen Grünzuges und Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft
- Angaben zur Geologie/Bodenschutz
- Lage im Wasserschutzgebiet
- Gestaltung Verkehrsanlagen (Sicherheitsstreifen, Gehweggestaltung, Anbauverbot, Immissionen Straßenverkehr)
- Beanspruchung landbauwürdiger Flächen der Vorbehaltsflur I
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange (Feldlerche)

Auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der sonstigen vorliegenden Informationen und Gutachten wurde der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgearbeitet. Hierbei wurden in der Begründung die Aussagen zur Raumordnung (Plansätze des Regionalplanes 2035) sowie die Lage im Wasserschutzgebiet aufgenommen.

Weitere in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom Gemeinderat Stödtlen behandelt und die Anregungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Diese sind aufgrund der Detailschärfe im Flächennutzungsplanverfahren nicht relevant bzw. können auf FNP-Ebene nicht geregelt werden.

Der Forderung von Seiten der Landwirtschaft bzgl. dem Heranziehen geringwertiger Flächen konnte nicht entsprochen werden.

Nach Abschluss der Prüfungen muss auf ein Flurstück innerhalb der Vorbehaltsflur II zurückgegriffen werden.

Nach Ergänzung der Unterlagen konnten die Bedenken größtenteils zurückgestellt werden. Im Rahmen der formellen Beteiligung wurden lediglich von Seiten der Landwirtschaft die Bedenken bzgl. der Inanspruchnahme wertvoller Böden aufrecht erhalten.

Den weiterhin aufrechterhaltenen Bedenken von Seiten der Landwirtschaft konnte nicht entsprochen werden. Nach Abschluss der Prüfungen muss auf ein Flurstück innerhalb der Vorbehaltsflur II zurückgegriffen werden.

Im Hinblick auf den erstmals vorgebrachten Hinweis bzgl. möglicher Nutzungskonflikte, ist keine Änderung erforderlich. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an gewerbliche Betriebe als bisher schon bestehende Wohnhäuser. Somit werden keine zusätzlichen Einschränkungen gesehen.

Überwiegend wurden aber keine neuen oder zusätzlichen Bedenken oder Anregungen geäußert, sondern auf die zeitgleich abgegebene Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verwiesen. Im Bebauungsplanverfahren werden die Stellungnahme in der Abwägung behandelt und die Anregungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt, da diese aufgrund der Detail-schärfe im Flächennutzungsplanverfahren nicht relevant sind bzw. auf FNP-Ebene nicht geregelt werden können.

5. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

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 der Verbandsversammlung stattgefunden.

Eine detaillierte Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägung in der Verbandsversammlung ist dem Abwägungsvorschlag zum Entwurf vom 23.07.2026 zu entnehmen.

Eine Alternativenprüfung ist bereits im Zuge der 12. FNP-Änderung erfolgt. Die im Flächennutzungsplan (FNP) am nördlichen Ortsrand von Stödtlen dargestellten geplanten Wohnbauflächen ragen relativ nahe an die gewerblichen Entwicklungsflächen „Lachfeld“ heran. Um mögliche Konflikte in dieser Gemengesituation zu vermeiden, wurden im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung im Jahr 2016 auch andere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen untersucht. Im Verlauf der Untersuchungen hat der Gemeinderat entschieden, die Erweiterung der Wohnbauflächen aufgrund der im Norden bestehenden Konfliktsituation vorerst im Westen des Hauptortes weiter zu verfolgen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine gute Wohnlage und eine Umsetzung ist kurzfristig möglich. Bei den Flächen am nördlichen Ortsrand konnte auch noch keine Einigung mit den Eigentümern erzielt werden. Diese werden derzeit noch für Tierhaltung direkt am Haus-/Hofgrundstück benötigt.

Die Abwägung wurde von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen durchgeführt und die Wirksamkeit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes am 31.07.2026 von der Verbandsversammlung beschlossen.

