

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hinterer Spitalhof“ in Ellwangen

Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

öffentliche Auslegung	vom 27.12.2021 – 31.01.2022
online gestellt	vom 27.12.2021 – 31.01.2022

Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag Stadtplanungsamt
1	<p>Zweckverband Rieswasserversorgung 20.12.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bzgl. der Planungen gibt es seitens der Riesgruppe keine Bedenken.</p> <p>Die Riesgruppe wird im Zuge der Maßnahmen ebenfalls Änderungen an seinem Netz tätigen, genauere Planungen gibt es hierzu noch keine. Mit den Stadtwerken sind wir bereits in Gesprächen, es müssen bzgl. der Trinkwasserhausanschlüsse entsprechende Maßnahmen veranlasst werden.</p> <p>Da die Ortsnetzleitungen im Zuständigkeitsbereich der Riesgruppe liegen und die Hausanschlüsse bei den Stadtwerken, sind wir hier in stetigem Austausch.</p>	Kenntnisnahme.
2	<p>Terranets BW 20.12.2021</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> 	Kenntnisnahme.

3	<p>Zweckverband Landeswasserversorgung 21.12.2021</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Planverfahren. Ich teile kurz mit, dass die Belange der Landeswasserversorgung hierbei nicht betroffen sind. In dem Gebiet befinden sich keine Anlagen der LW. Wir haben keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme.
4	<p>Gemeinde Tannhausen 21.12.2021</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Hinterer Spitalhof“. Die Gemeinde Tannhausen hat keine Einwendungen oder Anregungen für das Verfahren.</p>	Kenntnisnahme.
5	<p>Polizeipräsidium Aalen 21.12.2021</p> <p>das Polizeipräsidium Aalen äußert keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan aus verkehrspolizeilicher Sicht.</p>	Kenntnisnahme.
6	<p>Vermögen und Bau 27.12.2021</p> <p>hiermit teilen wir Ihnen mit, dass das Land Baden-Württemberg (vertreten durch Vermögen und Bau Amt Schwäbisch Gmünd) keine Einwendungen gegen das im Betreff genannte Bauvorhaben hat.</p> <p>Sollten im weiteren Verlauf des Bauvorhabens Rückfragen aufkommen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
7	<p>Gemeinde Unterschneidheim 22.12.2021</p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 20.12.2021 und die erneute Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Die Gemeinde Unterschneidheim nimmt Kenntnis von den Ausweisungen des Bebauungsplanes „Hinterer Spitalhof“ in Ellwangen.</p>	Kenntnisnahme.

8	<p>Vereinarte Verwaltungsgemeinschaft Aalen 22.12.2021</p> <p>für die Beteiligung am Verfahren möchte ich mich bedanken. Die Stadt Aalen gibt auch als fachtechnische Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Auf einer bisherigen Wohnbaufläche gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan ist die kurzfristige Umsiedlung des GOA-Wertstoffhofs sowie Lagerflächen des Baubetriebshofs im Zuge der Landesgartenschau vorgesehen. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungsstruktur werden Bedenken im Hinblick auf die Nutzung eines vorhandenen Wohnbaupotenzials in der Region zurückgestellt. Wir gehen davon aus, dass mitunter durch die Konversion des Kasernenareals die Wohnraumnachfrage in Ellwangen in den kommenden Jahren gedeckt werden kann.</p> <p>Der Stadt Ellwangen wünschen wir im Zuge der vorliegenden Teilmaßnahme insgesamt eine erfolgreiche Planung und Umsetzung der Landesgartenschau.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen auch Herr Andreas Steidel (07361 52-1504) gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
9	<p>Gemeinde Ellenberg 27.12.2021</p> <p>von Seiten der Gemeinde Ellenberg bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Außerdem sind keine Planungen vorgesehen, welche für Ihren Bebauungsplan von Bedeutung sind.</p>	Kenntnisnahme.
10	<p>Gemeinde Westhausen 30.12.2021</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die Belange der Gemeinde Westhausen sind hierbei nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme.
11	<p>Gemeinde Abtsgmünd 03.01.2022</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Hinterer Spitalhof“ in Ellwangen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde geprüft. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass dies auf die Gemeinde Abtsgmünd keine Auswirkungen hat und keine Maßnahmen oder Planungen beabsichtigt sind, die für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bedeutsam wären. Deshalb werden keine Anregungen vorgebracht. Der Erlass des Bebauungsplans wird befürwortet.</p>	Kenntnisnahme.

