

---

# **BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NEUNHEIM IX“**

---

## **Entscheidung über bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen**

welche im Rahmen der erneuten Auslegung vom 18. Juli 2022 bis einschließlich 16. September 2022 und vom 27. Dezember 2022 bis einschließlich 27. Januar 2023 oder nachträglich dazu eingegangen sind.

Eingegangen zur erneuten verbindlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und erneuten verbindlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

## **Entscheidung über bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen (in grauer Schrift)**

welche im Rahmen vorangegangener Beteiligungsschritte eingegangen sind.

Eingegangen im Rahmen der (ersten) verbindlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und (ersten) verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie vereinzelt zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans (soweit dort Bebauungsplan thematisiert).

Stand: 08. Februar 2023

## Anlage 2

### Inhaltsverzeichnis

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr .....	5
Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südbayern /Außenstelle Kempten .....	6
Netzgesellschaft Ostwürttemberg Donauries GmbH (NGO / Netze ODR GmbH) .....	7
Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg .....	8
Zweckverband Landeswasserversorgung .....	8
Deutsche Telekom Technik GmbH.....	9
Vodafone BW GmbH / Vodafone West GmbH .....	10
Regionalverband Ostwürttemberg .....	11
Handwerkskammer Ulm.....	14
Polizeipräsidium Aalen.....	14
<b>Regierungspräsidium Stuttgart .....</b>	<b>15</b>
Raumordnung .....	16
Landwirtschaft.....	19
Mobilität, Verkehr, Straßen / Straßenwesen und Verkehr .....	21
Umwelt .....	24
Industrie.....	24
Zu berücksichtigende Schutzobjekte .....	28
Baunutzung .....	28
Resümee .....	28
Denkmalschutz/Anmerkung .....	29
Gebietsausweisungen .....	29
Zu berücksichtigende Schutzobjekte .....	29
Weitere Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 3a BImSchG .....	30
Denkmalschutz/Anmerkung .....	30
Bodenschutz .....	30
Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	30
Naturschutz .....	30
Bau- und Kunstdenkmalpflege / Denkmalpflege / Anmerkung .....	31
<b>Regierungspräsidium Freiburg .....</b>	<b>31</b>
Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können .....	32
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes .....	32

## Anlage 2

Hinweise, Anregungen oder Bedenken .....	32
Boden .....	33
Mineralische Rohstoffe .....	33
Grundwasser.....	33
Bergbau .....	33
<b>Landratsamt Ostalbkreis .....</b>	<b>33</b>
Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur / Infrastruktur .....	33
Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft.....	34
Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht .....	34
Gewerbeaufsicht.....	34
Geschäftsbereich Wasserwirtschaft .....	36
Abwasserbeseitigung.....	36
Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz .....	38
Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete .....	39
Altlasten und Bodenschutz .....	39
Geschäftsbereich Landwirtschaft .....	41
Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung.....	43
Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität .....	45
Geschäftsbereich Naturschutz .....	45
<b>Bürgermeisteramt Ellenberg .....</b>	<b>56</b>
<b>Gemeinde Jagstzell .....</b>	<b>56</b>
<b>Gemeinde Rosenberg .....</b>	<b>57</b>
<b>Stadt Crailsheim Stadtentwicklung SG Baurecht.....</b>	<b>57</b>
<b>Stadt Dinkelsbühl.....</b>	<b>57</b>
<b>Bürgermeisteramt Westhausen .....</b>	<b>57</b>
<b>Gemeinde Unterschneidheim.....</b>	<b>58</b>
<b>Gemeinde Tannhausen.....</b>	<b>58</b>
<b>Bürgermeisteramt Gaildorf .....</b>	<b>59</b>
<b>VVG Aalen.....</b>	<b>59</b>
<b>Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Liegenschaftsverwaltung .....</b>	<b>59</b>
<b>Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg.....</b>	<b>59</b>
<b>Privatperson I, Rattstadter Straße Ellwangen-Neunheim.....</b>	<b>61</b>

## Anlage 2

Privatperson, Alte Steige Ellwangen-Neunheim.....	62
Privatperson II, Rattstadter Straße Ellwangen-Neunheim.....	94
Privatperson I, Schönaue.....	101
Privatperson II, Schönaue.....	103
Privatperson, Amtsgasse .....	105
Privatperson, anonym .....	105
Rechtsanwaltskanzlei für einen Landwirt eines nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs (Hähnchenmastanlage).....	111
Rechtsanwaltskanzlei für vier Personen - einer Erbengemeinschaft des Flst. 5104 bestehend aus drei Personen (Privatperson III, Rattstadter Straße, Privatperson IV, Rattstadter Straße, Privatperson Schweiz), sowie einer weiteren Person (Siehe p02; „Privatperson II, Rattstadter Straße Ellwangen-Neunheim“) .....	131
[Einwendungstext:].....	131
Nachfolgend: ergänzende Schriftsätze bzw. Korrespondenz zwischen dem juristischen Beistand der Stellungnehmenden und der Stadt Ellwangen bzw. ihres juristischen Beistands zum beim OLG Stuttgart anhängigen Verfahren hinsichtlich des Umlegungsbeschlusses auf Wunsch der Stellungnehmenden bzw. dessen juristischen Beistands als Teil der Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan .....	143
Anlage [zur zuletzt aufgeführten ergänzenden Stellungnahme; Berufung und Berufungsbegründung vom 14.03.2022]: Urteil des LG Stuttgart vom 11.02.2022, Az. 50 O 3/21.....	178
Nachfolgend: Ergänzende vorangegangene Stellungnahmen aus vorangegangenen Beteiligungsverfahren des Bebauungsplans und der Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans .....	188
<i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei für eine Erbengemeinschaft (2 Personen) Flst. 5104.....</i>	<i>194</i>
Privatperson (anonym) .....	201
Zwei Privatpersonen, Brühlstraße Rattstadt .....	201
Zwei Privatpersonen, Hardtstraße Ellwangen-Rattstadt .....	202
Privatperson, Feldbergstraße .....	204
Zwei Privatpersonen (Ehepaar), Stifterstraße.....	210
Drei Privatpersonen (Erbengemeinschaft), Flst. 2084.....	212
Privatpersonen, Sechtenhausen Unterschneidheim .....	214
Rechtsanwaltskanzlei für die Eigentümerin des Flurstücks 5117 .....	215
Rechtsanwaltskanzlei für die Eigentümerin des Flurstücks 2085 .....	216
Regionalverband eines Umwelt- bzw. Naturschutzverbands, Aalen .....	217

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
t01	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>  <b><i>Stellungnahme vom 20.12.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>[H]iermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 13.07.2022 [...] zu o.g. Beteiligung aufrecht.</p> <p><b><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 13.07.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>[D]urch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 27.04.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 10.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></b></p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

t02	<p><b>Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südbayern /Außenstelle Kempten</b> <b><i>Stellungnahme vom 20.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>[G]egen den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Allerdings sehen wir keine Kostenbeteiligung für den Umbau der Knotenpunkte an den Rampen. Derzeit gibt es für uns keine verkehrlichen Belange zum Umbau der beiden Knotenpunkte der AS Ellwangen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 16.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Wir nehmen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ in Ellwangen – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung: In den Verkehrsuntersuchungen zum Gewerbegebiet Neunheim IX vom März 2021 der Fa. Modus Consult fehlt die Prognose zur Verkehrsentwicklung an der Anschlussstelle Ellwangen der Autobahn A7. Es muss daher noch eine verkehrliche Aussage bezüglich der Verkehrsentwicklung an der Anschlussstelle Ellwangen getroffen werden. Zudem soll verkehrlich beurteilt werden, ob der Ausbau der Anschlussstelle aufgrund der gestiegenen Verkehrsströme erforderlich wird.</p>	<p>Kenntnisnahme, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen. Hinsichtlich der Fragestellung der Kostenbeteiligung des Knotenpunkts an der Rampe westlich der A7 sollten sich Stadt und Autobahn GmbH vor der baulichen Umsetzung nochmals final abstimmen. Üblicher Weise werden bauliche und kostenbezogene Regelungen außerhalb bzw. nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren zwischen Straßenbaulastträger/n und Stadt (Tiefbauamt) vor der Baudurchführung vereinbart.</p> <p>Hinsichtlich des Autobahnanschlusses der L 1060 an die Autobahn A7 ist vorgesehen, den östlichen Anschlussknoten im Rahmen der Entwicklung von Gewerbeflächen östlich der Autobahn entsprechend des städtischen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (so genannte „B-Flächen“) bei zukünftigem Bedarf in diesem Zusammenhang auszubauen.</p> <p>Beim westlichen Anschlussknoten ergibt sich Handlungsbedarf bereits aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme ohne Berücksichtigung des Plangebiets. In Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern der Autobahn A 7 und der Landesstraße L 1060 wird für diesen westlichen Anschlussknoten im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls ein Ausbau zu einem Turbokreisverkehr vorgesehen und im Geltungsbereich „Teilbereich C“ (siehe Planteil Bebauungsplan) entsprechend Baurecht dafür geschaffen. Der Turbokreisverkehr ist auch an diesem Knoten die Knotenpunktform mit höchster Leistungsfähigkeit, geringsten Rückstaus und Wartezeiten sowie höchsten Kapazitätsreserven für die Zukunft.</p>
-----	---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

t03	<p><b>Netzgesellschaft Ostwürttemberg Donauries GmbH (NGO / Netze ODR GmbH)</b>  <b>Stellungnahme vom 20.12.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</b></p> <p>danke für die nochmalige Beteiligung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX" in Ellwangen. Die im südwestlichen Bereich verlaufende, dinglich gesicherte, 20-kV-Freileitung soll im Zuge der Erschließung durch ein Erdkabel ersetzt werden. Wir möchten Sie noch darauf hinweisen, dass sich auch im Flurstück 5112 ein dinglich gesichertes 20-kV-Kabel der Netze ODR GmbH befindet, dass aufgrund der aktuelle Planung angepasst werden muss.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 20.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.          Bitte beachten Sie die bereits am 24.02.2021 [dem Amt mitgeteilte] Stationsplätze für das geplante Gewerbegebiet. Diese sollten frühzeitig mit in die Planunterlagen aufgenommen werden. Eine entsprechende Mail habe ich Ihnen im Anhang angefügt.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 23.04.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren und die Berücksichtigung unserer Belange.          Bis auf die bereits genannten Einwände haben wir nichts weiter vorzubringen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 18.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft unsere 20-kV-Freileitung. Wir bitten Sie einen Schutzstreifen von jeweils 7,5 m links und rechts der Leitung im Planteil darzustellen.          Im Textteil des Bebauungsplans ist folgende Formulierung erforderlich:          Leitungsrechte zugunsten des Netzbetreibers:          Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leistungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.          Sollte es noch nicht geschehen sein, bitten wir Sie für das Plangebiet eine Planauskunft [...] einzuholen und diese in die Pläne einzuarbeiten.          Je nach Auslegung und Veräußerung der Flächen sind mehrere Umspannstationen zur öffentlichen Versorgung notwendig. [...].</p>	<p>Danke für den Hinweis. Das genannte Kabel verläuft heute parallel zum Feldweg entlang der L 1060 (Bereich südlich des Wasserhochbehälters). Es liegt künftig im Bereich geplanter öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen und kann bei Bedarf im Zuge der Verlegung auch anderer Leitungen mit in neue Leitungstrassen verlegt werden. Die Stadt wird dies im Vorfeld der Erschließung mit der Netze ODR abstimmen.</p> <p>Die genannten und skizzierten Stationsplätze wurden – wie abgestimmt – bereits für den ausgelegten Entwurf in den Plan aufgenommen und in der nötigen Form festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bestehende 20 kV Freileitung muss aus den geplanten Bauplatzflächen herausgelegt werden. Innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist ausreichend Platz dafür vorhanden, sinnvollerweise als Erdkabel wie an anderen Stellen außerhalb des Plangebiets. Leitungsrechte sind in öffentlichen Flächen nicht erforderlich. Mit der NGO erfolgt zur 20 kV Leitung noch eine separate Regelung (Kostentragung, Umsetzung), wie dies auch bei anderen Baugebieten üblich ist. Flächen für Umspannstationen werden in Abstimmung mit der NGO festgelegt.</p>
-----	--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

t04	<p><b>Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg</b>  <b><i>Stellungnahme vom 29.07.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>[I]m Schreiben vom 12.07.2022 wurde der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) gebeten, zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ der Stadt Ellwangen, erneut Stellung zu nehmen.          Unsere Stellungnahme vom 14.12.2020 ist auch weiterhin gültig.          Im betreffenden Plangebiet in Neunheim befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 29.04.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Unsere Stellungnahme vom 14.12.2021 ist auch weiterhin gültig.          Im betreffenden Plangebiet in Neunheim befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Im Plangebiet in Neunheim befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
t05	<p><b>Zweckverband Landeswasserversorgung</b>  <b><i>Stellungnahme vom 14.07.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></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> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 05.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Wir danken für die Beteiligung an dem Planverfahren und teilen mit, dass sich in dem angefragten Bereich keine Anlagen der LW befinden, entsprechend sind die Belange der Landeswasserversorgung nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

t06	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b><i>Stellungnahme vom 28.07.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI vom 18.12.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 19.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In den aktuellen planungsrechtlichen Festlegungen zum Bebauungsplan (Textteil) Punkt 11, Freileitungen, und in der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 7.11, Freileitungen, werden oberirdische Freileitungen als nicht zulässig erklärt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p> <p>Ansonsten gilt unsere Stellungnahme vom 18.12.2020 weiterhin.</p> <p>Zu Ihrer Information ist ein Lageplanauszug beigefügt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Baugesetzbuch ermächtigt den Satzungsgeber auf bundesgesetzlicher Grundlage die ober- oder unterirdische Führung von Leitungen in einem Bebauungsplan zu regeln. Diese Möglichkeit ist seit langem im Baugesetzbuch enthalten und auch bei den letzten Gesetzesänderungen nach 2004 nicht verändert worden. Es ist unüblich in Neubaugebieten Telekommunikationsleitungen oberirdisch zu führen. Die Erschließungsarbeiten werden rechtzeitig vorher mit allen Leitungsträgern koordiniert. Somit ist eine wirtschaftlich zumutbare Möglichkeit gegeben, Leitungen unterirdisch in den Erschließungsflächen mit anderen Leitungen mitzuverlegen. Der Satzungsgeber hält an der Festsetzung der unterirdischen Führung fest – wie dies auch in den umgebenden Gebieten erfolgt ist – aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.</p>
-----	---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 21.04.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zu Ihrer Information ist ein Lageplanauszug beigelegt.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 18.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigelegtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH [...] so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Leitungen der Telekom können laut Bebauungsplan in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verbleiben oder in diese verlegt werden. Städtische Baumaßnahmen werden vom Tiefbauamt regelmäßig (i.d.R. zweimal jährlich) mit den Leitungsträgern abgestimmt.</p> <p>Die im zugesandten Lageplan mitgeteilten Leitungen verlaufen entlang der L 1060 innerhalb oder direkt angrenzend an öffentliche Straßen- und Wegeflurstücke. Die Leitungen werden im Plangebiet entlang der L 1060, soweit ersichtlich, künftig in den festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen. Dort wo Baumaßnahmen im Zuge der Erschließung geplant sind, wird eine frühzeitige Koordinierung mit allen Leitungsträgern erfolgen, um Baumaßnahmen, Gebietsneuerschließung und evtl. Umverlegungen frühzeitig abzustimmen. Im Plangebiet sind ausreichend Trassen möglich.</p> <p>Die Leitungen der Telekom können in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen laut Bebauungsplan verbleiben oder in diese verlegt werden. Städtische Baumaßnahmen werden vom Tiefbauamt regelmäßig (i.d.R. zweimal jährlich) mit den Leitungsträgern abgestimmt.</p>
t07	<p><b>Vodafone BW GmbH / Vodafone West GmbH</b>  <b>Stellungnahme vom 20.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</b></p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

t08	<p><b>Regionalverband Ostwürttemberg</b>  <b><i>Stellungnahme vom 12.07.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>[V]ielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt die weitere gewerbliche Entwicklung in Ellwangen, durch die entsprechend Plansatz 2.5.1 (G) des Regionalplans für ein ausgewogenes Wirtschaftswachstum gesorgt und die Transformation der regionalen Wirtschaft unterstützt werden soll.</p> <p>Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung gilt es die ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte ausgewogen und integriert zu behandeln. Vor diesem Hintergrund weist der Regionalverband Ostwürttemberg auf die Projektergebnisse des Gewerbeentwicklungsforums hin (Regionalverband Ostwürttemberg, Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg, Landkreis Heidenheim, Ostalbkreis, 2017, Projektbearbeitung ProRaum Consult; <a href="https://www.ostwuerttemberg.org/veroeffentlichungen/">https://www.ostwuerttemberg.org/veroeffentlichungen/</a>). Diese geben wichtige Hinweise für das weitere Planungsverfahren.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 07.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Anmerkungen aus der Sitzungsvorlage, die am 24.02.2021 vom Planungsausschuss als Stellungnahme zum Vorhaben beschlossen wurde, wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Regionalverband Ostwürttemberg hat somit keine regionalplanerischen Anmerkungen oder Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 30.04.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Anmerkungen aus der Sitzungsvorlage, die am 24.02.2021 vom Planungsausschuss als Stellungnahme zum Vorhaben beschlossen wurde, wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Regionalverband Ostwürttemberg hat somit keine regionalplanerischen Anmerkungen oder Bedenken gegenüber der Planung und stimmt der 25. Flächennutzungsplanänderung zu.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.12.2020 zum Bebauungsplan / Planungsausschussbeschluss 24.02.2021, frühzeitige Beteiligung</i></b>  <i>Fristverlängerung bis 26.02.2021 erbeten; gewährt. Im Planungsausschuss am 24.02.2021 beschlossen und einstimmig zugestimmt (Sitzungsvorlage DS-05/2021).</i></p> <p><b><u>Regionalplanerische Festsetzungen:</u></b></p> <p>Ellwangen-Neunheim ist im Regionalplan 2010 als Siedlungsbereich (PS 2.3.1 (Z)) sowie als regionalbedeutsamer Schwerpunkt</p>	<p>Kenntnisnahme, dass weitere gewerbliche Entwicklung in Ellwangen begrüßt wird und damit für ausgewogenes Wirtschaftswachstum gesorgt und Transformation der regionalen Wirtschaft unterstützt wird.</p> <p>Kenntnisnahme und Dank für den Hinweis. Die Stadt Ellwangen hat an dem genannten Projekt mitgewirkt und die Ergebnishinweise bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b><u>Regionalplanerische Festsetzungen:</u></b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
-----	---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (PS 2.5.3 (Z)).</p> <p>Das Plangebiet liegt zu einem großen Teil innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2.1 (G) Regionalplan 2010).</p> <p><i>3.2.2.1 (G) Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz</i>  <i>Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.</i></p> <p><b><u>Bewertung:</u></b></p> <p>Ellwangen ist Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen an der Landesentwicklungsachse und weiterer Siedlungsbereich sowie Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Nach Plansatz 2.3.0.1 des Regionalplans ist die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen auszurichten. Außerdem ist hier gemäß Plansatz 2.3.0.2 und 2.5.1 eine gezielte Vermehrung von Arbeitsplätzen durch Neuansiedlung und Erweiterung sowie ein ausgewogenes Wirtschaftswachstum anzustreben.</p> <p>Die Belange des durch die Planung betroffenen schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2.1 (G) Regionalplan 2010) sind im Rahmen der Abwägung zu beachten (§ 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Für die Aufstellung des Bebauungsplans und für die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Ellwangen ist kein Regionalplanänderungsverfahren oder Zielabweichungsverfahren notwendig, da durch das Vorhaben keine Ziele der Raumordnung verletzt werden, sondern Ziele verwirklicht werden.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind die Unterlagen zum Bebauungsplan um eine Begründung, einen Textteil sowie um einen Lageplan mit Legende zu ergänzen.</p> <p>Im Rahmen der Begründung ist der Bedarf an einer gewerblichen Fläche in einem Umfang von ca. 37 ha plausibel als wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans darzulegen.</p> <p>Darüber hinaus hat im Textteil zum Bebauungsplan ein Ausschluss von jeglichem großflächigen Einzelhandel zu erfolgen (vgl. Plansatz 2.5.5 (Z) des Regionalplans sowie Einzelhandelserlass des Landes).</p>	<p><b><u>Bewertung:</u></b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies wird mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Es wird auch auf die aktuelle Begründung und den Umweltbericht verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ist erfolgt.</p> <p>Auf die aktuelle Begründung mit Anlagen wird verwiesen.</p> <p>Zitat Plansatz 2.5.5: „Die Ausweisung von regional bedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen schließt nicht ein:</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.</p> <p>Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung gilt es die ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte ausgewogen und integriert zu behandeln. Vor diesem Hintergrund weist der Regionalverband Ostwürttemberg auf die Projektergebnisse des Gewerbeentwicklungsforums hin (Regionalverband Ostwürttemberg, Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg, Landkreis Heidenheim, Ostalbkreis, 2017, Projektbearbeitung ProRaum Consult; <a href="https://www.ostwuerttemberg.org/veroeffentlichungen/">https://www.ostwuerttemberg.org/veroeffentlichungen/</a>). Diese geben wichtige Hinweise für das weitere Planungsverfahren.</p> <p>Beschluss des Planungsausschusses des Regionalverbands Ostwürttemberg vom 24.02.2021:</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt die weitere gewerbliche Entwicklung in Ellwangen, durch die entsprechend Plansatz 2.5.1 (G) des Regionalplans für ein ausgewogenes Wirtschaftswachstum gesorgt und die Transformation der regionalen Wirtschaft unterstützt werden soll. Der regional bedeutsame Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen im Gewerbegebiet Neunheim ist hierfür gemäß Plansatz 2.5.3 (Z) des Regionalplans der richtige Standort.</p> <p>Die Belange des durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung betroffenen schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2.1 (G) Regionalplan 2010) sind im Rahmen der Abwägung zu beachten (§ 4 Abs. 1 ROG). Im weiteren Verfahren sind außerdem die Unterlagen zum Bebauungsplan um eine Begründung, einen Textteil sowie einen Lageplan mit Legende zu ergänzen. Der Regionalverband Ostwürttemberg stimmt dem Bebauungsplan „Neunheim IX“ zu, wenn die</p>	<p>Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sowie ... mit Ausnahme von Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkten entsprechend Plansatz 2.6.2. Abs. 2).“</p> <p>Nach § 11 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Im Plangebiet sind keine derartigen Gebiete enthalten. Zusätzlich werden entsprechend des regionalen Einzelhandelskonzeptes zentrenrelevante Sortiment ausgeschlossen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Kenntnisnahme Ellwangen war eine der Modellkommunen in diesem Prozess. Die genannten Aspekte werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme, dass der Regionalverband die weitere gewerbliche Entwicklung in Ellwangen begrüßt. Kenntnisnahme, dass es sich um den „richtigen Standort“ handelt.</p> <p>Diese Belange werden mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Die Ergänzung der Unterlagen ist erfolgt. Kenntnisnahme Auf die aktuellen Unterlagen wird</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>genannten Aspekte ausführlich und plausibel im weiteren Verfahren eingearbeitet werden.</p> <p>Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.</p>	<p>verwiesen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p>
t09	<p><b>Handwerkskammer Ulm</b> <i>Stellungnahme vom 14.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>[D]ie Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
t10	<p><b>Polizeipräsidium Aalen</b> <i>Stellungnahme vom 13.07.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>[D]as Polizeipräsidium Aalen äußert grundsätzlich keine Bedenken aus verkehrsrechtlicher Sicht gegen den vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Die Gehwege sollten ausschließlich mit Hochborden ausgestattet werden, um ein Überfahren und auch Beparken der Gehwege zu unterbinden.</p> <p>Bei der im unteren Bild markierte Örtlichkeit wäre es sinnvoll die Begrünung aus Verkehrssicherheitsgründen durch eine durchgängige Fahrbahn zu ersetzen. Fahrzeuge die von einem Teil des Industrie [sic] in den westlich gelegenen Teil fahren, müssten so nicht auf die Durchgangsfahrbahn einbiegen und danach wieder ausfädeln (vermeidbare Verkehrsvorgänge).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Danke für die Anregung. Dies wird erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und kann dort geprüft werden. Aufgrund von Grundstückszufahrten mit Bordabsenkungen ist dies bei jedem Baugebiet im Einzelfall zu prüfen (auch die jeweilige Höhe des Bordsteins).</p> <p>Danke für die Anregung. Verkehrsteilnehmer innerhalb des westlichen Teils des Plangebiets können die Straße innerhalb des Gebiets nutzen. Verkehrsteilnehmer, die aus dem weiter östlichen Bereich kommen, befinden sich ohnehin auf der mittleren Durchgangsspur und hätten durch eine weitere Fahrspur keinen Vorteil. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage ist eine weitere durchgängige Fahrspur laut Verkehrsgutachten nicht erforderlich und soll aus Gründen des Bodenschutzes und Eingriffs in die Umwelt</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	 <p>Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 03.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Das Polizeipräsidium Aalen äußert aus verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 10.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>[...] Zum jetzigen Zeitpunkt und mit dem aktuellen Informationsstand keine Bedenken aus verkehrspolizeilicher Sicht.</p>	<p>(Versiegelung) nicht erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
t11	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b>  <b>Stellungnahme vom 23.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</b></p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 5 und 8 – Umwelt und Denkmalpflege - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 29.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 5 und 8 – Umwelt und Denkmalpflege - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p>	