GVV Tannhausen
16. Änderung des Flächennutzungsplanes
Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensvermerke

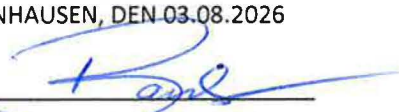
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 BAUGB
GEFASST AM 09.07.2025 UND
IN DEN AMTSBLÄTTERN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
GEMEINDE STÖDTLEN NR. 36 AM 04.09.2025
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. 36 AM 04.09.2025
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. 36 AM 05.09.2025

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 09.07.2025
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
GEMEINDE STÖDTLEN NR. 36 AM 04.09.2025
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. 36 AM 04.09.2025
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. 36 AM 05.09.2025
VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.09.2025 BIS 08.10.2025

ENTWURFS- UND VERÖFFENTLICHUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB
GEFASST AM 02.12.2025 UND ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT IN DER
GEMEINDE STÖDTLEN AM 03.06.2026
GEMEINDE TANNHAUSEN AM 03.06.2026
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM AM 05.06.2026
VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.06.2026 BIS 08.07.2026

WIRKSAMKEITSBESCHLUSS GEMÄSS § 6 BAUGB
VON DER VERBANDSVERSAMMLUNG GEFASST AM 31.07.2026

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM AM 31.07.2026
GEFASSTEN WIRKSAMKEITSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
TANNHAUSEN, DEN 03.08.2026


BAUER, VERBANDSVORSITZENDER

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
DURCH DAS LANDRATSAMT OSTALBKREIS,
ERTEILT MIT ERLASS VOM __.__.2026
AZ.:

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 6 BAUGB
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT IN DER
GEMEINDE STÖDTLEN AM __.__.2026
GEMEINDE TANNHAUSEN AM __.__.2026
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM AM __.__.2026

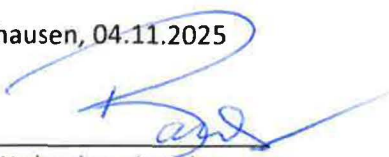
Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen

Mit den Gemeinden Stödtlen,
Tannhausen und Unterschneidheim

16. Änderung des Flächennut- zungsplanes im Planbereich der Gemeinde Stödtlen



Anerkannt: Tannhausen, 04.11.2025


Bauer, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 04.11.2025

Projekt: STÖ2401 / 812563
Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure GmbH
/3479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

16. Änderung im Bereich des Bebauungsplanes „Hoffeld II“

Planteil

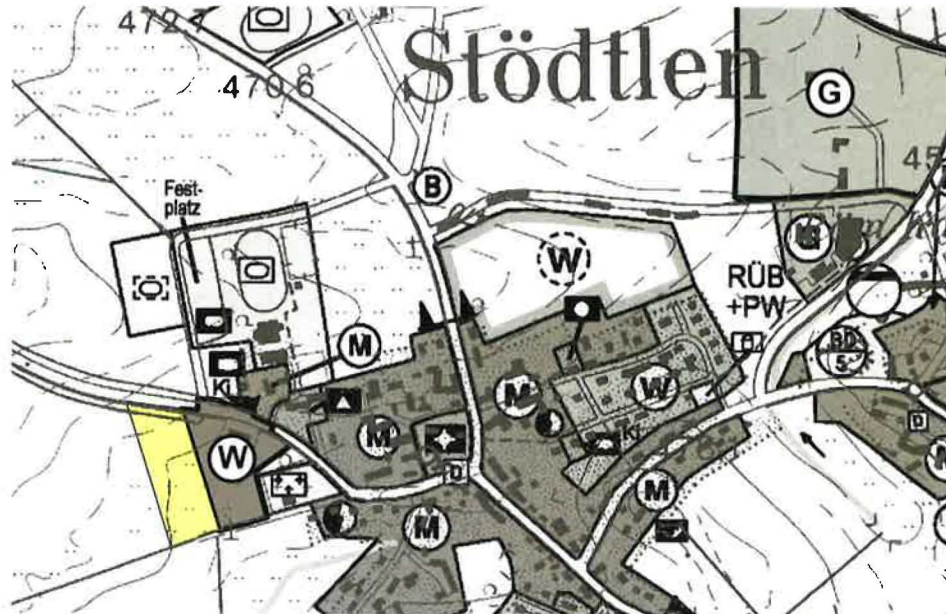


Abb. 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (rechtswirksam seit 20.04.2006) mit Darstellung der Bestandsfläche (M 1:10.000)