12	<p>Gemeinde Stödtlen 05.01.2022</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die Gemeinde Stödtlen nimmt von dem Bebauungsplan „Hinterer Spitalhof“ in Ellwangen Kenntnis und hat keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme.
13	<p>Gemeinde Bühlerzell und Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal 10.01.2022</p> <p>die Gemeinde Bühlerzell und der Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal erheben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	Kenntnisnahme.
14	<p>Netze ODR 24.01.2022</p> <p>danke für die Information über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Hinterer Spitalhof" in Ellwangen. Wir haben keine weiteren Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.
15	<p>Regierungspräsidium Stuttgart 27.01.2022</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe (grundsätzlich) nur bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Die unter A. 1.1 b) vorgesehenen textlichen Festsetzungen (Ausschluss von zentrenrelevantem Sortiment) lassen den planerischen Willen erkennen, Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu steuern. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Darüber hinaus sollte zusätzlich auch ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht gezogen werden.</p> <p>Insgesamt sollte sichergestellt werden, dass großflächiger Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen ist.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen im Ergebnis keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment gemäß Einzelhandelskonzept verfügen, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind zulässig, um, im Falle des Wegfalls der zu verlegenden Nutzungen (Lagerfläche des Baubetriebshofs und Wertstoffhof), die Flächen zukünftig bedarfsgerecht nutzen zu können.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder hierfür vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Da es sich im Plangebiet ausschließlich um die Ausweisung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO handelt, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend unzulässig.</p>

	<p>Anmerkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – erfolgt ggf. separat. <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Referat_42_SG_4 Technische Straßenverwaltung@rps.bwl.de</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: lucas.bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	Kenntnisnahme.
16	<p>Handwerkskammer Ulm 27.01.2022</p> <p>die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme.
17	<p>IHK Ostwürttemberg 28.01.2022</p> <p>wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 20. Dezember 2021 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Zum genannten Planungsvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich begrüßt die IHK Ostwürttemberg die Aufstellung dieses Bebauungsplans zur Ausweisung von Gewerbeflächen. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die in dem nördlichen Gewerbegebiet „Lange Äcker“ bereits angesiedelten Betriebe in ihren jetzigen und auch zukünftigen Betriebstätigkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen.</p>	Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterer Spitalhof“ hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet „Lange Äcker“.

als Träger öffentlicher Belange für den Naturschutz geben wir gerne folgende Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Stadtwerke Ellwangen ab.

Wir können nachvollziehen, dass die Suche nach einem für diesen Zweck des Wertstoffhofgeländes erforderlichen Grundstückes schwierig ist bzw. war. Schade ist jedoch generell, dass gerade dort nach dem Galgenwald von Richtung Schwäbisch Hall kommend der erste Blick auf Ellwangen mit seinen schönen Wahrzeichen beschnitten wird.

Die im Umweltbericht und weiteren Unterlagen zum Bebauungsplan dargelegten Ausführungsplanungen können wir nachvollziehen. Es wäre wünschenswert, dass ein Ausgleich für den aktuell geplanten Eingriff näher an der Kernstadt vorgenommen würde, gegenüber der Kompensationsanrechnung der Renaturierung der Ellenberger Rot bei Röhlingen von 20013/14.

Bei den artenschutzrechtlichen Belangen wollen wir speziell auf die Ausführungen zum Schutz der auf dem überplanten Gebiet vorkommenden Eidechsen und deren Umsiedlung in Ersatzbiotope eingehen.