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><i>Ergänzend: Vorangegangene: Stellungnahme vom 31.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3, 4 und 5 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 23.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet gerade auch für produzierende gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen soll, halten wir an unserer früheren Anregung fest, zusätzlich zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu mindestens eine Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorzusehen. Im Übrigen tragen wir die Planung in der nunmehr vorgelegten Fassung aus raumordnerischer Sicht mit.</p> <p><b><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 29.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet gerade auch für produzierende gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen soll, halten wir an unserer früheren Anregung fest, zusätzlich zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu mindestens eine Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorzusehen. Im Übrigen tragen wir die Planung in der nunmehr vorgelegten Fassung aus raumordnerischer Sicht mit.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 31.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Mit der vorgelegten Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets Neunheim/Neunstadt geschaffen werden. Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung mitgetragen werden, nachdem die Planunterlagen entsprechend der erteilten Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Hinblick auf die Bedarfsbegründung und die landwirtschaftlichen Belange ergänzt bzw. präzisiert wurden und eine ausreichende Auseinandersetzung mit den landwirtschaftlichen Belangen erfolgt ist.</p> <p>Darüber hinaus regen wir erneut an, zusätzlich zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ein Ausschluss / eine Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht zu ziehen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet künftig für produzierende gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen soll.</p>	<p><u>Raumordnung</u></p> <p>Danke für die Anregung. Nach § 11 BauNVO sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Im Plangebiet sind keine derartigen Gebiete enthalten. Zusätzlich sind entsprechend des regionalen und städtischen Einzelhandelskonzeptes zentrenrelevante Sortiment ausgeschlossen (Sortimentsliste siehe Textteil). Ein weitergehender Ausschluss ist nach dem planerischen Konzept der Gemeinde für das Plangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme ausreichende Auseinandersetzung mit landwirtschaftlichen Belangen</p> <p>Nach dem regionalen und städtischen Einzelhandelskonzept besteht kein Anlass auch nicht zentrenrelevante Sortimente auszuschließen. Die in der Begründung dargestellten Grundzüge der Planung sehen keinen Ausschluss jeglicher</p>
--	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Nachdem das Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sofern der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 21.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Die 25. Flächennutzungsplanänderung betrifft den Bereich „Neunheim IX“ in Ellwangen-Neunheim. Der Bebauungsplan „Neunheim IX“ wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.</p> <p>Der Gewerbeflächenbedarf wird in der FNP-Begründung kurz dargelegt und im beigefügten Gewerbeflächenentwicklungskonzepts vom 20.10.2020 umfangreich und nachvollziehbar hergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der vorgelegten Planung ist PS 5.3.2 (Z) LEP zu beachten. Danach sollen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.</p> <p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§§ 3 Abs. 1 Nr. 2, 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist von daher und zur Gewährleistung einer angemessenen Abwägung eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft erforderlich. Bislang sind die hierzu erfolgten Ausführungen etwas knapp und sollten insbesondere im Hinblick auf eine überzeugende Abwägung noch vertieft werden. In der Gesamtschau gehen wir jedoch nicht von einem Zielkonflikt aus, sondern von der Unvermeidbarkeit der Flächeninanspruchnahme im Sinne des o.g. Plansatzes:</p> <p>Der Regionalplan Ostwürttemberg legt in PS 2.5.3 (Z) Regionalplan für das Gewerbegebiet Neunheim einen regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen als Ziel der Raumordnung fest und trifft insoweit eine Nutzungsentscheidung für die Zukunft. Zwar ist eine genaue Gebietsabgrenzung bzw. -größe nicht erfolgt. Der Plansatz beschreibt jedoch als Ziel einen „ausbaufähigen über 30 ha großen Schwerpunkt“. Da die Planung auch das sog.</p>	<p>Form von Einzelhandel im Plangebiet vor. Dies würde die zulässigen Nutzungen zu stark einschränken.</p> <p>Kenntnisnahme der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Die Änderung wurde vom Regierungspräsidium bereits genehmigt und ist inzwischen in Kraft getreten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die angesprochenen Belange wurden im beigefügten Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept, im beigefügten Umweltbericht zum Bebauungsplan (Kapitel 4) und in der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4 und 3) ausführlich und in angemessener Weise dargestellt und abgewogen. Die genannten Unterlagen sind Teil der FNP-Änderung (im Parallelverfahren) und waren Bestandteil der Auslegung des FNP-Änderungsverfahrens. Somit wurde der Anregung ausreichend Rechnung getragen. Es gibt, wie in den Unterlagen ausführlich dargestellt, keine Standortalternative, die sich für die Gewerbeentwicklung der</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Konzentrationsprinzip umgesetzt, entspricht sie der Festlegung in PS 2.5.3 (Z) Regionalplan.</p> <p>Nach der Standortalternativendiskussion gibt es im Übrigen in der erforderlichen Größe keine besser geeignete Fläche. Insoweit ist u.a. zu berücksichtigen, dass die Bodenqualität im Planungsraum und den Standortalternativen laut Flächenbilanz- und Wirtschaftsfunktionenkarte weitgehend gleichwertig ist (vgl. Seite 1 der Begründung), sodass sich aus dieser Thematik kein überzeugender Differenzierungsansatz ableiten lässt. Nach Rücksprache mit der unteren Landwirtschaftsbehörde ist eine Existenzgefährdung einzelner Landwirte im Übrigen nicht zu erwarten. In der Gesamtschau wird daher kein Zielkonflikt ausgelöst.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines schutzwidrigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz, PS 3.2.2 (G) Regionalplan Ostwürttemberg. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p><b>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme zum Thema Raumordnung vom 05./09.02.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>[...] Das Erfordernis der Planung ist in der Begründung hinreichend darzulegen. Die Ausführungen dazu [...] sollten konkretisiert werden. Hierbei empfiehlt sich die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zu berücksichtigen [...] vor dem Hintergrund, dass die zuständige Genehmigungsbehörde an diese Hinweise gebunden ist.</p> <p>[... Die Angabe,] dass die Erweiterung des Gewerbegebiets zur Deckung des Flächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen dient, [...] ist soweit zu konkretisieren, dass der geplante Flächenumfang von 37 ha nachvollziehbar wird, z.B. durch Hinweis auf konkrete Planungen oder bekannte Erweiterungsabsichten (möglichst mit der geplanten zeitlichen Umsetzung). Wenn es hieran bislang fehlt, kann dennoch eine gewisse Flächenvorsorge betrieben werden, die jedoch angemessen sein muss.</p> <p>Möglicherweise sind diese Ausführungen bereits im [...] Gewerbeflächenentwicklungskonzept erfolgt. Dieses war den übersandten Unterlagen jedoch nicht beigelegt und kann daher nicht bewertet werden. [...] Wir empfehlen [...] die tragenden Gründe in der Begründung zusammenzufassen bzw. ggf. auch zu aktualisieren.</p> <p>[... Es] fehlen bislang Angaben dazu, dass etwaige Potenziale im Siedlungsbestand zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs nicht ausreichen oder z.B. aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht aktiviert werden können. Hinsichtlich der fehlenden Aktivierbarkeit empfehlen wir, Ausführungen in die Planunterlagen aufzunehmen [...] wie sich die Gemeinde um die</p>	<p>erforderlichen Größe besser eignet, und die Bodenqualität alternativer Flächen ist weitgehend gleichwertig zu der im Plangebiet. Die Flächeninanspruchnahme von für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden ist unvermeidlich.</p> <p>Kenntnisnahme, die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden im Rahmen der Planung und Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Zu den angesprochenen Themen und Belangen wird auf die inzwischen erarbeitete Begründung zum Bebauungsplan nebst Anlagen verwiesen.</p> <p>Hierzu wird auf die inzwischen erarbeitete Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde der parallelen Flächennutzungsplanänderung für das Plangebiet beigelegt. In der inzwischen erarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan wird auf diesen Themenkomplex ebenfalls eingegangen.</p> <p>In der inzwischen erarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan wird auf diesen Themenkomplex eingegangen.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Aktivierung dieser Potenzialflächen bemüht.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf PS 5.3.2 (Z) LEP, nach welchem die für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, [...] geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Aus den Planunterlagen muss erkennbar sein, dass bei der Überplanung landwirtschaftlich genutzter guter Böden kein Zielkonflikt ausgelöst wird. Dieser Plansatz ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu beachten und in die Unterlagen einzuarbeiten, indem eine auf angemessener Daten- und Faktenlage beruhende Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft stattfindet.</p> <p>[... Das] Plangebiet [liegt] innerhalb eines schutzwürdigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz, PS 3.2.2 (G) Regionalplan Ostwürttemberg. [...]</p> <p>Nach unserem Verständnis sollen bislang allein Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Darüber hinaus sollte zusätzlich ein Ausschluss / eine Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht gezogen werden. [...]</p> <p>[...] Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist derzeit noch nicht möglich.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan [...] im Parallelverfahren zu ändern [...].</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 31.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Rahmen unserer Stellungnahme vom 21.05.2021 zur 25. Flächennutzungsplanänderung der VVG Ellwangen.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 21.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></b></p> <p>Vorgesehen ist laut Begründung ein Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe aus Ellwangen. Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt nördlich von Neunheim auf der Hochfläche und angrenzend an bestehende Gewerbeflächen an der A7. Im FNP ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In den Regionalplan soll es aufgrund eines „Gewerbeflächen-Entwicklungskonzeptes“ bei der Fortschreibung entsprechend aufgenommen werden.</p>	<p>Zu diesen Themenkomplexen und Belangen wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen. Dort ist dies ausführlich dargestellt.</p> <p>Zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen. Nach dem regionalen und städtischen Einzelhandelskonzept besteht kein Anlass nicht zentrenrelevante Sortimente auch noch auszuschließen. Dies würde die zulässigen Nutzungen zu stark einschränken.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Kenntnisnahme; s.u.</p> <p>Der Verlust von hochwertigen Produktionsflächen für landwirtschaftliche Betriebe ist unvermeidlich, da es keine Standortalternative gibt, die sich für eine Gewerbeentwicklung der benötigten Größe eignen und eine weniger hohe Bodenqualität aufweisen. Auf die</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Aktuell wird die 55 ha große Fläche Überwiegend ackerbaulich genutzt.</p> <p>Die Planung führt damit zu einem Verlust von hochwertigen Produktionsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe. In der Flurbilanz ist die Fläche als Vorrangflur Stufe II gekennzeichnet (S. 12+13 Begründung). Gebiete der Vorrangflur Stufe II sind aufgrund ihrer natürlichen und agrarstrukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollen dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten bzw. Fremdnutzungen herangezogen werden.</p> <p>Über die allgemeinen agrarstrukturellen Belange hinaus sind durch das Plangebiet ggf. einzelbetriebliche Belange betroffen. Unmittelbar nördlich befinden sich zwei Hähnchenmastbetriebe. Die Immissionsproblematik ist bekannt (siehe auch STN vom 15.01.2021 der unteren Landwirtschaftsbehörde zum Bebauungsplan „Neunheim IX“), es wurde deshalb eine Geruchsmissionsprognose erstellt. Im Gewerbegebiet waren also die Immissionen hinzunehmen. Über den Bestandsschutz hinaus wäre auch ein Entwicklungsschutz erforderlich, ansonsten ist eine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung gegenüber der jetzigen baurechtlichen Situation (Außenbereich) zu befürchten.</p> <p>Insgesamt bestehen somit unsererseits Bedenken zur vorliegenden Planung.</p> <p>Um eine weitere Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächenverlusten auszuschließen, sollten für erforderliche Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vielmehr zu prüfen, ob der Ausgleich auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-) Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen.</p> <p>Im Detail bitten wir um Beteiligung der ULB bei der Planung.</p>	<p>ausführlichen Ausführungen in den ausgelegten Planunterlagen wird verwiesen.</p> <p>Die Immissionsthematik wird im Bebauungsplan ausführlich behandelt. Alle bekannten und von den Betreibern der nördlichen landwirtschaftlichen Betriebe mitgeteilten betrieblichen Erweiterungsabsichten wurden im Immissionsgutachten berücksichtigt (s. Gutachten). Dies betrifft eine geplante Biogasanlage und Umbauten sowie Erweiterungen an zwei der Stallanlagen. Darüber hinaus wurden keine Entwicklungsabsichten mitgeteilt. Eine darüberhinausgehende betriebliche Entwicklung dieser Betriebe ist bereits heute durch die Nähe zu Wohnhäusern in Rattstadt im Norden sowie dem bestehenden Gewerbegebiet Neunheim VII im Osten begrenzt.</p> <p>Laut Geruchsmissionsgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet IX“ „bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die bestehende oder geänderte Tierhaltung sowie die geplante Biogasanlage schädliche Umweltauswirkungen oder sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft im Bereich des geplanten (und des bestehenden) Gewerbegebietes hervorgerufen werden können.“</p> <p>Die geäußerten Bedenken werden in der Gesamtschau somit zurückgewiesen. Die angesprochenen Belange wurden berücksichtigt und mit angemessenem Gewicht in die Abwägung eingestellt. In der Abwägung überwiegen andere Belange, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl. In den ausgelegten Unterlagen ist dies ergänzend auch noch ausführlicher dargestellt.</p> <p>Die Stadt Ellwangen ist bei der Umsetzung der erforderlichen Eingriffsausgleichsmaßnahmen auf eine größtmögliche Schonung landwirtschaftlich genutzter Flächen bedacht. Bei der Planung der Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Abstimmung mit der ULB vorgenommen. Auf die hierzu</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><u>Mobilität, Verkehr, Straßen / Straßenwesen und Verkehr</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 23.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Die Stadt Ellwangen plant, das bestehende Gewerbegebiet in Neunheim zu erweitern. Die Erschließung des Plangebiets soll über insgesamt drei neue Anschlüsse an die L 1060 im Bereich der freien Strecke erfolgen. Die Anschlüsse sind als Kreisverkehre vorgesehen. Die aktuell signalisierten Knotenpunkte im Zuge der L1060, im Bereich des Sportgeländes, und der „Max-Eyth-Straße“ zum Autohof A7 Ellwangen sollen ebenfalls zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. Zudem sollen die Anschlussknoten der A 7 an die L 1060 ausgebaut werden. Im vorliegenden Bebauungsplan ist nur der westliche Knotenpunkt enthalten.</p> <p>Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Ellwangen und dem Baureferat Ost haben bereits stattgefunden. Planunterlagen zu den geplanten verkehrlichen Maßnahmen im Zuge der Landesstraße liegen dem Baureferat jedoch noch nicht vor. Diese Abstimmungen sind noch zu führen.</p> <p>Das Baureferat verweist auf die Stellungnahme zur vorherigen Anhörung. Die gemachten Auflagen, nachfolgend kursiv dargestellt, sind weiterhin einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß § 22 StrG sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.</li> <li>- Die Detailpläne für die geplanten Straßenanschlüsse müssen frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost abgestimmt werden. Die abgestimmten Pläne müssen einem Sicherheitsaudit unterzogen werden. Das Audit-ergebnis ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, vorzulegen.</li> </ul>	<p>positive Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde wird verwiesen.</p> <p><u>Mobilität, Verkehr, Straßen / Straßenwesen und Verkehr</u></p> <p>Planunterlagen werden noch vorgelegt und erforderliche Abstimmungen noch durchgeführt.</p> <p>Der in § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg für Landesstraßen vorgegebene Mindestabstand von 20 Metern ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplans unter „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ wie angeführt aufgenommen und geregelt. Im zeichnerischen Teil wird der geforderte Abstand durch die Festlegung der öffentlichen Grünflächen, Maßnahmenflächen M1 sowie des Pflanzgebots pfg 5 entlang der Landesstraße gewährleistet. In beiden Bereichen sind weder bauliche Anlagen noch verkehrsfreie Vorhaben zulässig.</p> <p>Die Detailpläne werden frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt und die abgestimmten Pläne einem Sicherheitsaudit</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung des Radweges entlang der L1060 hat ebenso in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost zu erfolgen. Die Detailpläne müssen nach ERA 2010 ausgearbeitet sowie die Musterlösungen des RadNETZ BW mit eingearbeitet werden. Die benötigten Sichtfelder sollen möglichst eigentumsrechtlich durch öffentliches Grün gesichert werden.</li> <li>- Auf Grundlage dieser Detailpläne muss rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung über die Bau- und Unterhaltungslast abgeschlossen werden. Die Mehrkosten für die Unterhaltung der Landesstraße sind der Straßenbauverwaltung abzulösen.</li> <li>- Das Zugang, Zu- und Ausfahrverbot entlang der Landesstraße ist im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans weiterhin darzustellen. Von diesem Verbot sind die geplanten Erschließungsstraßen ausgenommen.</li> <li>- Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landes-/Bundesstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist zu dulden (§3 Wasserhaushaltsgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Gemeinde als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.</li> <li>- Bei den Pflanzabständen der geplanten Baumreihe entlang der Landesstraße müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden.</li> <li>- Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.</li> <li>- Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.</li> <li>- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf der geplanten LED-Werbeanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht zugestimmt wird.</li> </ul>	<p>unterzogen sowie dieses anschließend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, vorgelegt.</p> <p>Die Planung des Radweges entlang der L1060 wird in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, erfolgen, die Detailpläne nach ERA 2010 ausgearbeitet sowie die Musterlösungen des RadNETZ BW eingearbeitet. Die benötigten Sichtfelder werden durch öffentliches Grün und Pflanzgebote / Privatgrün gesichert (s.o.).</p> <p>Eine entsprechende Vereinbarung mit Regelung einer Ablösung wird rechtzeitig vorher abgeschlossen.</p> <p>Entsprechende schriftliche und zeichnerische Festsetzungen sind vorgenommen.</p> <p>Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße wird geduldet und nicht behindert. Änderungen sind nicht vorgesehen bzw. wird dies im Zuge der Detailplanung abgestimmt und bei den Baumaßnahmen mit umgesetzt. Evtl. erforderliche Regelungen können in die oben genannte Vereinbarung mit aufgenommen werden.</p> <p>Genannte Vorgaben bzw. entsprechende Abstände werden eingehalten.</p> <p>Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. den örtlichen Bauvorschriften sind Werbeanlagen mit besonders ablenkenden Merkmalen (etwa bewegte, grelle/fluoreszierende oder blinkenden Werbeanlagen sowie Videowände und dergleichen) untersagt sowie "Werbeanlagen, die hinsichtlich Farbgebung und Strahlrichtung Verkehrsteilnehmer blenden, ablenken oder beeinträchtigen könnten". Per Festsetzung werden</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</li> </ul> <p><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 26.09.2022 / 16.08.2022 der Technischen Straßenverwaltung des Regierungspräsidiums Stuttgart (Referat 42 Sachgebiet 4) zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i> [Die Stellungnahme ist inhaltlich gleich zur aktuellen Stellungnahme vom 23.01.2023 und wird deshalb nicht erneut aufgeführt.]</p> <p><i>vorangegangene Stellungnahme vom 31.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i> [Die Stellungnahme ist inhaltlich gleich zur aktuellen Stellungnahme vom 23.01.2023 und wird deshalb nicht erneut aufgeführt.]</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 21.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Der 25. Änderung des oben genannten Flächennutzungsplans kann von hier aus nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die straßenrechtlichen Vorgaben zur Anbaubeschränkung durch das Fernstraßengesetz sowie Straßengesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.</li> <li>- Neue Straßenanschlüsse an die Landesstrake L 1060 sind nur ausnahmsweise zugelassen und bedürfen einer engen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ellwangen. Die Kosten eines neuen Anschlusses sind immer von der Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen zu tragen.</li> <li>- Durch die Ausweisung der Baugebiete dürfen den Trägern der Straßenbaulast der Landesstraßen keine Kosten für evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen entstehen.</li> </ul> <p>Zudem wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan im Zuge der frühzeitigen Anhörung Träger Öffentlicher Belange vom 09.02.2021 verwiesen. Aktuelle Maßnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart sind von der Flächennutzungsplanänderung</p>	<p>Signalverwechselungen und durch entsprechende Farbgebung und Strahlrichtung ausgeschlossen; ebenso ausgeschlossen sind Werbeanlagen an Brücken über die L 1060. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan auf die Zustimmungspflicht für Werbeanlagen im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand verwiesen.</p> <p>Genannte Bestimmungen wurden beachtet. Auf die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Geräuschkontingentierung und Verkehrslärmprognose wird verwiesen. Hinsichtlich Straßenverkehrslärm sind keine Maßnahmen/Vorkehrungen erforderlich.</p> <p>Die Auflagen werden berücksichtigt: Die straßenrechtlichen Vorgaben zur Anbaubeschränkung werden eingehalten (betrifft Bebauungsplanfestsetzungen) Neue Straßenanschlüsse werden eng mit dem Baureferat Ellwangen abgestimmt und die Kosten eines neuen Anschlusses von der Stadt Ellwangen getragen. Im Detail werden hierzu Vereinbarungen mit dem Baureferat geschlossen. Zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt wonach keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>nicht betroffen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 05./09.02.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Die Erschließung des Plangebiets soll über neue Anschlüsse an die L1060 im Bereich der freien Strecke erfolgen. Genauere Informationen diesbezüglich sind in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten.</p> <p>Deswegen kann von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, Baureferat Ost, keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Die Erweiterung des Gebiets wird sich deutlich auf die verkehrliche Situation, nicht nur regional, sondern auch überregional, auswirken. Eine enge und frühzeitige Abstimmung zwischen der Stadt Ellwangen und dem Baureferat Ost bezüglich der verkehrlichen Erschließung der geplanten Gebietserweiterung ist deswegen zwingend notwendig.</p> <p><u>Umwelt</u></p> <p><u>Industrie</u></p> <p><i>Stellungnahme vom 23.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Aufgrund bei der zweiten Auslegung zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Neunheim IX“ in Ellwangen aufgetretener technischer Probleme, findet diese nun erneut statt und es erfolgt eine weitere Beteiligung.</p> <p>Die Planunterlagen wurden seither u.a. um ein Gutachten ergänzt, welches die Emission von Staub und Bioaerosolen beurteilt, die von der Hähnchenmastanlage im Norden des geplanten Gebiets ausgeht. Dieses berücksichtigt wie das Geruchsemissionsgutachten eine geplante Biogasanlage in unmittelbarer Nähe des Mastbetriebs. Um zu einer abschließenden Beurteilung zu kommen, wurde darüber hinaus eine umweltmedizinische Bewertung angefertigt.</p> <p>Das Referat 54.1 verweist auf seine Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Neunheim IX“, welche bei der zweiten Anhörung am 29.09.2022 abgegeben wurde. Inhaltlich ändert sich an dieser Stellungnahme nichts. Die o.g. neu gewonnenen Erkenntnisse schließen erhöhte Gefährdungen innerhalb des nördlichen Areals des geplanten Gebiets aus, da die prognostizierte Staubbelastung im irrelevanten Bereich liegt. Ferner ist dort keine gefährliche Keimbelastung der Luft aufgrund der Entfernung von mehr als 50 m zur Hähnchenmastanlage zu erwarten, sofern die dazwischenliegenden Flächen zu einem Wall aufgeschüttet werden.</p> <p>Aufgrund von Änderungen zur Bebauungsplanbeschreibung und weiterer Gutachten erfolgt eine erneute Anhörung zum BPL Ellwangen, Gewerbegebiet Neunheim IX. Für die von Referat 54.5 zu vertretenden Belange bzgl. der Anforderungen des § 50 BImSchG sowie des § 3 Abs. 5 d BImSchG ergeben sich insoweit Änderungen, dass nun im gesamten Plangebiet „Anlagen für</p>	<p>Zwischenzeitlich fanden mehrfache, enge Abstimmungen mit dem Baureferat Ost statt. Die Ergebnisse dieser guten und sehr konstruktiven Abstimmungen sind in die Planunterlagen eingearbeitet worden. Auch die Umsetzung (inkl. vertraglicher Regelungen für die Details der Umsetzung) wird weiterhin in sehr enger Abstimmung mit dem Baureferat Ost erfolgen.</p> <p>Die gesetzlich erforderlichen Anforderungen werden bei der weiteren Planung und Umsetzung beachtet.</p> <p><u>Umwelt</u></p> <p><u>Industrie</u></p> <p>Kenntnisnahme. Zur vorangegangenen Stellungnahme siehe unten.</p> <p>Kenntnisnahme zu Staub und Bioaerosolen.</p>
---	--



## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>sportliche Zwecke“ unzulässig sind. Dies wird von hier aus begrüßt. Ansonsten wird auf unsere Stellungnahme vom 29.09.2022 verwiesen.</p> <p><b>Ergänzend: Stellungnahme vom 29.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</b></p> <p>Referat 54.1 - Das Referat 54.1 gibt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Neunheim IX“ folgende Stellungnahme im Hinblick auf den Hähnchenmastbetrieb [...]:</p> <p>[Landwirt] betreibt auf dem Betriebsgelände [Adresse] auf dem Flurstück Nr. 2097 eine Anlage zum Halten von Mastgeflügel mit 50.000 Tierplätzen. Die Anlage fällt gemäß Ziffer Nr. 7.1.3.1 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV i.V.m. § 3 der 4. BImSchV unter die IE-Richtlinie und damit in die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Stuttgart.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX“ wurde durch Müller BBM ein Geruchsgutachten (Stand 16.05.2022) erstellt. Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass das Geruchsgutachten plausibel ist. Der Immissionswert von 15% für Gewerbe-/Industriegebiete wird auf dem Großteil der geplanten Flächen, auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen der Tierhaltung [...], eingehalten.</p> <p>Entlang der gesamten Nordgrenze des geplanten Gewerbegebiets GE2 verläuft ein schmaler Streifen (ca. 25 m Nord-Süd-Breite) auf dem Geruchsimmisionswerte von bis zu 18% errechnet wurden. Dort ist keine Wohnbebauung zulässig und im Falle der Bebauung dürfen sich in diesem Bereich keine ständigen Arbeitsplätze befinden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>     <p>Kenntnisnahme</p>     <p>Wohnnutzungen sind im Plangebiet vollständig ausgeschlossen, es sind auch keine Betriebswohnungen o.ä. zulässig. Dass sich in dem Streifen mit Geruchsimmisionswerten von mehr als 15 % bis hin zu 18 % keine ständigen Arbeitsplätze befinden dürfen ist nicht zutreffend. Es wird nachfolgend zitiert aus Anhang 7 der TA Luft 2021 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen“, Kapitel 3.1., „Immissionswerte“:</p> <p>„Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmisionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Das Referat 54.1 weist darauf hin, dass im Bereich der geplanten Grünflächen, welche zwischen der Nordgrenze der geplanten Gewerbegebiete GE2, GE3 sowie GE4 und den Tierhaltungsanlagen liegen, hohe Ammoniakkonzentrationen durch die Emissionen der Tierhaltungsanlagen anzunehmen sind. Bei der Prüfung inwiefern sich diese als ökologische Ausgleichsfläche eignen bzw. ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dort realistisch sind, ist die Ammoniakbelastung zu berücksichtigen. Dies ist jedoch durch den Naturschutz zu beurteilen.</p> <p>Referat 54.5 - Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 31.05.2021 zur ersten Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Neunheim IX“ in Ellwangen erfolgt nun eine weitere Beteiligung aufgrund fortgeschriebener Planunterlagen. Zur hiesigen Bewertung werden die gleichen Aspekte und Belange hinsichtlich der Anforderungen des § 50 BImSchG sowie des</p>	<p>nicht überschritten werden.“ Im vorliegenden Fachgutachten (Geruchsimmissionsprognose) wird auf Seite 45 ausgeführt: „Im vorliegenden Fall mit explizitem Ausschluss von Wohnnutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird für die gewerbliche Nutzung gutachterlich ein Immissionswert von 0,2 als angemessen erachtet. Hiermit wird für betroffene Arbeitnehmer sichergestellt, dass selbst bei einer angenommenen Aufenthaltsdauer von in der Regel 8 Stunden je Arbeitstag noch ausreichend Abstand zu der in der TA Luft genannten oberen Schwelle des Immissionswerts von 0,25 besteht und ausreichend Vorsorge gegen erhebliche Belästigungen getroffen ist.“ Der Satzungsgeber macht sich die im Fachgutachten enthaltene Beurteilung der zumutbaren Immissionen im vorliegenden Einzelfall zu eigen. Laut Gutachten ist ausreichend Vorsorge gegen erhebliche (Geruchs-)Belästigungen getroffen. Auch im Rahmen der Abwägung macht sich der Satzungsgeber die Inhalte und Aussagen des Fachgutachtens zu eigen: gegenüber dem Belang von zumutbaren Geruchsbelästigungen verschont zu bleiben, gewichtet der Satzungsgeber die öffentlichen Belange zur Schaffung, Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen höher.</p> <p>Hohe Ammoniakkonzentrationen wurden bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als „ungünstige Standortbedingungen“ berücksichtigt (siehe Anhang zum Umweltbericht) und auch bei der Auswahl der Bepflanzung des zukünftigen Walls berücksichtigt. Gebietsheimische Pflanzen vertragen hohe Ammoniakkonzentrationen wie sie am angegebenen Ort vorkommen können in der Regel gut. Überdies wird auf die Behandlung der Stellungnahme vom 31.05.2021 (s.u.) verwiesen.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>§ 3 Abs. 5 d BImSchG herangezogen. Der Beurteilung liegen insbesondere die Karte der Gebietsausweisung (2022-06-03-GE-IX-3-Planteil) und die Baunutzungsbeschreibung (2022-06-03-GE-IX-4-Textteil) zugrunde. Hierzu ist Folgendes zu bemerken: Dem Planteil ist zu entnehmen, dass zwei Areale als Industriegebiete ausgewiesen werden sollen mit den entsprechenden Anforderungen aus der Baunutzungsbeschreibung. Dies wird von hier aus begrüßt. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich südöstlich des GI 1 auf dem direkt angrenzenden Grundstück in ca. 40 m Entfernung eine Diskothek (Club Seven, Flurstück 5423/4, Neunheim VI) befindet, die als Schutzobjekt zu betrachten ist. Bei Ansiedlung eines Betriebsbereichs nach § 3 Abs. 5 a BImSchG (Störfallbetrieb) könnte es durch die geringen Abstände zu Einschränkungen kommen, da die für den Betriebsbereich zu bestimmenden sicherheitsrelevanten Abstände nach § 3 Abs. 5 c BImSchG hier möglicherweise zu groß wären.</p> <p>Für die weiteren festgelegten Gewerbeflächen GE 2 bis GE 9 bestehen keine Bedenken. Beim Areal GE1 ist darauf hin zu weisen, dass der Ausschluss der Zulassung von Gewerbebetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sportliche Nutzung im Freien stattfinden soll (Beschränkung auf Indoor-Sport), insoweit kritisch gesehen wird, als dadurch den immer noch zulässigen Indoor-Sport-Betrieben weiterhin Schutzobjektcharakter zu unterstellen ist. Das Areal des GE 1 grenzt nördlich direkt an das Areal GE-5 Neunheim VII an, auf dem ein Betriebsbereich der oberen Klasse durch die Fa. [Name] errichtet werden soll. Entsprechende Vorbesprechungen hierzu haben stattgefunden.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 31.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Das Referat 54.1 gibt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Neunheim IX“ folgende Stellungnahme im Hinblick auf den Hähnchenmastbetrieb [...] ab: [ein Landwirt] betreibt auf dem Betriebsgelände im Eichenwaldweg, 73479 Ellwangen (Jagst) auf dem Flurstück Nr. 2097 eine Anlage zum Halten von Mastgeflügel mit 50.000 Tierplätzen. Die Anlage fällt gemäß Ziffer Nr. 7.1.3.1 des Anhangs 1 zur 4.</p>	<p>Kenntnisnahme, dass bestehende und baurechtlich genehmigte Nutzungen im Umfeld (wie z.B. Diskothek) die zulässigen Nutzungen im geplanten Industriegebiet GI 1 begrenzen können, soweit dies Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a BImSchG (Störfallbetriebe) betrifft, welche ohnehin einer Einzelfallprüfung unterliegen. Im Bebauungsplan wird (s.a. Begründung) bewusst nicht die gesamte Fläche des GE 2 als Industriegebiet festgesetzt, sondern nur eine begrenzte Teilfläche, um die Verträglichkeit mit Wohn- und anderen Nutzungen im Umfeld nicht in Frage zu stellen. Im Rahmen von späteren konkreten Bau- und Genehmigungsanträgen erfolgt hierzu eine Prüfung des Einzelfalls. Industriegebietsausweisungen sind im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Neunheim-Neunstadt nichts Ungewöhnliches, dort sind Industriegebietsflächen vorhanden, bebaut und genutzt. Durch zahlreiche immissionsschutzbezogene Fachgesetze und Verordnungen wird vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld Rechnung getragen.</p> <p>Aus Anlass der Stellungnahme werden im Plangebiet Anlagen für sportliche Zwecke vollständig, auch Indoor-Sport-Anlagen, ausgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es gab eine Anfrage zu einem relevanten Bauvorhaben im angrenzenden Gewerbegebiet Neunheim VII. Gesetzliche und fachliche Vorgaben wären dabei einzuhalten. Die Anfrage liegt bereits einige Zeit zurück und ein konkreter Bauantrag ging dazu nicht ein.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>BlmSchV i.V.m. § 3 der 4. BlmSchV unter die IE-Richtlinie und damit in die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Stuttgart. Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX“ wurde durch Müller BBM ein Geruchsgutachten (Stand 04.03.2021) erstellt. Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass das Geruchsgutachten plausibel ist und der Immissionswert von 15% für Gewerbe-/Industriegebiete auf den geplanten Industrieflächen, auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen der Tierhaltungsanlagen [...], eingehalten wird.</p> <p>Das Referat 54.1 möchte jedoch darauf hinweisen, dass im Bereich der geplanten Grünflächen, welche im Norden des Industriegebietes direkt an die Tierhaltungsanlagen angrenzen würden, hohe Ammoniakkonzentrationen durch die Emissionen der Tierhaltungsanlagen anzunehmen sind. Bei der Prüfung inwiefern sich diese als ökologische Ausgleichsfläche eignen bzw. ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dort realistisch sind, ist die Ammoniakbelastung zu berücksichtigen. Dies ist jedoch durch den Naturschutz zu beurteilen. Die Beurteilung obliegt hierbei der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 21.05.2021 zum FNP der VVG Ellwangen, 25. Änderung "Neunheim IX" erfolgt nun eine Bewertung des Vorhabens BPL „Gewerbegebiet Neunheim IX“ der Stadt Ellwangen unter den gleichen Aspekten und Belangen hinsichtlich der Anforderungen des § 50 BlmSchG sowie des § 3 Abs. 5 d BlmSchG.</p> <p>Wie der Karte zur Gebietsausweisung zu entnehmen ist, sind im Bereich des BPL zwei Gebiete als Industriegebiete GI ausgewiesen. Hier könnten Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 3a BlmSchG vorgesehen werden.</p> <p><u>Zu berücksichtigende Schutzobjekte</u></p> <p>Bezogen auf unsere Stellungnahme vom 21.05.2021 ergeben sich mit den nun vorgesehenen Industriegebieten GI 1 und GI 2 folgende Abstände: Zu den Wohngebieten i.S.v. § 50 BlmSchG südlich des BPL ca. 615 m und 820 m zu den Wohngebieten nördlich des BPL. Das Sportgelände Neunheim (südwestlich) liegt vom GI 2 ca. 550 m vom GI 1 ca. 900 m entfernt. Das von hieraus auch genannte Hotel (Montana Hotel Ellwangen), an der südöstlichen „Ecke“ des BPL, welches als Schutzobjekt i.S. des § 3 Abs. 5 d BlmSchG eingestuft wird, befindet sich zum Gebiet GI 1 an der östlichen Grenze des BPL ca. 270 m entfernt, zum selben Hotel besitzt das Gebiet GI 2 (nordwestlich) einen Abstand von ca. 390 m. Weitere Schutzobjekte in dem Areal sind Ref. 54.5 nicht bekannt.</p> <p><u>Baunutzung</u></p> <p>Aus den Unterlagen zur Baunutzung geht hervor, dass Schutzobjekte i.S. des § 50 BlmSchG und des § 3 Abs. 5 d BlmSchG nicht zulässig sind.</p> <p><u>Resümee</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Innerhalb der Grünfläche ist in einem begrenzten Bereich rund um die beiden Hähnchenmastställe mit leicht erhöhten Ammoniakkonzentrationen zu rechnen. In der Pflanzliste der im betreffenden Bereich anzupflanzenden Pflanzen und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde dies berücksichtigt (E/A: Nordhang niedriger bewertet als Südhang). Es sind dort keine Pflanzen vorgesehen, die empfindlich auf erhöhte Ammoniakwerte reagieren.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Zu berücksichtigende Schutzobjekte</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Baunutzung</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Resümee</u></p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Mit der geplanten Ausweisung von zwei Gebieten als GI innerhalb des BPL unter Berücksichtigung der angegebenen Abstände wäre eine Ansiedelung von Betriebsbereichen möglich. Ob letztendlich angemessene Sicherheitsabstände i.S. des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 zu berücksichtigen sind, richtet sich nach der Art des Betriebsbereiches und den dort eingesetzten Mengen an Gefahrenstoffen i.S. der Störfall-Verordnung (Anhang I) und wären in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt (Industriereferate), abzustimmen.</p> <p><u>Denkmalschutz/Anmerkung</u></p> <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p><u>Industrie</u></p> <p><i>Stellungnahme vom 21.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Referat 54.5 nimmt bzgl. der störfallrechtliche Belange, insbesondere der Anforderungen des § 50 BImSchG sowie des § 3 Abs. 5d BImSchG Stellung. Anzumerken ist, dass Anfang des Jahres 2021 schon eine Anhörung zum Bebauungsplan beim RPS erfolgte, zu der Referat 54.5 nicht beteiligt wurde.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um das Areal A1 Neunheim IX, welches östlich von Ellwangen in der Nahe (ca. 800 m) des Autobahnanschlusses Ellwangen (AS 113) liegt. Zwischen dem Areal A1 Neunheim IX und der Autobahn A7 befinden sich schon die Gewerbegebiete Neunheim V-VII. Das vorgesehene Areal A1 Neunheim IX soll der Erweiterung dieser Flächen dienen.</p> <p>Bzgl. der Anforderungen des § 50 BImSchG und anderer störfallrechtlicher Belange sind insbesondere mögliche Schutzobjekte in der Nähe des Areals A1 und die Gebietsausweisung innerhalb des Areals A1 hinsichtlich möglicher Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 3a BImSchG sowie die Zulassung von Schutzobjekten innerhalb dieser auszuweisenden Gebiete von Interesse.</p> <p><u>Gebietsausweisungen</u></p> <p>Sofern ein Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 3a BImSchG im Areal A1 untergebracht werden soll, sollte für diese Fläche ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Innerhalb dieses Industriegebietes sind Schutzobjekte i.S.v. § 3 Abs. 5d BImSchG auszuschließen.</p> <p><u>Zu berücksichtigende Schutzobjekte</u></p> <p>Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, befinden sich i.S.v. § 50 BImSchG die nächsten Wohngebiete ca. 280 m südlich und 400</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Denkmalschutz/Anmerkung</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Industrie</u></p> <p><u>Gebietsausweisungen</u></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Industriegebiet festgesetzt. In diesem sind Schutzobjekte nach § 3 Abs. 5d BImSchG ausgeschlossen.</p> <p><u>Zu berücksichtigende Schutzobjekte</u></p> <p>Kenntnisnahme. Darauf wäre bei einer möglichen Zulassung</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>in nördlich des Areals A1. Ferner befinden sich direkt an der südwestlichen Grenze des Areals A 1 das Sportgelände Neunheim, östlich an das Areal A 1 angrenzend ein Hotel. Beide werden als Schutzobjekte i.S. des § 3 Abs. 5d BImSchG eingestuft. Auch hierauf wäre bei der möglichen Zulassung von Betriebsbereichen innerhalb des Areals A1 zu achten.</p> <p><u>Weitere Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 3a BImSchG</u></p> <p>Derartige Betriebsbereiche in unmittelbarer Umgebung des Areals Neunheim IX sind hier nicht bekannt.</p> <p><u>Denkmalschutz/Anmerkung</u></p> <p>Abteilung 8 — Landesamt für Denkmalpflege — meldet Fehlanzeige.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p><i>Stellungnahme vom 05./09.02.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes [...] hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens [...] ein Bodenschutzkonzept zu erstellen [...]. Die Umsetzung [...] desselben] während der Ausführung ist von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 [...] einzuhalten.</p> <p>Für das Schutzgut Boden ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung [...] durchzuführen. Es sind Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung von Bodenfunktionen anzustreben. Zusätzliche Inanspruchnahme des Schutzguts Boden im Zusammenhang mit anderen Kompensationsmaßnahmen gilt es zu vermeiden.</p> <p><u>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u></p> <p>Die Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes liegen in der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde und sind von dieser anlässlich einer Beteiligung am Verfahren wahrzunehmen.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da noch keine Gutachten vorliegen [...]</p>	<p>von Betriebsbereichen innerhalb des Areals A1 zu achten.</p> <p><u>Weitere Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 3a BImSchG:</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Denkmalschutz/Anmerkung</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hierzu wird auf die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und den Umweltbericht verwiesen.</p> <p><u>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u></p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme Landratsamt, Untere Wasserbehörde.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Siehe aktuelles Gutachten zum Artenschutz.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	Bau- und Kunstdenkmalspflege / Denkmalpflege / Anmerkung	Bau- und Kunstdenkmalspflege / Denkmalpflege / Anmerkung
	<p><b><i>Stellungnahme vom 29.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die bereits am 09.02.2021 abgegebene Stellungnahme mit Hinweis auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung sollte das Kleindenkmal Weg- und Gedenkkreuz (sog. Franzosenkreuz) versetzt werden müssen.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 05./09.02.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></b></p> <p>[... Es] sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege betroffen.          Das Planvorhaben betrifft das Kulturdenkmal Franzosenkreuz (Flstnr. 6-1018), Kulturdenkmal nach §2 DSchG – BuK.          Gedenkkreuz, sog. Franzosenkreuz, Steinsockel mit Inschrift, um 1742, 1913 erneuert.          [...]</p> <p>Sollte auch eine Versetzung des Gedenkkreuzes geplant sein, weisen wir darauf hin, dass derartige Gedenkkreuze grundsätzlich an ihrem angestammten Platz erhalten bleiben sollen, da der Ortsbezug bei solchen Denkmalen besonders wichtig ist.          In Anbetracht der Tatsache, dass das Kleindenkmal 1998 jedoch bereits von seinem Ursprungsort an die jetzige Stelle versetzt wurde, können Bedenken zu einer Versetzung zurückgestellt werden.</p> <p>Da ein baulicher Eingriff, wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbilds dieser Kulturdenkmale nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung bedarf, bitten wir jedoch um rechtzeitige Kontaktaufnahme sollte eine Versetzung des Kulturdenkmals unumgänglich sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 05./09.02.2021 wird verwiesen (s.u.).</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Kreuz muss, wie der bisher vorhandene Weg, etwas nach Westen verlegt werden. Es wird rechtzeitig Kontakt aufgenommen und ein entsprechender Antrag für den neuen Standort gestellt.</p>
t12	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b></p> <p>[Das Regierungspräsidium Freiburg hat im Rahmen der erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan vom 18.07.2022 bis einschließlich 16.09.2022 keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren Neunheim IX abgegeben; auch nicht in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Dementsprechend wurde die nachfolgend aufgeführte Stellungnahme vom 17.05.2021 zum Flächennutzungsplan innerhalb der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.]</p> <p><b><i>Stellungnahme vom 17.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum</p>	

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

Planungsvorhaben.	
<u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u>	<u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u>
Keine	Kenntnisnahme
<u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u>	<u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u>
Keine	Kenntnisnahme
<u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u>	<u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u>
Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnisnahme
Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unterjuras, welche stellenweise durch quartäre Ablagerungen aus Goldshöfe-Sand, Holozänen Abschwemmmassen, Lösslehm und Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Im Plangebiet nördlich von Neunheim befindet sich über dies hinaus eine stillgelegte und verfüllte Rohstoffabbaufläche.	Der geotechnische Hinweis wurde bereits dem Bebauungsplan hinzugefügt.
Gerade im Bereich der stillgelegten Rohstoffabbaufläche ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.	Kenntnisnahme
Bei der Lössführenden Fließerde ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	Kenntnisnahme
Überwiegend ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.	Kenntnisnahme
In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird.	Ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten wird erstellt.



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>Gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwände.</p>	<p>Notwendigkeit objektbezogener Baugrundgutachten ist im Bebauungsplan bereits als Hinweis aufgenommen worden.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>Kenntnisnahme</p>
t13	<p><b>Landratsamt Ostalbkreis</b></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:</p> <p><u>Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur / Infrastruktur</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Es werden folgende Anregungen oder zu beachtende Fakten zu o. g. Bebauungsplan vorgebracht: Das RP Stuttgart, Baureferat Ellwangen, als Straßenbaulastträger der L 1060 ist zu hören.</p>	<p><u>Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur / Infrastruktur</u></p> <p>Das RP Stuttgart, Baureferat Ellwangen, wurde als Straßenbaulastträger der L1060 mehrfach gehört.</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><u>Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, da keine Waldflächen direkt betroffen sind. Im Planungsgebiet befindet sich jedoch ein Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“, sowie nach §32 geschützte Biotope.</p> <p><u>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht</u></p> <p><u>Gewerbeaufsicht</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Durch die rw Bauphysik Ingenieur Gesellschaft mbH &amp; Co. KG erfolgte eine Überarbeitung der Geräuschimmissionsprognose mit Datum vom 16.02.2022, weil sich die Flächenzuschnitte des Bebauungsplanes gegenüber der letzten Berichtsfassung geändert haben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit den ermittelten Emissionskontingenten zur Tageszeit ein weitgehend uneingeschränkter Betrieb auf den gewerblich nutzbaren Flächen möglich ist. Die Kontingente zur Nachtzeit alleine sind relativ gering. Bitte weisen Sie ansiedlungswillige Betriebe frühzeitig darauf hin, dass sie den Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet mittels Gutachten im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erbringen müssen. Für Interessenten und Planer hilfreich erscheinen uns die Praxishinweise zur Emissionskontingentierung der Anlage 7-9 der Prognose. Außer der Einwirkung durch Anlagen und Betriebe auf die Nachbarschaft und die Allgemeinheit wurde die Belastung durch den Mehrverkehr des Plangebietes untersucht. Das Gutachten kommt hier zu dem Ergebnis, dass keine Erhöhung um mindestens 3 dB durch den Mehrverkehr des Plangebietes vorliegt. Die Beurteilungspegel erhöhen sich maximal um 0,4 dB an den ausgewählten Immissionsorten. Am Immissionsort 11 (Neunheimer Straße 10) wäre der Schwellenwert einer etwaigen Gesundheitsgefährdung bereits im Prognosenullfall überschritten und im Prognoseplanfall um 0,4 dB weiter erhöht. Da die Pegelerhöhung unterhalb der Hörschwelle von 1,1 dB liegt, könne diese weitergehende Überschreitung hingenommen werden. Der Verkehr auf der L 1060 und die damit verbundenen Emissionen würden laut dem Verkehrsgutachten auch ohne die Entwicklung des Plangebiets ansteigen. Das Gutachten kommt hier zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Mehrverkehrs des Plangebietes keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Aussagen des Gutachtens erscheinen uns plausibel. Bei entsprechender Aufnahme in den Bebauungsplan und plan- und</p>	<p><u>Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, dies ist bekannt.</p> <p><u>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht</u></p> <p><u>Gewerbeaufsicht</u></p> <p>Kenntnisnahme. Die Betriebe werden frühzeitig darauf hingewiesen.</p>
---	---

