

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND  
TANNHAUSEN

MIT DEN GEMEINDEN STÖDTLEN,  
TANNHAUSEN UND UNTERSCHNEIDHEIM

11. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Planbereich  
der Gemeinde Unterschneidheim

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

Anerkannt: Tannhausen, 17.01.2025



\_\_\_\_\_  
Bauer, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 13.01.2025

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**

## **1. 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.

## **2. VERFAHRENSABLAUF**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Tannhausen hat am 25.05.2023 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und zugleich den Vorentwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 12.04.2023 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 12.06.2023 – 14.07.2023 durchgeführt. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 12.08.2023 – 15.09.2023 statt.

Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgeschlossen war, hat die Verbandsversammlung in öffentlicher Sitzung am 30.07.2024 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Außerdem wurde der Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 26.06.2024 gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das weitere Verfahren wurde mit dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planteil und Begründung vom 26.06.2024 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand vom 05.08.2024-13.09.2024 in den Rathäusern Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 31.07.2024-20.09.2024 durchgeführt.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen und Wirksamkeitsbeschluss zur 11. FNP-Änderung erfolgte am 06.11.2024.

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 „Mooswiesen – West“ 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 Bodenschutzes 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 11. 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
Regionalverband Ostwürttemberg	Raumordnung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lage im schutzbedürftigen Bereich für Erholung und im schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft</li><li>- Durchführung Zielabweichungsverfahren erforderlich</li><li>- Anregung Flächentausch im FNP/ Auseinandersetzung mit Alternativflächen</li></ul>
LRA Ostalbkreis	Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche</li><li>- Einzelbetriebliche Betroffenheit eines naheliegenden Hofes</li></ul>
Landratsamt Ostalbkreis	Gewerbeaufsicht	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lärm- und Immissionsgutachten muss erstellt werden</li></ul>
Stadt Ellwangen Gemeinde Westhausen	Verkehr	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aussagen zur Verkehrsbelastung in Ellwangen-Röhlingen erforderlich (Verkehrs- und Lärmgutachten)</li><li>- Aussagen zur Verkehrsbelastung in Lippach erforderlich</li></ul>

Im Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes waren geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zur Einschränkung der zulässigen Anlagen wurde im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ein Sondergebiet ausgewiesen. Der Entwurf zur 11. Änderung wurde diesbezüglich angepasst.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Alternativenprüfung in der Begründung ergänzt.

Die weiteren Anregungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung und der zum Bebauungsplan erstellten Gutachten bearbeitet.

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

**Im Hinblick auf die raumordnerischen Belange wurde zwischenzeitlich ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und mit Bescheid vom 10.10.2024 eine Abweichung vom Plansatz 3.2.4.1 (Z)– Schutzbedürftiger Bereich für Erholung – des Regionalplans des Verbands Ostwürttemberg 2010 vom 08.01.1998 zugelassen.**

Der GB Landwirtschaft weist auf die hohe Wertigkeit der Erweiterungsflächen sowie der externen Maßnahmenflächen hin, die als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Es sollte aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft werden, ob für die Ackerbrache auch ein Standort gewählt werden kann, der nach der Flurbilanz nicht als Vorrangflur eingestuft ist.

Aus Sicht des GB Landwirtschaft ist für die weitere Planung unbedingt darauf Rücksicht zu nehmen, dass die Betriebserweiterung der Firma Ladenburger nicht mit Nachteilen für den Landwirtschaftsbetrieb verbunden ist und dessen Zukunftsfähigkeit am aktuellen Standort weiterhin gesichert bleibt, so dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken aufrecht erhalten werden.

**Für die Erweiterung des Betriebs der Firma Ladenburger wurden Flächen gesucht, die sich an bestehenden Standorten der Firma anschließen können und eine entsprechende Größe aufweisen. Hierfür kam allein der Standort in Kerkingen in Betracht. Der Flächenumfang wurde nach den Unterlagen auf das Nötigste beschränkt und Ausgleichsmaßnahmen sollen extern erfolgen, um gute landwirtschaftliche Flächen nicht übermäßig in Anspruch zu nehmen. Auch der Umstand, dass es sich vorliegend um Flächen der Vorbehaltsflur I handelt ist insofern unschädlich. In der Stadt Bopfingen und der Gemeinde Unterschneidheim ist laut LEL auch Vorrangflur vorhanden, sodass unseres Erachtens nach keine Flächeninanspruchnahme von besten Böden vorliegt. Diese Einschätzung wird auch vom Regierungspräsidium Stuttgart geteilt.**

