

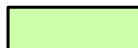
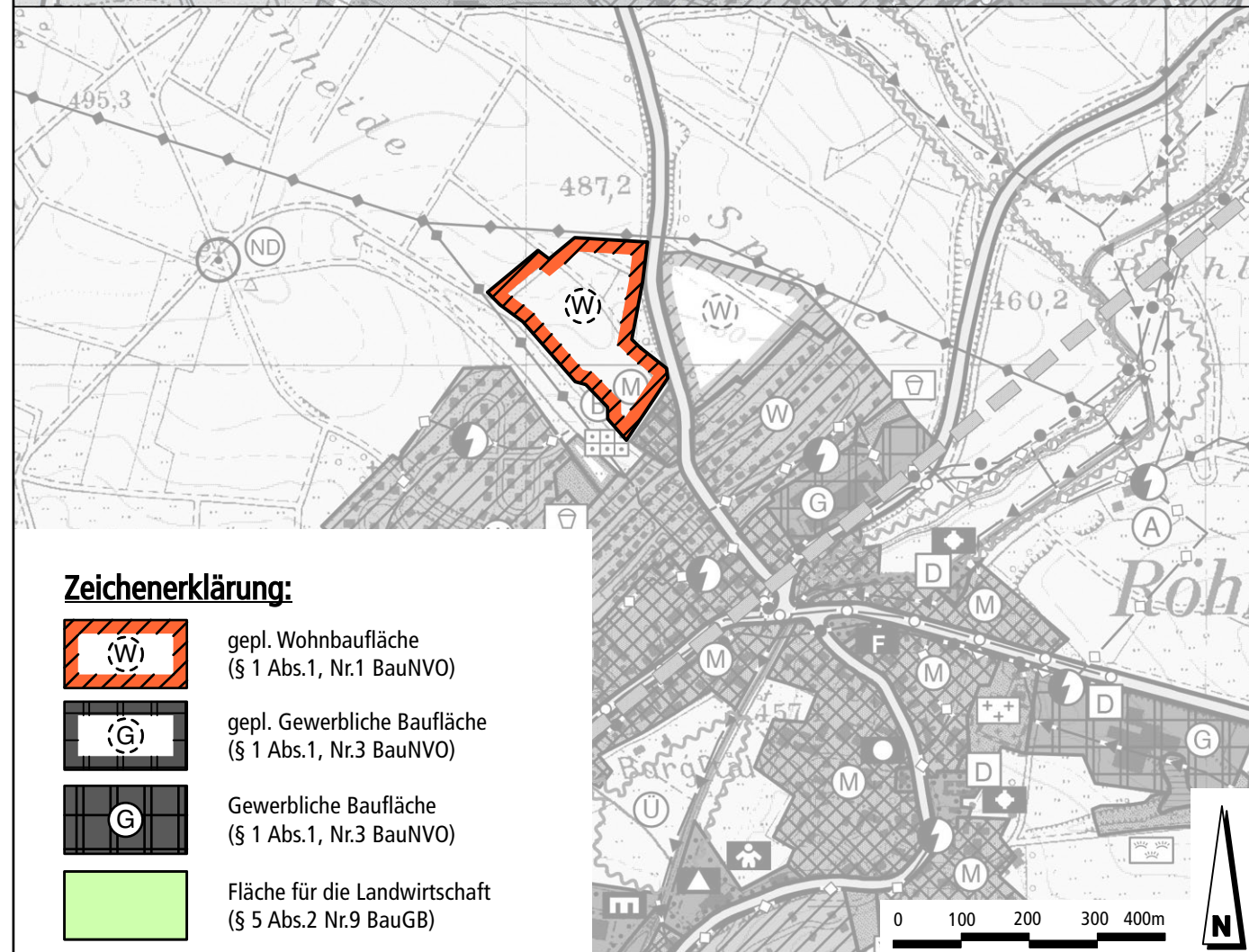
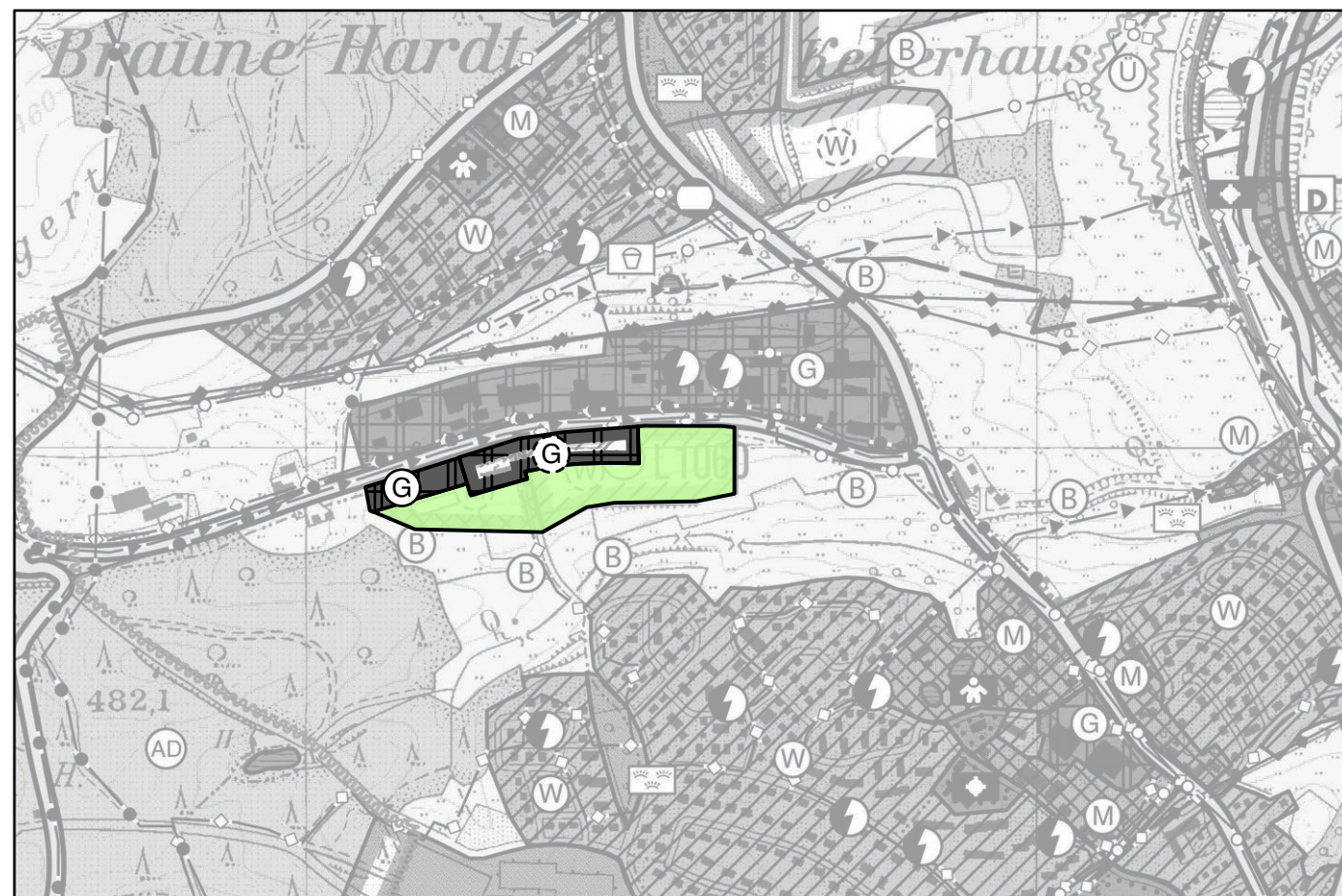