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.</p> <p><b>Ergänzend: Stellungnahme vom 15.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</b></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 14.06.2021 verwiesen.</p> <p><b>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</b></p> <p>Die Stadt Ellwangen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neunheim IX“. Das Plangebiet liegt auf der Hochfläche östlich der Kernstadt und wird im Osten von bestehenden Bebauungsplänen begrenzt. Südlich bzw. westlich des Plangebietes verläuft die L1060. Im Norden des Plangebietes befinden sich Ackerflächen. Die nächsten Wohngebiete befinden sich nördlich in Rattstadt, südlich der L1060 in Neunheim und im Westen in Richtung Ellwangen. Der Großteil der Planungsfläche wird bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt.</p> <p>In Ellwangen besteht großer, dringender Bedarf an Gewerbeflächen. So sind mit ca. 1,5 ha kaum mehr städtische Gewerbeflächen verfügbar. Der Flächenbedarf für das Plangebiet ist durch 21 Ellwanger Unternehmen begründet, wobei die Erweiterungspläne eines der Unternehmen von Bund und Land mit 300 Mio. Euro gefördert wird.</p> <p>Der überwiegende Teil des Plangebiets soll als Gewerbegebiet (GE) und nur ein Teilbereich als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden. Das mit GI2 gekennzeichnete Industriegebiet soll innerhalb des Gewerbegebiets GE2 und das mit GI1 gekennzeichnete Gebiet an den östlichen Rand angesiedelt werden. Das ist aus Sicht des Sachgebietes Gewerbeaufsicht zu befürworten, um stärker emittierende Betriebe weiter von den angrenzenden Wohngebieten entfernt anzusiedeln.</p> <p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh &amp; Co. KG, Schwäbisch Hall in Auftrag gegeben, um auszuschließen, dass für umgebende Bebauung die einzuhaltenden Grenzwerte überschritten werden. In einer Voruntersuchung konnte gezeigt werden, dass Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplante Gewerbe-/Industriefläche nicht auszuschließen sind. Zusätzlich wurde geprüft, ob durch den Mehrverkehr des Plangebietes auf den angrenzenden Straßen ein Anspruch auf Lärmschutz entsteht.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchung wurden Emissionskontingente festgelegt, unter deren Voraussetzung die zulässigen Lärmwerte an den untersuchten nächstgelegenen Immissionsorten durch das Plangebiet nicht überschritten werden. Auch konnte gezeigt werden, dass sich die Beurteilungspegel an den ausgewählten Immissionsorten durch den Mehrverkehr des Plangebietes um maximal 0,4 dB erhöhen, womit keine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegen und mithin keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Anwohner vorzusehen sind.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen bestehen aus Sicht des Sachgebietes Gewerbeaufsicht bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens keine Bedenken.</p> <p><b>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</b></p>	<p>Kenntnisnahme, dass keine Bedenken bestehen.</p>          <p>Kenntnisnahme Befürwortung Anordnung Industriegebiete.</p>          <p>Kenntnisnahme keine Bedenken.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>[...] keine grundsätzlichen Bedenken. Das Gebiet rückt jedoch näher an die Wohngebiete Rattstadt im Norden und Neunheim im Süden heran. Dadurch können diese Gebiete durch zusätzliche Lärmimmissionen belastet werden. [...] Aussagen zum Lärmschutz können [...] gemacht werden, wenn gutachterliche Beurteilungen vorliegen. [...] Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen sind in der Regel nur in Industriegebieten zulässig. [...] [Ihre] Zulassung gelingt nur dann, wenn deren Atypik nachgewiesen werden kann und dies auch baurechtlich so entschieden wird.</p> <p><u>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft</u></p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Keine weiteren Ergänzungen. Die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 09.08.2022 sind jedoch weiterhin zu beachten.</p> <p><b><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 15.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Das Plangebiet ist in den Gebietseinteilungsplänen der genehmigten AKP Ellwangen und Neunstadt als Bauerwartungsland nicht enthalten, bzw. nicht berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung insgesamt mit Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung muss deshalb rechtzeitig vor der Erschließung in Form eines Wasserrechtsgesuchs nachgewiesen werden, bzw. das erforderliche Benehmen/Einleitungserlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt/beantragt werden. Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebiets soll im modifizierten Mischsystem 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. Es wird nachdrücklich empfohlen, die Bemessungsgrundlagen der Entwässerungskonzeptionen für das Plangebiet, sowie die Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen und die SKAs Schönau und Haisterhofen vorher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Dabei sind auch die Drosselwassermengen der einzelnen RÜBs auf die hydraulischen Ausbauwassermengen der jeweiligen SKA abzustimmen, bzw. anzupassen.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Das Plangebiet ist in den Gebietseinteilungsplänen der genehmigten AKP Ellwangen und Neunstadt als Bauerwartungsland nicht enthalten, bzw. nicht berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung insgesamt mit Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung muss deshalb rechtzeitig vor der Erschließung in Form eines Wasserrechtsgesuchs nachgewiesen werden, bzw. das erforderliche Benehmen/Einleitungserlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt/beantragt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf das inzwischen vorliegende Gutachten zum Schallimmissionsschutz und die entsprechenden Festsetzungen wird verwiesen. Kenntnisnahme.</p> <p><u>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft</u></p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig vor der Erschließung in Form eines Wasserrechtsgesuchs nachgewiesen bzw. das erforderliche Benehmen/Einleitungserlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt/beantragt. Das für den Bebauungsplan mit der Planung der siedlungswasserwirtschaftlichen Belange beauftragte Ingenieurbüro stimmt die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt ab. Ein erster Vorentwurf wurde bereits eingereicht, darauf folgt das Wasserrechtsgesuch.</p> <p>Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig vor der Erschließung in Form eines Wasserrechtsgesuchs nachgewiesen bzw. das erforderliche</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebiets soll im modifizierten Mischsystem 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.</p> <p>Es wird nachdrücklich empfohlen, die Bemessungsgrundlagen der Entwässerungskonzeptionen für das Plangebiet, sowie die Auswirkungen auf die bestehenden Abwasseranlagen und die SKAs Schönau und Haisterhofen vorher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Dabei sind auch die Drosselwassermengen der einzelnen RÜBs auf die hydraulischen Ausbauwassermengen der jeweiligen SKA abzustimmen, bzw. anzupassen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 12.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Der Änderung des FNP wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p>Das Plangebiet ist in den Gebietseinteilungsplänen der genehmigten AKPs Ellwangen und Neunstadt als Bauerwartungsland nicht enthalten, bzw. nicht berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung insgesamt mit Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung muss deshalb rechtzeitig vor der Erschließung in Form von Wasserrechtsgesuchen nachgewiesen werden, bzw. das erforderliche Benehmen / Einleitungserlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt / beantragt werden.</p> <p>Es wird nachdrücklich empfohlen, die Entwässerungskonzeptionen für die Plangebiete vorher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Das Plangebiet ist in den Gebietseinteilungsplänen der genehmigten AKP [= Allgemeine Kanalisationspläne] [...] als Bauerwartungsland nicht enthalten, bzw. nicht berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung insgesamt mit Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung muss deshalb rechtzeitig vor der Erschließung in Form eines Wasserrechtsgesuchs nachgewiesen werden, bzw. das erforderliche Benehmen/Einleitungserlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt/beantragt werden.</p> <p>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.</p> <p>Es wird empfohlen, die Entwässerungskonzeptionen für das Plangebiet vorher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>Benehmen/Einleitungserlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt/beantragt. Die Anmerkungen werden in der Entwässerungskonzeption berücksichtigt und mit der Unteren Wasserbehörde bei der Erstellung der Genehmigungsplanung abgestimmt. Ein erster Vorentwurf des Wasserrechtsgesuchs wurde mittlerweile erstellt und befindet sich in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird vom Tiefbauamt rechtzeitig mit dem Landratsamt (Untere Wasserbehörde) abgestimmt und es werden die erforderlichen Gesuche/Benehmen/Einleitungserlaubnis eingereicht/hergestellt/beantragt.</p> <p>Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird vom Tiefbauamt rechtzeitig mit dem Landratsamt (Untere Wasserbehörde) abgestimmt und es werden die erforderlichen Gesuche/Benehmen/Einleitungserlaubnis eingereicht/hergestellt/beantragt. Die Entwässerungskonzeption wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u>	<u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u>
<p><b><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Keine weiteren Ergänzungen. Die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 09.08.2022 [mit Datum vom 15.09.2022 vom Landratsamt gesammelt an die Stadt gesendet] sind jedoch weiterhin zu beachten.</p> <p><b><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 15.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.          Bezüglich des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens zur Rückhaltung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass nachstehendes abgearbeitet werden muss: Ein Großteil der Gewerbegebietsflächen entwässert im Hinblick auf das Niederschlagswasser über das Gewässer II. Ordnung Stelzenbach. Der Stelzenbach läuft vom Plangebiet in Richtung Ellwangen durch das Naturschutzgebiet Schlossweiher und wird im Bereich der AOK in eine bestehende Verdolung eingeleitet. Die Verdolung verläuft etwa im Bereich des Sebastiansgrabens durch das Stadtgebiet in Richtung Jagst. Im Bereich des Sportgeländes Neunheim bzw. unterhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens ist der Stelzenbach verdolt. Eine Einleitung kann voraussichtlich erst im offenen Bereich des Stelzenbaches unterhalb des Sportgeländes erfolgen. Durch das große Gefälle des Stelzenbaches ist dieser erosionsgefährdet bzw. hydraulischem Stress ausgesetzt. Die Schlossweiher werden sowohl im Hauptschluss wie auch im Nebenschluss des Stelzenbaches betrieben. Unmittelbar vor den Schlossweiher besteht ein Sedimentationsbecken. Insbesondere der Verdolungseinlauf bei der AOK sowie die Verdolung selbst ist in die Betrachtung einzubeziehen.          Wir bitten Sie mit uns rechtzeitig Kontakt aufzunehmen um die erforderlichen Festlegungen zur Bemessung der Rückhalteanlagen und hydraulischen und gewässerökologischen Untersuchungen bzw. Nachweise bezüglich der Ableitung über den Stelzenbach gemeinsam zu besprechen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im betreffenden Bauabschnitt erfolgt keine Einleitung in den Stelzenbach. Das anfallende Wasser wird mit einer Druckleitung zum Regenüberlaufbecken Rattstadt gepumpt. Derzeit laufen parallel die Fortschreibung des AKP (Allgemeiner Kanalisationsplan) Ellwangen sowie die Schmutzfrachtberechnung Richtung Kläranlage Haisterhofen. Dort werden die zukünftigen Flächen selbstverständlich mitbetrachtet. Mit dieser Aufgabe beauftragt ist das für die Planung der Siedlungswasserwirtschaft des Bebauungsplans beauftragte Büro.</p>
<p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.</p> <p>Bezüglich des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens zur Rückhaltung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass nachstehendes abgearbeitet werden muss:</p> <p>Ein Großteil der Gewerbegebietsflächen entwässert im Hinblick auf das Niederschlagswasser über das Gewässer II. Ordnung Stelzenbach. Der Stelzenbach läuft vom Plangebiet in Richtung Ellwangen durch das Naturschutzgebiet Schlossweiher und wird im Bereich der AOK in eine bestehende Verdolung eingeleitet. Die Verdolung verläuft etwa im Bereich des Sebastiansgrabens durch das Stadtgebiet in Richtung Jagst. Im Bereich des Sportgeländes Neunheim bzw. unterhalb des geplanten</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anmerkungen werden in der Entwässerungskonzeption berücksichtigt und mit der Unteren Wasserbehörde bei der Erstellung der Genehmigungsplanung abgestimmt. <b>Nach der aktuellen Entwässerungskonzeption erfolgt keine Einleitung</b></p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Regenrückhaltebeckens ist der Stelzenbach verdolt. Eine Einleitung kann voraussichtlich erst im offenen Bereich des Stelzenbaches unterhalb des Sportgeländes erfolgen. Durch das große Gefälle des Stelzenbaches ist dieser erosionsgefährdet bzw. hydraulischem Stress ausgesetzt. Die Schlossweiher werden sowohl im Hauptschluss wie auch im Nebenschluss des Stelzenbaches betrieben. Unmittelbar vor den Schlossweihern besteht ein Sedimentationsbecken. Insbesondere der Verdolungseinlauf bei der AOK sowie die Verdolung selbst ist in die Betrachtung einzubeziehen.</p> <p>Wir bitten Sie mit uns rechtzeitig Kontakt aufzunehmen um die erforderlichen Festlegungen zur Bemessung der Rückhalteanlagen und hydraulischen und gewässerökologischen Untersuchungen bzw. Nachweise bezüglich der Ableitung über den Stelzenbach gemeinsam zu besprechen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u></p> <p><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Keine weiteren Ergänzungen.</p> <p><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 15.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u></p>	<p>in den Stelzenbach. Das anfallende Wasser im westlichen Plangebietsteil wird mit einer Druckleitung zum Regenüberlaufbecken Rattstadt gepumpt.</p> <p>Kenntnisnahme; s.o.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u></p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><b><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Keine weiteren Ergänzungen.</p> <p><b><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 15.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Die im Gebiet vorhandenen Altablagerungen werden berücksichtigt.          Der Verlust des Schutzguts Boden wurde im Umweltbericht mit 2.828.601 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner 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 gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde [...] abzustimmen.          Sollte eine Kompensation/ein Ausgleich im Schutzgut Boden geplant sein, hat eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde [...] zu erfolgen.          Das Bodenschutzkonzept ist rechtzeitig der zuständigen Behörde vorzulegen.          Es wird um folgende Ergänzung im Textteil unter B. Hinweise und Anlagen 15.1 Bodenschutz gebeten:          Die einschlägigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zu beachten.          Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Die im Gebiet vorhandenen Altablagerungen werden berücksichtigt.</p> <p>Der Verlust des Schutzguts Boden wurde im Umweltbericht mit 2.828.601 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel.</p> <p>Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Sollte eine Kompensation/ein Ausgleich im Schutzgut Boden geplant sein, hat eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.</p> <p>Das Bodenschutzkonzept ist rechtzeitig der zuständigen Behörde vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme          Kenntnisnahme. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt und erläutert.          Das Bodenschutzkonzept wird der zuständigen Behörde rechtzeitig vorgelegt.          Der Hinweis wurde unter Ziffer 17 aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme plausible Bilanzierung Schutzgut Boden</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Bodenschutzkonzept wird der zuständigen Behörde rechtzeitig vorgelegt.</p>
--	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Es wird um folgende Ergänzung im Textteil unter B. Hinweise und Anlagen 15.1 Bodenschutz gebeten:</p> <p>Die einschlägigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zu beachten.</p> <p>Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.</p> <p><i><b>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</b></i></p> <p>Für den Planbereich sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster vier Flächen erfasst und bewertet.</p> <p>Nach § 25 BNatschG sind unvermeidbare Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Beeinträchtigung bzw. der Verlust des Schutzguts Boden ist daher im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten. [...]</p> <p><u>Geschäftsbereich Landwirtschaft</u></p> <p><i><b>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</b></i></p> <p>Durch den Eingriff sind CEF-Maßnahmen für Feldlerchen geplant. Hier soll nun nach den aktuellen Planunterlagen auf dem Flurstück Nr. 5038 (Stadt Ellwangen; Gemarkung/Flur Röhlingen) eine Buntbrache angelegt werden. Bei dem ca. 7 ha großen landwirtschaftlichen Flurstück handelt es sich um Dauergrünland (Wiese).</p> <p>Falls der Grünlandbewuchs durch das Anlegen der Buntbrache entfernt wird, ist zu beachten, dass es sich dann um einen Grünlandumbruch handelt, welcher nicht ohne vorherige Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde erfolgen darf. Für die Fläche des umgebrochenen Grünlandes muss nach § 27 a, Abs. 2, Nr. 1 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) ein Ausgleich durch die Anlage von Dauergrünland im gleichen Umfang auf einer anderen Ackerfläche erfolgen.</p> <p>Im Zuge der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) wird nach dem Grundsatz „Öffentliche Gelder für öffentliche Leistungen“ die Einhaltung sogenannter „Greening-Maßnahmen“ mit Zahlung einer Ökologisierung- bzw. Greeningprämie entlohnt. Das Greening umfasst unter anderem die Maßnahme „Erhalt von Dauergrünland“. Beim Grünlandumbruch wird Kohlenstoff in die Atmosphäre freigesetzt. Daher ist europaweit die Umwandlung von Grünlandflächen in eine andere Nutzung nur unter engen Vorgaben zulässig.</p> <p>Der Grünlandumbruch würde deshalb zusätzlich einen Greening-Verstoß für die Bewirtschafter darstellen.</p> <p>Gerne kann der GB Landwirtschaft bei der Fragestellung, ob es sich bei konkreten Flurstücken um Acker- oder Grünlandfläche handelt kontaktiert werden.</p>	<p>Dies wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter Hinweise und Anlagen aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist (bekannt und) in den Planunterlagen entsprechend gekennzeichnet und ausgeführt. Hierzu wird auf die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und den Umweltbericht verwiesen.</p> <p><u>Geschäftsbereich Landwirtschaft</u></p> <p>Der Grünlandbewuchs wird nicht entfernt: bei der Maßnahme erfolgt kein Grünlandumbruch und keine Anlage von dauerhaften Fehlstellen.</p> <p>Es erfolgt kein Grünlandumbruch, s.o.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><b><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 15.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>In unserer Stellungnahme vom 15.01.2021 wurden zunächst Bedenken geäußert, da zu diesem Zeitpunkt der Umweltbericht mit der Umsetzung des Eingriffsausgleiches vorlag.  Zwischenzeitlich erfolgte zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange zwischen dem GB Landwirtschaft und der Planungsbehörde eine intensive Abstimmung über mögliche Eingriffsausgleichsmaßnahmen  Nach Durchsicht der nunmehr vorliegenden vollständigen Unterlagen ist festzustellen, dass Art und Umfang der geplanten Eingriffsausgleichsmaßnahmen die landwirtschaftlichen Belange im größtmöglichen Umfang berücksichtigen.  Die seitens des GB Landwirtschaft zunächst geäußerten Bedenken können deshalb nunmehr zurückgestellt werden.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>In unserer früheren Stellungnahme wurden zunächst Bedenken geäußert, da zu diesem Zeitpunkt der Umweltbericht mit der Umsetzung des Eingriffsausgleiches vorlag.  Zwischenzeitlich erfolgte zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange zwischen dem GB Landwirtschaft und der Planungsbehörde eine intensive Abstimmung über mögliche Eingriffsausgleichsmaßnahmen.  Nach Durchsicht der nunmehr vorliegenden vollständigen Unterlagen ist festzustellen, dass Art und Umfang der geplanten Eingriffsausgleichsmaßnahmen die landwirtschaftlichen Belange im größtmöglichen Umfang berücksichtigen.  Die seitens des GB Landwirtschaft zunächst geäußerten Bedenken können deshalb nunmehr zurückgestellt werden.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 12.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></b></p> <p>Zu der o. a. Planung wurde bereits eine STN zum vorgelegten BBP abgegeben. Zum Zeitpunkt der Abgabe unserer STN lag der Umweltbericht mit Eingriffsausgleich noch nicht vor. Diese Unterlagen wurden in der Zwischenzeit erstellt und sind in den vorliegenden Planunterlagen enthalten. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Stadt Ellwangen bei der Umsetzung der erforderlichen Eingriffsausgleichsmaßnahmen auf eine größtmögliche Schonung landwirtschaftlich genutzter Flächen bedacht ist. Das vorliegende Eingriffsausgleichskonzept ist u. E. schlüssig aufgebaut und soll flächenschonend umgesetzt werden. Die in unserer früheren STN zum BBP Neunheim IX wegen des Flächenverbrauches geäußerten grundsätzlichen Bedenken werden daher im vorliegenden Fall nunmehr zurückgestellt.</p> <p><b><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></b></p> <p>Die [...] überplante Fläche ist im rechtskräftigen FNP als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Sie wird überwiegend ackerbaulich genutzt. In der Flurbilanz Baden-Württemberg ist die Fläche sowohl in der Wirtschaftsfunktionen- als auch der Flächenbilanzkarte als Vorrangflur II ausgewiesen. In den Bodengüteklassen überwiegen die Ackerzahlen 35 – 43, im</p>	<p>Kenntnisnahme und Dank für die positive Abstimmung.</p> <p>Kenntnisnahme größtmögliche Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange bei Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, wird in die Abwägung eingestellt</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>südwestlichen Teil des überplanten Gebietes liegen diese zwischen 44 bis 51 Punkten.  Auf der hier überplanten Fläche wurde in der Vergangenheit im Zuge des Autobahnneubaues der BAB 7 über die Flurneuordnung mit öffentlichen Geldern bessere Bewirtschaftungsstrukturen geschaffen. Daher handelt es sich aus landwirtschaftlicher Sicht um ökonomisch gut bewirtschaftbare, hochwertige Flächen.  Die Flächen werden von verschiedenen Betrieben bewirtschaftet. Ein Entzug dieser Flächen würde aber bei keinem der Betriebe zur Existenzgefährdung führen.  Unmittelbar nördlich der überplanten Fläche befinden sich [...] Hähnchenmastbetriebe [...]. Die Auswirkungen der aus der Masthähnchenhaltung zulässigerweise entstehenden Immissionen im Plangebiet sind dahingehend zu berücksichtigen. Deshalb ist im nordwestlichen Bereich in den vorliegenden Planunterlagen ein Grünstreifen vorgesehen, der für die Umsetzung der erforderlichen Eingriffsausgleichsmaßnahmen genutzt werden könnte. Diese Fläche steht dann für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung künftig kaum mehr zur Verfügung.  Der Umweltbericht mit Eingriffsausgleichsbilanzierung und den konkret geplanten Eingriffsausgleichsmaßnahmen ist in den vorliegenden Planungsunterlagen noch nicht enthalten. Daher können die Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftliche Belange beim derzeitigen Planungsstand nicht vollständig abgeschätzt werden. Eine abschließende Stellungnahme behalten wir uns nach Vorlage des Umweltberichts mit Eingriffsausgleichsbilanzierung und den konkret geplanten Eingriffsausgleichsmaßnahmen vor.  Insofern bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht zunächst Bedenken.</p> <p><u>Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Sowohl im Bebauungsplan, als auch im Abgrenzungsplan fehlt die Angabe der Lagebezeichnungen „Eichwaldweg“ auf dem Flurstück 5098/9 und „L1060“ auf dem Flurstück 4495 der Gemarkung Röhlingen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde beim Flurstück 5072 der Gemarkung Röhlingen die Lagebezeichnung „Neunheimer Straße“ vermerkt. Dies stimmt nicht mit dem Liegenschaftskataster überein. In der Begründung zum Bebauungsplan unter 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes nach der Umgemarkung fehlt bei der Auflistung der Flurstücke, welche den Bebauungsplan im Norden begrenzen, die Angabe der Flurstücksnummer 5098/10 der Gemarkung Röhlingen. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Flurstück 5072 im Liegenschaftskataster nicht die Lagebezeichnung „L 1060“ besitzt. Die Teilfläche des Flurstücks 5685, welche teilweise innerhalb des C-Teils liegt, sollte in der Begründung nicht mit der Lagebezeichnung „Max-Eyth-Straße“ versehen werden. Die Benennung der Straßenbezeichnung für das Flurstück 5685 wäre bei der Beschreibung des B-Teils sinnvoller.</p> <p><b><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 15.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p>	<p>Kenntnisnahme, wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Kenntnisnahme keine Existenzgefährdung.</p> <p>Die zulässigen Emissionen wurden begutachtet und berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf die zwischenzeitlich vorliegenden Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung</u></p> <p>Die Hinweise werden dankend entgegengenommen und wurden in den Bauungsplan übernommen.</p> <p>Die Hinweise werden dankend entgegengenommen und wurden in den Bauungsplan übernommen.</p>
--	---

