

Anlage 6

Auszug Begründung zum Bebauungsplan „Auchtfeld-Ost“

Kapitel 5.2 Flächenbedarfsanalyse

Die wichtigsten Punkte dabei waren:

- Schaffung angemessener Baumöglichkeiten für verdichtete Wohnformen sowie Kleingewerbe und möglicherweise einen Einzelhandelsmarkt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Gute Eingrünung und Durchgrünung durch entsprechend groß ausgewiesene Flächen im Gebiet und südlichen Randbereich,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Belange,
- Anschluss an die Verkehrserschließung über die L1070 und die bestehenden Erschließungspunkte aus dem Wohngebiet „Auchtfeld II“,
- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Sinnvolles Regenwassermanagement,
- Gebäudenutzung mit regenerativer Energie.

Das geplante Gebiet soll einerseits eine Pflegeeinrichtung, Mehrgenerationen-Wohnen oder ähnliches unterbringen und andererseits ein Angebot für kleinere gewerbliche Flächen schaffen. Der Wohnanteil soll den zukünftigen Bedarf an betreutem Wohnen sowie anderen Wohnformen decken. Die Lage entlang des Weihers und dem Weg mit einer gleichzeitig guten verkehrlichen Anbindung bietet optimale Möglichkeiten hierfür. Daher soll diese Nutzung auch möglichst in die Struktur des angrenzenden Wohngebiets eingebunden sein. Dem gegenüber sollen die gewerblichen Einheiten entlang der Landesstraße die direkte Anbindung an den Kreisverkehr nutzen, um Fahrten ins Wohngebiet zu vermeiden. Zusätzlich soll auf der südlichen Fläche die Möglichkeit erhalten bleiben hier als Erweiterung oder Ergänzung der Einzelhandelsstruktur in Wört einen Einzelhandelsbetrieb unterzubringen. Auch hier schafft die verkehrliche Anbindung eine günstige Standortqualität. Gleichzeitig kann der Einzelhandel durch das bestehende und geplante Wegenetz auch fußläufig sehr gut auch vom Zentrum erreicht werden. Eine Grüne-Schneise zwischen möglichem Einzelhandel oder Gewerbe und dem angrenzenden Wohngebiet soll diese Nutzungen sowohl räumlich als auch gestalterisch trennen und Konflikte vermeiden.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.



Bild 6: städtebauliches Strukturkonzept, unmaßstäblich [Quelle: LKP Ingenieure, Mutlangen]

5.2 FLÄCHENBEDARFSANALYSE

Die Planung kann nicht als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Daher bedarf es hier grundsätzlich einer Auseinandersetzung mit dem Flächenbedarf im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren in der Bauleitplanung, wie es das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert. In diesem Zusammenhang ist § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung) der Maßstab für die Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre sowie die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung sind wichtiger Indikator für den Bedarf an Bauland. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wört verlief in den letzten Jahrzehnten wie folgt:

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Jährliche Änderung
1961	1.030	-
1970	1.051	2,04%
1980	1.104	5,04%
1990	1.251	13,32%
2000	1.489	19,02%
2010	1.386	-6,92%
2011	1.337	-3,54%
2012	1.323	-1,05%
2013	1.351	2,12%
2014	1.367	1,18%
2015	1.369	0,15%
2016	1.413	3,21%
2017	1.425	0,85%
2018	1.463	2,67%
2019	1.477	0,96%
2020	1.498	1,42%
2021	1.508	0,67%

Tabella 1: Einwohnerentwicklung [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Insgesamt zeigt die Betrachtung der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wört bis zur Jahrtausendwende ein konstantes Wachstum. Daraufhin folgte bis nach Ende der Wirtschaftskrise von 2008 ein Einwohnerrückgang, welcher sich in den Jahren danach wieder erholte. In den letzten 8 Jahren gab es in der Gemeinde Wört wieder ein stetiges Wachstum von durchschnittlich ca. 1,38 % p.a. zwischen 2013 und 2021. Daher kann auch zukünftig mit einem Wachstum gerechnet werden.

