

---

## 33. Änderung Flächennutzungsplan „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen

---

### Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde gemäß § 6a Abs. 1 BauGB.

#### **Umweltbelange**

Im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau“, „Brückenspark“ und „Jagstforum“ wurde eine Umweltprüfung inkl. Artenschutzgutachten durchgeführt. 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. Für den Bereich „Insel“ wurde eine Umweltprüfung im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Umweltprüfung inkl. Artenschutz der Planfeststellungsverfahren „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ sowie „Neubau der Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen.

#### „Landesgartenschau“:

Das Plangebiet „Landesgartenschau“ liegt im Südwesten der Großen Kreisstadt Ellwangen zwischen dem Bahnhof im Norden und Schrezheim im Süden. Im Osten grenzen die historische Innenstadt sowie das Gewerbegebiet Mühlgraben und im Westen der Teilort Rotenbach an den ca. 29,3 ha großen Geltungsbereich an.

Die Planung verfolgt die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Für die mit der Planfeststellung überlagerten Teilflächen Daueranlagen, Campingplatz und Festplatz (südlicher Teil) ist im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans bereits eine Ermittlung der Auswirkungen der Neuordnung des Campingplatzes und naturnahen Gestaltung der Jagst auf Natur und Landschaft erfolgt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde ergänzend zum Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung ermittelt wurden. In den Teilbereichen, die mit dem Geltungsbereich der Planfeststellung übereinstimmen, werden daher die Bewertungen und Maßnahmen aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Planfeststellung als Bestand angenommen.

Bei einer Erweiterung des Campingplatzes sowie des Hallen- und Freizeitbades und dem Neubau der Multifunktionsfläche werden zusätzliche Flächen überbaut und versiegelt. Mit der Neuversiegelung

geht der Totalverlust der Bodenfunktionen einher. Im Bereich der Teilfläche Festplatz werden teilweise Flächen entsiegelt. Die im Boden liegenden Altlasten müssen bei einer Bebauung der Flächen vollständig und fachgerecht entfernt werden. Durch die Festsetzung der GRZ sowie privater Grünflächen in der Teilfläche Wellenbad wird der Versiegelungsgrad beschränkt. Des Weiteren werden Festsetzungen bzgl. der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu wasserdurchlässigen Belägen für die Stellplatzanlagen getroffen.

Anfallender Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden, kultivierfähigem Boden und Boden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet. Bodenüberschuss wird einer sachgemäßen Wiederverwendung zugeführt.

Auf den Grundstücken wird ein Erdmassenausgleich angestrebt. Durch die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen der Gebäude, besteht die theoretische Möglichkeit dies auf den Grundstücken zu erreichen.

Das gesamte Landesgartenschau Gelände wurde in Form von Freiland erhebungen (u.a. für Vögel, Fledermäuse, Reptilien) umfassend untersucht und in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf etwaige Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG betrachtet. Die für den Untersuchungsraum zum Tragen kommenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) können wie folgt benannt werden:

- VCEF 1.1 Rodungskorridore
- VCEF 1.3 Totholzpyramide
- VCEF 1.6 Artenschutz Baubegleitung
- VCEF 1.7 Sicherung von Gehölzbeständen
- VCEF 1.8 Erhalt von Bestandsbäumen
- ACEF 1.1 Vogel- und Fledermausnistkästen

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kommt es vor allem durch die Umwandlung von höherwertigen Biotoptypen (v.a. Feldgehölze, Wiese) in geringwertigere Grünflächen zu einem Lebensraumverlust und somit zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad des Untersuchungsraumes wirkt sich die zusätzliche Neuversiegelung im nur relativ geringen Maße, aber noch erheblich auf das Schutzgut Boden aus.

Für beide Schutzgüter liegt daher ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Wirkungen auf die übrigen Schutzgüter führen nicht zu einem erheblichen Eingriff.

