
BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BREITER WEG – ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG“

Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht sowie der Begründung gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 u. 4 Abs. 1 u. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt. Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme (basierend auf der Artenschutzrechtlichen Prüfung, VisualÖkologie, Esslingen, Stand: 24. Juni 2018, ergänzt 20. Mai 2019, Vorortbegehungen sowie der Daten- und Kartendienste der LUBW und des LGRB) wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltprüfungsrelevanten Schutzgüter untersucht.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der südliche Teil des Plangebiets umfasst ein Teilstück der L 1076 sowie daran angrenzend weitere Teilflächen landwirtschaftlich genutzter Flurstücke.

Im Umweltbericht und in der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird dargelegt, dass mit der Realisierung des Bebauungsplans ein Verlust der vorhandenen Biotoptypen verbunden ist. Die Planung ermöglicht die Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung dieser Flächen. Daraus resultieren in erster Linie negative Auswirkungen für die Funktionsfähigkeit der Böden und des Wasserhaushaltes. Darüber hinaus gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Die artenschutzrechtliche Beurteilung kommt aber zur Auffassung, dass durch die geplante Bebauung der Erhaltungszustand der lokalen Population der geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht beeinträchtigt wird:

„Auf Basis der Habitatausstattung ist lediglich eine Beeinträchtigung der Brutvogelarten des Offenlandes zu diskutieren. Für andere Gilden der Brutvogelfauna, wie auch für andere im Sinne des Artenschutzes relevante Tierklassen, wie auch für Pflanzen sind dagegen Zugriffsverbote generell ausgeschlossen.“

3 Brutvorkommen können durch geringfügige Verlagerung der Reviere der möglichen Störung ausweichen, für das 4. Brutvorkommen kann aufgrund der geringen Habitatsignung des Bruthabitats, dessen Fläche während der Feldlerchenbrut umgebrochen und mit Mais angesät wurde, § 44 (5) BNatSchG angenommen werden, wonach die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin gesichert ist.

Maßnahmen zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind daher nicht erforderlich.“

Im Planungsgebiet sind keine FFH-Gebiete, Natura 2000 Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten entsprechend dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nach Aktenlage ebenfalls nicht vorhanden.

Mögliche umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die geplante Gewerbegebietserweiterung wurden im Rahmen einer Geräuschkontingentierung (rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, Schwäbisch Hall, Stand: 22. Dezember 2022, ergänzt 12. Juni 2023) untersucht und bewertet. Hierbei wurde die Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Flächen in die Berechnungen einbezogen. Außerdem wurde eine mögliche Wohngebietsausweisung südlich des Gewerbegebietes berücksichtigt.

Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

“Die Ergebnisse der Voruntersuchung zeigen, dass Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplanten Gewerbeflächen nicht auszuschließen sind. Um Überschreitungen der zulässigen Richtwerte der TA Lärm [4] zu vermeiden, wurden deshalb geeignete Emissionskontingente für die Gewerbeflächen ermittelt, die als schalltechnische Anforderung im Bebauungsplan festzusetzen sind. (...)“

Mit den ermittelten Emissionskontingenten ist zur Tageszeit ein fast uneingeschränkter Betrieb auf allen Gewerbeflächen möglich. Die Kontingente für die Nacht reichen unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente in Richtung des Sektors A für einen nahezu uneingeschränkten Nachtbetrieb aus. In Richtung des Sektors B ist ein uneingeschränkter Nachtbetrieb u. U. nicht möglich.“

An den derart ermittelten Umweltbelangen wurde die Planung frühzeitig insoweit orientiert, als umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen festgelegt wurden.

Dazu gehören u.a.:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze und Zufahrten zur Minimierung von Versiegelungen und Verringerung des Oberflächenabflusses;
- Getrennte Sammlung und Rückhaltung von Dachflächenwasser und Einleitung in den Vorfluter;
- Festsetzung von Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur besseren Einfügung der Neubauten in die Umgebung sowie zur Durchgrünung des Plangebietes;
- Festsetzung von Emissionskontingenten zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Lärmemissionen.