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Zuwachs
2020	1.498	-
2021	1.505	7
2022	1.510	5
2023	1.514	4
2024	1.520	6
2025	1.524	4
2026	1.529	5
2027	1.534	5
2028	1.539	5
2029	1.544	5
2030	1.548	4
2031	1.552	4

2032	1.556	4
2033	1.560	4
2034	1.563	3
2035	1.566	3
2036	1.568	2
2037	1.570	2
2038	1.572	2
2039	1.574	2
2040	1.575	1

Tabelle 2: Einwohnerzuwachs bis 2040 [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Bis 2040 soll die Gemeinde Wört ein weiteres Wachstum erleben. So ist vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert, dass in den nächsten 20 Jahren ca. 80 neue Einwohner hinzukommen, was einem künftigen Wachstum von ca. 0,3% pro Jahr entspricht. Wie hier jedoch gegenüber der Prognose bei der tatsächlichen Einwohnerentwicklung bereits zu sehen ist, weicht im Jahr 2021 die tatsächliche Einwohneranzahl von der Prognose um 3 zusätzliche Einwohner ab. Ende des 3. Quartals waren es bereits 1.520 Einwohner in Wört, womit auch die prognostizierte Zahl von 1.510 bereits überboten wurde.

Jahr	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungssaldo
1962-1969	349	397	-48
1970-1979	478	476	2
1980-1989	501	494	7
1990-1999	1235	996	239
2000-2009	747	881	-134
2010	65	67	-2
2011	64	81	-17
2012	57	75	-18
2013	85	65	20
2014	67	57	10
2015	86	90	-4
2016	85	44	41
2017	79	71	8
2018	92	55	37
2019	85	74	11
2020	89	71	18
2021	97	86	11

Tabelle 3: Wanderungsbewegungen [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Insgesamt ist zu bemerken, dass die Wanderungssaldi und die Geburtenraten seit 1990 sehr unterschiedlich ausfallen. Bei der Geburtenrate kann festgestellt werden, dass es relativ stabil bis 2020 Geburtenüberschüsse gab, wobei sich der Überschuss seit 1990 in den jeweiligen Intervallen reduziert hat. In einzelnen Jahren ist ein Geburtendefizit gegenüber den Sterbefällen festzustellen, welche aber langfristig durch stärkere Geburtenjahre wieder ausgeglichen wurden. In der Wanderungsbilanz sind periodische Schwankungen abzulesen. Während gerade in den 90er Jahren deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren, gab es in den Jahren bis 2009 einen deutlichen Rückgang durch die „Landflucht“. Ab 2013 waren wieder teils große Wanderungszugewinne zu erkennen. Diese lassen sich auch unter anderem auf die Ausweisung der Baugebiete im Aucht-

feld II und anschließend im Mühlbuck erklären.

Die in anderen Gemeinden ähnlicher Größe und Struktur vorgekommenen Bevölkerungsverluste fanden hier nur in relativ geringem Maße statt. Der zum Teil starke Anstieg in der Bevölkerung in den 90er Jahren resultiert aus dem Wachstumsdruck nach der Einheit Deutschlands. Hierfür und für den Eigenbedarf mussten bedarfsgerecht Baugebiete ausgewiesen werden. Zuletzt die Wohngebietserweiterungen Badbuck und Mühlbuck sowie „Auchtfeld II“ (2007). Trotz der mittlerweile voll bebauten Gebiete konnte die Einwohnerzahl auch die letzten Jahre durch eine Vielzahl innerörtlicher Baulückenschließungen und Nachverdichtungen weiter ansteigen. Dabei konnte jedoch die hohe Nachfrage nach Bauland für junge Familien durch das Fehlen von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser nicht gedeckt werden. Durch eine Ausweitung von neuen Baumöglichkeiten ist vor dem Hintergrund der sehr guten Arbeitsmarktsituation auch weiter mit positiven Eigenentwicklungen zu rechnen, was sich auch in der Bevölkerungsprognose / -vorausrechnung des Statistischen Landesamtes für Würt widerspiegelt.

Die Wanderung der Bevölkerung zwischen den einzelnen Gemeinden ist nicht Teil der Eigenentwicklung und unterliegt daher der Lenkung durch die Landesplanungsbehörde. Die Gemeinde Wört liegt gemäß den raumordnerischen Vorgaben als Gemeinde mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum. Dies bedeutet, dass die Gemeinde sich entsprechend ihrem Eigenbedarf, aber nur bedingt darüber hinaus baulich weiterentwickeln soll. Im regionalen Kontext ist die Gemeinde Wört dem Mittelzentrum Ellwangen zugeordnet.