Für die mit der Planfeststellung überlagerten Teilflächen Daueranlagen, Campingplatz und Festplatz (südlicher Teil) ist im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Wasserrechtsgesuch „Jagstrenaturierung“ bereits eine Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß der ÖKVO erfolgt. Nachfolgend wird der aktuelle Bilanzierungsstand vom Sommer 2022 abzüglich der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Abschnitte (Mühlkanal und nördliches LGS-Gelände) übernommen.

Demnach liegt für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine Aufwertung von 1.378.068 ÖP und für das Schutzgut Boden eine Abwertung von -657.288 ÖP vor.

Für alle übrigen Flächen des Geltungsbereiches wird eine ergänzende Eingriffsermittlung (Bilanzierungsbereich) ebenfalls nach dem Bewertungssystem der ÖKVO durchgeführt, sodass beide in einer Gesamtbilanz für den Bebauungsplan „Landesgartenschau“ zusammengeführt werden können.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes (inkl. Planfeststellung) ist eine Aufwertung für Natur und Landschaft in Höhe von 559.803 ÖP verbunden.

Die genaue Höhe der überschüssigen Ökopunkte, die zur Kompensation weiterer bauleitplanerischer Eingriffe herangezogen werden können, steht erst nach Abschluss aller Genehmigungsverfahren fest.

„Insel“:

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet „Insel“ liegt westlich der Innenstadt und östlich der Jagst und umfasst die Flächen des bestehenden Inseleparkplatzes, einem öffentlichen, ebenerdigen Parkplatz mit rund 150 Stellplätzen. Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Jagst begrenzt, danach schließt das zukünftige Landesgartenschau Gelände an. Im Osten und Süden wird das Plangebiet vom Mühlkanal begrenzt, danach schließen im Osten die historische Stadtmühle sowie die Innenstadt an. Im Südwesten grenzen die B 290 und der geplante Brückenpark an das Plangebiet.

Die Untersuchung der Planung mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Es bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen. Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes (inkl. der Planfeststellungen) ist insgesamt mit einem Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von -28.486 ÖP auszugehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt.

Im Rahmen der Planfeststellung „Jagstrenaturierung“ wurden faunistische Erhebungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgenommen. Um artenschutzrechtliche Eingriffstatbestände zu vermeiden, ist die Durchführung folgender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- VCEF 1.1 Rodungskorridore
- VCEF 1.3 Totholzpyramide
- VCEF 1.6 Artenschutz Baubegleitung
- VCEF 1.7 Sicherung von Gehölzbeständen
- VCEF 1.8 Erhalt von Bestandsbäumen
- ACEF 1.1 Vogel- und Fledermausnistkästen

#### Brückenpark:

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 1,56 ha, wobei es sich um Flächen des ehemaligen Baubetriebshofes handelt, die bereits zu großen Teilen versiegelt sind. Das Gebiet ist durch die bestehende Hochbrücke der

B 290 geprägt, die das Gebiet von Norden nach Süden durchquert.

Die Untersuchung der Planung mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Es bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen. Im Rahmen der Planfeststellung wurden faunistische Erhebungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgenommen. Um artenschutzrechtliche Eingriffstatbestände zu vermeiden ist die Durchführung von verschiedenen CEF-Maßnahmen erforderlich:

- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- VCEF 1.1 Rodungskorridore
- VCEF 1.3 Totholzpyramide
- VCEF 1.6 Artenschutz Baubegleitung
- VCEF 1.7 Sicherung von Gehölzbeständen
- VCEF 1.8 Erhalt von Bestandsbäumen
- ACEF 1.1 Vogel- und Fledermausnistkästen

Für Planungen, die sich durch den Bebauungsplan „Brückenpark“ für den Untersuchungsraum ergeben, wurde die saP ergänzt (siehe „Ergänzende Ausführungen zum Artenschutz“ zum BPL „Landesgartenschau“, Stand 18.12.2022). Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können die durch die Baufläche entstehenden Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets

ausreichend ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Abgesehen von den für den Artenschutz erforderlichen CEF-Maßnahmen sind keine externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes (inkl. der Planfeststellungen) ist insgesamt mit einer Aufwertung von Natur und Landschaft in Höhe von 22.364 Ökopunkten auszugehen.