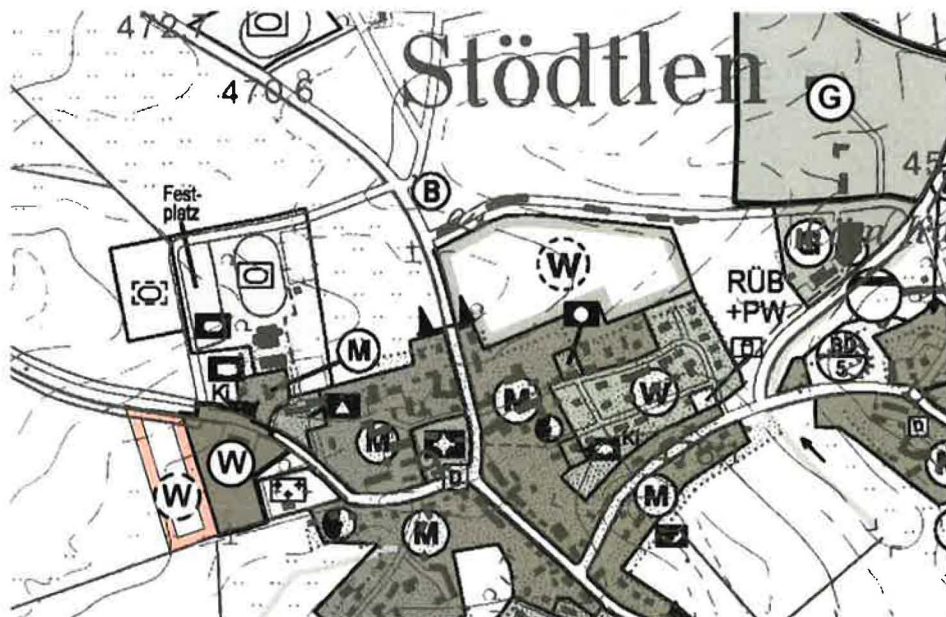


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (rechtswirksam seit 20.04.2006) mit Darstellung der Planungsfläche (M 1:10.000)

Zeichenerklärung

-  Fläche für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB)
-  Geplante Wohnbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Bei den Plandarstellungen wurden die genehmigten FNP-Änderungen (Gewerbegebiet Lachfeld) bzw. rechtskräftigen Bebauungspläne nach §13 b BauGB (Wohngebiet „Hoffeld“) bereits als Bestand berücksichtigt.

