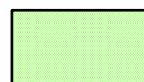
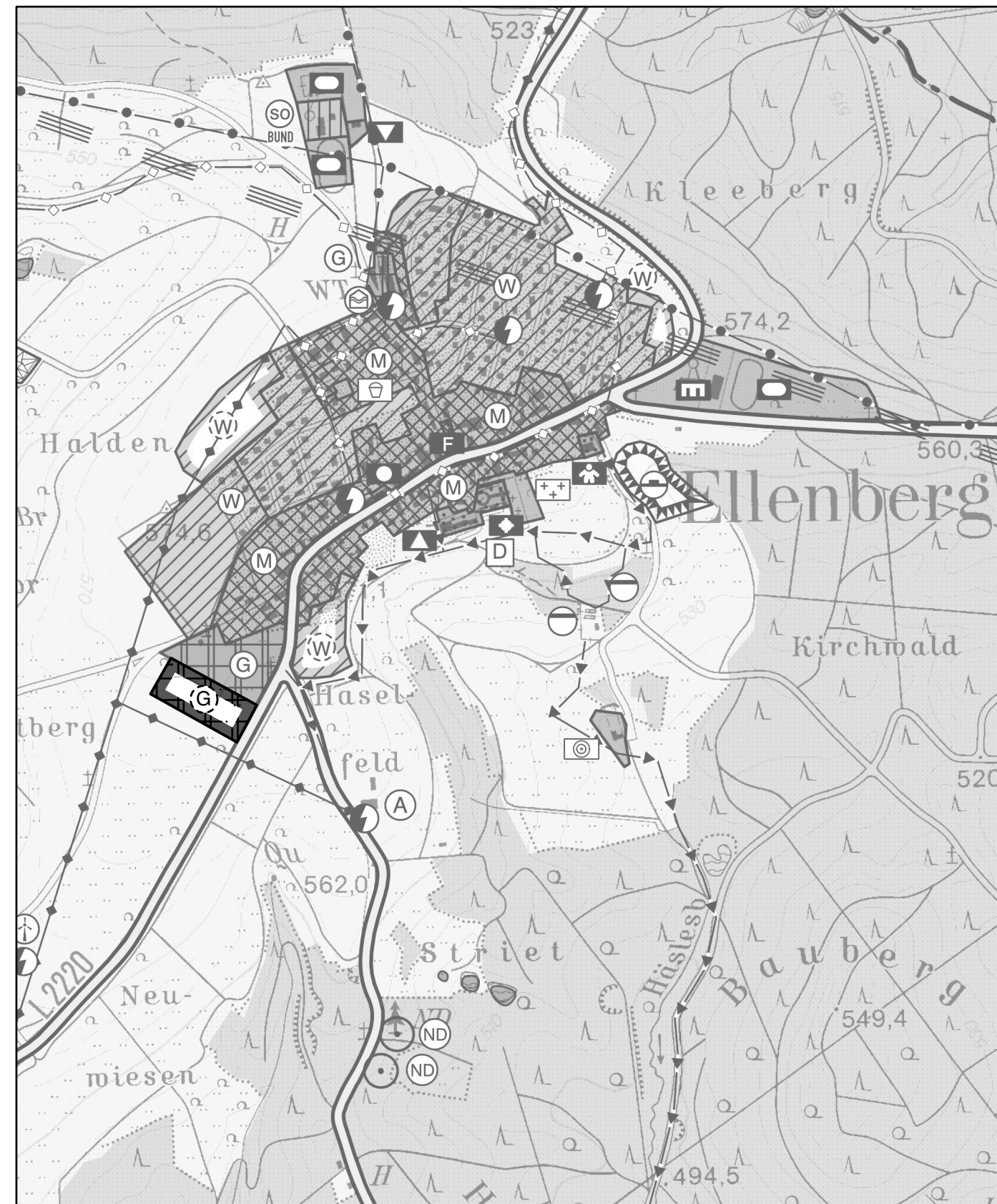


Zeichenerklärung:



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

0 100 200 300 400 m



Zeichenerklärung:



gepl. Gewerbliche Baufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

0 100 200 300 400 m



42. ÄNDERUNG FNP - BEGRÜNDUNG

42. Änderung des Flächennutzungsplans – „Südliche Erweiterung Gewerbegebiet“ in Ellenberg

Planerfordernis und Ziele der Flächennutzungsplanänderung:

Der Gemeinde Ellenberg stehen derzeit keine freien Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung. Die Gewerbeflächen im bestehenden Gewerbegebiet „Krautgärten“ sind entweder verkauft, aufgesiedelt oder fest reserviert. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen dient dem Erhalt und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Deshalb soll südlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzend eine Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet entstehen. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,6 ha, darin enthalten ist die Überplanung des Bestandsgebietes (aufgrund der geänderten Lage der Zufahrtsstraße) von ca. 0,1 ha, sodass die zusätzliche Gewerbeflächengröße infolge des Bebauungsplanes ca. 1,5 ha beträgt. Der Änderungsbereich für die Flächennutzungsplanänderung ist mit ca. 1,4 ha etwas kleiner, da noch ein Teilbereich von der bereits bestehenden gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan erfasst wird. Der gesamte Änderungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten begrenzen die Landesstraße bzw. ein paralleler Wirtschaftsweg das Plangebiet. Im Süden schließen sich weiträumige Ackerflächen an. Im Norden befinden sich verschiedene gewerblich genutzte Gebäude. Im Westen schließt sich eine Obstbaumwiese an das Plangebiet an.