- Es ist positiv, dass bereits vorab Ersatzlebensräume für Eidechsen westlich des Plangebiets teilweise eingerichtet worden sind.
- Der Standort der mit den Eidechsen-Burgen ist weiter zu optimieren und abzumagern, sowie aus unserer Sicht zwischen den Steinen noch **weiter mit Totholz anzureichern**. Stein- und Totholzeinbauten sind teils tief in den Boden einzulassen und nicht nur aufzulegen. Zudem war in 2021 festzustellen, **dass üppiger Grasbewuchs zwischen den Steinhaufen nicht ideal ist**. Es sind künftig regelmäßige Mäheinsätze einzuplanen incl. Abfuhr des Mähguts.
- Unseres Erachtens ist es nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, dass die Eidechsen vom bisherigen Lebensraum von alleine hierher in das östliche gelegene Ersatzbiotop finden. Eher werden sie überfahren oder wandern anderweitig ab. Die bisher bereits angebrachten niedrigen „Umzäunungen“ erscheinen uns eher als Rückhalte-Vorrichtungen. **Deshalb sollten unseres Erachtens die Eidechsen im Frühjahr konsequent eingefangen und umgesiedelt werden. Das Ersatzhabitat ist vorab weiter zu verbessern.**
- Wir empfehlen ferner eine weniger intensive Gehölzbepflanzung im Zentrum der Eidechsenfläche als dies in den Planunterlagen dargestellt ist, um die Besonnung und somit das Insektenleben und die Biodiversität am Boden dauerhaft zu optimieren.

Im Rahmen der Alternativenprüfung konnte kein anderer geeigneter Standort gefunden werden. Insbesondere die Erreichbarkeit des Wertstoffhofs für die im umliegenden Gemeinden nördlich und westlich von Ellwangen war hier ein wichtiger Aspekt.

Der Ausgleich des geplanten Eingriffs wurde bereits im Kontext des Ökokontos durchgeführt, wodurch gewährleistet wird, dass ein Eingriffsausgleich zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits abgeschlossen ist. Darüber hinaus befindet sich die Fläche im Eigentum der Stadt und ist hierdurch dauerhaft für die Nutzungen gesichert.

Ersatzhabitate für das Eidechsenvorkommen wurden im Voraus geschaffen und fachgerecht angelegt. Die Tiere wurden eingefangen und umgesiedelt. Während der geplanten Maßnahmen findet eine fachgerechte Baubegleitung und ein Monitoring statt, wodurch ein dauerhafter Erhalt der Habitate und eine ständige Pflege gewährleistet werden.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung als Anlage zum Umweltbericht wird verwiesen. Die intensive Gehölzbepflanzung dient neben dem ökologischen Ausgleich und der Schaffung von Lebensräumen, z.B. für Vögel, insbesondere der Eingrünung des Gebiets für eine bessere Einbindung in die Landschaft.

19	<p>Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg 31.01.2022</p> <p>im Schreiben vom 20.12.2021 wurde der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) gebeten, zum Bebauungsplan „Hinterer Spitalhof“ der Stadt Ellwangen, Stellung zu nehmen.</p> <p>Im betreffenden Plangebiet in Ellwangen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW.</p> <p>Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren!</p>	Kenntnisnahme.
20	<p>Regionalverband Ostwürttemberg 31.01.2022</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Wir weisen darauf hin, dass jegliche großflächige Einzelhandels-Nutzung im Textteil des Bebauungsplans ausgeschlossen werden muss (s. dazu Einzelhandelserlass). Des Weiteren hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine regionalplanerischen Anmerkungen oder Bedenken gegenüber der Planung.</p>	Großflächiger Einzelhandel ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder hierfür vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Da es sich im Plangebiet ausschließlich um die Ausweisung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO handelt, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend unzulässig.
21	<p>Gemeinde Fichtenau 31.01.2022</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Seitens des Gemeinde Fichtenau werden keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Gemeinde Fichtenau am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
22	<p>Landratsamt Ostalbkreis 15.02.2022</p> <p><u>Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft</u> (Herr Humpf, Tel. 07361 503-1648)</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, da Waldflächen nicht von der Maßnahme betroffen sind. Der nach § 4 Abs. 3 LBO vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird laut Planunterlagen eingehalten.</p>	Kenntnisnahme.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Frau Wurmbrand, Tel. 07361 503-1183)

Es ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein **Gewerbegebiet (GE)** ausgewiesen.