Begründung

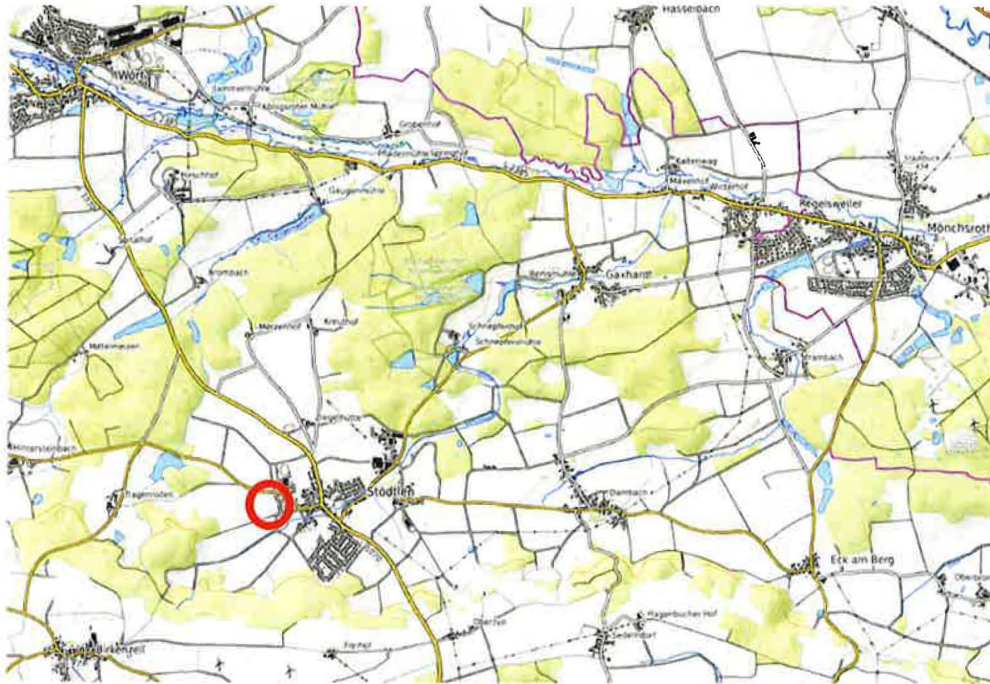


Abb. 3: Übersichtsplan, Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

Planungserfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

Im Hinblick auf eine bauliche Weiterentwicklung im Hauptort Stödtlen ist von großer Bedeutung, dass kaum mehr freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. Baulücken und Brachflächen sind in der Ortslage nur in geringem Umfang zu verzeichnen, da in den letzten Jahren von der Gemeinde bereits mehrere Projekte zur Nachverdichtung verwirklicht werden konnten.

Die Baugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für Wohnen im Süden des Hauptortes sowie im benachbarten Baugebiet Hoffeld sind alle veräußert und bebaut bzw. wird eine Bebauung zeitnah erfolgen.

Nachdem die Gemeinde Stödtlen derzeit keinen Bauplatz anbieten kann, soll die Möglichkeit zur Eigenentwicklung geschaffen und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden.

Wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen soll daher der Bebauungsplan „Hoffeld II“ entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stödtlen stellt im Planbereich ca. 1,26 ha Flächen für die Landwirtschaft dar. Stattdessen sollen ca. 1,26 ha Wohnbaufläche entstehen, um den Bebauungsplan „Hoffeld II“ zu ermöglichen.

Alternativenprüfung:

Eine Alternativenprüfung ist bereits im Zuge der 12. FNP-Änderung erfolgt. Die detaillierte Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist im Bebauungsplan „Hoffeld II“ enthalten. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist von dem des Bebauungsplanes „Hoffeld II“ voll umfasst.

Raumordnung:

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist im Bereich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und ein Regionaler Grünzug festgelegt:

3.1.1 Regionale Grünzüge

(1) Z Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient. Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind.

3.2.3.3 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

(1) G Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

(2) G Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Zwecke soll im Falle fehlender Alternativen nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen sollen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen werden, sofern sie nicht aufgrund ihrer ökologischen Funktionen von Bedeutung sind.

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach einer ersten Abstimmung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg ist das Vorbehaltsgebiet der kommunalen Abwägung zugänglich. Auch für den Regionalen Grünzug besteht mit dem neuen Regionalplan die Möglichkeit der kommunalen Ausformung. Dies ist bei der vorliegenden Größenordnung der Fall. Besonderes Gewicht wird bei der Planung auf die Gebietseingrünung gelegt, um den Eingriff in den Grünzug zu reduzieren und damit einen neuen Ortsrand an dieser Stelle zu schaffen.

Schutzgebiete:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Regierungspräsidium Freiburg auf die Lage des Planvorhabens in Wasserschutzzone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes (WSG) "Im Rotachtal und Gerbachtal, TB 1-16, ZV Riesgruppe" (LUBW-Nr.: 136 001) hingewiesen.

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 „Hoffeld II“ 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.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand:	ca. 1,26 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung:	ca. 1,26 ha geplante Wohnbaufläche

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 BAUGB
GEFASST AM 09.07.2025 UND
IN DEN AMTSBLÄTTERN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
GEMEINDE STÖDTLEN NR. 36 AM 04.09.2025
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. 36 AM 04.09.2025
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. 36 AM 05.09.2025

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 09.07.2025
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
GEMEINDE STÖDTLEN NR. 36 AM 04.09.2025
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. 36 AM 04.09.2025
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. 36 AM 05.09.2025
VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.09.2025 BIS 08.10.2025