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Im Bebauungsplan Teil A sind die Flurstücksnummern 5098/8 der Gemarkung Röhlingen und 2057 der Gemarkung Rindelbach nicht eindeutig lesbar. Im Teil B sollte die Flurstücksnummer 4490 der Gemarkung Röhlingen verdeutlicht werden.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Im Bebauungsplan fehlt die Angabe der Flurstücksnummern 1840, 1853 und 2029 der Gemarkung Rindelbach sowie die Lagebezeichnung „Eichwaldweg“ auf dem Flurstück 1840. Außerdem sind die Flurstücksnummern 2061/1 und 2057 nicht vollständig bzw. schlecht lesbar.</p> <p>Im Bereich des Flurstücks 2048 der Gemarkung Rindelbach entsprechen die Angaben nicht mehr dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Es sind zusätzlich die bereits entfallenen Flurstücke 5107/1 - 5107/4 und die Flurstücke 2030-2036 dargestellt.</p> <p>Des Weiteren fehlt im Bebauungsplan die Angabe der Flurstücksnummern 5440 und 5423 der Gemarkung Röhlingen. Die Angabe der Flurstücksnummer 5441 stimmt nicht mit dem Liegenschaftskataster überein. Dort wird das Flurstück unter der Nummer 5685 geführt.</p> <p>Die Flurstücksnummern 5423/17, 5104 und 5109 der Gemarkung Röhlingen sind nicht bzw. nicht vollständig lesbar. Außerdem weisen wir darauf hin, dass im Bereich des Flurstücks 2102 die Angaben der Gemarkungen vertauscht sind. Die Lagebezeichnung „Neunheimer Straße“ auf dem Flurstück 5072 der Gemarkung Röhlingen stimmt nicht mit dem Liegenschaftskataster überein.</p> <p>Auf den Flurstücken 5439 und 5436/6 der Gemarkung Röhlingen sind zusätzlich die inzwischen herausgefallenen Flurstücksnummern 951/4, 491/1 und 953 dargestellt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan unter 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets ist die Auflistung der Flurstücke, die im räumlichen Geltungsbereich liegen, nicht vollständig bzw. fehlerhaft.</p> <p>Die Flurstücksnummern 5023/17 und 5023/18, welche bei den im Bebauungsplan beinhalteten Teilflächen aufgelistet sind, sind nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Von den Flurstücken 5033 (K3223), 5121 und 5122 liegen keine Teilflächen im Bebauungsplan. Allerdings fehlen bei der Auflistung der Teilflächen die Angaben der Flurstücke 1840 (Eichwaldweg), 2020, 2048, 5032 (K 3223), 5423/17 und 5423/18 und bei den Flurstücken die komplett im Bebauungsplan liegen die Flurstücke 5121, 5110 und 5122.</p> <p>Bei der Beschreibung der Abgrenzung des Bebauungsplanes ist bei der nördlichen Begrenzung das Flurstück 5102 nicht richtig. Das Flurstück 1840 (Eichwaldweg) fehlt bei der Beschreibung. Im östlichen Bereich fehlt die Angabe der Flurstücksnummer 5423 der Gemarkung Röhlingen. Das Flurstück 5111 bildet die Grenze im Süden.</p> <p>Außerdem sind bzgl. der östlichen Abgrenzung die aufgelisteten Flurstücke 2052-2057 nicht mehr Bestandteil des Liegenschaftskatasters.</p> <p>Bei der südlichen Begrenzung wurde das Flurstück 5441 aufgelistet, welches nicht im Liegenschaftskataster vorhanden ist und die Flurstücke 5685 und 4495 der Gemarkung Röhlingen fehlen.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass den aufgeführten Flurstücken unter 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets die entsprechende Gemarkung zugewiesen werden muss.</p>	<p>Die Hinweise werden dankend entgegengenommen und wurden in den Bauungsplan übernommen.</p>          <p>Die Hinweise werden dankend entgegengenommen und wurden in den Bauungsplan übernommen.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Angabe der Gemarkungsgrenze [zu ergänzen] Im Aufstellungsbeschluss und in der Aufstellung der Planungsziele sind [...] bei der Angabe der Flurstücke die Gemarkungen zu ergänzen.</p> <p><u>Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Die Teile B und C liegen innerhalb der im Nahverkehrsplan definierten Einzugsbereiche vorhandener Haltestellen. Diese werden mindestens im 60-Minuten Takt bedient. Hier wird die ÖPNV-Anbindung als ausreichend bewertet. Der Teil A liegt in weiten Teilen außerhalb der im Nahverkehrsplan definierten Einzugsbereiche vorhandener Haltestellen. Die Möglichkeiten einer ÖPNV-Anbindung sind zu prüfen und bei entsprechend vorhandenen Nachfragepotenzialen bzw. Arbeitsplatzzahlen umzusetzen.</p> <p><b><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 15.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Die Teile B und C liegen innerhalb der im Nahverkehrsplan definierten Einzugsbereiche vorhandener Haltestellen. Diese werden mindestens im 60-Minuten Takt bedient. Hier wird die ÖPNV-Anbindung als ausreichend bewertet. Der Teil A liegt in weiten Teilen außerhalb der im Nahverkehrsplan definierten Einzugsbereiche vorhandener Haltestellen. Die Möglichkeiten einer ÖPNV-Anbindung sind zu prüfen und bei entsprechend vorhandenen Arbeitsplatzzahlen umzusetzen.</p> <p><u>Geschäftsbereich Naturschutz</u></p> <p><b><i>Stellungnahme vom 30.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Im Hinblick auf den Umfang des Gewerbegebiets und die damit zusammenhängenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf unsere Stellungnahme vom 15.09.2022 verwiesen. Diese Ausführungen gelten unverändert fort.</p> <p>1. Bilanzierung</p> <p>Zur vorliegenden Bilanzierung werden keine weitergehenden Anregungen und Hinweise vorgebracht.</p>	<p>Das gesamte Plangebiet liegt in der Stadt Ellwangen. Im Planteil wurde die Grenze dargestellt. Im Flächennutzungsplanauszug in der Begründung ist die Gemarkungsgrenze ebenfalls dargestellt. Es wird geprüft, diese Angaben an weiteren Stellen zu ergänzen.</p> <p><u>Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität</u></p> <p>Im Bebauungsplan sind an zentralen und verkehrsgünstigen Standorten zusätzliche Bushaltestellen vorgeschlagen und Flächen dafür vorgesehen. Die ÖPNV-Anbindung im gleichen Takt wie das übrige Gewerbe- und Industriegebiet ist für Bevölkerung und Betriebe sowie zur Erreichung der CO<sup>2</sup> - Einsparziele von Bund und Land im Verkehrsbereich sehr wichtig und vom ÖPNV-Träger umzusetzen.</p> <p>s.o.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>1. Bilanzierung</p> <p>Kenntnisnahme keine weitergehenden Anregungen und</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Das in der Bilanzierung noch bestehende Kompensationsdefizit soll nunmehr durch den Ankauf von weiteren Ökopunkten aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto („Umwandlung von Ackerflächen in Magerwiesen auf Gemarkung Rindelbach“), der Zuordnung zusätzlicher, bereits von der BiMA erworbener Ökopunkte (Maßnahmenfläche im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes) und der Übernahme noch verfügbarer Ökopunkte aus einer Kompensationsmaßnahme der Stadt Ellwangen (Renaturierung der Ellenberg Rot) ausgeglichen werden. Dadurch ist ein Vollaussgleich erreichbar. Die bereits abgestimmten externen Kompensationsmaßnahmen „Streuobstwiese“ (Flst 5083 und 5074, Gem. Röhlingen) und „Magerwiese“ auf der Eigenzeller Heide (Flst 1396, Gem. Rindelbach) sind nach wie vor Teil des Kompensationskonzeptes.</p> <p>2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Relevanzprüfung vom 16.05.2022</p> <p>Im Jahr 2021 wurden Kartierungen zu den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Methodik und Umfang dieser Erfassungen sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Ausgleichskompensation für die Feldlerche wurde wie gefordert nachgearbeitet. Zusätzliche CEF-Maßnahmen für 8 entfallende Feldlerchenbrutreviere konnten zwischenzeitlich nachgewiesen werden und wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (siehe Seite 17 des Umweltberichts bzw. S. 28 ff. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). Bei Umsetzung und dem dauerhaften Erhalt der vorgenannten CEF-Maßnahmen und der Fortführung bereits in der Vergangenheit festgesetzter Feldlerchen-CEF-Maßnahmen für die vorangegangenen Gewerbeflächen in Neunheim werden ausreichende und adäquate Ersatzhabitate für die Feldlerche geschaffen.</p> <p>Die geplanten 8 Feldlerchen-Ersatzhabitate sind unverzüglich (spätestens bis Herbst 2023) umzusetzen und in Form von öffentlich-rechtlichen Verträgen (Eigentümer, Stadt Ellwangen und untere Naturschutzbehörde) und Eintragung der Maßnahmen ins Grundbuch zu sichern.</p> <p>Die für die Erschließung notwendigen Arbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September bis März) durchgeführt werden bzw. muss zumindest der Oberboden bis Ende März abgeschoben werden. Dies ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen (V<sub>CEF</sub>).</p> <p>Die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 15.09.2022 zu den übrigen Tierarten gelten unverändert fort.</p> <p>3. Textteil</p> <p>In Kapitel A, 14.1 Artenschutz ist zu ergänzen, dass Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den südlich exponierten</p>	<p>Hinweise</p> <p>Kenntnisnahme Vollaussgleich erreicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, ausreichende und adäquate Ersatzhabitate für die Feldlerche.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Maßnahmen werden entsprechend der rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor den geplanten Eingriffen hergestellt und gesichert.</p> <p>Im Artenschutzgutachten der Stadt ist diese Maßnahme definiert und auch im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen werden vor entsprechenden Baumaßnahmen umgesetzt bzw. beachtet. Das städtische Tiefbauamt und das städtische Baurechtsamt überwachen dies entsprechend.</p> <p>Kenntnisnahme, s.u.</p> <p>3. Textteil</p> <p>Aufgrund gesetzlicher Vorgaben, die unabhängig vom</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Straßenböschungen der L 1060 erst stattfinden dürfen, wenn durch die ökologische Baubegleitung bestätigt wurde, das Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse planmäßig umgesetzt wurden.</p> <p><i><b>Ergänzend: Stellungnahme vom 15.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</b></i></p> <p>Das Plangebiet umfasst nunmehr eine Fläche von insgesamt 67,5 ha. Dabei werden im Osten ca. 8 ha bereits rechtskräftig ausgewiesene Bebauungsplanfläche überplant. Es sollen insgesamt 39,7 ha reine gewerbliche Bauflächen entstehen. Eine Bebauung in dieser Größenordnung führt zu erheblichsten Eingriffen in Natur und Landschaft. Die gewerbliche Bebauung dieser bisher durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaft, deren ökologische Wertigkeit (mit Ausnahme einzelner besonders geschützter Biotope) keinen zu hohen Stellenwert aufweist und dem im Norden, aus überschüssigen Erdaushubmassen geplanten bis zu ca. 15 m hohen und 70 bis 150 breitem Sichtschutzwall, führen zu einer enormen Überformung der Landschaft.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es aus hiesiger Sicht umso wichtiger, diese immensen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleichsflächen umfassend und nachvollziehbar zu bewerten und eine adäquate Kompensation herbeizuführen.</p> <p>1. Bilanzierung: Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend unseren Anregungen aus der Stellungnahme vom 10.06.2021 angepasst. Zu der vorliegenden, aktualisierten Bilanzierung werden nunmehr keine weitergehenden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Nach der Berücksichtigung der planinternen Kompensationsmaßnahmen sowie der externen Maßnahmen „Streuobstwiese“ und „Eigenzeller Heide“ verbleibt noch ein Defizit von ca. 1,4 Mio. Ökopunkten, welches durch einen Ökopunkteüberschuss bei der Landesgartenschau und der Zuordnung von Ökokontomaßnahmen vollständig ausgeglichen werden soll. Die abschließende Berechnung (insbesondere im Hinblick auf die Landesgartenschau) steht noch aus.</p>	<p>Bebauungsplan gelten, müssen die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vor den dortigen Erschließungs- und Baumaßnahmen umgesetzt werden. Im betreffenden Bereich der heutigen südlich exponierten Straßenböschungen der L 1060 sind im Bebauungsplan nur öffentliche Flächen und Anlagen festgesetzt, keine Privatgrundstücke. Erschließungs- und Baumaßnahmen werden dort nur vom städtischen Tiefbauamt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der L 1060 durchgeführt. Das städtische Tiefbauamt wird Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den südlich exponierten Straßenböschungen der L 1060 erst dann beauftragen und ausführen lassen, wenn vom Artenschutzgutachter der Stadt (ökologische Baubegleitung) bestätigt wurde, das die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse planmäßig umgesetzt wurden.</p> <p>Mit der Planung sind Veränderungen der bisherigen Situation verbunden. Das Plangebiet ist durch angrenzende Gewerbegebiete und die L 1060 teils vorgeprägt/vorbelastet. Eine umfassende und nachvollziehbare Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist dem Umweltbericht beigelegt. Mit der Planung sind adäquate - zahlreich und sehr umfangreiche - planinterne und planexterne Kompensationsmaßnahmen verbunden. Für die Biotope wurde ein Ausnahmeantrag gestellt und unter Auflagen (Ersatzmaßnahmen) genehmigt.</p> <p>Kenntnisnahme, keine weitergehenden Anregungen und Hinweise</p> <p>Hierzu wird auf den aktuellen Stand der Planung und Unterlagen – siehe oben bei der letzten Stellungnahme des</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Relevanzprüfung vom 16.05.2022: Im Jahr 2021 wurden Kartierungen zu den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Methodik und Umfang dieser Erfassungen sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend.</p> <p><u>Brutvogelbestand:</u></p> <p>Es konnten keine Vorkommen streng geschützter Arten nachgewiesen werden. Vorkommen der Wachtel (und des Rebhuhns) konnten nicht bestätigt werden. Von der Bebauungsplanung sind Goldammer und Klappergrasmücke betroffen. Für diese Vogelarten ist es wichtig, dass die Rodungsfristen beachtet (=V<sub>CEF</sub>) und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Dies ist bereits durch Erweiterung der Feldheckenbestände im Bereich der neu geschaffenen Streuobstwiese oberhalb der Schlossweiher vollzogen worden.</p> <p>Im Geltungsbereich wurden insgesamt 20 Feldlerchen-Reviere gesichert erfasst und sind betroffen.</p> <p>Ausgleichskonzept<sub>FL</sub>: CEF: Sofern die Darstellung vom Gutachterbüro von Seiten der unteren Naturschutzbehörde richtig nachvollzogen wurde, befinden sich 12 der vorgenannten Feldlerchen-Reviere innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neunheim VII“, der bereits seit einigen Jahren rechtskräftig ist. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurde ein Ausgleichskonzept für die betroffenen Feldlerchen erstellt. Dieses „Minimal-„Konzept zum damaligen Bebauungsplan kann aus artenschutzrechtlicher Sicht nur dann mitgetragen werden, wenn von Seiten des Gutachters bestätigt werden kann, dass die ursprünglich geplanten Maßnahmen umsetzbar bzw. funktionsfähig und noch nicht mit anderen Feldlerchenbrutpaaren besetzt sind. Neue, zusätzliche CEF-Maßnahmen sind somit noch für weitere 8 Feldlerchen-Reviere nachzuweisen. Die im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen entsprechen jedoch von ihrem Umfang und teilweise auch von ihrer Funktionsfähigkeit her nicht dem zwischenzeitlich anzulegenden wissenschaftlichen Maßstab. So sind die „angedachten“ Standorte der Brachefflächen aufgrund der dort vorhandenen Gehölze/Streuobstpflanzungen keine geeigneten Flächen für die Feldlerche. Darüber hinaus ist auch der Umfang der geplanten Feldlerchenfenster nicht ausreichend. Um ausreichende CEF-Maßnahmen für die Feldlerche zu schaffen, wird für die vorgenannten 8 Feldlerchen-Reviere von Seiten der unteren Naturschutzbehörde folgendes Maßnahmenkonzept für erforderlich gehalten: Je entfallendes Feldlerchen-Revier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von mind. 1000 m<sup>2</sup> ein- oder mehrjährige Bunt- oder Schwarzbrache mit Mindestbreite 10 m und Mindestlänge 50 m (Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit geringem Gräseranteil) oder</li> <li>- 3-5, im Mittel 4 Lerchenfenster (Mindestgröße 30 m<sup>2</sup>, max. 2 – 3 Lerchenfenster/ha Ackerfläche) oder</li> <li>- Anlage 1000 m<sup>2</sup> Lichtacker (mit doppeltem Saatreihenabstand) mit Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel oder</li> <li>- Anlage 3000 m<sup>2</sup> Lichtacker (s.o.) bei konventioneller Ackerbewirtschaftung oder</li> </ul>	<p>Geschäftsbereichs Naturschutz vom 30.01.2023 – verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Brutvogelbestand:</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Rodungsfristen (Gehölzrodungen ausschließlich im Winterhalbjahr) werden beachtet. Kenntnisnahme.</p> <p>Aufgrund dieser Stellungnahme fand nochmals eine intensive Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Naturschutz statt. Dadurch hat sich das Ausgleichskonzept für die Feldlerchen fortentwickelt. Es wird auf das neue Maßnahmenkonzept für Feldlerchen im aktuellen Umweltbericht und Artenschutzgutachten verwiesen. Der Geschäftsbereich Naturschutz hat in seiner letzten Stellungnahme vom 30.01.2023 diesem aktuellen Maßnahmenkonzept zugestimmt, siehe dazu oben.</p>
--	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1000 m<sup>2</sup> „Grünlandbrache“ mit lockerer, lückiger Grasnarbe (durch Striegeln, ...) ohne Mahd, Düngung und Pflanzenschutzmittel in der Hauptbrutzeit (1.04 – 15. 07.) für alle Feldlerchen-Ausgleichmaßnahmen gilt:</li> <li>- Anlage von Feldlerchenfenstern nur in Kombination mit einer oder mehreren der anderen aufgeführten Maßnahmen (Lerchenfenster nur für maximal 50 % der verlorenen Feldlerchen-Brutreviere)</li> <li>- dürfen nicht an stark frequentierten Wegen und Straßen liegen</li> <li>- Einhaltung Mindestabständen zu Vertikalstrukturen</li> <li>- Öffentlich-rechtlicher Vertrag + Grundbucheintrag</li> </ul> <p>Im Übrigen dürfen die für die Erschließung notwendigen Arbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September bis März) durchgeführt werden bzw. muss zumindest der Oberboden bis Ende März abgeschoben werden. Dies ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen (V<sub>CEF</sub>).</p> <p>Zauneidechse: Durch die Anlage eines Kreisverkehrs wird die vorhandene Zauneidechsen-Population (ca. 100 Individuen) in zwei voneinander isolierten Teilpopulationen getrennt, deren langfristiges Überleben in Frage zu stellen ist. Um Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, werden umfangreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich. Ziel ist der Erhalt einer ausreichend großen Zauneidechsen-Population im westlichen Bereich des Bebauungsplanes auf den geplanten öffentlichen Grünflächen M2 und M1. Zwingend zu beachten ist hier, dass sowohl Vergrämnungsmaßnahmen als auch CEF-Maßnahmen abgeschlossen sind, bevor mit den Erdarbeiten auf den Zauneidechsen-Habitatflächen begonnen wird. Dies ist von der ökologischen Baubegleitung zu überprüfen und zu dokumentieren. Die untere Naturschutzbehörde ist (laufend) über den Stand der Zauneidechsen-Vergrämnungs- und CEF-Maßnahmen zu unterrichten.</p> <p>Die Aussage der saP, dass keine Konflikte bei der Artengruppe der Fledermäuse und Insekten zu erwarten sind, ist nachvollziehbar.</p> <p>3. Externe Ausgleichsmaßnahme M 1 Auf unsere Stellungnahme vom 10.06.2021 [mit Datum vom 14.06.2021 vom Landratsamt gesammelt an die Stadt gesendet] wird verwiesen.</p> <p>4. Naturdenkmal Neunheimer Eiche Auf unsere Stellungnahme vom 10.06.2021 [mit Datum vom 14.06.2021 vom Landratsamt gesammelt an die Stadt gesendet] wird verwiesen.</p> <p>5. Vorhandene Baumreihe entlang des von Süden nach Norden verlaufenden Feldweges Auf unsere Stellungnahme vom 10.06.2021 [mit Datum vom 14.06.2021 vom Landratsamt gesammelt an die Stadt gesendet] wird verwiesen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p> <p>Sowohl Vergrämnungsmaßnahmen als auch CEF-Maßnahmen werden abgeschlossen, bevor mit den Erdarbeiten auf den Zauneidechsen-Habitatflächen begonnen wird. Dies wird von der ökologischen Baubegleitung (städtischer Artenschutzgutachter) im Auftrag des städtischen Tiefbauamtes überprüft und dokumentiert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, s.u.</p> <p>Kenntnisnahme, s.u.</p> <p>Kenntnisnahme, s.u.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>6. Textteil In Kapitel A, 14.1 Artenschutz ist zu ergänzen, dass Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den südlich exponierten Straßenböschungen der L 1060 erst stattfinden dürfen, wenn durch die ökologische Baubegleitung bestätigt wurde, dass Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse planmäßig umgesetzt wurden.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 14.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 66,2 ha. Dabei werden im Osten ca. 8 ha bereits rechtskräftig ausgewiesene Bebauungsplanfläche überplant. Es sollen insgesamt 39,7 ha reine gewerbliche Bauflächen entstehen. Eine Bebauung in dieser Größenordnung führt zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die gewerbliche Bebauung dieser bisher durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaft, deren ökologische Wertigkeit (mit Ausnahme einzelner besonders geschützter Biotop) keinen zu hohen Stellenwert aufweist und dem im Norden, aus überschüssigen Erdaushubmassen geplanten bis zu ca. 15 m hohen und 70 bis 150 breitem Sichtschutzwand, führen zu einer enormen Überformung der Landschaft. Vor diesem Hintergrund ist es aus hiesiger Sicht umso wichtiger, diese immensen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleichsflächen umfassend und nachvollziehbar zu bewerten und eine adäquate Kompensation herbeizuführen.</p> <p>1. Geschützte Bereiche Mit Ausnahme des Naturdenkmals „Neunheimer Eiche“ und einzelner gesetzlich geschützter Gehölzbiotop sind im Geltungsbereich keine naturschutzrelevanten Schutzgebiete ausgewiesen. Für die in den Geltungsbereich geplante</p>	<p>Aufgrund gesetzlicher Vorgaben, die unabhängig vom Bebauungsplan gelten, müssen die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vor den dortigen Erschließungs- und Baumaßnahmen umgesetzt werden. Im betreffenden Bereich der heutigen südlich exponierten Straßenböschungen der L 1060 sind im Bebauungsplan nur öffentliche Flächen und Anlagen festgesetzt, keine Privatgrundstücke. Erschließungs- und Baumaßnahmen werden dort nur vom städtischen Tiefbauamt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der L 1060 durchgeführt. Das städtische Tiefbauamt wird Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den südlich exponierten Straßenböschungen der L 1060 erst dann beauftragen und ausführen lassen, wenn vom Artenschutzgutachter der Stadt (ökologische Baubegleitung) bestätigt wurde, dass die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse planmäßig umgesetzt wurden.</p> <p>Mit der Planung sind Veränderungen der bisherigen Situation verbunden. Das Plangebiet ist durch angrenzende Gewerbegebiete und die L 1060 teils vorgeprägt/vorbelastet. Eine umfassende und nachvollziehbare Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist dem Umweltbericht beigelegt. Mit der Planung sind adäquate - zahlreich und sehr umfangreiche - planinterne und planexterne Kompensationsmaßnahmen verbunden. Für die Biotop wurde ein Ausnahmeantrag gestellt und unter Auflagen (Ersatzmaßnahmen) genehmigt.</p> <p>Geschützte Bereiche</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

Einbeziehung der vorgenannten gesetzlich geschützten Biotope wurde ein Ausnahmeantrag gem. § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gestellt. Darin wurden adäquate Ausgleichsmaßnahmen für den Biotopverlust vorgesehen, die im Vorfeld mit der Naturschutzverwaltung abgestimmt wurden.	Kenntnisnahme
Im Plangebiet befinden sich keine geschützten mageren Flachlandmähwiesen.	Kenntnisnahme
Flächen des Biotopverbundes sind ebenfalls nicht berührt (Suchraum 1000 wird im NW minimal gestreift).	Kenntnisnahme
2. Artenschutz Bislang wurde lediglich eine Habitatpotentialanalyse (HPA) und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Stand: 24.02.2021), jedoch noch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgelegt. Den Ergebnissen und Schlussfolgerungen aus HPA und Relevanzprüfung kann die untere Naturschutzbehörde folgen. Die vom Artenschutzgutachter vorgeschlagenen weiteren Erhebungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sind erforderlich, um Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG belastbar beurteilen zu können. Abschließende Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Auswirkungen können erst nach Vorliegen der saP gemacht werden. Die untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet beherrschbar sein werden. Lediglich für die Artengruppe der offenlandbrütenden Vogelarten wird aufgrund des beträchtlichen Lebensraumverlustes der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich eine große Herausforderung darstellen.	Artenschutz  Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde inzwischen erstellt und ist beigelegt. Darin sind u.a. Maßnahmen für Eidechsen und Feldlerchen enthalten.
3. Bilanzierung Die Bestandsbewertung ist im Grundsatz nachvollziehbar. Lediglich bei den im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen, die oft schon lange als Mähwiesen bewirtschaftet werden, erscheint die Zuordnung zum Biotoptyp 33.61 „Intensivwiese“ etwas zu niedrig. Deshalb wäre zumindest teilweise eine Zuordnung dieser Dauergrünlandflächen zum Biotoptyp 33.41, „Fettwiese mittlerer Standorte“ mit entsprechend höherer Bewertung gerechtfertigt.	Bilanzierung: Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um Intensivwiesen. Diese Bewertung wurde nach einer nochmaligen Begehung und Überprüfung durch einen zweiten Fachgutachter bestätigt.
Bewertung der geplanten Biotoptypen:  a) Die Zuordnung der Dachbegrünungen zu dem Biotoptyp 35.64 „grasreiche ausdauernde Ruderalflur“ (mit einem Regelwert von 8 ÖP/m) ist für die untere Naturschutzbehörde kaum nachvollziehbar. Richtiger und in vergleichbaren anderen Fällen auch bereits angewendet, ist eine Zuordnung zum Biotoptyp 60.50, „kleine Grünfläche“ mit dem Regelplanwert von 4 ÖP/qm. Zudem scheint die angesetzte Fläche für Dachbegrünungen mit 42.369 qm sehr hoch. Zu bedenken ist hierbei auch, dass im Plangebiet nach den textlichen Festsetzungen Dachneigungen von 0° bis 30° zulässig sind. Darüber hinaus sind auch auf mindestens 50 % der Dachflächen aller Gebäude mit einer Neigung zwischen 0° und 5° sowie auf mindestens 35 % der Dachflächen aller Gebäude mit einer Dachneigung von >5° Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie zu errichten. Dies stellt einen gewissen Widerspruch zur vorgenannten Verpflichtung zur Herstellung einer Dachbegrünung bei Dachneigungen von 0° bis 10° dar.	Für eine Dachbegrünung gibt es in der Ökokontoverordnung keinen eigenen Biotoptyp, so dass die Flächen einem anderen Biotoptyp zugeordnet werden müssen. Prinzipiell ist die Entwicklung einer grasreichen ausdauernden Ruderalflur bei entsprechender Substratstärke möglich. Da aber auch die Umsetzung von Photovoltaikanlagen nach dem inzwischen in Kraft getretenem Klimaschutzgesetz vorgegeben und dieses zumindest teilweise in Kombination umgesetzt wird, kann die vorgeschlagene Einstufung nachvollzogen werden.

