

## 38. ÄNDERUNG FNP - BEGRÜNDUNG

### Planerfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

In Neuler ist innerhalb des Gewerbegebietes „Hinterer Brühl IV“ nur noch eine verfügbare gewerbliche Baufläche mit ca. 0,38 ha vorhanden. Für diese Fläche gibt es derzeit einen Interessenten. Durch eine weitere dringliche Anfrage wird eine Gewerbefläche von mind. 0,8 ha benötigt. Diese kann im Bestand nicht angeboten werden. Im Bebauungsplanverfahren „Hinterer Brühl IV“ wurde der ursprüngliche Geltungsbereich nach der frühzeitigen Beteiligung stark auf den damals tatsächlich erforderlichen Bedarf reduziert. Von den Raumordnungsbehörden wurde in Aussicht gestellt, dass weitere Flächen entwickelt werden können, wenn ein weiterer Bedarf dargestellt werden kann. Aufgrund der konkreten Anfrage soll nun das Gewerbegebiet „Hinterer Brühl“ mit dem V. Abschnitt weiter entwickelt werden.

Das Plangebiet „Hinterer Brühl V“ ist im FNP bisher größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um Dauergrünland.

Der südöstliche Teil des Bebauungsplangebietes "Hinterer Brühl V" (ca. 0,8 ha) liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinterer Brühl IV“. Die Flächen wurden einbezogen, da die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe aufgrund einer geänderten Grundstücksaufteilung nicht eingehalten werden kann. In diesem Zusammenhang wurden gestalterische Festsetzungen wie beispielsweise Zulässigkeit von Stützmauern geändert. Für diesen Bereich des Bebauungsplangebietes ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### Raumordnung:

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt.

### Alternativenprüfung:

Die Darstellung der Flächenerfordernis durch die Aufstellung von konkreten Anfragen/ Interessenten erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Hier wurde auch dargestellt, dass innerhalb der bebauten Bereiche keine geeigneten und ausreichend großen Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Durch die bestehende Zeppelinstraße können neue Bauflächen erschlossen werden, eine beidseitige Bebauung der bestehenden Erschließungsstraße ist sinnvoll und flächensparend. Würden Flächen an anderer Stelle für die Erweiterung herangezogen werden, wäre auch eine ganz neue Erschließung notwendig.

### Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsregelung, Artenschutz:

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplan- und Raumordnungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere oder zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Die Überprüfung der Umweltbelange erfolgt im Bebauungsplanverfahren „Hinterer Brühl V“. Laut Umweltbericht sind bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen keine der Planung entgegenstehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde erstellt. Im Rahmen der Eingriffsermittlung wurden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Durch den Eingriff hervorgerufene Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert. Das verbleibende Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Neuler im Bereich der Maßnahme „N1 Espental naturnahe Entwicklung unterer Talabschnitt Gewinn Reute, Gemarkung Neuler“ ausgeglichen. Zur Überprüfung der artenschutzbezogenen Belange wurde ein Gutachten erstellt. Zusammenfassend werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

### Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand: 1,5 ha Fläche für die Landwirtschaft

Planung: 1,5 ha Gewerbliche Baufläche

Die bilanzierte Fläche der FNP-Änderung ist kleiner als die Fläche im Bebauungsplanverfahren, da für den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits eine geplante gewerbliche Baufläche im FNP festgelegt ist. Aus diesem Grund muss für diesen Teil keine Änderung des FNP mehr vorgenommen werden.

### Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Hinterer Brühl V" vom 20.09.2023

VON DER ÄNDERUNG BETROFFENER TEILBEREICH IM PLANGEBIET NR. 621.30.84

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 ABS.1 BAUGB GEFASST AM 11.12.2023 DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS DER VVG ELLWANGEN UND ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT IN DEN AMTSBLÄTTERN VON

ADELMANNSFELDEN	NR. 51/52/1	22.12.2023
ELLENBERG	NR. 51/52	20.12.2023
ELLWANGEN	NR. 51/52/1	22.12.2023
JAGSTZELL	NR. 51/52	22.12.2023
NEULER	NR. 51/52/1	22.12.2023
RAINAU	NR. 51/52	22.12.2023
ROSENBERG	NR. 51/52	22.12.2023
WÖRT	NR. 51/52	21.12.2023

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM §3 ABS.1 BAUGB DURCHGEFÜHRT VOM 08.01.2024 BIS 09.02.2024

GEFERTIGT:  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN 27.10.2023

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 \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

BETEILIGUNG GEM. § 4 BAUGB DURCHGEFÜHRT NACH ABS. 1 VON 22.12.2023 BIS 09.02.2024 NACH ABS. 2 VON \_\_\_\_\_.20\_\_ BIS \_\_\_\_\_.20\_\_

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 11.12.2023 DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS DER VVG ELLWANGEN UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN VON

ADELMANNSFELDEN	NR.	____.20__
ELLENBERG	NR.	____.20__
ELLWANGEN	NR.	____.20__
JAGSTZELL	NR.	____.20__
NEULER	NR.	____.20__
RAINAU	NR.	____.20__
ROSENBERG	NR.	____.20__
WÖRT	NR.	____.20__

VON \_\_\_\_\_.20\_\_ BIS \_\_\_\_\_.20\_\_

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 6 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN VON

ADELMANNSFELDEN	NR.	____.20__
ELLENBERG	NR.	____.20__
ELLWANGEN	NR.	____.20__
JAGSTZELL	NR.	____.20__
NEULER	NR.	____.20__
RAINAU	NR.	____.20__
ROSENBERG	NR.	____.20__
WÖRT	NR.	____.20__

AB \_\_\_\_\_.20\_\_

ZUR BEURKUNDUNG  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN / JAGST

DEN \_\_\_\_\_.20\_\_ GEZ.