Jahr	Lebendgeborene	Geburtenüberschuss (+) bzw. -defizit (-)
1975-1979	82	21
1980-1989	147	39
1990-1999	169	65
2000-2009	125	15
2010	10	-2
2011	8	-7
2012	11	3
2013	18	8
2014	16	6
2015	17	6
2016	14	1
2017	14	4
2018	8	1
2019	16	3
2020	14	4
2021	14	-1

Tabelle 4: Darstellung des Geburtenüberschusses bzw. -defizits [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt in der Gemeinde Wört derzeit bei ca. 42,4 Jahren (Stand 31.12.2022) und damit etwas unterhalb der Durchschnittswerte des Landes Baden-Württemberg und des Ostalbkreises. Der Anteil der jungen Bevölkerung bis 25 Jahren betrug 2021 ca. 25 % und ist genau gleich mit dem Landesdurchschnitt. Damit kann die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf ihre Größe und Einwohnerzahl als „jüngere“ Gemeinde eingestuft werden.

Zusammenfassend ergibt sich damit seit 2013 wieder ein stetiger Bevölkerungszuwachs von ca. 1,5 %, der sich gemäß Bevölkerungsvorausrechnung tendenziell auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

BILDUNG & ARBEITSPLATZENTWICKLUNG

Bildungseinrichtungen sind wichtiger Standortfaktor jedes Ortes und eine Repräsentation der aktuellen Alters- und Familienstruktur der Gemeinde. Die in den letzten 10 Jahren steigenden Zahlen der Gemeinde Wört zeigen eine positive Entwicklung der Familienstruktur und ein nachhaltiges Wachstum. Sowohl die steigende Schüleranzahl der Grundschule als auch die steigende Schüleranzahl des Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrums zeigen dieses Wachstums an Familien im Ort.

Schuljahr	Schüler an ...	
	Grundschulen	Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren
2012/13	40	302
2013/14	42	302
2014/15	44	320
2015/16	41	320
2016/17	45	326
2017/18	44	351
2018/19	42	350
2019/20	44	361
2020/21	52	367
2021/22	61	394

Tabelle 5: Bildungseinrichtungen [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Zwischen der städtebaulichen und der wirtschaftlichen Entwicklung bestehen in der Regel starke Wechselwirkungen. Die Wirtschaft ist auch treibende Kraft des Städtebaus. Ein angemessenes Angebot an Arbeitsplätzen ist für eine Gemeinde in der Regel wichtig, da sie dann auch als Wohnstandort attraktiver wird und einen höheren Bedarf nach sich zieht.

Jahr	Binnenpendler	Pendlerüberschuss
2011	201	834
2012	192	842
2013	189	827
2014	194	812
2015	202	817
2016	186	751
2017	197	801
2018	203	903
2019	200	948
2020	207	933
2021	198	1.070

Tabelle 6: Pendler [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Nur ca. ein Fünftel der Pendler arbeitet im Ort. Unter anderem durch das Unternehmen TE Connectivity Germany GmbH aber auch durch die Konrad-Biesalski-Schule weist die Gemeinde mehrere größere Arbeitgeber auf. Rund 1.800 Mitarbeiter fertigen bei der TE Connectivity Germany GmbH seit 1974 in Wört und Dinkelsbühl Steckverbindingssysteme für die Automobilindustrie und beliefern Kunden weltweit über das europäische Verteil-Zentrum in Wört. Das Werk Wört/Dinkelsbühl zeichnet sich in Europa in der Automobil-Sparte als einzigartiger Standort vor allem dadurch aus, dass alle Produktionsprozesse am Standort vertreten sind: von der Produktver-

antwortung über den Werkzeugbau bis zur Produktion und Auslieferung der Ware. Dies zeigt auch, dass nur ca. ein Viertel der Pendler im Ort arbeitet und ein großer Einpendler-Strom zur Arbeit nach Wört kommt. Die Erweiterung der TE Connectivity Germany GmbH im Jahr 2020 zeigt hier nochmals einen Sprung von über 100 neuen Pendler im Jahr 2021. Mit 1588 Berufseinpendlern hat die Gemeinde Wört insgesamt mehr Einpendler als Einwohner (mit 1575 im Jahr 2021). Daraus resultiert ein großes Potenzial Arbeitswege zu verkürzen und die Einpendler in Wört zu halten sowie den Pendlerverkehr zu reduzieren.