Es verbleibt dennoch ein Kompensationsbedarf, der infolge unzureichender Aufwertungsmöglichkeiten nicht im Plangebiet gedeckt werden kann. Der genaue Umfang dieser Kompensation wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführt. Als externe Ausgleichsmaßnahme wird die Maßnahme “Klärteich bei Dettenroden” entwickelt. Das darüber hinaus verbleibende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Ellwangen ausgeglichen (“Maßnahme 08 – Osterbach in Ellwangen-Neunheim”).

Durch die vollständige Integration der sich aus dem Umweltbericht ergebenden Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass von den

durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben keine nachhaltigen erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Im Ergebnis werden die Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

Insbesondere gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche (Vorbehaltsflur I) → Auf Grund fehlender Standortalternativen bewertet der Gemeinderat der Stadt Ellwangen die Belange des Gewerbeflächenbedarfs höher als den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche;
- Bedarfsnachweis → Bedarf wurde auf Grundlage konkreter Interessentenanfragen begründet, deren Entwicklung nicht an anderer Stelle stattfinden kann;
- Zulassung Einzelhandel → Der Gemeinderat der Stadt Ellwangen sieht das berechtigte Interesse des 12 km vom Hauptort Ellwangen liegenden Teilortes Pfahlheim nach einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung. Auswirkungen auf die Innenstadt von Ellwangen oder andere Nachbargemeinden sind von nichtgroßflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nicht zu befürchten;
- Ausführungsdetails geplanter Kreisverkehr / Berücksichtigung Radweg → Die Ausführungsdetails wurden detailliert mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Ellwangen ist gemäß Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im Ländlichen Raum eingestuft. Sie liegt auf einer Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Aalen und Crailsheim. Der Stadtteil Pfahlheim liegt etwa 10 km östliche von Ellwangen.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostwürttemberg weist im Bereich des geplanten Bebauungsplanes einen "Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2)" aus. Im in der Aufstellung befindlichen Regionalplan 2035 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe in Planung ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen ist der Planbereich als geplante Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Eine Auseinandersetzung mit etwaigen Alternativstandorten hat bereits im Flächennutzungsplanverfahren stattgefunden. Neben dieser Gewerbeentwicklungsfläche ist nur eine weitere kleine Fläche am westlichen Ortsrand von Pfahlheim dargestellt. Diese war aber als Erweiterungsfläche der ansässigen Holzbau-Firma vorgesehen und wurde in der Zwischenzeit bereits in Anspruch genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden dennoch sowohl innerörtliche Entwicklungspotentiale und Außenreserven als auch alternative Standorte in Pfahlheim untersucht. Aus Gründen des Emissionsschutzes

muss das Gewerbegebiet einen ausreichenden Abstand zu Wohngebieten aufweisen. Dies schließt Lagen am nördlichen Ortsrand eher aus. Das zukünftige Wohngebiet südlich der Gewerbegebietserweiterung ist bezüglich der Emissionskontingente berücksichtigt. Die Flächen entlang des südlichen und westlichen Ortrandes sind von Hochwasser und den Folgen eingestauter Wasserbauwerke betroffen. Außerdem befinden sich hier zahlreiche kartierte Biotope sowie eine FFH-Mähwiese, die eine zusammenhängende Bebauung verhindern.

Das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens innerhalb des Geltungsbereiches, aber auch in den angrenzenden Gebieten, bezüglich Lage, Topografie, Siedlungsstruktur, Verkehr, Infrastruktur, Naturraum, Immissionen, Denkmalschutz, Geologie, Landwirtschaft und Hochwasserschutz untersucht und bewertet. Es wurden keine Kriterien vorgefunden, die die geplante Nutzung ausschließen. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wurde im bestehenden B-Plan GE "Breiter Weg" aus dem Jahr 1981 vorgesehen und hinsichtlich der Erschließung berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Aufgestellt, 22. Juli 2024

Stadtplanungsamt Ellwangen