ENTWURFS- UND VERÖFFENTLICHUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB
GEFASST AM 02.12.2025 UND
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
GEMEINDE STÖDTLEN NR. 23 AM 03.06.2026
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. 23 AM 03.06.2026
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. 23 AM 05.06.2026
VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.06.2026 BIS 08.07.2026

WIRKSAMKEITSBESCHLUSS GEMÄSS § 6 BAUGB
VON DER VERBANDSVERSAMMLUNG GEFASST AM 31.07.2026

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM AM 31.07.2026
GEFASSTEN WIRKSAMKEITSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
TANNHAUSEN, DEN 03.08.2026

BAUER, VERBANDSVORSITZENDER

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
DURCH DAS LANDRATSAMT OSTALBKREIS,
ERTEILT MIT ERLASS VOM __.__.2026
AZ.:

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 6 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
GEMEINDE STÖDTLEN NR. _ AM __.__.2026
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. _ AM __.__.2026
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. _ AM __.__.2026

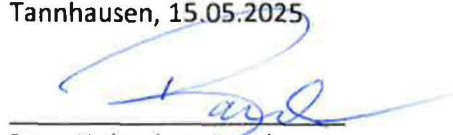
**Gemeindeverwaltungsverband
Tannhausen**

Mit den Gemeinden Stödtlen,
Tannhausen und Unterschneidheim

**16. Änderung des Flächennut-
zungsplanes im Planbereich der
Gemeinde Stödtlen**

- Vorentwurf -

Anerkannt: Tannhausen, 15.05.2025


Bauer, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 15.05.2025

Projekt: STÖ2401 / 776353
Bearbeiter/in: IH



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

stadtlandingenieure

16. Änderung im Bereich des Bebauungsplanes „Hoffeld II“

Planteil

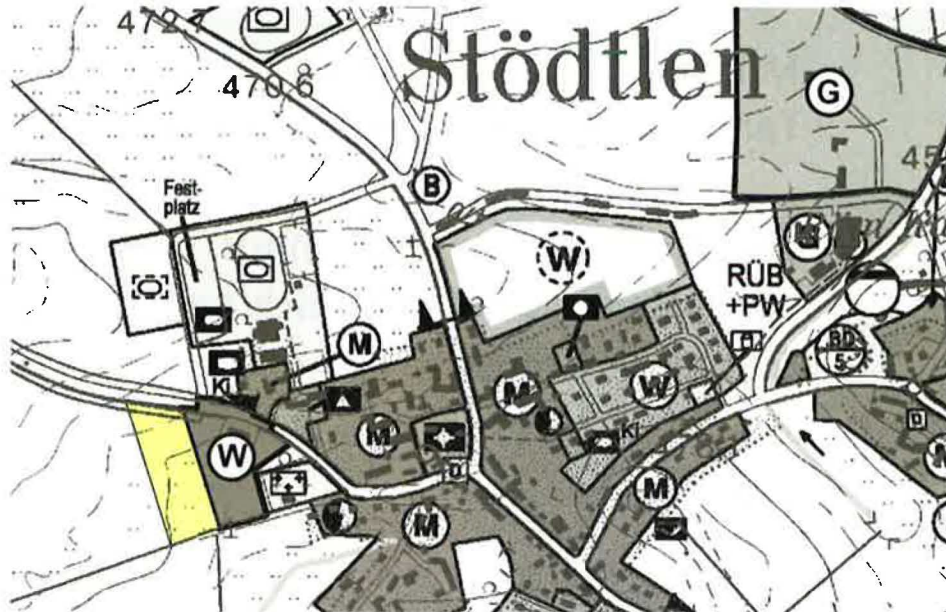


Abb. 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (rechtswirksam seit 20.04.2006) mit Darstellung der Bestandsfläche (M 1:10.000)