Mit dem Gewerbegebiet „Hinterer Spitalhof“ wird das bereits vorhandene Gewerbegebiet „Lange Äcker“ nach Süden hin erweitert. Dort ist eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig. Getrennt durch landwirtschaftliche Nutzflächen befinden sich die nächstgelegenen Wohngebiete im Norden und im Süden im rund 200 m Entfernung zum Plangebiet.

Um Immissionskonflikte an der umliegenden schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebietes zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung an das Büro „rw bauphysik ingenieur gesellschaft“ mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall in Auftrag gegeben. Zum Schutz der vorhandenen, umgebenden Bebauung wurden Geräuschkontingente für die geplanten Bauflächen festgesetzt.

Das Gutachten vom 21.04.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass mit den ermittelten Emissionskontingenten zur Tageszeit nahezu alle gewerbegebietstypischen Nutzungen möglich sind. Lediglich zur Nachtzeit sind mit Einschränkungen hinsichtlich des Freiflächengeschehens (Logistikverkehr, Ladetätigkeiten, Stapler, etc.) zu rechnen.

Einen entsprechenden Nachweis der Lärmsituation der einzelnen Betriebe und der Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm erwarten wir in detaillierten schalltechnischen Gutachten im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren.

Ansonsten bestehen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens von Seiten der Gewerbeaufsicht derzeit **keine Bedenken**.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP Ellwangen berücksichtigt.

Die Entwässerung von Gewerbegebieten hat grundsätzlich im modifizierten Mischsystem zu erfolgen, wobei sämtliche anfallenden Schmutzwasser und verschmutzten Oberflächenwasser von Straßen, befestigten Zufahrten, Fahr- und Umschlagflächen, sowie von Lagerflächen an die Ortskanalisation/Mischwasserkanal anzuschließen und somit über eine Regenwasserbehandlungsanlage zu führen sind.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (einschließlich Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung) ist deshalb rechtzeitig vor der Erschließung nachzuweisen, bzw. das erforderliche Benehmen/Einleitungserlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde herzustellen/einzuholen.

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen der geplanten Gebäude ist über eine geeignete Regenwasserrückhalteinrichtung mit einem Nutzvolumen von mind. 2 m³/100 m² Dachfläche zu sammeln und gedrosselt (ca. 0,15 l/s je 100 m² Dachfläche), wenn möglich in einen Vorfluter einzuleiten.

Bei der Einleitung von Dachflächenwasser aus Gewerbegebieten in das Grundwasser oder in einen Vorfluter ist stets eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Kenntnisnahme.

Das Oberflächenwasser wird fachgerecht über einen zu erstellenden Kanal in das geplante Regenrückhaltebecken und anschließend in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Altlasten und Bodenschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Der Verlust des Schutzguts Boden wurde mit 60.420 Ökopunkten bilanziert. Die aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamt naturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Herr Knitz) abzustimmen.

Aufgrund des bereits veränderten Bodens im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Bodenschutzkonzept für Vorhaben >0,5 ha gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz vorzulegen.

Die Stellungnahme bezüglich der vorhandenen Altstandorte und Altablagerungen vom 28.04.2021 hat weiterhin Gültigkeit.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Her Reiß, Tel. 07961 9059-3630)

Bei o. a. BBP werden wegen des Verbrauches landwirtschaftlicher Fläche zunächst bestehende grundsätzliche Bedenken in vorliegendem Fall zurückgestellt, da die Abgeltung des erforderlichen Eingriffsausgleichs über das Ökokonto der Stadt Ellwangen erfolgt und hierfür keine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche herangezogen wird.

Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung

(Herr Kuhn, Tel. 07361 503-5445)

Wir weisen darauf hin, dass die Angaben des Liegenschaftskatasters im Plangebiet im Bereich der Flurstücke 1043 und 1043/1 der Gemarkung Ellwangen inzwischen überholt sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets fehlt bei der Beschreibung der westlichen Begrenzung des Geltungsbereichs die Angabe der Flurstücksnummern 1039 und 1042/1. Außerdem liegt keine Teilfläche des Flurstücks 1043/1 innerhalb des Plangebiets.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Das Kataster wird ausgetauscht.