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Eine extensive Dachbegrünung zusammen mit einer Photovoltaikanlage wird schwer umsetzbar sein.</p> <p>b) Auch erscheint die Bewertung der geplanten Magerwiesen (insgesamt ca. 13 ha) mit einem Regelwert von 21 ÖP/qm, (bzw. 23 ÖP/qm auf südexponierten Flächen) zu hoch. Es ist fraglich, ob diese Hochwertigkeit erreichbar ist. Ein Großteil dieser Magerwiesen ist auf dem geplanten Erdwall im Norden des Geltungsbereichs vorgesehen. Ob und wie hier die standörtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieses Biotoptyps geschaffen werden können, ist noch von Seiten der Stadt Ellwangen zu belegen. Der Biotoptyp Magerwiese erfordert zudem eine regelmäßige, ein- bis zweimalige Mahd mit Abräumung des Mähgutes und/oder eine regelmäßige extensive Beweidung. Wie und ob dies (dauerhaft) auf dem Wall umgesetzt werden soll und kann, ist noch näher auszuführen. Damit ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde eher von ungünstigen Entwicklungsbedingungen auszugehen, was sich auch auf den Planwert auswirken würde. Die Verwendung von autochtonem, hochwertigen Saatgut (beispielsweise die Saatgut Mischung „02 Blumenwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbare) wird von der unteren Naturschutzbehörde als Grundbedingung für die Erreichung dieses Zielbiotops vorausgesetzt.</p>	<p>In diesen Fällen entwickelt sich aufgrund der Beschattung/ Wuchshöhe eher eine geringerwertige Sedumvegetation. Künftig werden die Flächen unter dem Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ eingeordnet. Die Bedenken bzgl. der Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung ist nicht nachvollziehbar, da es dafür funktionierende Beispiele aus der Praxis gibt und auch eine hohe Akzeptanz bei den Bauherren vorliegt. Extensive Dachbegrünungen zusammen mit einer PV-Anlage stellen technisch kein Problem dar, eine solche Konstellation erzielt sogar einen hilfreichen Synergieeffekt: durch die Begrünung wird die Temperatur der Dachflächen herabgesetzt, wodurch ein höherer Leistungsgrad der PV-Module erreicht werden kann. (Dieser nimmt i.d.R. mit steigenden Temperaturen ab). Auch im Hinblick auf die Flächengröße erscheint die Annahme von 10% der Bauflächen angemessen.</p> <p>Bei den südlichen Böschungen der Wälle, die in der Bilanz aufgewertet wurden (23 ÖP), handelt es sich um trockenwarme, nährstoffarme Standorte. Um diese standörtlichen Voraussetzungen zu erreichen, werden in diesem Bereich für die Aufschüttung keine nährstoffreichen Böden verwendet. Auf einen zusätzlichen Auftrag von Humus wird dort verzichtet. Die humusreichen Ackerböden werden im Bereich der geplanten Gehölzpflanzungen eingebaut. Die Trennung und Lagerung auf verschiedenen Bodenmieten sowie ein entsprechender Einbau wird im Rahmen der Bodenbauüberwachung gewährleistet. Nach Abstimmung mit dem örtlichen Schäfer ist im Bereich des Walls künftig eine Beweidung vorgesehen, so dass sich sogar eine Magerweide entwickeln kann. Die Besatzdichte kann in Absprache mit der UNB noch festgelegt werden. Im Hinblick auf die Gesamtgröße der Maßnahmenfläche mit strukturreicher Ausstattung (gestufte Bepflanzung, Säume, Magerweide) entsteht ein hochwertiger Bereich, so dass die Einstufung der südexponierten Flächen beibehalten wird. Die</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>c) Auch die Bewertung der geplanten Feldhecken (Biotoptyp 41.22) mit dem höchstmöglichen Planwert ist sehr optimistisch. Aufgrund der ungünstigen, vollständig anthropogen geprägten Standortverhältnisse ist selbst bei optimaler Pflanzvorbereitung und Pflanzung eher eine mittlere Wertigkeit der Gehölze erreichbar. Daher sollte hier der Regelwert (statt dem verwendeten Optimalwert) verwendet werden.</p> <p>d) In die Bilanzierung eingegangen sind auch geplanten Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen der privaten Baugrundstücke und der Stellplätze (Pflanzgebot 1 und 2). Sowohl Anzahl als auch angesetzte Biotopwerte werden erfahrungsgemäß nur schwerlich realisierbar sein.</p>	<p>UNB kommt aber auch zu der Einschätzung, dass die nordexponierten Flächen abzuwerten sind. Diese werden künftig aufgrund der Neigung nach Norden, Verschattung durch Gehölzstrukturen auf 19 ÖP abgewertet. In jedem Fall wird für alle geplanten Magerwiesenflächen gebietsheimisches Saatgut bzw. eine speziell abgestimmte Wiesenmischung verwendet.</p> <p>Für die Feldhecke werden in den Festsetzungen weitergehende Vorgaben gemacht als üblich. Aufgrund der geplanten Breite von bis zu 40 m für die Gehölzpflanzungen ist ein gestufter Aufbau mit Überhältern möglich und durch die Festsetzung vorgegeben. Auch die Entwicklung eines vorgelagerten Saumstreifens wird festgesetzt und trägt zur Entwicklung eines strukturreichen Gesamtensembles bei. Für die Pflanzung wird hochwertiges und abgestimmtes Saatgut verwendet. Der bisher zusätzlich angesetzte Ökopunkt (zur Aufwertung im Hinblick auf den Regelwert) für die Verwendung heimischer und standortgerechter Arten entfällt künftig, da dies nach Einschätzung der UNB für die Verwendung des Biotoptyps „Feldhecke/ Feldgehölz“ Voraussetzung ist.</p> <p>In der Ökokontoverordnung orientiert sich die Punktzahl für die Einzelbäume am Standort (Biotoptyp u. Standfläche) sowie an der Größe zum Pflanzzeitpunkt bzw. dem erwarteten Zuwachs. Hier ist ein Spielraum von 50 – 80 cm Zuwachs möglich, Ursprünglich wurde bei der Bewertung von einem Zuwachs von 80 cm in 25 Jahren ausgegangen. Aufgrund der vorgesehenen Baumdichte ist die Einschätzung der UNB nachvollziehbar, dass die Bäume – da nicht alleinstehend –, den härteren Umweltbedingungen und geringerem Wurzelraum nicht in diesem Umfang entwickeln werden. Künftig wird ein Zuwachs von 60 cm angesetzt. Die Anzahl der Bäume wird in der Bilanz beibehalten, da in den Festsetzungen zusätzlich Einzelbäume im Bereich der</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten. Die untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen bzw. der Ankauf von zusätzlichen Ökopunkten aus dem Ökokonto erforderlich werden.</p> <p>4. Externe Ausgleichsmaßnahme M 1 Nachdem als Unternutzung unter dem Streuobstbestand die Entwicklung einer Magerwiese angestrebt wird, sollte der Pflanzverband bei den Streuobsthochstämmen auf 12 x 15 m erhöht werden. Damit wird die Besonnung der Wiesenvegetation verbessert. Im Übrigen befindet sich die Maßnahmenfläche bisher noch nicht im Eigentum der Stadt Ellwangen. Sollte ein Erwerb vor Satzungsbeschluss nicht mehr möglich sein, ist zur Sicherung dieser Kompensationsmaßnahme ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, der Stadt Ellwangen und der unteren Naturschutzbehörde abzuschließen.</p> <p>5. Naturdenkmal Neunheimer Eiche  Die Planungsrechtlichen Festsetzungen erlauben auf den Baugrundstücken Abgrabungen bis zu 5 m. Im Umfeld des Naturdenkmals reichen die Grenzen der Baugrundstücke bis etwa 30 m an den geschützten Baum. Um den Schutz und den Erhalt dieses für den Ostalbkreis einmaligen Naturdenkmals zu gewährleisten, hat die Stadt Ellwangen einen renommierten Baumgutachter eingeschaltet, der eine Konzeption zur langfristigen Sicherung der Eiche erarbeitet hat. Bei dessen Umsetzung sollte die Neunheimer Eiche auch die geplante Bebauungsplanung überstehen. Die in diesem Konzept dargestellten Maßnahmen sind langfristig von der Stadt Ellwangen zu gewährleisten.</p> <p>6. Vorhandene Baumreihe entlang des von Süden nach Norden verlaufenden Feldweges  Beim derzeitigen Planungsstand entfällt die komplette Baumreihe. Nachdem diese Obstbäume noch nicht allzu alt sind, sollte von Seiten der Stadt Ellwangen geprüft werden, ob eventuell eine Verpflanzung möglich ist.</p>	<p>Stellplätze festgesetzt sind. Diese sind bisher zahlenmäßig nicht berücksichtigt, da nicht genau abgeschätzt werden kann, wie viele Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken hergestellt werden. Daher wird die bisher errechnete Zahl der Bäume voraussichtlich erreicht.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde aktualisiert und in der neuen Fassung beigefügt. Es sind umfangreiche und ausreichend Kompensationsmaßnahmen sowie Ökopunkte enthalten.</p> <p>Externe Ausgleichsmaßnahme M 1 Die größeren Abstände werden bei der Umsetzung bestmöglich berücksichtigt.</p> <p>Die Fläche wurde inzwischen von der Stadt erworben.</p> <p>Naturdenkmal Neunheimer Eiche:  Kenntnisnahme. Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ wird zur Erhaltung verbindlich festgesetzt. Zudem werden umliegende Bereiche als öffentliche Grünflächen gesichert. Der Stadt ist die Erhaltung der „Neunheimer Eiche“ ein großes Anliegen, daher werden der Baubetriebshof und die Stadtförsterei zusammen mit dem beauftragten, anerkannten Baumgutachter sicherstellen, dass Schutz und Erhaltung sowohl während der Entwicklung des Gebiets als auch langfristig gewährleistet sind.</p> <p>Vorhandene Baumreihe entlang des von Süden nach Norden verlaufenden Feldweges:  Eine mögliche Verpflanzung wird geprüft.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>7. Hinweise</p> <p>Im Hinblick auf eine insektenfreundliche Beleuchtung wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Eine insektenfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,</li> <li>- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,</li> <li>- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimm-funktion,</li> <li>- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren,</li> <li>- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalo-gen- und Quecksilberdampflampen,</li> <li>- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht über in oder über die Horizontale abstrahlen,</li> <li>- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,</li> <li>- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,</li> <li>- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,</li> <li>- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegen der Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).</li> </ul> <p>Zum Vogelschutz ist auf große Fensterflächen zu verzichten oder sind folgende Glasarten zu nutzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25%)</li> <li>- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten</li> <li>- andere undurchsichtige Materialien</li> <li>- Oberlichter statt seitliche Fenster</li> <li>- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen</li> </ul> <p>Handelsübliches, getöntes Glas ist nicht empfehlenswert, da dieses normalerweise die Umgebung stark reflektiert. Es wird angeregt, die vorgenannten Vorgaben als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 27.05.2021 (nachträglich eingegangen) zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Die geplante Gewerbeflächenausweisung ist sehr groß dimensioniert. Im Bebauungsplanverfahren sind deshalb insbesondere der Eingriffs-/ Ausgleichsthematik und dem Artenschutz besonders Rechnung zu tragen.</p>	<p>Hinweise</p> <p>Kenntnisnahme. Diese Hinweise wurden in den Textteil in die Hinweise und Anlagen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Diese Hinweise wurden in den Textteil in die Hinweise und Anlagen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine detaillierte Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie des Artenschutzes erfolgt im Bebauungsplanverfahren.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>[...] Wie bereits [...] durch die Stadt Ellwangen ausgeführt, sind für das vorgenannte Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (insbesondere im Hinblick auf Freibrüter und Eidechsen) zu erstellen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde eine weitergehende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Naturdenkmaleiche erhalten wird.</p>	<p>Auf die dazu inzwischen vorliegenden Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Ja, diese ist zur Erhaltung festgesetzt.</p>
t15	<p><b>Bürgermeisteramt Ellenberg</b>  <i>Stellungnahme vom 08.08.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>[V]on Seiten der Gemeinde Ellenberg sind keine Planungen vorgesehen, welche für den o.g. Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX" in Ellwangen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 29.04.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Von Seiten der Gemeinde Ellenberg bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ in Ellwangen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 16.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Von Seiten der Gemeinde Ellenberg sind keine Planungen vorgesehen, welche für den og. Bebauungsplan in Ellwangen von Bedeutung sind. Außerdem bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
t16	<p><b>Gemeinde Jagstzell</b>  <i>Stellungnahme vom 01.02.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Die Gemeinde Jagstzell hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX" in Ellwangen. Belange der Gemeinde Jagstzell sind hierbei nicht berührt. Die Gemeinde Jagstzell bittet um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 19.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>die Gemeinde Jagstzell bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und stimmt dem Bauleitplanverfahren zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>



## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

t17	<p><b>Gemeinde Rosenberg</b>  <i>Stellungnahme vom 27.07.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>[I]ch darf Ihnen mitteilen, dass der Gemeinderat Rosenberg in seiner Sitzung vom 25.07.2022 beschlossen hat keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ in Ellwangen zu erheben.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 08.06.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>der Gemeinderat der Gemeinde Rosenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.05.2021 nachfolgende Stellungnahme zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX" in Ellwangen beschlossen.          Die Gemeinde Rosenberg erhebt gegen das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Neunheim IX“ keine Einwendungen und bringt keine Anregungen vor. Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
t18	<p><b>Stadt Crailsheim Stadtentwicklung SG Baurecht</b>  <i>Stellungnahme vom 31.03.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Nachdem ein Bedarf an Gewerbeflächen durch das Gewerbeflächenkonzept nachgewiesen ist und im Regionalplan berücksichtigt wurde, bestehen seitens der VVG Crailsheim und der Stadt Crailsheim weder Bedenken noch Anregungen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
t19	<p><b>Stadt Dinkelsbühl</b>  <i>Stellungnahme vom 29.04.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Zu Ihrer Anfrage vom 30.03.2021 teilen wir mit, dass wir hinsichtlich Ihrer Planung (s. Betreff) keine Einwendungen haben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
t20	<p><b>Bürgermeisteramt Westhausen</b>  <i>Stellungnahme vom 21.07.2022 (nach gewährter Fristverlängerung) zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren. Die Gemeinde Westhausen gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:          Die Gemeinde Westhausen nimmt Kenntnis von dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ in Ellwangen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 04.05.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Die Gemeinde Westhausen nimmt Kenntnis von dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ in Ellwangen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 15.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Die Gemeinde Westhausen bittet um Fristverlängerung bis zum 22.01.2021, da wir dieses Thema in der Gemeinderatssitzung im Januar 2021 beraten möchten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Fristverlängerung gewährt</p>
t21	<p><b>Gemeinde Unterschneidheim</b> <i>Stellungnahme vom 18.07.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Die Gemeinde Unterschneidheim nimmt Kenntnis von den oben genannten Planungen und bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 27.04.2021 zur ersten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Vielen Dank für [...] die Beteiligung am Verfahren. Die Gemeinde Unterschneidheim nimmt Kenntnis von den Ausweisungen des Bebauungsplanes „Neunheim IX“ in Ellwangen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 10.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Die Gemeindeverwaltung Unterschneidheim steht den Entwicklungen positiv gegenüber. Wir sollten jedoch den Gemeinderat beteiligen und bitten deshalb um Fristverlängerung bis 27.01.2022.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Fristverlängerung gewährt</p>
t21 a	<p><b>Gemeinde Tannhausen</b> <i>Stellungnahme vom 19.07.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>[D]ie Gemeinde Tannhausen hat keine Einwendungen gegen das Gewerbegebiet Neunheim IX.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

t22	<p><b>Bürgermeisteramt Gaildorf</b>  <i>Stellungnahme vom 09.04.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen und deren Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass Belange der Stadt Gaildorf durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen sind, da von der Stadt Gaildorf wahrzunehmende öffentliche Belange durch die Planung nicht berührt werden. Für das weitere Planverfahren wünschen wir Ihnen viel Erfolg.</p>	Kenntnisnahme
t23	<p><b>VVG Aalen</b>  <i>Stellungnahme vom 10.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Für die Beteiligung am Verfahren möchte ich mich bedanken. Die Stadt Aalen gibt – auch als fachtechnische Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen – folgende Stellungnahme ab:          Im Gewerbegebiet Neunheim bestehen derzeit rund 180 ha Gewerbeflächen. Die Ausweisung des Erweiterung Neunheim IX mit 41,3 ha geplanter gewerblicher Baufläche stellt eine deutliche Zunahme der Gewerbeflächen dar. Die Übereinstimmung der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung, wie durch den Regionalverband Ostwürttemberg ausgeführt, wird zur Kenntnis genommen.          Im Sinne einer wirtschaftlichen und sozialen Stärkung und Ausrichtung der Region Ostwürttemberg auf die Zukunft wird die Unterstützung eines bedeutenden Unternehmens durch die Bereitstellung von Entwicklungsflächen in der langjährigen Standortkommune Ellwangen am regional bedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen begrüßt.</p>	Kenntnisnahme
t24	<p><b>Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Liegenschaftsverwaltung</b>  <i>Stellungnahme vom 16.04.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Bezugnehmend auf Ihr oben genanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) keine Planungen bzw. Maßnahmen betroffen sind.</p>	Kenntnisnahme
t25	<p><b>Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg</b>  <i>Stellungnahme vom 27.01.2023 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>[W]ir bestätigen den Eingang Ihrer E-Mail vom 20.12.2022 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.01.2021.</p>	Kenntnisnahme

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 10.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 30.03.2021 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 08.01.2021.</p> <p>Im Weiteren möchten wir anmerken, dass es sichergestellt werden sollte, dass in dem geplanten Gebiet Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentralrelevantes Warensortiment verfügen, generell nicht zulässig sind. Selbst die im Bebauungsplan genannten Ausnahmen sehen wir kritisch, da wir immer wieder damit konfrontiert werden, dass diese Ausnahmen großzügiger ausgelegt werden, als ursprünglich festgelegt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet bereits zahlreiche Betriebe zur Versorgung bestehen.</p> <p>Um den zu erwartenden Mehrverkehr ohne negative Auswirkungen bewältigen zu können, muss parallel zur Entwicklung der Flächen ein Ausbau der Knotenpunkte, wie in der vorgelegten Verkehrsuntersuchung dargestellt, erfolgen.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 08.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Die IHK Ostwürttemberg begrüßt [...] die Aufstellung des Bebauungsplans [...] vor dem Hintergrund, dass [es] im Regionalplan als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen ist. Aus unserer Sicht wichtig ist auch die entsprechende Anbindung dieser Gewerbefläche an die L1060 und dass die Vorgaben aus der Sortimentsliste eingehalten werden [...].</p>	<p>Im Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, nicht zulässig. Ausgenommen sind Lebensmittelhandwerksbetriebe und Tankstellenshops bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m². Die Große Kreisstadt Ellwangen hat eigene Baurechtszuständigkeit und wird bei der Umsetzung auf die Einhaltung des Bebauungsplans achten. Aufgrund der großen Entfernung zum Einkaufszentrum sind begrenzte Verkaufsflächen von Lebensmittelhandwerksbetrieben wie oben dargestellt zugelassen.</p> <p>Der Ausbau der Knotenpunkte erfolgt wie in der Verkehrsuntersuchung dargestellt parallel zur Entwicklung des Gebiets in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart Straßenbau.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Anbindung an L 1060 erfolgt. Sortimentsliste ist festgesetzt.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

Nr.	Stellungnahmen Privatpersonen	Abwägungsvorschlag
p01	<p><b>Privatperson I, Rattstadter Straße Ellwangen-Neunheim</b>  <i>Stellungnahme vom 18.04.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>gegen den Flächennutzungsplan Neunheim IX erhebe ich folgende Einwendungen:</p> <p>Das geplante Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes soll über den Stelzenbach und die Schloßweiher entwässert werden. Das Bachbett ist jedoch oberhalb der Schloßweiher total verlandet, was vornehmlich durch das Tränken der Schafe verursacht wurde. Dadurch wird mein Flst. 5073/1 und teilweise das Flst. 5073 regelmäßig überflutet, so dass die Zufahrt zu den Flächen nicht möglich ist und die Bewirtschaftung stark behindert ist. Bei der Ausweisung des Naturschutzgebietes wurde mir jedoch zugesichert, dass die Bewirtschaftung der Waldfläche jederzeit uneingeschränkt möglich ist.</p> <p>Ich habe deshalb schon vor einigen Jahren diesen Zustand reklamiert. Leider wurde daraufhin das Bachbett nicht instandgesetzt, so wie ich es gefordert hatte, sondern es wurde alternativ ein kleines mäandrierendes Rinnsal neu angelegt, welches nicht annähernd in der Lage ist, das ankommende Wasser aufzunehmen, so dass meine Flächen weiterhin stark überflutet werden, insbesondere zur Zeit der Holzernte in den Winter- und Frühjahrsmonaten.</p> <p>Durch das geplante Rückhaltebecken ist damit zu rechnen, dass zusätzlich erhebliche Wassermengen in dieses Gewässer abfließen, was dann zu noch mehr Überflutung meiner Flächen führen wird und die Bewirtschaftung vollends unmöglich macht. Auch ist zu befürchten, dass Bäume absterben, wenn sie dauernd unter Wasser stehen.</p> <p>Ich fordere daher die Ergreifung geeigneter Maßnahmen, die die Überflutung meiner Flächen wirksam verhindert. Dazu gehört in erster Linie die großvolumige Instandsetzung des ursprünglichen Bachbetts.</p> <p>Darüber hinaus halte ich es für unverantwortlich, das gesamte Oberflächenwasser von rund 40 ha Gewerbefläche, die neu versiegelt werden soll, einfach oberflächlich abzuleiten und damit dem Grundwasser zu entziehen.  Bei 800 mm Jahresniederschlag sind das immerhin 320 000 cbm.</p> <p>Aus ökologischer Sicht sollten auf jedem Gewerbegrundstück Sickergruben mit entsprechender Dimension und Tiefe angelegt werden, um möglichst viel Wasser in den natürlichen Bodenvorrat zurück zu führen.</p>	<p>Das Flurstück Nr. 5073/1 ist überwiegend als geschütztes Biotop kartiert: „Feuchtbiotopkomplex östlich Schloss ob Ellwangen“. Das gleiche gilt für den angrenzenden, naturnah mäandrierenden Bachlauf. Die Zugänglichkeit und Bewirtschaftungsmöglichkeit von Flurstücken weit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Nach dem aktuellen Entwässerungskonzept erfolgt keine Einleitung in den Stelzenbach. Das anfallende Wasser aus dem westlichen Plangebietsteil wird mit einer Druckleitung zum Regenüberlaufbecken Rattstadt im Norden gepumpt.</p> <p>Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Grundwasser dargestellt. Unter anderem ist im Plangebiet in der öffentlichen Grünfläche im Südwesten ein großes Becken zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen sowie Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken. In den umfangreichen nicht versiegelten Plangebietsteilen (öffentliche und private Grünflächen/Verkehrsgrünflächen sowie unversiegelte Teile der Baugrundstücke nach BauNVO) kann Regenwasser versickern und zur Grundwasserbildung beitragen. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Sickergruben sind aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht zulässig.</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