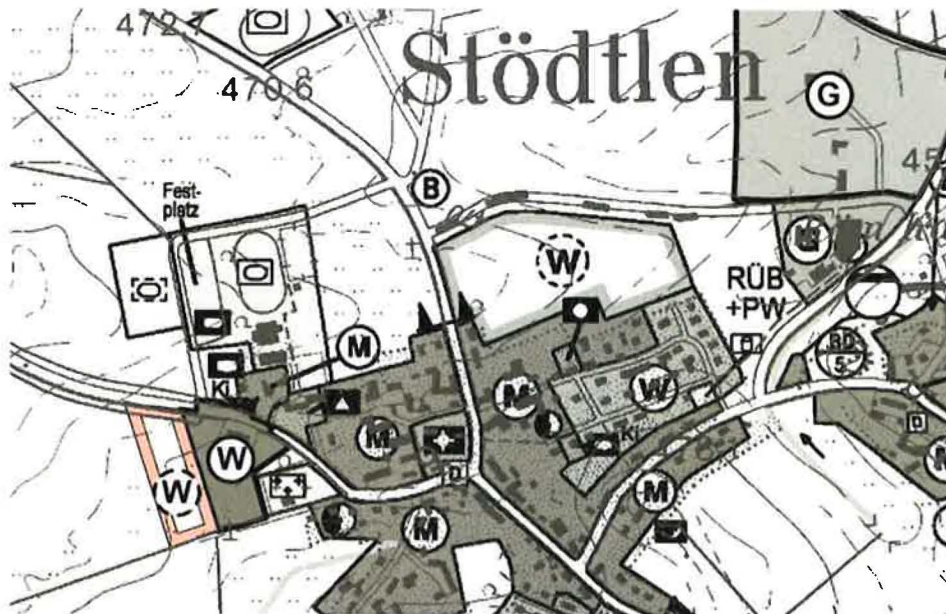


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (rechtswirksam seit 20.04.2006) mit Darstellung der Planungsfläche (M 1:10.000)

Zeichenerklärung

- | | |
|---|--|
|  | Fläche für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB) |
|  | Geplante Wohnbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) |

Bei den Plandarstellungen wurden die genehmigten FNP-Änderungen (Gewerbegebiet Lachfeld) bzw. rechtskräftigen Bebauungspläne nach §13 b BauGB (Wohngebiet „Hoffeld“) bereits als Bestand berücksichtigt.

Begründung

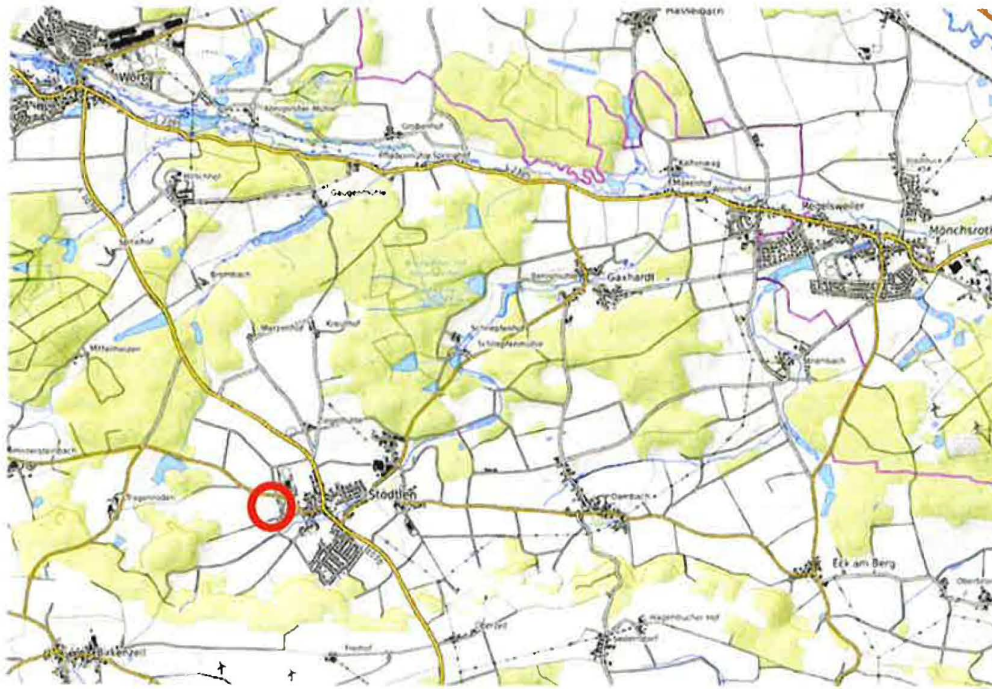


Abb. 3: Übersichtsplan, Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

Planungserfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

Im Hinblick auf eine bauliche Weiterentwicklung im Hauptort Stödtlen ist von großer Bedeutung, dass kaum mehr freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. Baulücken und Brachflächen sind in der Ortslage nur in geringem Umfang zu verzeichnen, da in den letzten Jahren von der Gemeinde bereits mehrere Projekte zur Nachverdichtung verwirklicht werden konnten.