Die Beschreibung der Abgrenzung des Geltungsbereichs wird berichtigt.

Geschäftsbereich Naturschutz
(Herr Hügler, Tel. 07361 /503-1872)

Begründung (Stand 15.09.2021)

Der o. g. Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 2,1 ha. Der Versiegelungsanteil liegt sehr hoch (GRZ 0,9, bzw. 0,8).

Das Plangebiet ist für die Umsiedlung des GOA-Wertstoffhofes und für Lagerflächen des städtischen Baubetriebshofes vorgesehen. Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als Wohn- und Mischbauflächen ausgewiesen. Die FNP-Änderung erfolgt lt. Begründung im Parallelverfahren und wurde bereits eingeleitet.

Die Begründung des Standorts für die Ansiedlung des Wertstoffhofes und der Lagerflächen des Baubetriebshofes erscheinen plausibel.

Die in Ziffer 5.12 beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden im Vorfeld der Planung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bereits umgesetzt.

Zum Erhalt von Einzelbäumen und als Ersatz sind verschiedene Pflanzbindungen und -gebote festgesetzt. Diese dienen zum einen der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes und zum anderen als Sichtschutz.

Umweltbericht (Stand 29.10.2021)

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans und dessen Umfeld nicht betroffen.

Überplant wird überwiegend Grünland, im Südteil des Geltungsbereichs ist auch teilweise Ackerland betroffen. Das Flst. Nr. 1043 im Westen wurde bislang als Lagerfläche genutzt. Hier finden sich in den Randbereichen auch Gehölzstrukturen und Einzelbäume unterschiedlicher ökologischer Qualität. Eine Baumreihe (Linden) entlang der L 1060 wurde ebenfalls in den Geltungsbereich mit einbezogen, kann aber nicht erhalten bleiben.

Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt und bereits im Vorfeld der Planung mit der unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

Aufgrund der festgestellten Zauneidechsenpopulation wurden verschiedene Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für diese Tierart vom Artenschutzgutachter beschrieben und in den Umweltbericht übernommen und im Textteil festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden aufgrund des Zeitdrucks in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits im Jahr 2021 erfolgreich umgesetzt.

Weder für die Zauneidechse noch für andere planungsrelevante Arten/Artengruppen werden Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst.

Die Vermeidungsmaßnahme „Rodungszeitpunkt“ und die Verpflichtung zur Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und -mittel sind noch in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der hohe Versiegelungsgrad der Fläche ist der Nutzung geschuldet. Ein hoher Anteil des Bodens muss versiegelt werden, um eine Versickerung von verunreinigtem Oberflächenwasser zu vermeiden. Darüber hinaus dient die hohe GRZ einer möglichst effizienten und flächensparsamen Ausnutzung des Grundstücks.

Die Festsetzungen zum Rodungszeitpunkt und zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht Anhang 4)

Die Bestandsbewertung für das Schutzgut Arten/Biotop ist korrekt und plausibel. Dem planintern verbleibenden Kompensationsdefizit wird eine Maßnahme des städtischen Ökokontos zugewiesen. Der unteren Naturschutzbehörde ist diese Maßnahme dem Grund nach zwar bekannt, allerdings liegt uns weder die Maßnahmenbeschreibung noch die Bewertung dieser Ökokontomaßnahme vor. Daher bittet die untere Naturschutzbehörde um Zusendung der konkreten Maßnahmenbeschreibung und der Ermittlung der hier generierten Ökopunkte sowie um einen aktuellen Auszug des Ökokontos.

Bei der Bewertung der Planung sind folgende Korrekturen vorzunehmen:

- Biotoptyp 35.64b grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation: hier sind analog 35.64a ebenfalls 3 Ökopunkte wegen der Lage im Straßenraum abzuziehen.
- Biotoptyp 41.22a Feldhecke und 45.30a Einzelbäume ...: aufgrund der geringen, zur Verfügung stehenden Flächenbreite (nur einreihige Pflanzung möglich) und negativen Auswirkungen durch die angrenzende Straße und Lagerflächen ist der Planwert um 20 % nach unten zu korrigieren. Eine natürliche Entwicklung dieser beiden Biotoptypen ist hier nicht möglich.

