

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
TANNHAUSEN

MIT DEN GEMEINDEN STÖDTLEN,
TANNHAUSEN UND UNTERSCHNEIDHEIM

Begründung zur 11. Änderung des
Flächennutzungsplanes im Planbereich
der Gemeinde Unterschneidheim

Anerkannt: Tannhausen, 26.06.2024



Bauer, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 26.06.2024



Projekt: BO2301 / 694102
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. 4,2 ha Flächen für die Landwirtschaft dar. Stattdessen sollen ca. 4,2 ha Sonderbaufläche entstehen, um die Erweiterung sowie die Optimierung der Betriebsabläufe eines hier ansässigen Holzverarbeitenden Betriebes zu ermöglichen. Beim Betrieb handelt es sich um einen in 1938 gegründeten Familienbetrieb, der sich an verschiedenen Standorten zu einem modernen Unternehmen entwickelt hat. Durch geplante Umstrukturierungen an den verschiedenen Standorten und eine insgesamt erhöhte Nachfrage nach neuen Produkten aus dem Bereich der regenerativen Energien wird die Erweiterung im Planbereich erforderlich. Im bestehenden angrenzenden Betriebsgelände, für welches ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind die Flächen bereits größtenteils bebaut bzw. werden als Lager- und Fahrflächen genutzt. Die letzten freien Flächen werden derzeit nachverdichtet (Kraftwerk und 2 Trockenkammern).

Die Gemeinde Unterschneidheim hat beim GVV Tannhausen eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Die Flächengrößen beziehen sich auf die neue Gemarkungsgrenze, die nach Rechtskraft des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes geändert wurde.

Alternativenprüfung:

Für einen optimalen Produktionsablauf am bestehenden Standort ist es erforderlich, eine Erweiterungsfläche zur Verfügung zu stellen, die direkt an das bestehende Betriebsgelände bzw. den bestehenden Anschluss an die L 1060 angrenzt. Südlich des Werksgeländes verläuft der Moosgraben mit Überflutungsflächen, im Norden wird das Gelände durch die Landesstraße begrenzt. Östlich der bestehenden Firma liegt die Ortslage von Kerkingen.

Lediglich in westlicher Richtung sind größere, zusammenhängende Freiflächen mit einer bestehenden Zufahrt vorhanden, sodass es am Standort keine anderweitigen Erweiterungsmöglichkeiten gibt.

Eine Verlagerung des Betriebes ist wirtschaftlich und standortbezogen nicht möglich.

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung wurde gefordert, weitere Gründe darzulegen, warum die in den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen dargestellten gewerblichen Planungsflächen nicht für die Erweiterung herangezogen werden können:

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der VG Bopfingen-Kirchheim-Riesbürg