FLÄCHENPOTENZIALE

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Wört immer wieder Potenzialflächen in Wohnbauland umwandeln bzw. untergenutzte Flächen optimieren können und im Rahmen der Innenentwicklung jährlich ca. 5 neue Wohneinheiten geschaffen. Damit hat die Gemeinde im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl den Grundsatz der Innenentwicklung umgesetzt. Durch eben diese Aktivierung verringert sich das Potenzial an innerörtlichen Bauflächen natürlich stark. Die Gemeinde selbst kann daher schon seit geraumer Zeit keine Bauplätze mehr vorhalten und auch auf den innerörtlichen Flächenpotentialen stehen keine Wohnbauflächen von privaten Eigentümern mehr zur Verfügung. Um dem Entvölkerungstrend der ländlichen Gebiete entgegenwirken zu können, muss die Gemeinde daher neue Wohnbauflächen für eine angemessene Eigenentwicklung schaffen.

Jahr	Baugenehmigungen		davon in Neubaugebieten		davon Baulücken		davon sonstige Innenentw.	
	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Anzahl Gebäude	Anzahl WE
2010	4	4	2	2	-	-	2	2
2011	4	12	1	1	3	11	-	-
2012	5	5	3	3	1	1	1	1
2013	6	8	5	7	1	1	-	-
2014	7	8	6	7	1	1	-	-
2015	5	6	4	5	1	1	-	-
2016	8	10	5	6	3	4	-	-
2017	7	7	5	5	2	2	-	-
2018	9	17	5	5	3	11	1	1
2019	9	19	5	7	3	11	1	1
2020	15	17	12	14	2	2	1	1
2021	14	17	8	10	2	2	4	5
2022	6	8	5	5	1	3	-	-
Summe	99	138	66	77	23	50	10	11

Tabelle 7: Baugenehmigungen [Quelle: Gemeinde Wört]

In Tabelle 7 ist die Zahl der geschaffenen Wohneinheiten der vergangenen 10 Jahre, aufgeteilt in Baulücken und Neubaugebiete, dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass in den letzten Jahren vermehrt auch Baulücken und sonstige Innenbereichsflächen bebaut wurden, diese machen seit 2010 immerhin 44 % der gesamten genehmigten Wohneinheiten aus. Über die Jahre sind klare Bemühungen zur Entwicklung des Innenbereichs durch konstante Baugenehmigungen zu erkennen. Weiter zeigt dieses Ergebnis aber auch die stetige Nachfrage nach Wohnungen und Häusern. Die konstante Schaffung von Wohnungen ist darauf zurückzuführen, dass einerseits eine gleichbleibende Nachfrage nach Wohnraum in Wört aufgrund der attraktiven Arbeitsplatzsituation besteht und andererseits auch ein größerer Teil des Potenzials für Wohnbebauung im Innenortsbereich durch die Schließung von Baulücken, Bebauung von Brachflächen und durch Nachverdichtung im unbeplanten Siedlungsbestand genutzt werden konnte. Die Gemeinde Wört hat wie obenstehend

erläutert im Vergleich zu benachbarten Gemeinden mit vergleichbaren Standortbedingungen (ländliches, strukturschwaches Einzugsgebiet am Rande des Ostalbkreises bzw. an der Landesgrenze zu Bayern) eine überdurchschnittliche innerörtliche Nachverdichtung insbesondere im Wohnungsbau erreicht.

Damit wurde dem Planungsziel, vor der Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich die innerörtlichen Siedlungs- und Verdichtungsmöglichkeiten auszuschöpfen und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, auch wenn die Aktivierung der innerörtlichen Flächenpotenziale ein sehr schwieriges Thema ist. Gerade die Entwicklung privater Flächen als Bauland sind schwierig. Auch hier hat die Gemeinde Wört über die letzten Jahre größere Bemühungen angestellt und Wohnfläche geschaffen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde auf Basis bereits bestehender Untersuchungen eine Flächenpotenzialanalyse durchgeführt (siehe Bild 7). Dabei wurden alle Baulücken, Nachverdichtungsflächen und sonstigen innerörtlichen Potenzialflächen erfasst. In Zusammenarbeit ist so der Status der einzelnen Flächen erhoben worden. Ziel war es, diejenigen Flächen zu ermitteln, die in den nächsten 10 Jahren (Zeithorizont des aktuellen Flächennutzungsplans) ggf. einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnten.

