


GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
TANNHAUSEN

MIT DEN GEMEINDEN STÖDTLEN, TANNHAUSEN UND
UNTERSCHNEIDHEIM

Begründung zur 7. Fortschreibung des Flächennut-
zungsplanes im Bereich des geplanten Bebauungs-
planes „Gewerbegebiet Salgereut, 2. Änderung,
1. Erweiterung“ in Tannhausen

Anerkannt: Tannhausen, 20.01.2017



Ralf Leinberger, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 20.01.2017



Projekt: TA1601 / 296029
Bearbeiter/in: Beate Kohler

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 Zimmerei- und Holzbaubetrieb Thorwart Holzbau GmbH & Co. KG ist in Tannhausen im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes ‚Salgereut‘ ansässig. Der Betrieb möchte gerne erweitern.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2011 auf Anfrage des Betriebes beschlossen. Eine öffentliche Bekanntmachung erfolgte bisher nicht.

Parallel dazu wurde in derselben Sitzung des Gemeinderates die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Nachdem das betreffende Grundstück nun im Besitz der Firma Thorwart ist, wird das Verfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Salgereut, 2. Änderung, 1. Erweiterung“ weitergeführt.

Hierzu werden der qualifizierte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Salgereut, 2. Änderung, 1. Erweiterung“ mit einem Geltungsbereich von ca. 1,25 ha sowie einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Regelverfahren aufgestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen der bestehenden Bebauungspläne ‚Deckblatt zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet I Tannhausen“, rechtsverbindlich seit 22.03.1980‘ und ‚Bebauungsplan „Gewerbegebiet Salgereut, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 10.11.2000‘ enthalten, da hier ersatzweise ein Feldweg zur Andienung des Hochwasserrückhaltebeckens neu geplant wird, der durch die Erweiterung des Gewerbegebietes an anderer Stelle entfällt und auch um die bisher ausgewiesenen Baufenster zusammenhängend erweitern zu können.

Da die geplante Erweiterungsfläche nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird, findet eine Änderung im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB statt. Durch diese Änderung werden aufgrund der geplanten Nutzung in diesem Bereich ca. 0,85 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ (Ackerland), ca. 0,32 ha „gewerbliche Baufläche“ und ca. 0,08 ha „öffentliche Grünfläche“ in künftig rd. 1,10 ha „geplante gewerbliche Baufläche“ und rd. 0,15 ha „geplante öffentliche Grünfläche“ geändert.

Flächenbedarf und Alternativenprüfung:

Der erforderliche „Bauflächenbedarfsnachweis“ wurde im Rahmen der Bebauungsplan-Unterlagen geführt.

Hier konnte nachgewiesen werden, dass keine anderen geeigneten Entwicklungsflächen für den bereits ansässigen Betrieb zur Verfügung stehen und der Bedarf gegeben ist.

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsregelung, Artenschutz:

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S.5 BauGB eine Beschränkung auf andere zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Der Geltungsbereich der 7. Fortschreibung ist von dem des B-Plans „Ge-

werbegebiet Salgereut, 2. Änderung, 1. Erweiterung“ voll erfasst, so dass die Überprüfung der Umweltbelange im B-Plan-Verfahren erfolgt. Lt. Umweltbericht zum Bebauungsplan Entwurf sind bei Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen keine der Planung entgegenstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ untersucht (Anhang 3 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Entwurf). Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Einhaltung des Rodungszeitpunktes außerhalb der Vogelbrutzeit, durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden.

Lt. Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes kann der erforderliche Ausgleich durch umfangreiche Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erbracht werden.

Insgesamt gesehen ist eine Konzentration der gewerblichen Fläche an diesem Standort sinnvoll und städtebaulich richtig.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand	ca. 0,32 ha gewerbliche Baufläche ca. 0,08 ha öffentliche Grünfläche ca. 0,85 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung:	ca. 1,10 ha geplante gewerbliche Baufläche ca. 0,15 ha geplante öffentliche Grünfläche

Der Flächennutzungsplanänderung liegt zugrunde:

„Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet Salgereut, 2. Änderung, 1. Erweiterung“, **stadtlandingenieure**, Ellwangen, 14.10.2016, einschließlich „Umweltbericht zum Bebauungsplan Entwurf“.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.10.2016 erfolgte die Abwägung der aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Anlagen - Zeichnerischer Teil

Flächennutzungsplan – Bestand	M 1:10.000
Flächennutzungsplan, 7. Fortschreibung	M 1:10.000