#### Jagstforum:

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Landesgartenschau“ wurden zwar bereits Gespräche mit Investoren geführt, es lagen aber noch keine konkreten Planungen vor. Daher war die ca. 0,4 ha große Teilfläche „Hotel und Tagungsforum“ zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen erzielt wurde, wurde die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jagstforum“ weitergeführt.

Die Untersuchung der Planung mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Es bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen.

Es wurden faunistische Erhebungen vorgenommen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Begründung zum Bebauungsplan in Form einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme bei. Demnach ist das Vorhaben artenschutzrechtlich unbedenklich.

Durch den Vollzug des Bebauungsplans ist gemäß dem Ergebnis der Eingriffsermittlung für die Schutzgüter „Biotop“ sowie „Boden“ von einem Eingriffsdefizit in Höhe von insgesamt -23.587 Ökopunkten auszugehen.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung wurde vom 16.01.2023 bis 13.02.2023 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vom 10.01.2023 bis 13.02.2023 statt. Die verbindliche öffentliche Auslegung sowie die verbindliche Behördenbeteiligung wurden vom 15.05.2023 bis zum 18.06.2023 bzw. vom 11.05.2023 bis zum 18.06.2023 durchgeführt. Während beider Beteiligungsrounden gingen insgesamt 38 Stellungnahmen von 22 Trägern öffentlicher Belange sowie eine Sammelstellungnahme einer Anwaltskanzlei im Namen von 21 Privatpersonen ein. Die Sammelstellungnahme von Privat bezog sich in großen Teilen auf das Gesamtvorhaben Landesgartenschau und die damit in Verbindung stehenden Bebauungspläne, Planfeststellungsverfahren sowie Vergaben. Die Inhalte der sich darauf beziehenden Stellungnahmen sind größtenteils nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung und es wurde in der Abwägung entsprechende auf die anderen Verfahren verwiesen.

#### Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange:

Eine Stellungnahme enthält den Hinweis, dass durch die elektrifizierte Bahnstrecke oder durch Bahnstromleitungen mit unterschiedlichen Beeinflussungen zu rechnen ist und Beleuchtungsanlagen außerhalb des Bahnbetriebsgeländes verschiedenen Anforderungen gerecht werden müssen. Diese Anregungen werden entsprechend in die Bauleitplanung aufgenommen.

Hinsichtlich der Ziele und Grundzüge der Raumordnung verweisen zwei Stellungnahmen darauf, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Regionalen Grünzugs nach PS 3.1.1 (Z) sowie teilweise in einer

Regionalen Grünzäsur nach PS 3.1.2 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg befindet. Außerdem handelt es sich zum Teil um landwirtschaftliche Flächen, sodass auch PS 5.3.2 (Z) LEP zu berücksichtigen ist. Dazu ist zu sagen, dass grundsätzlich gem. §1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Allerdings wird gemäß der Begründung zum Plansatz des Regionalplan „[...] eine landschaftsverträgliche Freiraumnutzung in Form von öffentlichen Sport- und Grünflächen [...]“ explizit nicht eingeschränkt. Innerhalb der geplanten SO Flächen Campingplatz und Wellenbad und SO Hotel Tagungszentrum wird die Neuordnung bzw. Erweiterung als kleinteilige Weiterentwicklung verstanden. Innerhalb der geplanten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sind lediglich untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, was einem Flächenanteil von weniger als 1 % der Gesamtfläche entspricht. Durch diese Planung werden die Funktionen des Grünzuges nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt. Weitere Maßnahmen wie die Gewässerrenaturierung, das geplante Wegenetz sowie die Erlebarmachung der Naturräume führen ebenfalls zu einer weiteren Verbesserung. Auch die Funktionen der Grünzäsur werden durch die Planungen innerhalb der geplanten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage nicht beeinträchtigt. Der Freiraum zwischen den Siedlungsbereichen wird gesichert und die Grünzäsur wird als Teil des Regionalen Grünzuges aufgewertet. Durch die Aktualisierung der Flurbilanzkarten Anfang Februar 2023 sind keine Vorrangflächen II (Flächenbilanzkarte) mehr vorhanden, da die Flächen größtenteils als Vorbehaltsflur I dargestellt sind. Die Renaturierung und ökologische Aufwertung dieser Flächen ist für die Allgemeinheit höher zu gewichten als der Verlust der in der aktualisierten Flurbilanzkarte dargestellten Wertigkeiten der Flächen für die Landwirtschaft. Damit kommt kein anderes Abwägungsergebnis zustande zumal die Entscheidung über die Flächenveränderung im vorgelagerten Planfeststellungsverfahren getroffen wurde, deren Ergebnisse in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen wurden. Außerdem hat die Stadt Ellwangen den betroffenen Landwirten andere Flächen zur Verfügung gestellt und zwar in einem größeren Umfang als diese Fläche eingebracht haben.