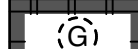

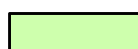


Zeichenerklärung:

-  gepl. Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1, Nr.1 BauNVO)
-  gepl. Gemischte Baufläche (§ 1 Abs.1, Nr.2 BauNVO)
-  Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)



Zeichenerklärung:

-  gepl. Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1, Nr.1 BauNVO)
-  gepl. Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs.1, Nr.3 BauNVO)
-  Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs.1, Nr.3 BauNVO)
-  Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

Ellwangen "Hinterer Spitalhof", Röhligen "Beinig IV"

Planerfordernis und Ziel
 Im Rahmen der Landesgartenschau 2026 wird u.a. der Bereich Schießwäsen und Mühlgraben (zukünftiger Brückenpark) neu konzipiert, wofür der bestehende Wertstoffhof der Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA) sowie die Lagerflächen des Baubetriebshofs weichen müssen. Der Gemeinderat hat hierzu in seiner Sitzung am 07.02.2019 eine Verlagerung der bestehenden Nutzungen auf die Fläche „Hinterer Spitalhof“ beschlossen (Grundsatzbeschluss).
 Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen stellt im Planbereich „Hinterer Spitalhof“ ca. 2 ha gemischte Bauflächen und ca. 3 ha Wohnbauflächen dar. Die ca. 2 ha gemischte Baufläche soll zur Hälfte als geplante Wohnbaufläche und zur anderen Hälfte (1 ha) als geplante gewerbliche Baufläche aufgeteilt werden. Für die Verlagerung des GOA Wertstoffhofs und der Bauhof Lagerfläche sollen ca. 1,2 ha geplante gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan im Bereich „Hinterer Spitalhof“ dargestellt werden. Diese Flächenbedarfe sind durch die konkreten Vorhaben begründet. Im Westen des Plangebiets „Hinterer Spitalhof“ besteht eine bauliche Nutzung (Straßenmeisterei), die älter ist als der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003. Diese soll nicht überplant, sondern als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Fläche beträgt ca. 0,5 ha. Die Darstellung des FNP wird hierzu an den vorhandenen baulichen Bestand angepasst.
 Die im Plangebiet „Hinterer Spitalhof“ vorhandenen ca. 4 ha gepl. Wohnbauflächen sollen im Rahmen eines „vereinfachten Flächentauschs“ in den Norden von Ellwangen – Röhligen auf den Planbereich „Beinig IV“ verlagert werden (Arrondierung Ortsrand). Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB.

Raumordnung:
 Der Planbereich „Beinig IV“ ist im Regionalplan der Region Ostwürttemberg als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die dortige Wohnbauflächenausweisung entspricht somit dem Regionalplan. Die FNP-Änderung „Beinig IV“ ist zwar minimal größer als die geplante Siedlungsfläche im Regionalplan, dafür fallen jedoch die bisher geplanten Wohnbauflächen im Bereich „Hinterer Spitalhof“ weg.

Alternativenprüfung:
 Wohnbaufläche „Beinig IV“: dies stellt eine Abrundung des Siedlungskörpers von Ellwangen-Röhligen dar. Eine Standortalternativenprüfung fand bereits auf Ebene des Regionalplans statt. Da die Wohnbaufläche im Norden von Röhligen bereits im Regionalplan enthalten ist, ist keine weitere Standortalternativenprüfung erforderlich. Röhligen ist der größte Teilort von Ellwangen. Es besteht dort weiterhin Wohnbauflächenbedarf. Innerörtliche Entwicklungsflächen stehen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken. In Ellwangen-Röhligen sind im Flächennutzungsplan auch keine anderen geplanten Wohnbauflächen mehr vorhanden.
 Gewerbliche Bauflächen „Hinterer Spitalhof“: im Vorfeld fand eine Standortalternativenprüfung zusammen mit der GOA auf Grundlage der Standortkonzeption des Landkreises statt. Da im Südosten von Ellwangen der Standort „Reutehau“ als Wertstoffzentrum zur Verfügung steht, soll der zweite Standort im Nordwesten des Mittelzentrums liegen, um die Raumschaft der VVG Ellwangen insgesamt besser abzudecken. Dies ist im Plangebiet der Fall. Außer der Plangebietsfläche stehen keine Alternativflächen entsprechend der Anforderungen zu Flächengröße und -zuschnitt, Topografie und Grundstücksverfügbarkeit zur Verfügung. Zur Verlagerung der Bauhof-Lagerflächen ist der Standort auf denselben Gründen ebenfalls gut geeignet, da sich der städtische Bauhof in unmittelbarer Nähe östlich befindet. Das Plangebiet ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Gewerbegebiet entlang der „Lindenstraße“ sowie der Landesstraße L 1060 für gewerbliche Nutzungen besser geeignet als für Wohnnutzungen.