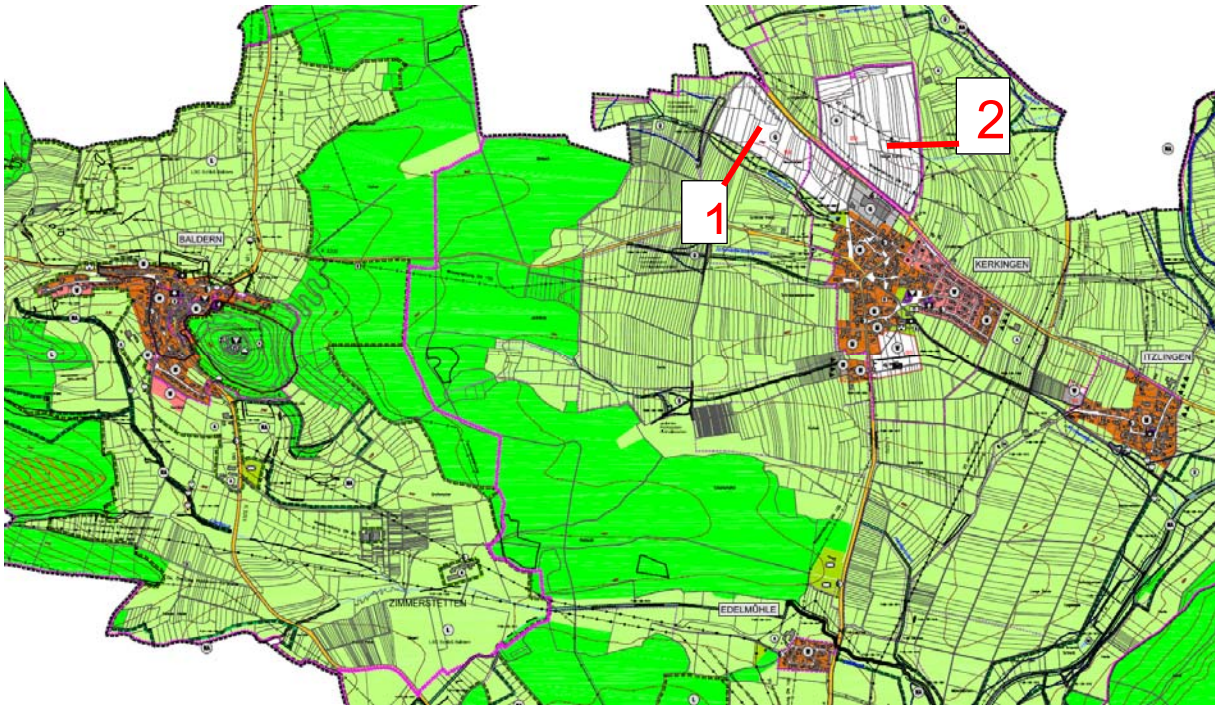


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan VG Bopfingen – nördliches Stadtgebiet, ohne Maßstab

Bei der Auswahl der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan spielten die Flächen 1 und 2 eine besondere Rolle. Die Größe des ausgewiesenen Gewerbegebietes 1 in Kerkingen war durch konkrete Volumenangaben des ansässigen, holzverarbeitenden Betriebes begründet. Von Seiten des Regionalverbands wurde zugestimmt, diese Flächen nicht mehr als verfügbar anzurechnen, da bereits konkrete Bauwünsche vorlagen. Die Teilfläche 1 ist mit der derzeitigen Nachverdichtung vollständig ausgeschöpft.

Die nördlich der L 1060 liegende Fläche 2 bietet durch ihre verkehrsgünstige Lage zur A 7 diversen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben eine Gelegenheit zur Ansiedlung, da die weiteren Gewerbeflächenausweisungen in Flochberg/ Trochtelfingen wegen der Angrenzung an schutzbedürftige Flächen nicht zusätzlich erweitert werden können. Als besondere Fläche soll sie z. B. für überregionale Firmen attraktiv sein. Deshalb ist diese Fläche im Regionalplan als regionalbedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.

Es handelt sich um einen der wenigen Standorte im Ostalbkreis und in Baden-Württemberg, an welchen noch größere zusammenhängende Flächen für eine Firmenansiedlung angeboten werden können. Die Fläche ist vorrangig für neue Standortansiedlungen in Kooperation mit dem Land Baden-Württemberg (bw-i) gedacht.

In allen weiteren Teilorten wurden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine Planungsflächen für Gewerbe dargestellt.

Die in der Verwaltungsgemeinschaft noch vorhandenen Lücken waren im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ausschließlich für die Erweiterung bestehender Betriebe vorgesehen.