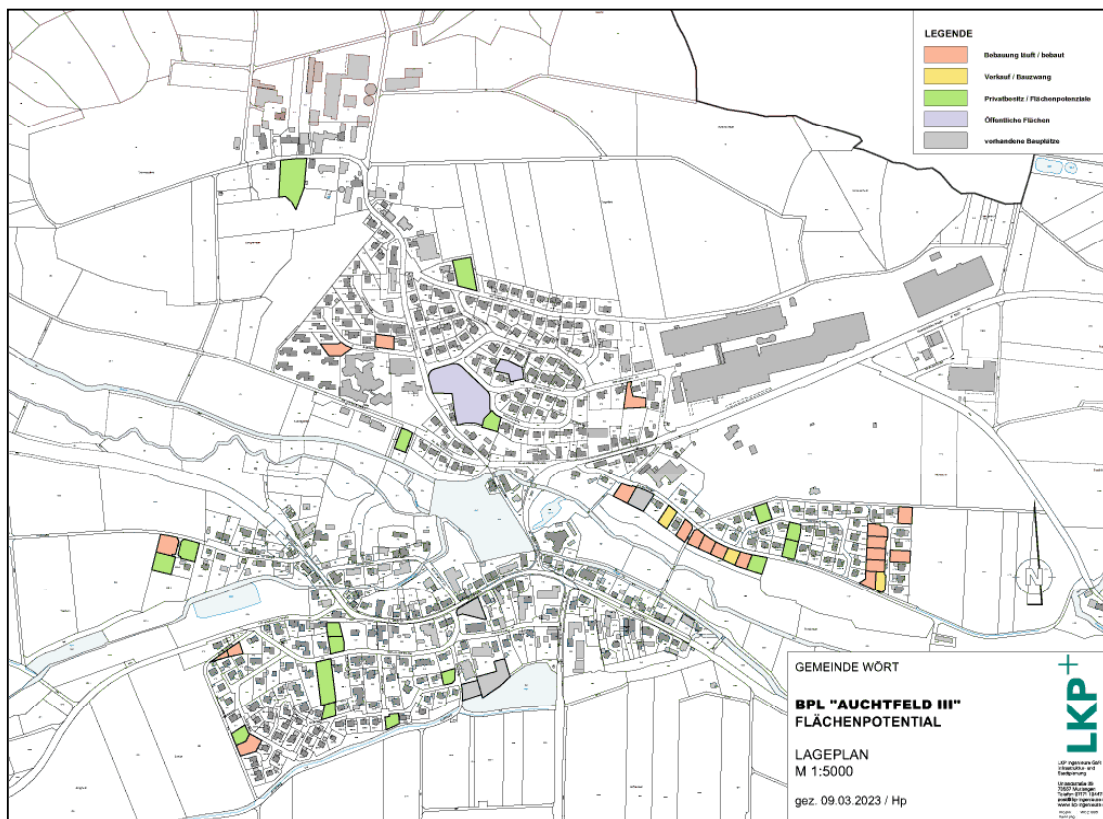


Bild 7: Flächenpotenziale, unmaßstäblich [Quelle: LKP Ingenieure, Mutlangen]

Die Flächenpotenzialanalyse zeigt deutlich, dass zwar grundsätzlich noch Flächenpotenziale im gesamten Spektrum von klassischen Baulücken bis hin zu innerörtlichen Potenzialflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Gemeinde vorhanden sind. Die weitere Aktivierung der Flächen ist jedoch ohne geeignete gesetzlich vorgegebene Steuerungsinstrumente wie z.B. Grundsteuerreform, Einschränkung der Eigentumsrechte usw. äußerst schwierig, da das Privateigentum einen hohen Schutz genießt. So liegen z.B. wegen der früher oft nicht vorausschauend betriebenen Grundstückspolitik noch heute Bauplätze der in den letzten 50 Jahren erschlossenen Baugebieten brach. Eine Aktivierung ohne Mitwirkung der Grundstückseigentümer ist nicht möglich, was im Wesentlichen für den größten Teil der bestehenden Flächenpotenziale gilt. Aufgrund der in der Raumschaft relativ niederen Grundstückspreise kommt ein weiteres Problem dazu, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nur begrenzt vorhanden ist. Die Flächen werden für spätere Generationen oder als Geldanlage zurückgehalten.