**Auf externe Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche konnte nicht verzichtet werden. Aufgrund der hohen Anforderungen können die Flächen nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.**

**Zudem werden die Flurstücke der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen. Es findet keine Fremdnutzung statt, sondern lediglich eine angepasste Bewirtschaftung (Extensivierung).**

**Eine Gefährdung des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind verschiedene textliche**

**Festsetzungen aufgenommen worden, um eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs zu ermöglichen. Hinsichtlich der verbleibenden Beeinträchtigungen durch den Bau haben die Firma Ladenburger und der betroffene Landwirt eine vertragliche Vereinbarung geschlossen.**

Seitens der Gemeinde Westhausen konnte nach Vorliegen aller Gutachten dem Vorhaben der Firma Ladenburger in Kerkingen zugestimmt werden. Nichtsdestotrotz wurde erneut ausdrücklich auf die starke Schwerlastverkehrsbelastung des Teilorts Lippach durch die Anlieferung von Stammholz nach Kerkingen hingewiesen und dass vor diesem Hintergrund weiterhin nach Möglichkeiten gesucht werden sollte, wie die Belastung der Anlieger der Lippacher Ortsdurchfahrt deutlich reduziert werden kann.

Weiterhin wurden Detailanregungen zu verschiedenen Themen vorgebracht, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der zugehörigen Abwägungsliste (Vorlage zeitgleich zum BPL) abgearbeitet wurden.

- Raumordnung (Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft, Fortschreibung Regionalplan, Bundesraumordnungsplan Hochwasser)
- Hochwassergefahr
- Verkehrsanbindung
- Naturschutz
- Gewerbeaufsicht

An den Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.06.2024 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 Unterschneidheim und der Versammlungen stattgefunden.

Bezüglich der weiterhin formulierten Bedenken der Landwirtschaft konnte die Planung nicht angepasst werden. Es handelt sich nicht um die besten landwirtschaftlichen Böden. Auf beiden Gemeindegebieten ist jeweils nicht nur die Wertstufe „Vorbehaltsflur I“, sondern die höchste Wertstufe „Vorrangflur“ in nicht unerheblichen Maße vorhanden. Letztlich entscheidend war, dass für die Betriebserweiterung kein anderer Standort in Frage kommt. Aufgrund fehlender Brach- oder Konversionsflächen am Standort Bopfingen ist die Erweiterung mit einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zwangsläufig verbunden. Bei der notwendigen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden bleiben bessere Flächen unangetastet: Am Standort Bopfingen sind die übrigen, direkt angrenzenden freien Flächen mit der höchsten Wertstufe „Vorrangflur“ bewertet.

Bezüglich der externen Maßnahmenflächen wurde aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der Anlage der Feldlerchenflächen Priorität eingeräumt. Der Flächenverbrauch wurde auf das Notwendige beschränkt. Der Großteil des Ausgleiches erfolgt über eine flächensparende Maßnahme am Gewässer.

Im Hinblick auf die raumordnerischen Belange wurde zwischenzeitlich ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und mit Bescheid vom 10.10.2024 eine Abweichung vom Plansatz 3.2.4.1 (Z)– Schutzbedürftiger Bereich für Erholung – des Regionalplans des Verbands Ostwürttemberg 2010 vom 08.01.1998 zugelassen.

Eine detaillierte Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen einschliesslich Abwägung in der Verbandsversammlung ist dem Abwägungsvorschlag zum Entwurf vom 30.09.2024 zu entnehmen.

Die Abwägung wurde von der Verbandsversammlung des GVV Tannhausen durchgeführt und die Wirksamkeit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes am 06.11.2024 in der Verbandsversammlung beschlossen.

Mit Erlass des Landratsamts Ostalbkreis vom 18.12.2024 ist die von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Tannhausen am 6. November 2024 in öffentlicher Sitzung beschlossene 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Mooswiesen-West) in Unterschneidheim, Zöbingen gemäß § 6 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 in Verbindung mit § 1 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches mit Ablauf des 11.12.2024 durch Genehmigungsfiktion in Kraft getreten.