Alternativenprüfung:

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde eine Standortsuche nach geeigneten Bauflächen in Ellenberg durchgeführt. Dabei wurden auch kleinräumigere Flächen betrachtet, da - entsprechend der tatsächlichen Nachfrage - insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Bei den Standortüberlegungen wurden verschiedene Faktoren, wie die Erfordernis der Bereitstellung von Gewerbeflächen oder der Eingriff in Natur und Umwelt zur Beurteilung herangezogen. Es zeigte sich jedoch, dass sich die Ausweisung einer Gewerbefläche am geplanten Standort im Süden von Ellenberg unter Abwägung der o.g. Randbedingungen als insgesamt am günstigsten erwies. Der geplante Standort bietet die Möglichkeit, eine angemessen große Gewerbefläche auf einem relativ ebenen Gelände zu realisieren. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch vermieden, Synergieeffekte hinsichtlich der Infrastruktur werden genutzt und eine insgesamt nachhaltige, flächenschonende Erschließung ermöglicht.

Raumordnung:

Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Da der Regionalplan Ostwürttemberg 2035 zwischenzeitlich genehmigt wurde, wird auf die weitere Darstellung der Inhalte aus dem Regionalplan 2010 verzichtet.

Der Regionalplan 2035 weist das Plangebiet als „Gebiet für Landwirtschaft“ nach Plansatz 3.2.3.3 (G) sowie als „Gebiet für Natur und Landschaftspflege“ nach Plansatz 3.2.1.2 (G) aus. Diese Vorbehaltsgebiete werden entsprechend der o. a. Alternativenprüfung in der Abwägung gegenüber dem Belang der Gewerbeentwicklung nachrangig eingestuft. Ferner liegt das Plangebiet zumindest teilweise in einem „Regionalen Grünzug“ nach Plansatz 3.1.1 (Z). Aufgrund seiner sehr geringen Flächenausdehnung von ca. 1,5 ha, wird die Gebietsentwicklung vom Regionalverband als städtebauliche Maßnahme der „kommunalen Ausformung“ betrachtet. Insoweit werden die Belange der Regionalplanung und der Raumordnung durch den kleinräumigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ellenberg“ nicht bzw. nicht wesentlich tangiert.

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 erfolgte im parallelen Bebauungsplanverfahren. Aus der im Umweltbericht dargestellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein planexterner Kompensationsbedarf von 122.047 Ökopunkten. Dieser kann vollständig durch die ökologisch Aufwertung zweier Flächen ausgeglichen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Plangebiet vorgenommen. Durch das Vorhaben ist mit keiner Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Artenschutzrechtliche Belange stehen damit einer Planrealisierung nicht entgegen.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand: ca. 1,4 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung: ca. 1,4 ha geplante Gewerbliche Fläche

von der Änderung betroffener Teilbereich im Plangebiet Nr. 621.3082

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB gefasst am **28.04.2025** durch den gemeinsamen Ausschuss der VVG Ellwangen und öffentlich ausgelegt gem. § 3 Abs. 1 BauGB laut Bekanntmachung in den Amtsblättern von

Adelmannsfelden	Nr. 24	13.06.2025
Ellenberg	Nr. 24	11.06.2025
Ellwangen	Nr. 24	13.06.2025
Jagstzell	Nr. 24	13.06.2025
Neuler	Nr. 24	13.06.2025
Rainau	Nr. 24	13.06.2025
Rosenberg	Nr. 24	12.06.2025
Wört	Nr. 24	13.06.2025

vom 16.06.2025 bis 18.07.2025

Gefertigt:
Stadtplanungsamt Ellwangen / Jagst
den **07.03.2025 / 27.02.2026**

Festgestellt durch Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der VVG Ellwangen
vom

Genehmigt gemäss § 6 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass
vom
Nr.:

Ausgefertigt:
Ellwangen / Jagst, den

Beteiligungen gem. § 4 BauGB durchgeführt nach Abs. 1 vom **16.06.2025** bis **18.07.2025** nach Abs. 2 vom bis

Entwurfs - und Auslegungsbeschluss gefasst am **28.04.2025** 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.

vom 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.

ab

zur Beurkundung
Stadtplanungsamt Ellwangen / Jagst

den gez.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VVG ELLWANGEN

42. ÄNDERUNG FNP (§ 8 ABS.3 BAUGB) ELLENBERG "SÜDLICHE ERWEITERUNG GEWERBEGBEBIET"

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