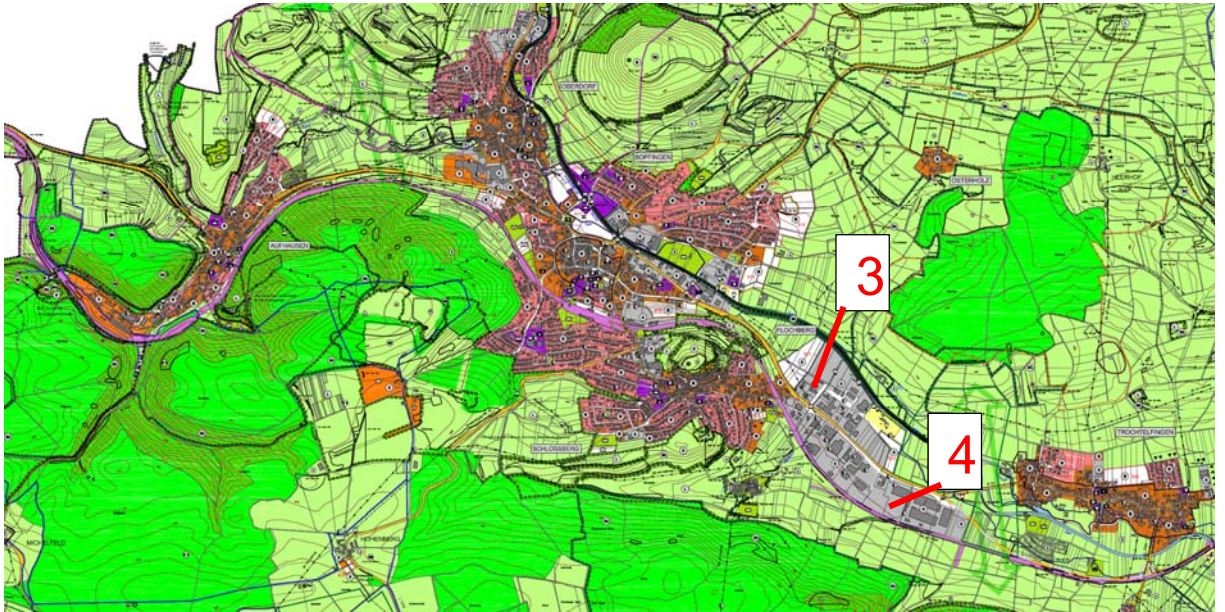


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan VG Bopfingen – südliches Stadtgebiet, ohne Maßstab

Aktuelle Situation

Die geplante Gewerbefläche 3 (vgl. Abbildung 2) wird mit den umliegenden freien Gewerbeflächen derzeit neu überplant (ca. 9 ha). Diese dienen als Vorhalteflächen für die dort bereits ansässigen Unternehmen und kleinere Neuansiedlungen und sind aufgrund des vorgegebenen Produktionsablaufes aus dem Bestand in Kerkingen nicht geeignet bzw. weisen die notwendige Flächengröße nicht auf. Zudem würde hier ein neuer Standort der Firma Ladenburger entstehen, der aufgrund der Entfernung zu den bestehenden Betriebsflächen wirtschaftlich und ökologisch nicht sinnvoll erscheint (zusätzlicher Verkehr sowie zusätzliche Flächen für Zwischenlagerung).

Die Planungsfläche 4 im südlichen Gemeindegebiet ist ca. 2 ha groß und für ein bestehendes Unternehmen reserviert, das am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat.

Aufgrund der konkreten Planungen und der Eigentumsverhältnisse ist eine Rücknahme der Flächen als Tauschfläche für neue gewerbliche Planungsflächen nicht möglich.

Die als Bestand dargestellten Flächen sind zwischenzeitlich alle in Privatbesitz angrenzender Unternehmen, weitestgehend bebaut oder dienen als Flächenreserve für die ansässigen Firmen und sind daher nicht verfügbar.

Auch aufgrund der Flächengröße (4) und der Nähe zur Ortslage (3) sind beide im FNP dargestellten Planungsflächen nicht für die benötigten Produktionsflächen der Firma Ladenburger geeignet.

Die ehemalige Firma Luhs wird derzeit als Lagerfläche durch die Firma Ladenburger genutzt (in unmittelbarer Nähe zum Standort Flochberg). Die Bestandsgebäude der Firma Magna sind bereits komplett an einen anderen örtlichen Unternehmer vermietet und diese sollen voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt vom derzeitigen Mieter erworben werden.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen

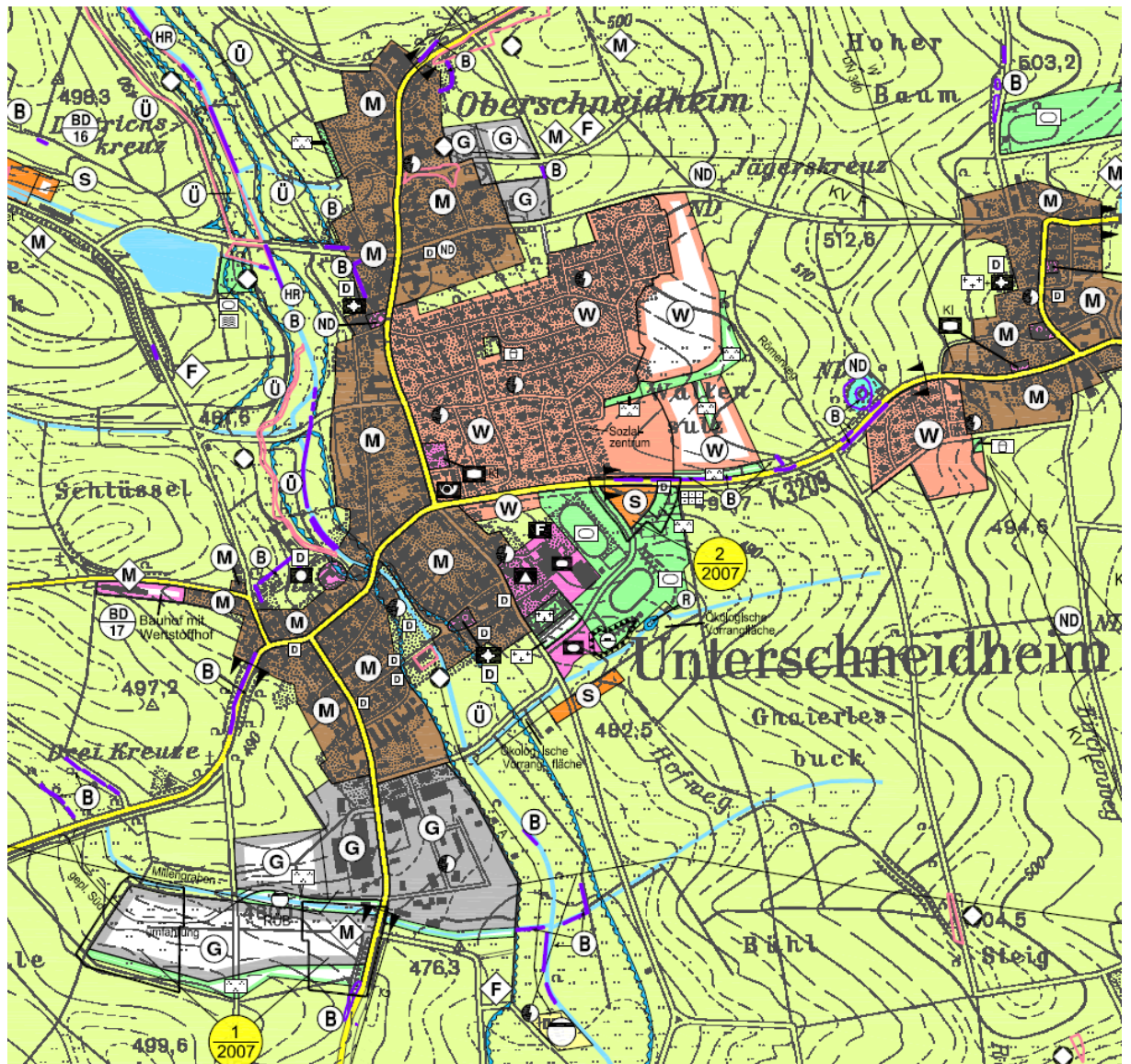


Abbildung 3:: Auszug Flächennutzungsplan GVV Tannhausen, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschneidheim besteht noch eine Reservefläche in Unterschneidheim (Planungsflächen am nördlichen Ortsrand), die sich aber nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Bei einer weiteren unbebauten Fläche handelt es sich ausschließlich um eine Flächenreserve (Planungsflächen am südlichen Ortsrand) für eine ortsansässige Firma (größter Arbeitgeber am Ort).

Es gibt lediglich eine verfügbare Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes. Für diese gesamte Fläche liegt der Gemeinde jedoch eine konkrete Anfrage vor, so dass diese in Kürze auch vergeben sein wird.

Da von der Gemeinde derzeit keine gewerbliche Baufläche angeboten werden kann, wird ein Gewerbegebiet in Zöbingen entwickelt, in diesem Zusammenhang ist eine ausführliche Bedarfsbegründung erfolgt.

Raumordnung:

Laut Regionalplan Ostwürttemberg 2010 liegt das Plangebiet in einem schutzbedürftigen Bereich für Erholung. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung. Daher wird parallel zum FNP-Änderungsverfahren und zum Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Zielabweichung gestellt.

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 „Mooswiesen – West“ 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. 4,2 ha Fläche für die Landwirtschaft

Planung: ca. 4,2 ha geplante Sonderbaufläche