Hinweise:

Anhang 4 „Biotop Planung“:

- Biotoptyp „Lesesteinhaufen“ hat die Biotoptypnummer 23.30 (nicht 21.30)
- Biotoptyp „mesophyt. Saumveg.“ hat die Biotopnummer 35.12 (nicht 35.11)

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt durch die untere Bodenschutzbehörde.

Von dem Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität wird keine Anregung, Hinweis oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Die Informationen zur Kompensationsmaßnahme und den generierten Ökopunkten wurden der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Eine Anpassung der Biotopbewertung ist erfolgt und in die Begründung sowie den zugehörigen Umweltbericht aufgenommen.

Der Ausgleich des Kompensationsdefizits erfolgt durch 73.816 Punkte aus der Maßnahme ‚Renaturierung Ellenberger Rot‘ von 2014 und durch 19.800 Punkte durch Verzinsung dieser Maßnahme der letzten 8 Jahre aus dem städtischen Ökokonto.

Kenntnisnahme.

23	<p>Regierungspräsidium Stuttgart 28.03.2022</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 (Mobilität, Verkehr, Straßen) nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Die Stadt Ellwangen plant die Ausweisung von Gewerbeflächen an der Landesstraße L 1060, um den bestehenden Wertstoffhof und die Lageflächen des Baubetriebshofs zu verlagern.</p> <p>Für die Erschließung des Plangebiets soll die bestehende Zufahrt von der Landesstraße L 1060 im Bereich der freien Strecke mit einer Linksabbiegespur ausgebaut werden.</p> <p>Zudem sieht die Stadt eine Reduzierung des Anbauverbots gemäß § 22 StrG (Straßengesetz für Baden-Württemberg) von 20 m auf 15 m vor. Entsprechende Abstimmungen diesbezüglich haben mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost bereits stattgefunden, weshalb in diesem Fall einer Unterschreitung zugestimmt werden kann.</p> <p>Dem oben genannten Bebauungsplan können wir zustimmen, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Detailpläne für den geplanten Straßenanschluss inklusive der Linksabbiegespur sind mit dem Regierungspräsidium Stuttgart bereits abgestimmt. Die abgestimmten Pläne müssen einem Sicherheitsaudit unterzogen werden. Das Auditergebnis ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, vorzulegen. • Auf Grundlage dieser Detailpläne muss rechtzeitig vor Baubeginn Zeit eine Vereinbarung über die Bau- und Unterhaltungslast abgeschlossen werden. Die Mehrkosten für die Unterhaltung der Landesstraße sind der Straßenbauverwaltung abzulösen. <p>Die urlaubs- und krankheitsbedingte verspätete Rückmeldung bitten wir zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme.
----	--	----------------