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VVG ELLWANGEN

## 38. ÄNDERUNG FNP (§ 8 ABS.3 BAUGB)

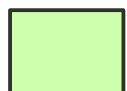
### NEULER > HINTERER BRÜHL V <

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

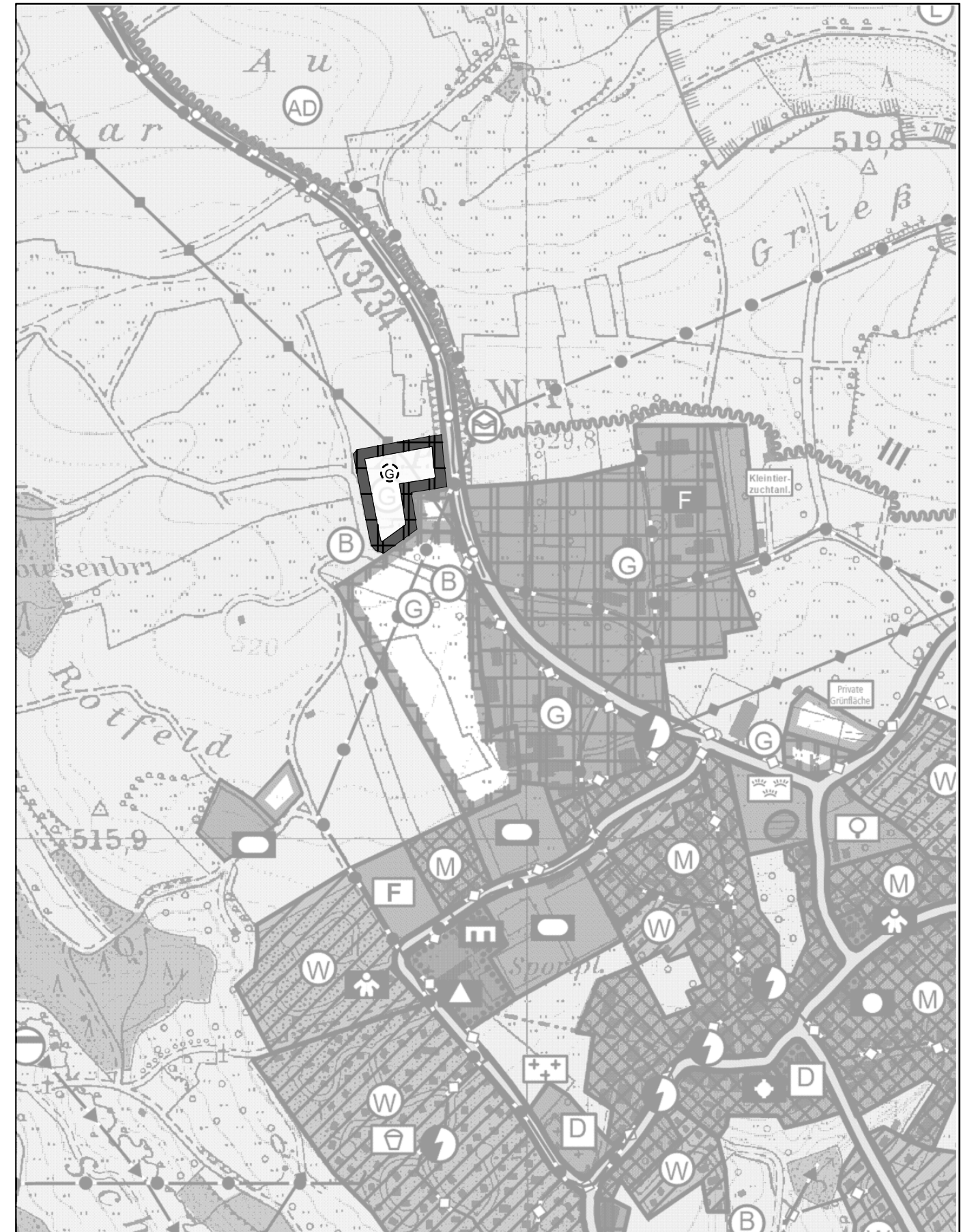
  
STADT ELLWANGEN  
STADTPLANUNGSAMT




**Zeichenerklärung:**

 Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

0 250 500 750



**Zeichenerklärung:**

 gepl. gewerbliche Bauflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

0 250 500 750