Der politische Wille für eine Innenentwicklung ist zwar vorhanden, aber die Aktivierung der Flächenpotenziale stellt sich trotz der aktiven Bemühungen der Gemeinde Wört nun vermehrt schwierig dar.

Die Baugebiete „Auchtfeld II“ und „Mühlbuck“ sind die einzigen beiden im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen. Die Baugebiete sind nicht als Flächenreserven aufgeführt, da alle Grundstücke bereits bebaut bzw. im Privateigentum sind. Im Bereich Wohnen steht nach derzeitiger Situation kurz- bis mittelfristig nur noch ein Bauplatz mit einer anrechenbaren Fläche von ca. 0,1 ha zur Verfügung.

Durch die Nutzung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken reduzieren sich allerdings auch die Möglichkeiten den Wohnraumbedarf einzig durch diese Flächen und Bebauungen zu decken. Daher ist die Schaffung von weiterem Bauland im Bereich des Auchtfeldes durch die vorhergehenden Ausführungen grundsätzlich nachgewiesen. Auf den vorgesehenen Flächen sollen nun wie im benachbarten Wohngebiet auch verdichtete Wohnformen, in Kombination mit Kleingewerbe, untergebracht werden.

FLÄCHENBEDARF

Daher sollen Bauflächen in einem solchen Umfang ausgewiesen werden, die dem voraussichtlichen Bedarf der Gemeinde entsprechen. Weiter soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden, die innerörtlichen Potentialflächen sollen angemessen berücksichtigt und die Flächenversiegelung begrenzt werden. Dabei ist am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren tendenziell auch in Wört wieder ein höherer Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau gefragt. Mehrere Mehrfamilienhäuser wurden in den letzten Jahren realisiert, so dass die o.g. raumordnerischen Ziele für die Dichte auch erreicht werden können. Flächen für Mehrfamilienhäuser sollen daher bei der Ausweisung des derzeitigen Baugebiets berücksichtigt werden.

Rahmendaten			
Basisjahr	2022	StaLa Einwohnerstand Basisjahr	1.510 EW
Zieljahr	2040	StaLa Einwohnerstand Zieljahr	1.575 EW
Flächenpotenziale Bauflächen	0,1 ha	Laufende FNP-Neuausweisung	0 ha
Potentielle Bauflächen Innenbereich	1,7 ha	Noch nicht entwickelte Wohnbau-	0 ha
Bruttomindestwohndichte (Regionalplan)	40 EW/ha	/ gemischte Bauflächen im FNP	1,7 ha

Plausibilitätsprüfung	
$EZ1 = (EW_{IST} \times 0,3 \times (\text{Zieljahr} - \text{Basisjahr})) / 100$ [Belegungsdichterückgang]	82 EW
$EZ2 = EW_{Zieljahr} - EW_{Basisjahr}$ [Saldo Einwohnerentwicklung]	65 EW
EZ = EZ1 + EZ2 [Einwohnerentwicklung]	147 EW
Bruttomindestwohndichte (Regionalplan)	40 EW/ha
Rel. Flächenbedarf EW-Entwicklung ($EZ2 / EW / ha$)	1,6 ha
Rel. Flächenbedarf Beleg.rückg. ($EZ1 / EW / ha$)	2,0 ha
Rel. Flächenbedarf	3,7 ha
Abzgl. Flächenpotenziale Bauplätze	0,1 ha
Abzgl. Flächenpotenziale Innenbereich (5% p.a. der pot. Bauflächen Innenbereich)	1,0 ha
Absoluter Flächenbedarf	2,5 ha

Flächenbilanz FNP	
Abzgl. noch nicht entwickelte Wohn- (100%) / gemischte Bauflächen (50%) im FNP	0,85 ha
Ausweisungsbedarf FNP entsprechend Bedarfsnachweis	1,7 ha

Durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung sowie durch die bestehenden Flächenpotenziale im Innenbereich und die noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen in den Teilorten Wörts entsteht ein Flächenbedarf von 1,7 ha. Jedoch hat der Hauptort selbst derzeit keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr im Rahmen des Flächennutzungsplans. Alle geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen befinden sich in den Teilorten. Zusätzlich können durch Innenentwicklung nur ca. 1 ha an Flächen aus derzeit privatem Besitz entwickelt werden. Durch den immens hohen Einpendlerüberschuss und die stabile Arbeitsmarktlage in Wört kann hier insgesamt von einem höheren Bedarf ausgegangen werden. Die zusätzliche Landflucht als Folge von Corona führt

zu einem weiteren Bedarf an Wohneinheiten in Wört. Kurze Wege und ruhige Wohnlagen machen den Ort für derzeitige Berufspendler als Wohnort attraktiv und erhöhen den Bedarf. Auch für eine sonderpädagogische Ausbildung und das dazugehörige Lehrpersonal sollten auch zukünftig nahegelegene Baumöglichkeiten vorhanden sein. Gerade bei Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren sind kurze Wege ein zentraler Faktor.

Durch die gleichzeitig gute Lage an einer Landesstraße ist das Plangebiet auch für Gewerbetreibende attraktiv und schafft einen Nutzungsmix, welcher in kleineren Gemeinden üblich ist. Im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplans sind derzeit nur mehr größere Gewerbeentwicklungen im Teilort Dürrenstetten möglich. Da diese jedoch als großflächige Erweiterung des Teilortes zu sehen sind und sich nicht so gut in das Gesamtgefüge der Siedlung einpassen, bietet es sich an im Rahmen eines urbanen Gebiets auch kleinere Gewerbefläche im Plangebiet unterzubringen. Zusätzlich bleibt damit die Möglichkeit eines Neubaus des Einzelhandels im Ort erhalten. Sonstige Gewerbefläche für kleinere Gewerbetreibende oder einen Einzelhandel stehe im Ort derzeit nicht zur Verfügung.

Daher ist die Ausweisung des urbanen sowie des angrenzenden Wohngebiets ausreichend begründet und der Bedarf entsprechend dargelegt.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die neue Ortseinfahrt in den Hauptort Wört, sowie die Einfahrt in das neu geplante Wohngebiet wird durch einen Kreisverkehr gebildet. Durch diese Ergänzung kann an der Stödtlener Straße – L1070 die Ortseinfahrt weiter nach außen verlagert und neugestaltet werden. Dies führt zusätzlich dazu, dass trotz der topografischen Situation mit der abfallenden Straße eine Temporeduktion an der Ortseinfahrt herbeigeführt wird. Der Innendurchmesser des Kreisverkehrs beträgt 21 m und die Fahrbahn hat eine Breite von jeweils 7,65 m was zu einem Gesamtdurchmesser von knapp über 36 m führt.

Richtung Westen vom Kreisverkehr abgehend verbindet eine Straße mit nördlich begleitendem Gehweg das urbane Gebiet mit dem angrenzenden Wohngebiet und dem Kreisverkehr. Die Straße hat eine Breite von ca. 6,0 m und einem ca. 1,5 m breitem Gehweg. Der Fußweg soll zukünftig abgesetzt von der Landesstraße hinter dem Graben und der Baumreihe Richtung Norden eine Verbindung zwischen dem Zentrum Wörts und dem Plangebiet schaffen.

Aus Sicht der Fußgänger und der Naherholung soll der nördlich des Plangebiets gelegene Fuß- und Landwirtschaftsweg erhalten werden und als Fußgängerachse dienen. Hierzu ist eine Platzgestaltung auf Höhe des Kindergartens und des Egelweihers geplant.

5.4 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich primär aus dem städtebaulichen Konzept und den zur Verfügung stehenden Flächen.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzungen als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die geplanten Siedlungsflächen als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Das festgesetzte urbane Gebiet ist aus städtebaulichen Gründen gegliedert in ein urbanes Gebiet 1 & 2 (MU1 & MU2). Daher sind im MU1 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Zusätzlich sind im MU2 zu den genannten Nutzungen auch Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Im MU1 sind daher Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig. Dem gegenüber sind im MU2 nur Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Durch diese Differenzierung der einzelnen Nutzungen soll ein Übergang vom westlich angrenzenden Wohngebiet in das Urbane Gebiet geschaffen werden. Die gute verkehrliche Erschließung sowie die Nähe zum Zentrum ermöglichen einen großen Nutzungsmix, welcher jedoch be-