<p>P 01</p>	<p>Stellungnahme 2 Privatpersonen, beim Pfaffenhof</p> <p>Vom 12.04.2021</p> <p>Der Grund meines heutigen Schreibens ist die öffentliche Bekanntmachung zum Bebauungsplan „Hinterer Spitalhof“ mit den Flurstücken 1043 und 1040/1.</p> <p>Die gesamte freie landwirtschaftliche Fläche eröffnet einen wunderbaren Panoramablick auf die Stadt Ellwangen. Besucher, die auf der L 1060 auf unsere Stadt zufahren, werden sofort von der Wallfahrtskirche Schönenberg und unserem Schloss empfangen und eingeladen. Der Rotary Club schuf die schmückende Lindenallee der Straße, auf Empfehlung des damaligen OB Dr. Schultes, um die Schönheit des Stadteinganges zu betonen.</p> <p>Es wäre ein Jammer, wenn der Wertstoffhof hier Realität werden würde. Der Wertstoffhof gehört überhaupt nicht an diese Stelle, sondern in das Industriegebiet. Dort wo Bauunternehmen wie zuletzt die Fa. Rot ihre neuen Betriebsstätten fanden. Die Nähe zum Baubetriebshof sollte keine Begründung sein.</p> <p>Es ist bekannt, dass die vorgesehenen Flurstücke früher nach dem Sand-, Kiesabbau als Mülldeponie genutzt wurden. Belüftungsrohre? sind Residuen dieser frühen Umweltsünde. Die Rückkehr der Eidechse, deren Umsiedlung nun in zweifelhafter Form versucht wird, ist ein Beispiel einer erfreulichen Renaturierung. Eine schädliche Bodenbelastung durch den geplanten Wertstoffhof ist grundsätzlich nicht vermeidbar, auch bei einer Härtung und Transport durch Container. Ein vermehrtes erhebliches Verkehrsaufkommen der ohnehin übermäßig stark belasteten Hallerstr. ist dann unvermeidlich.</p> <p>Das belastete Grund- und Oberflächenwasser des geplanten Bereiches wird den Bach in der Tiefe Richtung Kettenschmiede und den Galgenwald erreichen.</p> <p>Bitte vermeiden Sie dieses Vorhaben zum Wohle unserer Stadt an dieser Stelle.</p> <p>Als Fahrradfahrer fällt mir langfristig die ungenügende Spurmarkierung des Radweges entlang der Haller Straße auf. Diese fehlt besonders stadteinwärts ab der Berliner Straße, der dortigen Bushaltestelle und bedeutet Unfallgefahr. Darauf wurde schon mehrfach hingewiesen.</p> <p>Leider versäumt mit dieser Planung auch hier die Stadtverwaltung, mit den Pfunden zu wuchern, die sie zur Verfügung hat.</p> <p>Vom 20.11.2021</p> <p>die Stadtinfo. Nr.46 lädt zur Gemeinderatssitzung am 24.11.21 ein.</p> <p>Die Tagungsordnungspunkte 5. und 8. betreffen den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Hinterer Spitalhof“.</p> <p>Es ist äußerst bedauerlich, dass die Stadtverwaltung und der Gemeinderat diese fehlerhafte Nutzung für den Wertstoffhof beibehalten.</p> <p>Unsere schöne Stadt verliert durch diese Maßnahme einen ganz besonderen reizvollen und schmückenden Aspekt. Dieses Vorhaben verträgt sich nicht mit dem Willen durch die Landesgartenschau Ellwangen aufzuwerten. Der Wertstoffhof gehört ins erweiterte Industriegebiet. Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg! Ich appelliere an Sie alle, den jetzt bestimmten Standort des Wertstoffhofes aufzugeben.</p>	<p>Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden an die Umgebung, besonders an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, angepasst, wodurch sich die Planung in das Stadtbild einfügt. Die Lindenallee kann auf Grund der notwendigen Verbreiterung der L1060 in diesem Bereich nicht vollständig erhalten werden, wird aber durch entsprechende Ersatzpflanzungen ausgeglichen, sodass der Alleecharakter wiederhergestellt wird.</p> <p>Im Rahmen der Alternativenprüfung konnte kein anderer geeigneter Standort gefunden werden. Insbesondere die Erreichbarkeit des Wertstoffhofs für die im umliegenden Gemeinden nördlich und westlich von Ellwangen war hier ein wichtiger Aspekt.</p> <p>Der Umgang mit dem vorhandenen Eidechsenvorkommen wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie dem Umweltbericht im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ausführlich geprüft und abgewogen. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz wurden getroffen. Die Eidechsenpopulation wurde in die hierfür angelegten Ersatzhabitate umgesiedelt.</p> <p>Der ehemalige Deponiestandort wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung / orientierende Altlastenuntersuchung des Büro GEOLOGIE VEITH (Stand: Februar 2021) untersucht, das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.</p> <p>Das Oberflächenwasser wird fachgerecht über einen zu erstellenden Kanal in das geplante Regenrückhaltebecken und anschließend in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Eine Belastung natürlicher Gewässer kann hierdurch ausgeschlossen werden.</p> <p>Planungen und Veränderungen von Radwegen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs und damit nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Der Standort des Wertstoffhofs und der Lagerflächen des Baubetriebshofs wird mit der Absicht verlegt, die Landesgartenschau und die damit verbundene Aufwertung der innenstadtnahen Flächen umsetzen zu können. Auf die o. a. Hinweise zur Alternativenprüfung wird hingewiesen.</p>
-------------	---	---