p02	<p><b>Privatperson, Alte Steige Ellwangen-Neunheim</b>  <b><i>Stellungnahme vom 02.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>[Diese Einwendung zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan ist abgesehen vom Anschreiben inhaltlich identisch mit Teilen der Einwendung p10/p11 ("Rechtsanwaltskanzlei für vier Personen - einer Erbengemeinschaft des Flst. 5104 bestehend aus drei Personen (Privatperson III, Rattstadter Straße, Privatperson IV, Rattstadter Straße, Privatperson Schweiz), sowie einer weiteren Person (Siehe p02; „Privatperson II, Rattstadter Straße Ellwangen-Neunheim“) Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan).]</p> <p>[Z]u dem o. g. und ausgelegten Bebauungsplan werden folgende Einwände, Ablehnungen etc. vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der §1 des Baugesetzbuches beinhaltet verschiedene Punkte, die bei der Aufstellung zu beachten sind. Verschiedene Punkte wurden hier nicht beachtet. Die in § 1 a aufgeführten Punkte wurden einfach ignoriert. Ein großes Defizit bei der Planung und Erläuterung.</li> <li>• Der vorgesehene Bereich ist im gültigen Regionalplan als "schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz" ausgewiesen. Auch der Regionalverband hat dies in seiner Stellungnahme nochmals unterstrichen und die Bodengüte dauerhaft zu bewahren ist. In der Abwägung wurde auch dies mit "hohen Gewicht" eingestellt, Wo?</li> </ul> <p>Es sind im Stadtgebiet größere Flächen vorhanden, die nicht als schutzbedürftiger Bereich ausgewiesen sind und nicht bei der Suche berücksichtigt worden sind.</p>	<p>Dies ist nicht zutreffend. Die angeführten Inhalte sind in der Begründung und im Umweltbericht (jeweils mit Anlagen) dargestellt.</p> <p>Bei dem betroffenen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, nicht um ein verbindliches Ziel. Dieser Belang wurde ausführlich behandelt und in die Abwägung eingestellt, wie dies in den aktuellen, ausgelegten Bebauungsplanunterlagen dargestellt ist (s. u.a. Begründung, Umweltbericht und Abwägungstabelle mit jeweiligen Anlagen). Andere Belange überwiegen in der Abwägung, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl.</p> <p>Das angesprochene Thema der Standortsuche wurde im beigelegten Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept, im beigelegten Umweltbericht zum Bebauungsplan und in der beigelegten Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und abgewogen. Die genannten Unterlagen sind Teil des Bebauungsplanverfahrens und waren Teil des FNP-Änderungsverfahrens. Es gibt, wie in den Unterlagen ausführlich dargestellt, keine Standortalternative, die sich für die Gewerbeentwicklung der erforderlichen Größe besser</p>
-----	---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Alternative Standortprüfungen z. B. Sondergebiete Kaserne, Truppenübungsplatz etc. sind nicht verfolgt worden, obwohl diese Flächen keine schutzbedürftigen Bereiche laut Regionalplan sind und nicht als mögliche Entwicklungsfläche vorgesehen sind. Aufgrund der angestrebten Verkehrsverlagerung von der Straße auf die Schiene wären Standorte entlang der Bahn mit möglichen Gleisanschluss vorrangig anzustreben; eventuell in Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden (siehe §5 BauGB Abschn. 2b, c und 3). Die angrenzende Bebauung am Kasernengelände kann auch durch geeignete Maßnahmen geschützt werden, z. B. durch einen 16 m hohen Erdwall Neunstadt und Neunheim grenzen direkt an das Gewerbe-/ Industriegebiet. Gleichberechtigung?</li> <li>Auch im Landesentwicklungsplan (LEP), Wirtschaftsfunktionskarte, ist festgeschrieben, dass geeignete landwirtschaftliche Flächen mit ertragreichen Böden zu sichern sind und bei Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen ist, z. B. ehemaliger Truppenübungsplatz.(Abschnitt 2.4.2.5).</li> </ul> <p>Im Plangebiet sind auch Bodenklassen I, im Mittel II enthalten. Böden der Stufe II sind überwiegend landbauwürdige Flächen und sollen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Umwidmungen sollten nicht erfolgen. Abgesehen von der jetzigen Erweiterung sind weitere 90 ha eingeplant, wie ist dies mit der Netto-Null Versiegelung gemäß Koalitionsvertrag zu vereinbaren?</p>	<p>eignet und die Bodenqualität alternativer Flächen ist weitgehend gleichwertig zu der im Plangebiet. Die Flächeninanspruchnahme von für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden ist unvermeidlich. (Siehe auch nachfolgende Absätze).</p> <p>Zur Standortalternativenprüfung wird auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren und das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept verwiesen, welches unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde. Eine Konzentration von Gewerbeflächen am bestehenden Standort an der Autobahn ist raumplanerisch und städtebaulich schlüssig. Im dicht bebauten Jagsttal entlang der Bahnlinie stehen keine Alternativstandorte der entsprechenden Flächengröße zur Verfügung. Der Standortübungsplatz ist ökologisch hochwertig, sodass nach dem Entwurf der Regionalplanfortschreibung aus 2022 eine bauliche Inanspruchnahme ausgeschlossen werden soll. Dort soll stattdessen ein wesentlicher Teil des Ausgleichs für das Plangebiet erfolgen. Die ehemalige Kaserne ist von Wohnnutzungen direkt angrenzend umgeben, stark terrassiert und weit von der Autobahn entfernt. Dort sind laut Gemeinderatsbeschluss keine großflächigen Gewerbenutzungen, sondern dringend benötigte Wohnbauflächen und ergänzend weniger flächenintensive Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.</p> <p>Maßgeblich für die Definition und Charakterisierung einer Fläche aus landwirtschaftlicher Perspektive ist ihre Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit. Diese wird in der Flächenbilanz dargestellt. Die auch in der Reichsbodenschätzung ab 1934 erhobenen Boden-Charakteristika „Bodenart, Zustandsstufe und Bodenzahl“ können sich einerseits in der Flächenbilanz niederschlagen, maßgeblich für die Bemessung der Güte eines Bodens ist in der Gegenwart jedoch insbesondere die Ertragsfähigkeit des</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"><li>• Im westlichen Teil des Bebauungsplans (Teilflächen 2-4) sind verschiedene Altablagerungen vorhanden. Zum Teil betreffen diese die geplanten Bauplätze ganz. Laut Gutachten ist mit noch größeren Altablagerungsflächen zu rechnen, wie angenommen. Man könnte die Flächen nicht bebauen und in Ruhe belassen, dann wird keine Entsorgung nötig. Dies hätte aber zur Folge, dass die jetzige Baugebietsplanung keinen Sinn macht. Sobald die Fläche irgendwie anders genutzt wird, sind die Ablagerungen entsorgen zu entsorgen. Lt. Gutachter fallen Entsorgungskosten von über 2,0 Mio. bei einer Abgrabung von nur einem Meter bezogen auf die angenommene Fläche an. Um Bauwerke setzungsfrei herstellen ist bis auf Unterkante der Ablagerungen (Mächtigkeit bis zu ca. 6, 50 m) der Aushub zu tätigen. Um ein Vielfaches werden die Entsorgungskosten steigen gegenüber den ermittelten 2,0 Mio. Hinzu kommt noch voraussichtlich, dass die Bauwerke "halb" auf gewachsenem Boden/" halb" Ablagerungsgrube stehen werden, hier werden weitere konstruktive Maßnahmen am Bauwerk notwendig. Ich hoffe, dass die Stadt die Bauwilligen schon informiert hat, was an Mehrkosten auf sie gegebenenfalls zukommen wird.</li><li>• Die Ablehnung wegen einer vorgesehenen Wohnbebauung auf dem Kasernengelände ist nicht nachzuvollziehen, da genügend Flächen im Stadtgebiet (z. B. Parkplätze gegenüber SEB-City, Parkplatz beim Netto etc.) und Gebäude und Leerstände vorhanden sind. Diese Bebauungen würden auch die Innenstadt stärken.</li></ul>	<p>Bodens. Diese wird in ihrer Gesamtheit in der Flächenbilanz dargestellt. Laut dieser handelt es sich bei den betroffenen Böden (wie in den ausgelegten Unterlagen dargestellt) praktisch ausschließlich um Vorrangflächen der Stufe II mit Ackerzahlen aus dem unteren bis mittleren Drittel der Werteskala.</p> <p>In dem vom Gemeinderat beschlossenen Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept (Anlage zur Begründung) ist eine ausführliche Bedarfsbegründung enthalten. Demnach ist die Entwicklung von ca. 90 ha Gewerbefläche geplant. Das vorliegende Plangebiet ist der erste Umsetzungsschritt dieses Konzeptes. Der Koalitionsvertrag plant das Ziel des Netto-Null Flächenverbrauchs ab 2035, die Umsetzung in der Landesplanung bleibt abzuwarten.</p> <p>Die Altlastenflächen sind bekannt und im Planteil des Bebauungsplans sowie dem genannten Gutachten dargestellt. Es handelt sich im Verhältnis zur gesamten Plangebietsgröße nur um untergeordnete Teilflächen. In Ellwangen gibt es immer wieder Standorte mit teils ungünstigen Baugrund, z.B. bis zu 8 m mächtiges, kaum tragfähiges „Schwemmland“ im Jagsttal oder Knollenmergel in Hangbereichen. Dies ist nicht per se ein Ausschlussgrund für eine Bebauung wie viele Bestandsbauten (mit Pfahlgründungen) in Ellwangen aufzeigen. Zudem ist bei der Umsetzung im Einzelfall zu prüfen, wo auf Baugrundstücken welche Art von Gebäuden mit welchen Lasten angeordnet werden und wo Betriebsflächen mit weniger Lasten bzw. ohne Gebäude.</p> <p>Die genannten Beispiele sind aufgrund ihrer geringen Größe und Beschaffenheit (z.B. darunter verlaufender verdolter Stelzenbach und teils Privatfläche bei Netto-Markt) nicht ansatzweise in der Lage, dringend benötigten Wohnraum in ähnlichem Umfang zur Verfügung zu stellen wie das ehemalige Kasernengelände (dort sind derzeit über 850</p>
---	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"><li>Der Regionalverband fordert auch eine Auflistung von Leerständen und unbebauten Flächen in vorhandenen Baugebieten, damit weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Siehe hierzu auch Landesbodenschutzgesetz §2. Hier nur einige Beispiele: [Unternehmensbezeichnung], Mödinger-Gelände, BAG-Lagerhausgelände, Schaudtgelände, Moto-Cross-Fläche bei Fa. Rammel, Kaufland-TankstellenAreal, Brache hinter Multi-Pack, ehem. Hackschnitzelkraftwerk etc. Diese wurden teilweise aufgelistet und unter anderem für nicht empfehlenswert empfunden, da diese im Privatbesitz sind; die Flächen im geplanten Gewerbegebiet sind ebenfalls im Privatbesitz. Folglich auch nicht "empfehlenswert".</li></ul> <p>Wie in der Erläuterung dargestellt, handelt es sich bei den Bauwilligen nur um ansässige "Ellwanger" Betriebe. Es sollte auch geprüft, ob eventuelle Erweiterungen der Betriebe z. B. auf deren Parkplätze, mehrgeschossige Abstell-/Lagerplätze etc. möglich sind. Reduzierung des Flächenverbrauchs steht vor eventuellen Mehrkosten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Von den Gremien und der Bevölkerung wurde des Öfteren ein gesamtheitliches Verkehrskonzept der Gesamt- Stadt eingefordert; dies sollte berücksichtigt sein. Dieser Punkt wird auch im LEP gefordert.</li></ul>	<p>Wohnungen geplant) - es stehen bei Weitem nicht ausreichend Baulücken und Leerstände zur Verfügung.</p> <p>Auf innerörtliche Potentialflächen wird in den Bebauungsplanunterlagen eingegangen. Zu den angeführten Flächen: bei [Unternehmensbezeichnung] handelt es sich um eine bebaute und genutzte Fläche, zur Wiedernutzung des ehemaligen „Mödinger“-Geländes wurde kürzlich ein Bebauungsplan aufgestellt, für das ehemalige BAG Gelände sind innenstadtnahe Wohnnutzungen vorgesehen. Die „Moto-Cross-Fläche bei Fa. Rommel“ und die „Brache hinter Multi-Pack“ sind als Baulücken bei der Flächenbedarfsberechnung bereits abgezogen worden. Das „Schaudtgelände“ und „ehem. Hackschnitzelkraftwerk“ sind zumindest in Teilen in Nutzung. Die angeführten Flächen reichen bei weitem nicht aus, um den Flächenbedarf zu decken.</p> <p>Die Unternehmen und die Stadt prüfen stets Nachverdichtungsmöglichkeiten vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, z.B. auch bei Bauplatzkaufanfragen und vor Bauplatzverkäufen. Die Stadt ändert auch Bebauungspläne, um Nachverdichtungen zu ermöglichen wie z.B. Hochregallager. Der Flächenbedarf ist dennoch gegeben.</p> <p>Die verkehrliche Abwicklung wird in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen einschließlich dem Verkehrsgutachten ebenfalls dargestellt und in die Abwägung eingestellt. Die Lage an der Autobahn ist hier ein entscheidender Vorteil. Zudem ist es gelungen, dass das Land die Ortsumfahrungen Röhlingen und Eggenrot in den Landesverkehrswegeplan aufgenommen hat. Dies ist ein großer Erfolg und einer der wichtigsten Schritte, um hierzu voranzukommen.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Im geplanten BPlan ist lediglich die Strecke Rattstadt-A7, L 1060, untersucht worden. Auf diesem Abschnitt befindet sich auch die Umleitungstrecke der Autobahn und ist nicht berücksichtigt. Bedingt durch den größeren Bedarf an Arbeitnehmern wird zwangsläufig der Radius der Anfahrtstrecken immer größer, es werden immer mehr Strecken stärker belastet. Dies ist nicht mit eingeflossen; insbesondere auch die Gemeindeverbindungsstraßen, die zum Teil für den überörtlichen Verkehr (in der Regel nicht üblich) ausgeschildert sind. Das geforderte Gesamtkonzept ist nicht behandelt worden.</p> <p>Es stellt sich auch die Frage warum das westlich gelegene Gebiet zwei Anschlussstellen benötigt, erschlossene Fläche ca. 14 ha. Östliche Hälfte ein Anschluss, ca. 24 ha, bestehendes Industriegebiet ca. 75 ha zwei Anschlüsse. Jeder Anschluss behindert den Verkehrsfluss.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Schallgutachten wird nicht ausgeschlossen, dass für die umgebende Bebauung die Grenzwerte überschritten werden. Es sollten hier gleich Planungen erarbeitet werden, damit wenn der Fall eintritt, sofort gehandelt werden kann und nicht erst nach jahrelangen Beschwerden.</li> </ul>	<p>Es ist ein Verkehrsgutachten vom Büro Modus Consult erstellt worden. Die von wesentlicher Verkehrszunahme betroffenen Bereiche sind untersucht worden. Dies ist insbesondere der Bereich zwischen der Autobahn und dem Sportplatz Neunheim (Abzweigung L 1060 nach Norden). Im anschließenden Straßennetz verteilt und entzerrt sich der Verkehr auf mehrere Straßen und die Autobahn. Eine Verkehrszunahme fällt dann anteilig immer geringer ins Gewicht. Somit besteht aufgrund des Plangebiets kein Handlungsbedarf im umgebenden, weiträumigen Straßennetz. Siehe hierzu im Detail das Verkehrsgutachten.</p> <p>Jede Teilfläche soll durch mindestens zwei Anschlüsse erschlossen sein, sodass bei einer Sperrung, Baustelle, Verkehrsunfall oder Behinderung eines Anschlusses nicht die Situation eintritt, dass ein Teilgebiet nicht mehr erreichbar ist. Dies ist beim vorliegenden Plangebiet der Fall. Anders als in der Stellungnahme dargestellt, besitzt die östliche Teilfläche des Plangebiets nicht lediglich eine, sondern insgesamt drei Zufahrten (siehe Planteil), wovon sich lediglich eine an der L1060 befindet. Das vorliegende Verkehrsgutachten stellt fest, dass die L1060 und alle für das Plangebiet geplante Anknüpfungspunkte eine sehr hohe Leistungsfähigkeit aufweisen.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Für das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten zu Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt. Um Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte zu vermeiden werden im Bebauungsplan die gutachterlich ermittelten Geräusch-Emissionskontingente verbindlich festgesetzt. Bezüglich der Verkehrslärmzunahme durch das Plangebiet wird in der Lärmuntersuchung ausgeführt: „Aufgrund des Mehrverkehrs des Plangebietes sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“ Die Einschätzung der zuständigen Fachbehörde bestätigt die Ergebnisse des Gutachtens (auf Stellungnahme t13 wird verwiesen).</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Im bestehenden Bebauungsplan sind mehrere kartierte zu schützende Biotop und Naturdenkmäler vorhanden. Durch die neue Abgrenzung der Bebauung werden diese komplett isoliert und abgetrennt. Lediglich ein schmaler Streifen in Richtung Osten ist vorhanden, der ist aber durch Erschließungsstraßen bereits abgeschnitten.</li> </ul> <p>Es sind Ausgleichsmaßnahmen dafür vorgesehen, die aber wie die Vergangenheit zeigt, teilweise erst nach der Bebauung ausgeführt werden können.</p> <p>Die Population in den jetzigen Biotopen werden aussterben. Der jetzige Rebhuhn Bestand auf dieser Fläche (im Gutachten werden diese nicht berücksichtigt, weil sie niemand sehen will) wird sicher nicht in die gepl. und vorh. Ersatzpflanzungen umsiedeln, da diese auch keine Freiflächen vorweisen. Die Rebhühner werden aussterben, wie zuvor die Kiebitze, die in den vorgegangenen Gebieten ansässig waren. Auch ein Gutachter kann die Natur rechnerisch eben nicht regeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Oberboden, ca. 50 ha, soll der Wiederverwendung zugeführt werden, wo ist dies angedacht? Auf den Ausgleichsflächen ist ausschließlich Magerrasen vorgesehen, fast ohne Mutterboden. Auf landwirtschaftlichen Flächen findet eine nicht unerhebliche CO<sub>2</sub> Bindung statt, auf einer Gewerbefläche nicht mehr. Es ist sicher richtig, dass Moore eine größere CO<sub>2</sub> Bindung gegenüber landwirtschaftlicher Fläche haben. Aber dass landwirtschaftliche Flächen keine haben, ist falsch.</li> <li>Lt. Regionalverband Umwelt- u. Naturschutz ist eine verbindliche CO<sub>2</sub> Bilanz erforderlich, ebenso wird erwähnt, dass der Bebauungsplan der völkerrechtlichen Verpflichtung lt. Pariser Klimaabkommen widerspricht. Seit August 2021 besteht das Gesetz der Treibhausgasneutralität und ist zu beachten.</li> </ul>	<p>Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ ist zur Erhaltung festgesetzt und durch die umgebend festgesetzte öffentliche Grünfläche gesichert. Nach Norden, Osten und Südosten werden die linienförmigen (bestehenden und geplanten) Grünstrukturen durch Straßen unterbrochen. Die Hecken-Biotop im Plangebiet können nur teilweise erhalten werden. Für diese wurde ein Ausnahmeantrag gem. § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genehmigt. Ausgleichsmaßnahmen (planinterne und externe Ersatzpflanzungen) wurden teilweise bereits umgesetzt. Es sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen mit dem Plangebiet verbunden, siehe hierzu im Umweltbericht.</p> <p>Es wurde bereits –während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans – mit der Umsetzung erster Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets begonnen (z.B. Ausgleichsfläche nordöstlich Schlossweiher).</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde unter anderem ein Artenschutzgutachten erstellt. Entsprechend den fachlichen Standards wurden zahlreiche Begehungen und Untersuchungen des Plangebiets vorgenommen. Vorkommen von Rebhuhn und Kiebitz wurden nicht festgestellt. Auf das Artenschutzgutachten wird verwiesen.</p> <p>Überschüssiger Oberboden ist eine wertvolle und stark nachgefragte Ressource. Überschüssiger Oberboden soll in den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wiederverwendet werden (weniger im Bereich geplanten Magerrasens, umso mehr und mächtiger im Bereich geplanter Anpflanzungen z.B. von Bäumen, Sträuchern, Hecken etc.). Bei darüber hinausgehenden Mengen, sofern diese nicht auf den Privatgrundstücken für die unversiegelten Grundstücksteile verbleiben, soll dieser auf Ackerlagen mit schlechterer Bodenqualität wiederverwendet werden.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Bodennaturschutzgesetz fordert (§9) ausdrücklich die ERHALTUNG und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft;</li> </ul> <p>[...] dies betrifft auch die "Große Eiche". Warum diese um 5,00 m tief abgegraben werden soll, ist unerklärlich. Auf jeden Fall verhindert eine Winkelstützmauer, die auch mit Mauerschutz wasserdurchlässig ist und in der Regel eine dahinterliegende Drainage besitzt, eine Grundwasserabsenkung nicht, auch eine "dichte" Stützmauer. Folge: langsames Absterben des seit Jahrhunderten alten Wahrzeichens "Große Eiche". Außerdem werden weitere tiefere Abgrabungen für die Abwasserleitungen, Unterkellerungen etc. erforderlich, die eine weitere Grundwasserabsenkung bewirken werden. Der Grundwasserstand liegt derzeit bei ca. minus 6,5 m. Eine Anreicherung des Grundwassers wie in der Vergangenheit, wird bei einer Bebauung mit Sicherheit nicht mehr gegeben sein. Da hilft gießen wohl wenig,</p>	<p>Durch eine nachhaltige Landwirtschaft kann der Boden durch die Bildung von Humus potentiell CO<sup>2</sup> binden. Durch eine nicht-nachhaltige Bewirtschaftung kann jedoch auch das Gegenteil eintreten. Mit dem Belang der Bodenversiegelung setzt sich die Begründung und der Umweltbericht intensiv auseinander. Darauf wird verwiesen.</p> <p>Eine CO<sup>2</sup>-Bilanz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Die These, dass die CO<sup>2</sup> Bilanz wegen Bodenversiegelung negativ ausfällt wird nicht begründet. Durch wohnortnahe Arbeitsplätze und wohnortnahe Produktion von Gütern und Erbringung von Dienstleistungen können gegenteilige CO<sup>2</sup>-Einspareffekte entstehen, indem lange und sehr lange Wege mit hohen CO<sup>2</sup> Emissionen und höheren Emissionen an Produktionsstandorten im Ausland mit niedrigeren Umweltstandards vermieden werden.</p> <p>Sofern die Ellwanger Unternehmen mit dringendem Flächenbedarf nicht in Ellwangen, sondern an weiter entfernten Standorten in anderen Neubaugebieten erweitern würden, würden längere Wege und höhere Emissionen durch den Straßenverkehr (MIV) entstehen. Im Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich und zur Reduzierung von Umweltauswirkungen inkl. Schutzgut Klima enthalten (z.B. Nutzung Solarenergie, Grünflächen, Anpflanzungen etc.). Auf den Umweltbericht wird verwiesen.</p> <p>Dieser Belang wird, wie andere auch, in der Umweltprüfung behandelt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die „Neunheimer Eiche“ befindet sich bereits heute auf einem topografischen Hochpunkt, oben auf einer Geländekuppe, die einen trockenen Standort darstellt von dem aus Regen- und Grundwasser in die umliegenden tieferen Geländebereiche abfließt. Die Eiche ist an diesen trockenen Standort gewöhnt. Der Stadt ist der Erhalt der Eiche ein wichtiges Anliegen. Das Naturdenkmal</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>ein Baum ist ja keine Topfpflanze. Das Landschaftsschutzgebiet "Schloßweiher" wird aufgrund der Versiegelung, die einen verminderten Grundwasserzufluss herbeiführt, beeinträchtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Warum ein bestehender intakter Feld-, Rad-, Fußweg mit gut entwickelter Begleit- Bepflanzung verlegt werden soll, obwohl auf beiden Seiten davon Gewerbeflächen ausgewiesen werden, ist ein weiterer Eingriff in die schon lädierte Umwelt und Natur. Auch bei einer Betriebsplanung kann man sicher auf den vorgegebenen Flächen etwas gestalten. Durch die geänderte "kurvenreiche" Linienführung wird der Feld-/Radweg "verkehrsunfreundlich".</li> <li>• Die Industriegebiete der Stadt sind fast ausschließlich in und um die Ortsteile Neunheim und Neunstadt (vorh. GE 205 ha, jetzt gepl. 52 ha GE, weitere Planung 40 ha GE) angesiedelt. Diese Verteilung ist inakzeptabel, da diese Orte in ihrer Existenz und Vielfalt stark belastet werden. Die bebaute Fläche beträgt beinahe 40% der gesamten Gemarkungsfläche (bez. auf die Flächen westl. A7) der beiden Ortschaften, allein auf das jetzige Gewerbe/Industriegebiet entfallen ca. 70% der 40%. Für ein ländlich strukturiertes Gebiet zu viel, deshalb sollte bei</li> </ul>	<p>„Neunheimer Eiche“ wird daher zur Erhaltung festgesetzt in Kombination mit einer großen umgebenden öffentlichen Grünfläche. Jenseits der großen umgebenden öffentlichen Grünfläche sind zur zweckbestimmten Nutzung der Gewerbeflächen Abgrabungen bis zu 5 m zulässig. Ein anerkannter Baumgutachter wurde eingeschaltet. Die geplanten Maßnahmen reichen zur Erhaltung aus. Bei sehr lang anhaltender, extremer Trockenheit können gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Grundwasser dargestellt. Unter anderem ist im Plangebiet in der öffentlichen Grünfläche im Südwesten ein großes Becken zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen sowie Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken. In den umfangreichen nicht versiegelten Plangebietsteilen (öffentliche und private Grünflächen/Verkehrsgrünflächen sowie unversiegelte Teile der Baugrundstücke nach BauNVO) kann Regenwasser versickern und zur Grundwasserbildung beitragen. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.</p> <p>Es ist nicht ungewöhnlich, dass es zu Anpassungen an Feldwegen kommt, wenn Baugebiete ausgewiesen werden. Dies kam in der Vergangenheit auch schon vor. Eine Verlagerung und Verschwenkung des Feldweges ist aufgrund des Bedarfs großer zusammenhängender Gewerbeflächen erforderlich. Die Kurvenradien sind gut befahrbar, auch mit großen landwirtschaftlichen Maschinen.</p> <p>In Ellwangen gibt es zahlreiche Gewerbestandorte; an der Autobahn liegt der größte. Der Themenkomplex der Standortalternativen war auch schon Gegenstand der Aufstellung des städtischen Gewerbeflächen-Entwicklungskonzeptes sowie der diesbezüglichen</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>einer Standortsuche andere Alternativen gesucht werden. Die 205 ha vorh. Gewerbegebiet sind innerhalb von 35 Jahren entstanden und ausschließlich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Lt. Regionalverband Umwelt-u. Naturschutz gehört der Flächenverbrauch in Ellwangen, auch im Vergleich zur Einwohnerentwicklung, regional und landesweit in negativer Hinsicht zur Spitzengruppe. Laut Regierungspräsidium sollen Bauflächenbedarfsnachweise konkretisiert werden, eine lineare Hochrechnung wie von der Stadt vorgenommen ist nicht zielführend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stadt hatte vor ca. 4 Jahren erst erneut 35 ha neues Gewerbegebiet ausgewiesen, eigentlich müssten ca. 20 ha nach dem BMW abgesagt hat, als Reserve vorhanden sein.</li> </ul>	<p>Öffentlichkeitsbeteiligung. Auf dieses vom Gemeinderat beschlossene Konzept wird verwiesen.</p> <p>Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gehen auch Belastungen einher. Eine Existenzbedrohung kann darin jedoch nicht erkannt werden. Vielmehr wurde die Weiterentwicklung von Neunheim zuletzt durch das Wohnbaugebiet „Boltersrot IV“, welches sich größter Nachfrage und Beliebtheit erfreut, unterstützt. In der Umgebung der Wohnbereiche sind zahlreiche, große und vielfältige Naturbereiche vorhanden. In der Ellwanger Kernstadt ist der Anteil bebauter Flächen entlang des Talraums noch höher und dichter. Dennoch ist Ellwangen mit allen Teilorten ein hervorragender, vielfältiger Wohnstandort mit kurzer Erreichbarkeit hochwertiger Landschaftsräume, um die uns andere Kommunen beneiden. Die gleichzeitige kurze Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen ist ein Glücksfall. Durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets soll Ellwanger Unternehmen die Möglichkeit für Erweiterungen und Umsiedlungen im Stadtgebiet geboten werden. Dies dient neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze in erster Linie der Sicherung und Erhaltung bestehender. Bei fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten droht Abwanderung auch ganzer Unternehmen. Dies gilt es zu verhindern. Ansonsten müssten Ellwanger Beschäftigte weiter ins Umland zu anderen Arbeitsplätzen pendeln oder dorthin umziehen, wodurch keine Verbesserung erreicht wird. Die Begründung und Erforderlichkeit des Flächenbedarfs für das Plangebiet ist in der Begründung des Bebauungsplans mit Anlagen ausführlich dargestellt. Der Bedarf ist gegeben und begründet.</p> <p>Dem ist nicht so. Die wenigen noch verfügbaren Bauplätze wurden bei der Flächenbedarfsberechnung in Abzug gebracht. Siehe hierzu Begründung mit Anlage Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>In diesem Gebiet hat die Stadt den bauwilligen Firmen angeboten mehr Flächen über ihren Bedarf zu erwerben; diese Flächen sind jetzt Brachen. Des weiteren wurden(werden) kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen oft an einer Weiterentwicklung durch die Stadt behindert und Ihnen wird angeraten ins Gewerbegebiet umzusiedeln. Hier kommt der Verdacht auf; die Stadt ist bestrebt so schnell wie möglich die Grundstücke (vermutlich aus finanziellen Gründen) loszuwerden. Die Eindämmung der Flächenversiegelung, die auf allen Ebenen gefordert wird, kann so nicht in Einklang gebracht werden.</li> </ul> <p>Bei den vorgegebenen Größen von mindestens 10 ha pro Bauplatz besteht wieder die Gefahr das solche Industrie Brachflächen entstehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch diese großen bebauten Flächen in der Landschaft findet so gut wie keine Verdunstung mehr statt und somit bilden sich auch keine Niederschläge (Wolken, Regen). Außerdem werden durch die höhere Erwärmung/Thermik ankommende Niederschläge(Wolken) umgeleitet. Dies hat zur Folge, dass die umliegende Natur dadurch</li> </ul>	<p>Auf flächensparendes Bauen wird aktiv hingewirkt, dies ist aber nicht allen Unternehmen, kleinen Firmen und Handwerkern gleichermaßen möglich. Die Betriebsabläufe und Anforderungen unterscheiden sich stark. Auch werden auf einander folgende Bauabschnitte erst sukzessive umgesetzt. Außenstehende kennen die abschnittsweise Bauplanung nicht und vermuten evtl. Flächenverschwendung. Dem ist aber nicht so. Auch sind Flächen für folgende Bauabschnitte nicht grundsätzlich zu versagen, da sonst bei wachsenden Unternehmen alle paar Jahre ein kompletter Umzug nötig, aber nicht finanzierbar wäre.</p> <p>Es ist nicht richtig, dass die Stadt kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen an einer Weiterentwicklung behindern würde. Vielmehr sind es regelmäßig unverträgliche Gemengelagen mit angrenzenden Wohngebieten und die betrieblichen Ansprüche der Unternehmen, die sich mit dem Umfeld im Lauf der Zeit nicht mehr vereinbaren lassen (z.B. Lärmschutz, Flächenbedarf, Erschließung, Lieferverkehr...). An Altstandorten von umgesiedelten Betrieben erfolgt regelmäßig eine innerörtliche Wohnbebauung, was den Landschaftsverbrauch reduziert.</p> <p>Es besteht Flächenbedarf sowohl für flächenmäßig kleinere, mittlere als auch größere Gewerbebetriebe. Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf können nicht an anderen Standorten im Stadtgebiet als im Plangebiet untergebracht werden. Daher ist es erforderlich zumindest einen Teil des Plangebiets, (nämlich den östlichen) für große Flächenbedarfe festzulegen und vorzubehalten. Daher wird dort die genannte Mindestgröße von 10 ha für Baugrundstücke festgesetzt.</p> <p>Auf die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange wird im Umweltbericht ausführlich eingegangen, u.a. auch auf Belange des Klimas, der</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>beeinträchtigt oder sogar geschädigt wird. Hier kommt zur globalen Erwärmung noch eine regionale hinzu. Siehe dazu auch die Broschüre des Bundesumweltministeriums. Im Gutachten wird nur auf die Kaltluftströmung eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es werden nur die Entwicklungen der Industriebetriebe kommuniziert und die (eventuell) höheren Steuereinnahmen. Dass oft die Betriebe umstrukturiert werden zeigen die aufgelassenen Standorte. Hingegen die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, die seit Jahrhunderten Bestand haben, werden nicht einmal in Ihrem Bestand gesichert, geschweige denn in Ihrer Entwicklung.</li> </ul> <p>Die Anmerkung des Ostalb Kreises die Existenz der Landwirte durch das gepl. GE seien nicht gefährdet; auf welcher Grundlage beruht dies? Ist diese Aussage auch für die Zukunft gültig?</p> <p>Auch die Eigentümer der ansässigen Betriebe werden ihren Lebensunterhalt mit der jetzigen Betriebsgröße bestreiten können, auch ohne Erweiterung.</p>	<p>Versiegelung und des Wasserhaushalts. Mit der Planung sind sowohl nachteilige Auswirkungen verbunden als auch zahlreiche Maßnahmen, um diesen entgegenzuwirken wie z.B. umfangreiche Grünflächen und Flächen zur Regenwasserrückhaltung (Förderung der Verdunstung und Kleinklima), Baumpflanzungen und Grünflächenanteile über das ganze Plangebiet verteilt u.v.m. Eine Umleitung von Regenwolken durch das Gewerbe- und Industriegebiet ist nicht zu erwarten.</p> <p>Der landwirtschaftliche Strukturwandel bringt tiefgreifende Veränderungen für die Betroffenen, die Bevölkerung und die Umwelt mit sich. Die maßgeblichen Weichenstellungen für die Agrarpolitik werden auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene getroffen, zudem beeinflussen stark internationale Regelungen und Entwicklungen. Die Stadt Ellwangen hat in den letzten Jahrzehnten die landwirtschaftlichen Belange stets unterstützt wo es möglich war und in den meisten Fällen auch immer gute Lösungen mit betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben finden können. Leider ist dies nicht immer möglich. Die gesellschaftlichen Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit ausreichend Flächen ist weiterhin ein schwieriger Zielkonflikt für alle Beteiligten. Die landwirtschaftlichen Belange und Eigentumsrechte werden in die Abwägung stets als sehr gewichtiger Belang eingestellt.</p> <p>Es handelt sich dabei um eine fachbehördliche Beurteilung, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt worden ist.</p> <p>Siehe oben. Bei fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort droht Abwanderung an andere Standorte, nicht nur mit der Erweiterung, sondern Abwanderung ganzer Unternehmen.</p>
---	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Nach dem Gleichheitsgrundgesetz sind alle gleichgestellt, Größe und Geld ist da außen vor. Deshalb sind die Interessen aller Betriebe gleichzustellen. Gewichtiger ist hier noch das Grundrecht, Art 14 des Grundgesetzes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ellwangen hat derzeit knapp 8000 Einpendler, denen gegenüber stehen ca. 4000 Auspendler. Hinzu kommen noch einige hundert ausländische Mitarbeiter (vorwiegend aus Osteuropa), die hier nur vorübergehend untergebracht sind. Diese wären auch noch als Einpendler zu betrachten. Dies ist ein weiterer Gesichtspunkt, die eine Vergrößerung nicht berechtigen. Es gibt Orte im Regionalverbandsgebiet, in denen derzeit viele Stellen abgebaut werden, dort sind bereits Fachkräfte vorhanden, die ihren festen Wohnsitz, Haus, Verein etc. dort haben. Die nötigen Flächen, Gebäude und der gleichen wären an diesen Orten ebenfalls vorhanden und es müssten nicht erneut Flächen versiegelt werden. Durch die weitere Beschaffung von Arbeitsplätzen wird das Verkehrsaufkommen auch auf den umliegenden Straßen weiter steigen, da die zusätzlichen Arbeitnehmer nicht mehr in nächster Umgebung vorhanden sein werden.</li> <li>• Wie in den Broschüren des Regionalverbandes zu erfahren ist, stehen z. Zeit genügend Gewerbefläche, ca. 910 ha in seinem Raum zur Verfügung. Nochmals, warum weiterhin Flächenfraß betreiben?</li> <li>• Wir sind in einem Zeitalter in dem global gedacht wird, denn es gibt auch außerhalb unseres Regionalgebietes Gegenden, die dringend Arbeitsplätze benötigen.</li> </ul>	<p>Entsprechend § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Belange landwirtschaftlicher Betriebe und Eigentumsrechte privater Eigentümer werden in die Abwägung stets als sehr gewichtiger Belang eingestellt. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Es geht mit der Funktion als lebendiges Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion einher, dass dort in verschiedenen Bereichen (z.B. Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen) Versorgungsfunktionen über die eigenen Stadtgrenzen hinaus, auch für die umgebende Raumschaft, angesiedelt sein sollen. Die Zahl der Auspendler hat sich laut Landesstatistik in 2021 bereits auf 5.000 erhöht. Um auch zukünftig nicht zu den Kommunen zu gehören – in denen man nur noch ruhig wohnen aber nicht mehr ausreichend Arbeitsplätze vorfinden kann – ist Vorsorge und Bleibeperspektive durch örtliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Ellwanger Unternehmen hier vor Ort wichtig. Zum Thema Verkehr siehe oben.</p> <p>Wenn so viele Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen würden wäre dies erfreulich. In der Regel sind diese Angaben nur potentiell/theoretisch/zukünftig-geplante und nicht tatsächlich verfügbare Flächen. Außerdem kommt es auf den Standort an wo Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Siehe oben. Ellwanger Unternehmen und Ellwanger Arbeitnehmerschaft soll Entwicklung, Sicherung und Erhaltung von Betrieben und Arbeitsplätzen in Ellwangen ermöglicht werden. Umzug/Abwanderung an weit entfernte Standorte außerhalb der Region oder außerhalb Deutschlands hätte gravierende Nachteile für die betroffenen Menschen / Ellwanger Arbeitnehmerschaft, den</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Flächen gemäß §5 BauGB Abschnitt 10 sind nicht dargestellt.</li> </ul> <p>Aufgrund der vorgenannten Gründe und Hinweise ist eine erneute Überarbeitung bzw. Aufhebung des Verfahrens angebracht.</p> <p><i>Ergänzend: Stellungnahme vom 08.06.2021 zum Flächennutzungsplan, Öffentlichkeitsbeteiligung und Bebauungsplan, verbindliche Beteiligung</i></p> <p>zu dem o. g. und ausgelegten Flächennutzungsplan werden folgende Einwände, Ablehnungen etc. vorgebracht:</p> <p>Der §1 des Baugesetzbuches beinhaltet verschiedene Punkte, die bei der Aufstellung zu beachten sind. Verschiedene Punkte wurden hier nicht beachtet. Die in §1a aufgeführten Punkte wurden einfach ignoriert. Ein großes Defizit bei der Planung und Erläuterung.</p> <p>Der vorgesehene Bereich ist im gültigen Regionalplan als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ ausgewiesen.</p>	<p>Wirtschaftsstandort und die Stadtgesellschaft zur Folge.</p> <p>Im Bebauungsplan sind sehr umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese erstrecken sich über die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplanänderungsverfahren sind diese öffentlichen Grünflächen ebenfalls dargestellt.</p> <p>Die vorgetragenen Argumente und Belange werden zur Kenntnis genommen und mit ihrem jeweiligen Gewicht in die Abwägung eingestellt. Das Verfahren wird aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit und insbesondere überwiegenden Belangen der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen fortgeführt und abgeschlossen.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Die angeführten Inhalte sind in der Begründung und im Umweltbericht (jeweils mit Anlagen) dargestellt.</p> <p>Bei dem betroffenen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, nicht um ein verbindliches Ziel. Dieser Belang wurde ausführlich behandelt und in die Abwägung eingestellt, wie dies in den aktuellen, ausgelegten Bebauungsplanunterlagen dargestellt ist. Andere Belange überwiegen in der Abwägung, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl.</p>
--	---