Weiter wurde in einer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Prognosen zu Starkregen und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse nicht enthalten oder geprüft sind. Dementsprechend wurde seitens der Stadtverwaltung beim Landratsamt, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft nachgefragt, für den Geltungsbereich sind jedoch noch keine Starkregengefahrenkarten verfügbar.

Weiter kann in diesem Zusammenhang auf Ausführungen in den jeweiligen Umweltberichten zu den Bebauungsplänen zum Umgang mit Hochwasser insbesondere HQextrem als auch HQ100 mit hochwasserangepasster Bauweise verwiesen werden. Ergänzend wurden Starkregenereignisse bei den hydraulischen Berechnungen im Rahmen des Überflutungsnachweises für das Campingplatzgelände berücksichtigt sowie hydraulische Berechnungen mit Überflutungsnachweisen für die Bereiche Gelände Jugendzentrum und Gelände Hotel und Tagungsforum vorgenommen werden.

Einer vorgebrachten Empfehlung das Maß der baulichen Nutzung (max. Höhe 15,6 m) im FNP festzusetzen wird nicht nachgekommen, sondern eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplans bevorzugt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die dort festgesetzte Höhe von 17,8 m innerhalb des Baufters ebenfalls nicht zu einer Überschreitung der Schwelle zur Raumbedeutsamkeit führt.

Dem Hinweis darauf, dass die Größe der angegebenen Wasserflächen überprüft werden sollte, wurde nachgegangen und von 17,5 ha auf 1,9 ha angepasst.

Bezugnehmend auf eine Stellungnahme zum Thema Eingriffe in die Waldflächen, wird seitens der Stadt Ellwangen für das forstrechtliche Genehmigungsverfahren im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung nach §§ 9, 10, 11 LWaldG eingereicht. Entsprechende Flächen zum Aufforsten sind bereits in Aussicht.

Hinsichtlich vorgebrachter Stellungnahmen zu den Themen Schienenverkehr (Trassenverläufe), Versiegelungsgrad des Gesamtvorhabens, Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen an landwirtschaftlichen Standorten, verschiedene landwirtschaftliche Maßnahmentypen, Differenzierung landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutzkonzept, Artenschutz und Brunnenwasserqualität wird im Rahmen der Abwägung auf die Ausführungen in den Bebauungsplänen oder die Planfeststellungsverfahren verwiesen.

#### Sammelstellungnahme:

Bezugnehmend auf die Flächennutzungsplanänderung wurde vorgebracht, dass statt dem Parkplatz „Insel“ und der Bebauung mit einem Drogeriemarkt eine naturnahe Fläche für die Jagst angelegt und stärker begrünt werden sollte. Dem kann entgegengesetzt werden, dass die innenstadtnahen Stellplätze auf der „Insel“ wichtig sind für die Frequenz der Innenstadt. Gleiches gilt für die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, durch den die Innenstadt als lebendiges Zentrum ebenfalls gestärkt werden soll. Außerdem liegt der Geltungsbereich in einem Hochrisiko-überschwemmungsgebiet. Allerdings liegt nur Teilfläche innerhalb eines Risikogebietes, sodass gem. § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zur Vermeidung von Schäden ist eine hochwasserangepasste Planung und Bauausführung erforderlich, die durch einzelne Festsetzungen im entsprechenden Bebauungsplanverfahren sichergestellt werden soll. Dies ist allerdings nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

