

35. ÄNDERUNG FNP - BEGRÜNDUNG

Planerfordernis und Ziel des Flächentauschs:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen stellt im Planbereich südlich des bestehenden Wohngebiets Auchfeld ca. 6,2 ha Flächen für die Landwirtschaft dar. Hier sollen nun zukünftig ca. 4,4 ha Wohnbaufläche sowie 2,2 ha gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Die Gemeinde Wört hat sich in den letzten Jahrzehnten u. a. mit der Ansiedlung und Erweiterung der Firma TE Connectivity Germany GmbH und einer Heimsonderschule als attraktiver Wohnort im Bereich des östlichen Ostalbkreises entwickelt. Verschiedene Baugebiete entstanden dabei besonders nördlich, östlich und südlich des Ortskernes. Unter dem Aspekt einer wachsenden Bevölkerung über das letzte Jahrzehnt ist hinsichtlich der momentanen Entwicklungstendenzen auch eine Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind bereits bebaut, können daher diesen Flächenbedarf nicht mehr decken und aus diesem Grund ist es notwendig neue Flächen zu erschließen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden. Daher ist die Änderung des FNP für diesen Bereich dringend erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Kurzzusammenfassung Alternativenprüfung:

Da die Gemeinde Wört zum einen selbst kaum Bauplätze mehr hat und zum anderen auch auf den innerörtlichen Flächenpotentialen keine, beziehungsweise nur noch sehr bedingt von privaten Eigentümern, Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können, muss die Gemeinde neue Wohnbauflächen schaffen. Durch die gute gewerbliche Situation und den großen Einpendler-Überschuss ist die Nachfrage an Wohn- und Gewerbebauflächen in der Gemeinde Wört weiterhin sehr hoch und der Bedarf kann derzeit, insbesondere im Bereich der Einfamilien- und Doppelhausbebauung sowie an kleineren Gewerbeflächen nicht mehr erfüllt werden. In der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich seit 2013 ein stetiger Bevölkerungszuwachs von ca. 1,5 %, der sich gemäß Bevölkerungsvorausrechnung tendenziell auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Die zudem sehr gute wirtschaftliche Struktur mit u.a. der TE Connectivity Germany GmbH und einer Heimsonderschule weist auf eine zukünftige Notwendigkeit an Bauflächen und die Attraktivität der Gemeinde Wört für Familien. Im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung werden die Planungsalternativen sowie die Flächenbedarfsanalyse nochmals ausführlicher erläutert und dargestellt.

Raumordnung:

Im Regionalplan des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist die Gemeinde Wört als Siedlungsbereich östlich der Landesentwicklungsachse Crailsheim, Ellwangen, Aalen und Heidenheim dargestellt. Die Gemeinde befindet sich dabei im ländlichen Raum und ist gemäß Plansatz PS 2.4 Gemeinde mit Eigenentwicklung. Im regionalen Kontext ist die Gemeinde Wört dem Mittelzentrum Ellwangen zugeordnet. Des Weiteren weist der Regionalplan das Gebiet rund um Wört als ‚Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung‘ sowie als ‚Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft‘.

Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsregelung, Artenschutz:

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf bei gleichzeitig 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 denen der Bebauungspläne „Auchfeld III“ sowie „Auchfeld-Ost“ voll umfasst, sodass die Überprüfung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren erfolgt. Es sind keine umwelt- oder artenschutzrechtlichen Belange bekannt, die der FNP-Planung grundsätzlich entgegenstehen. Die notwendigen CEF-Maßnahmen für Brutvögel werden entsprechend im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

Flächenbilanz:

Bestand		Planung	
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 6,2 ha	Wohnbauflächen	ca. 4,4 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha	Gemischte Bauflächen	ca. 1,8 ha
		Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha

Anlagen: Umweltberichte "Auchfeld III" & "Auchfeld-Ost", spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

VON DER ÄNDERUNG BETROFFENER TEILBEREICH IM PLANGEBIET NR. 621.3087

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 ABS.1 BAUGB GEFASST AM DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS DER VVG ELLWANGEN UND ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT IN DEN AMTSBLÄTTERN VON
 ADELMANNSFELDEN NR.
 ELLENBERG NR.
 ELLWANGEN NR.
 JAGSTZELL NR.
 NEULER NR.
 RAINAU NR.
 ROSENBERG NR.
 WÖRT NR.
 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM §3 ABS.1 BAUGB DURCHGEFÜHRT VOM BIS

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB DURCHGEFÜHRT VOM BIS

GEFERTIGT:
 STADTPLANUNGSAMT
 ELLWANGEN / JAGST
 DEN 10.05.2023 GEZ: EHRMANN

FESTGESTELLT DURCH BESCHLUSS DES GEMEINSAMEN AUSSCHUSSES DER VVG ELLWANGEN VOM

GENEHMIGT GEMÄSS § 6 BAUGB VOM REGIERUNGS-PRÄSIDIUM STUTTGART MIT ERLASS
 VOM
 NR.:

AUSGEFERTIGT:
 ELLWANGEN, DEN
 GEZ. MICHAEL DAMBACHER, OBERBÜRGERMEISTER

VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 2 BAUGB DURCHGEFÜHRT VON BIS

ENTWURFS - UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS DER VVG ELLWANGEN UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN VON
 ADELMANNSFELDEN NR.
 ELLENBERG NR.
 ELLWANGEN NR.
 JAGSTZELL NR.
 NEULER NR.
 RAINAU NR.
 ROSENBERG NR.
 WÖRT NR.
 BÜRGERBETEILIGUNG GEM §3 ABS.2 BAUGB DURCHGEFÜHRT VON BIS

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 6 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN VON
 ADELMANNSFELDEN NR.
 ELLENBERG NR.
 ELLWANGEN NR.
 JAGSTZELL NR.
 NEULER NR.
 RAINAU NR.
 ROSENBERG NR.
 WÖRT NR.

ZUR BEURKUNDUNG
 STADTPLANUNGSAMT
 ELLWANGEN / JAGST
 DEN GEZ. EHRMANN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VVG ELLWANGEN

35. ÄNDERUNG FNP (§ 8 ABS.3 BAUGB)

WÖRT > AUCHFELD <

SPITALSTRASSE 4
 73479 ELLWANGEN
 TEL. 07961/84-387
 e-mail: stadtplanung@ellwangen.de