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 Teilgeltungsbereich „Hinterer Spitalhof“ der Flächennutzungsplanänderung ist von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterer Spitalhof“ umfasst. Da bei dem gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Hinterer Spitalhof“ die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren erfolgt, erfolgt nur die Umweltprüfung für den Teilbereich Röhligen Beinig IV im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung. In den Umweltberichten werden Untersuchungen der geplanten Bauflächen mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Es sind keine Belange bekannt, die der FNP-Planung grundsätzlich entgegenstehen. Entlang der Plangebietsränder sind Randeingrünungen für Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen vorgesehen. Im Übrigen wird auf die Umweltberichte verwiesen.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:
 Gewerbliche Bauflächen „Hinterer Spitalhof“

Bestand:	gepl. gemischte Baufläche	ca. 2,0 ha (davon ca. 1,0 ha gepl. gewerbliche Baufläche)
Planung:	gepl. gewerbliche Baufläche	ca. 1,2 ha
Bestand:	bestehende gewerbliche Baufläche	ca. 0,5 ha (Anpassung FNP an vorhandenen Bestand)

Flächentausch Wohnbaufläche		
Bestand:	gepl. gemischte Baufläche „H. Spitalhof“	ca. 2,0 ha (davon ca. 1,0 ha geplante Wohnbaufläche)
	gepl. Wohnbaufläche „H. Spitalhof“	ca. 3,0 ha
Planung:	gepl. Wohnbaufläche Röhl. „Beinig IV“	ca. 4,0 ha

Anlagen:
 Umweltbericht zum Bebauungsplan "Hinterer Spitalhof" vom 02.03.2022,
 Umweltbericht zur 30. Änderung FNP vom 23.09.2022

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 ABS.1 BAUGB GEFASST AM 31.12.2021 DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS DER VVG ELLWANGEN UND ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT IN DEN AMTSBLÄTTERN VON

ADELMANNSELDEN	NR. 8, 25.02.2022
ELLENBERG	NR. 8, 23.02.2022
ELLWANGEN	NR. 8, 25.02.2022
JAGSTZELL	NR. 8, 25.02.2022
NEULER	NR. 8, 25.02.2022
RAINAU	NR. 8, 25.02.2022
ROSENBERG	NR. 8, 24.02.2022
WÖRT	NR. 8, 24.02.2022

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS, GEFASST IN DEN JEWEILIGEN GEMEINDERATSSITZUNGEN DER VVG-GEMEINDEN

ADELMANNSELDEN	AM 24.01.2023
ELLENBERG	AM 17.01.2023
ELLWANGEN	AM 08.12.2022
JAGSTZELL	AM 30.01.2023
NEULER	AM 25.01.2023
RAINAU	AM 02.02.2023
ROSENBERG	AM 30.01.2023
WÖRT	AM 25.01.2023

UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN

ADELMANNSELDEN	NR. 13, 31.03.2023
ELLENBERG	NR. 13, 29.03.2023
ELLWANGEN	NR. 13, 24.03.2023
JAGSTZELL	NR. 13, 24.03.2023
NEULER	NR. 13, 31.03.2023
RAINAU	NR. 13, 24.03.2023
ROSENBERG	NR. 13, 30.03.2023
WÖRT	NR. 13, 24.03.2023

VON 17.04.2023 BIS 19.05.2023

GEFERTIGT: STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN / JAGST DEN 23.10.2023 GEZ. EHRMANN

FRÜHZEITIGEBETEILIGUNG GEM. § 3 BAUGB DURCHFÜHRT VON 14.03.2022 BIS 19.04.2022

FESTGESTELLT DURCH BESCHLUSS DES GEMEINSAMEN AUSSCHUSSES DER VVG ELLWANGEN VOM 11.12.2023

GENEHMIGT DURCH FIKTION GEM. § 6 ABS.4 S.4 BAUGB VOM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART MIT ERLASS VOM 30.01.2024 NR.: RPS 21-2511-444/2

AUSGEFERTIGT: GEZ. OBERBÜRGERMEISTER DAMBACHER ELLWANGEN, DEN 22.12.2023

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

ADELMANNSELDEN	NR. 12 22.03.2024
ELLENBERG	NR. 12 20.03.2024
ELLWANGEN	NR. 12 22.03.2024
JAGSTZELL	NR. 11 15.03.2024
NEULER	NR. 12 22.03.2024
RAINAU	NR. 11 15.03.2024
ROSENBERG	NR. 11 15.03.2024
WÖRT	NR. 12 21.03.2024

AB 22.03.2024 ZUR BEURKUNDUNG STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN / JAGST DEN 08.04.2024 GEZ. BADER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VVG ELLWANGEN

DIESE FERTIGUNG STIMMT MIT DER URSCHRIFT ÜBEREIN UND WIRD ALS ABSCHRIFT BEGLAUBIGT.

30. ÄNDERUNG FNP (§ 8 ABS.3 BAUGB) ELLWANGEN > HINTERER SPITALHOF < RÖHLINGEN > BEINIG IV <

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