Weiterhin wird vorgebracht, dass der Grundsatz der Öffentlichkeit nach der Gemeindeordnung verletzt worden ist, da in nichtöffentlicher Sitzung beraten wurde. Hinsichtlich des Aufstellungsbeschlusses zur Flächennutzungsplanänderung wurde in öffentlicher Sitzung der Beschluss gefasst. Auch die Bekanntmachung war nicht wie vorgebracht schwer zu erreichen, sondern wurde wie gesetzlich vorgeschrieben, öffentlich bekannt gemacht. Die darauf erfolgte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde, entgegen der Stellungnahme, rechtskonform in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Das vorgebrachte Argument einer fehlerhaften Frist zur öffentlichen Bekanntmachung der verbindlichen Auslegung des Flächennutzungsplans ist nicht nachvollziehbar, da die Frist der öffentlichen Auslegung 35 Tage und die Frist der verbindlichen Trägerbeteiligung 39 Tage betrug, wodurch ausreichend Zeit zur Stellungnahme war und die gesetzlichen Vorgaben (mindestens 30 Tage) eingehalten wurden. Generell kann keine fehlende Bürgerbeteiligung erkannt werden, da die Flächennutzungsplanänderung nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs erfolgte, wonach Bürgerbeteiligung gesetzlich vorgeschrieben und eingehalten wird. Es gab und gibt nachweislich Bürgerbeteiligungen und Bürgerveranstaltungen verschiedenster Art.

Dem Einwand, dass die vorgenommene Aufsplittung in die verschiedenen Bebauungspläne rechtswidrig ist, kann nicht entsprochen werden. Denn gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist. Die Entscheidung der inhaltlichen Ausgestaltung und Aufteilung obliegt der verfahrensführenden Gemeinde.

Den Stellungnehmenden mangelt es an einer Planrechtfertigung sowie städtebaulichen Erforderlichkeit für die Planung des Hotels sowie des Tagungszentrums (Einwendung gegen Ausweisung von Sondernutzungsflächen für Hotel und Tagungszentrum) und die Stadt sei diesbezüglich bereits von Anfang an auf eine bestimmte Planung sowie Investor festgelegt gewesen. Zusätzlich würde eine Änderung des Flächennutzungsplans nur deshalb erfolgen, um einem privaten Investor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ermöglichen, der dem Flächennutzungsplan nicht entgegensteht. Diesen Bedenken kann dahingehend begegnet werden, dass das Mittelzentrum Ellwangen als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungszentrums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort unterstützt. Der Standort dieses

Tagungszentrums im näheren Umfeld der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern. Ähnliches gilt für den Vorwurf, dass eine Verletzung des Gebots der Abwägungsbereitschaft bei der Ausweisung eines Drogeriemarktes im Bereich „Insel“ vorliegt. Hier kann zusätzlich ergänzt werden, dass die beauftragte Potenzialanalyse für die Entwicklung des Einzelhandels im Umfeld der Einkaufsinnenstadt, sechs Potenzialflächen ergab und das einzig reale Potenzial im Bereich „Drogerie“ liegt. Aufgrund der daraufhin gefassten städtebaulichen Planungsentscheidung des Gemeinderats für den Bereich des Inselparkplatzes, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Dazu soll die bestehende Nutzung Stellplatzfläche zu Sondergebiet Einzelhandel und Parken geändert werden.