Die Baugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für Wohnen im Süden des Hauptortes sowie im benachbarten Baugebiet Hoffeld sind alle veräußert und bebaut bzw. wird für die letzten drei Grundstücke derzeit der Kaufvertrag vorbereitet.

Nachdem die Gemeinde Stödtlen derzeit keinen Bauplatz anbieten kann, soll die Möglichkeit zur Eigenentwicklung geschaffen und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden.

Wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen soll daher der Bebauungsplan „Hoffeld II“ entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stödtlen stellt im Planbereich ca. 1,26 ha Flächen für die Landwirtschaft dar. Stattdessen sollen ca. 1,26 ha Wohnbaufläche entstehen, um den Bebauungsplan „Hoffeld II“ zu ermöglichen.

Alternativenprüfung:

Eine Alternativenprüfung ist bereits im Zuge der 12. FNP-Änderung erfolgt. Die detaillierte Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist im Bebauungsplan „Hoffeld II“ enthalten. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist von dem des Bebauungsplanes „Hoffeld II“ voll umfasst.

Raumordnung:

Aufgrund der aktuellen Regionalplanfortschreibung ist eine Auseinandersetzung mit den Zielen des Regionalplans 2035 erforderlich. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg hat am 17. Juli 2024 den neuen Regionalplan für Ostwürttemberg als Satzung verabschiedet. Der Regionalplan 2035 liegt aktuell dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zur Genehmigung vor.

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist im Bereich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und ein Regionaler Grünzug festgelegt.

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach einer ersten Abstimmung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg ist das Vorbehaltsgebiet der kommunalen Abwägung zugänglich. Auch für den Regionalen Grünzug besteht mit dem neuen Regionalplan die Möglichkeit der kommunalen Ausformung. Dies ist bei der vorliegenden Größenordnung der Fall. Besonderes Gewicht wird bei der Planung auf die Gebietseingrünung gelegt, um den Eingriff in den Grünzug zu reduzieren und damit einen neuen Ortsrand an dieser Stelle zu schaffen.

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 „Hoffeld II“ 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.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand:	ca. 1,26 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung:	ca. 1,26 ha geplante Wohnbaufläche

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 BAUGB
GEFASST AM __.__.2025 UND
IN DEN AMTSBLÄTTERN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
GEMEINDE STÖDTLEN NR. _ AM __.__.2025
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. _ AM __.__.2025
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. _ AM __.__.2025

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM __.__.2025
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
GEMEINDE STÖDTLEN NR. _ AM __.__.2025
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. _ AM __.__.2025
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. _ AM __.__.2025
VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM __.__.2025 BIS __.__.2025

ENTWURFS- UND VERÖFFENTLICHUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB
GEFASST AM __.__.2025 UND
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
GEMEINDE STÖDTLEN NR. _ AM __.__.2025
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. _ AM __.__.2025
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. _ AM __.__.2025
VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM __.__.2025 BIS __.__.2025

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 6 BAUGB
VON DER VERBANDSVERSAMMLUNG GEFASST AM __.__.2025

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM AM __.__. 2025
GEFASSTEN FESTSTELLUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
TANNHAUSEN, DEN __.__.2025

BAUER, VERBANDSVORSITZENDER

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
DURCH DAS LANDRATSAMT OSTALBKREIS,
ERTEILT MIT ERLASS VOM __.__.2025
AZ.:

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 6 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
GEMEINDE STÖDTLEN NR. _ AM __.__.2025
GEMEINDE TANNHAUSEN NR. _ AM __.__.2025
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM NR. _ AM __.__.2025