Weitergehend werden in der Stellungnahme vorgebracht, dass die Vorschriften des Planungsermessens nicht eingehalten wurden und für die Gemeinde Jagstzell insbesondere durch den im Rahmen der Landesgartenschau geänderten Fluss Jagst mit nachteiligen Folgen zu rechnen ist, was nicht berücksichtigt und nicht hinreichend interkommunal abgestimmt wurde. Diesbezüglich werden seitens der Stadt Ellwangen die Ziele der Raumordnung eingehalten (Anpassungsgebot). Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot). In dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Sondergebiet Einzelhandel und Parken und ein Sondergebiet Hotel und Tagung dargestellt. Die erforderlichen Planfeststellungsverfahren wurden durchgeführt (Vorrang der Fachplanung). Die Landesgartenschau wird im Rahmen der Interkommunalen Abstimmung als Aufwertung für die Raumschaft verstanden. Negative Auswirkungen auf die Unterlieger sind nicht gegeben, der neue Jagstverlauf wird nachrichtlich in den FNP übernommen (Vorrang der Fachplanung).

Ein weiteres Versäumnis seitens der Stadt wird beim Gebot der Lastenverteilung gesehen, da für die Landesgartenschau private Grundstücke verplant werden. Diese angesprochenen Flächen werden von der Stadt Ellwangen erworben und die Stadt Ellwangen bietet den Landwirten gleichwertige Flächen im Tausch an und zwar in einem größeren Umfang als diese Flächen eingebracht haben.

Die Stellungnehmenden führen weiter an, dass sich der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan nicht in das Gesamtbild der Altstadt einfügen. Dahingehend kann gesagt werden, dass sich die betreffenden Bereiche nicht innerhalb der historischen Innenstadt befinden. Bei der Entwicklung der Bebauung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden jedoch die Auswirkungen der Bebauung auf die historische Silhouette insbesondere im Bezug auf die Höhe der Gebäude und Blickbeziehungen zur historischen Innenstadt berücksichtigt.

Abschließend wird in der Sammelstellungnahme vorgebracht, dass das Konzept eines neuen Hotels sich nicht trägt, ohne dass die bisherigen Hotels darunter im Wettbewerb existenzgefährdend leiden werden. Die Umsätze unter den verschiedenen Hotels werden verteilt werden. Es kommt zu einer Wettbewerbsverzerrung mit Verdrängungseffekt. Jedoch besteht gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist. Gewerbetreibende haben gemäß dieser Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass sich die Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist ihr dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil sie mit neuer Konkurrenz ständig rechnen hätten.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Alternativenprüfung für die Landesgartenschau erfolgte im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Bewerbung der Landesgartenschau 2026 der Stadt Ellwangen. Die Bewerbung basiert auf den spezifischen Merkmalen des Plangebiets und ist daher in dieser Form an keinem Alternativstandort umsetzbar. Der Zuschlag für die Landesgartenschau erfolgte durch die Landesregierung Baden-Württemberg auf übergeordneter Ebene, sodass die geplanten Flächenveränderungen zur Umsetzung der Landesgartenschau auf kommunaler Ebene erforderlich sind. Eine weitere Alternativenprüfung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Für das Wellenbad wurden Alternativen im Hinblick auf die Größe des Baufensters diskutiert, die aber aufgrund von Planungsflexibilität zur langfristigen Entwicklung verworfen wurden.

Die Planung der Teilfläche Festplatz beruht auf dem Planentwurf zur Landesgartenschau 2026 vom Büro relais Landschaftsarchitekten, sodass im Hinblick auf die Bauleitplanung keine Konzeptalternativen bestehen.

Für die Umsetzung eines Drogeriefachmarkts im Bereich „Mühlgraben-Insel“ als geplantes Sondergebiet Einzelhandel und Parken, fand im Januar 2020 eine Alternativenprüfung in Form einer Potenzialanalyse zur Ermittlung der Entwicklungspotenziale zur Einzelhandelsentwicklung statt, wonach sechs mögliche Potenzialflächen zur möglichen Innenstadterweiterung identifiziert wurden. Aus städtebaulicher Sicht birgt die Potentialfläche „Mühlgraben-Insel“ sehr großes Potenzial zur Innenstadterweiterung und für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Im Rahmen der darauf aufbauenden „Potenzialflächenprüfung - Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs und Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes“, hat der Gemeinderat im Jahr 2021 die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um diesen Bereich beschlossen.

22. Dezember 2023

Stadtplanungsamt  
SG-Stadtplanung