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Es sind im Stadtgebiet größere Flächen vorhanden, die nicht als schutzbedürftiger Bereich ausgewiesen sind und nicht bei der Suche berücksichtigt worden sind.</p> <p>Alternative Standortprüfungen z. B. Sondergebiete Kaserne, Truppenübungsplatz etc. sind nicht verfolgt worden, obwohl diese Flächen keine schutzbedürftigen Bereiche laut Regionalplan sind. Aufgrund der angestrebten Verkehrsverlagerung von der Straße auf die Schiene wären Standorte entlang der Bahn mit möglichen Gleisanschluss vorrangig anzustreben; eventuell in Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden (siehe §5 BauGB. Abschn. 2b,c und 3).</p> <p>Auch im Landesentwicklungsplan (LEP) ist festgeschrieben, dass geeignete landwirtschaftliche Flächen mit ertragreichen Böden zu sichern sind und bei Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen ist z. B. ehemaliger Truppenübungsplatz (Abschnitt 2.4.2.5) ...</p> <p>...oder Flächen wie vor [sic] erwähnt. Im Plangebiet sind auch Bodenklassen I enthalten gemäß der Reichsbodenschätzung, höherwertiger Boden.</p>	<p>Das angesprochene Thema der Standortsuche wurde im beigefügten Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept, im beigefügten Umweltbericht zum Bebauungsplan und in der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und abgewogen. Die genannten Unterlagen sind Teil des Bebauungsplanverfahrens und waren Teil des FNP-Änderungsverfahrens. Es gibt, wie in den Unterlagen ausführlich dargestellt, keine Standortalternative, die sich für die Gewerbeentwicklung der erforderlichen Größe besser eignet und die Bodenqualität alternativer Flächen ist weitgehend gleichwertig zu der im Plangebiet. Die Flächeninanspruchnahme von für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden ist unvermeidlich. (Siehe auch nachfolgende Absätze).</p> <p>Zur Standortalternativenprüfung wird auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren und das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept verwiesen, welches unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde. Ein Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung und darauffolgenden Entscheidungen der kommunalen Gremien war es, den ehemaligen Standortübungsplatz nicht für die anstehenden Gewerbeerweiterungen vorzusehen. Eine Konzentration zusätzlichen Gewerbes am bestehenden Standort ist raumplanerisch schlüssig. Die ehemalige Kaserne ist von Wohnnutzungen direkt angrenzend umgeben, stark terrassiert und weit von der Autobahn entfernt. Dort sollen laut Gemeinderatsbeschluss keine großflächigen Gewerbenutzungen, sondern vorwiegend dringend benötigte Wohn- und ergänzend weniger flächenintensive Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen werden.</p> <p>Maßgeblich für die Definition und Charakterisierung einer Fläche aus landwirtschaftlicher Perspektive ist ihre Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit. Diese wird in der Flächenbilanz dargestellt. Die auch in der</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Ablehnung wegen einer vorgesehenen Wohnbebauung auf dem Kasernengelände ist nicht nachzuvollziehen, da genügend Flächen im Stadtgebiet (z. B. Parkplätze gegenüber SEB-City, Parkplatz beim Netto etc.) und Gebäude und Leerstände vorhanden sind. Diese Bebauungen würde auch die Innenstadt stärken.</p> <p>Der Regionalverband fordert auch eine Auflistung von Leerständen und unbebauten Flächen in vorhandenen Baugebieten, damit weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Siehe hierzu auch Landesbodenschutzgesetz §2. Hier nur einige Beispiele: [Unternehmensbezeichnungen], Mödinger-Gelände, BAG-Lagerhausgelände, Schaudtgelände, Moto-Cross-Fläche bei Fa. Rommel, Kaufland-Tankstellen-Areal, Brache hinter Multi-Pack, ehem. Hackschnitzelkraftwerk etc. Diese wurden teilweise aufgelistet und unter anderem für nicht empfehlenswert empfunden, da diese im Privatbesitz sind; die Flächen im geplanten Gewerbegebiet sind ebenfalls im Privatbesitz. Folglich auch nicht „empfehlenswert“.</p>	<p>Reichsbodenschätzung ab 1934 erhobenen Boden-Charakteristika „Bodenart, Zustandsstufe und Bodenzahl“ können sich einerseits in der Flächenbilanz niederschlagen, maßgeblich für die Bemessung der Güte eines Bodens ist in der Gegenwart jedoch insbesondere die Ertragsfähigkeit des Bodens. Diese wird in ihrer Gesamtheit in der Flächenbilanz dargestellt. Laut dieser handelt es sich bei den betroffenen Böden (wie in den ausgelegten Unterlagen dargestellt) praktisch ausschließlich um Vorrangflächen der Stufe II mit Ackerzahlen aus dem unteren bis mittleren Drittel der Werteskala.</p> <p>Die genannten Beispiele sind aufgrund ihrer geringen Größe und Beschaffenheit (z.B. darunter verlaufender verdolter Stelzenbach und teils Privatfläche bei Netto-Markt) nicht ansatzweise in der Lage, dringend benötigte Wohneinheiten in ähnlichem Umfang zur Verfügung zu stellen wie das ehemalige Kasernengelände (dort sind derzeit 700 Wohnungen geplant) - es stehen bei Weitem nicht ausreichend Baulücken und Leerstände zur Verfügung.</p> <p>Auf innerörtliche Potentialflächen wird in den Bebauungsplanunterlagen eingegangen. Zu den angeführten Flächen: bei [Unternehmensbezeichnung] handelt es sich um eine bebaute und genutzte Fläche, zur Wiedernutzung des ehemaligen „Mödinger“-Geländes wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt, für das ehemalige BAG Gelände sind innenstadtnahe Wohnnutzungen vorgesehen. Die „Moto-Cross-Fläche bei Fa. Rommel“ und die „Brache hinter Multi-Pack“ sind als Baulücken bei der Flächenbedarfsberechnung bereits abgezogen worden. Das „Schaudtgelände“ und „ehem. Hackschnitzelkraftwerk“ sind zumindest in Teilen in Nutzung. Die angeführten Flächen reichen bei weitem nicht aus, um den Flächenbedarf zu decken.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Von den Gremien und der Bevölkerung wurde des Öfteren ein gesamtheitliches Verkehrskonzept der Gesamt- Stadt eingefordert; dies sollte berücksichtigt sein. Dieser Punkt wird auch im LEP gefordert.</p> <p>Im geplanten B-Plan ist lediglich die Strecke Rattstadt-A7, L 1060, untersucht worden. Auf diesem Abschnitt befindet sich auch die Umleitungstrecke der Autobahn und ist nicht berücksichtigt [sic]. Bedingt durch den größeren Bedarf an Arbeitnehmern wird zwangsläufig der Radius der Anfahrtstrecken immer größer, es werden immer mehr Strecken stärker belastet. Dies ist nicht mit eingeflossen; insbesondere auch die Gemeindeverbindungsstraßen, die zum Teil für den überörtlichen Verkehr (in der Regel nicht üblich) ausgeschildert sind. Das geforderte Gesamtkonzept ist nicht behandelt worden.</p> <p>Im bestehenden Bebauungsplan sind mehrere kartierte zu schützende Biotop und Naturdenkmäler vorhanden. Durch die neue Abgrenzung der Bebauung werden diese komplett isoliert und abgetrennt. Lediglich ein schmaler Streifen in Richtung Osten ist vorhanden, der ist aber durch Erschließungsstraßen bereits abgeschnitten.</p> <p>Es sind Ausgleichsmaßnahmen dafür vorgesehen die aber wie die Vergangenheit zeigt nicht einmal parallel sondern später</p>	<p>Die verkehrliche Abwicklung wird in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen ebenfalls dargestellt und in die Abwägung eingestellt. Die Lage an der Autobahn ist hier ein entscheidender Vorteil. Zudem ist es gelungen, dass das Land die Ortsumfahrungen Röhlingen und Eggenrot in den Landesverkehrswegeplan aufgenommen hat. Dies ist ein riesiger Erfolg und einer der wichtigsten Schritte um hierzu voranzukommen.</p> <p>Es ist ein Verkehrsgutachten vom Büro Modus Consult erstellt worden. Die von wesentlicher Verkehrszunahme betroffenen Bereiche sind untersucht worden. Dies ist insbesondere der Bereich zwischen der Autobahn und dem Sportplatz Neunheim (Abzweigung L 1060 nach Norden). Im anschließenden Straßennetz verteilt und entzerrt sich der Verkehr auf mehrere Straßen und die Autobahn. Eine Verkehrszunahme fällt dann anteilig immer geringer ins Gewicht. Somit besteht aufgrund des Plangebiets kein Handlungsbedarf im umgebenden, weiträumigen Straßennetz.</p> <p>Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ wird zur Erhaltung festgesetzt. Dieser Bereich wird künftig nicht mehr unmittelbar an umgebende intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen anschließen, sondern an extensive öffentliche und private Grünflächen. Diese setzen sich nach Osten Richtung Landschaft fort. Im Südwesten des Plangebiet bleibt ein Hecken-Biotop erhalten und wird vergrößert, welches wie bisher an die Landschaft angrenzt. An den Plangebietsrändern sind große, ökologisch sehr hochwertige Ausgleichsflächen mit Anschluss an die umgebende Landschaft festgesetzt. Zudem sind außerhalb des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzplanungen vorgesehen.</p> <p>Es wurde bereits –während des Aufstellungsverfahrens des</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>ausgeführt werden.</p> <p>Die Population in den jetzigen Biotopen werden aussterben. Der jetzige Rebhuhn Bestand auf dieser Fläche (im Gutachten werden diese nicht berücksichtigt) wird sicher nicht in die gepl. Ersatzpflanzungen umsiedeln, da diese auch keine Freiflächen vorweisen. Die Rebhühner werden aussterben, wie die Kiebitze, die in den vorgegangenen Gebieten ansässig waren. Auch ein Gutachter kann die Natur rechnerisch eben nicht regeln.</p> <p>Auf landwirtschaftlichen Flächen findet eine nicht unerhebliche CO<sub>2</sub> Bindung statt, auf einer Gewerbefläche nicht mehr.</p> <p>Das Bodennaturschutzgesetz fordert (§9) ausdrücklich die ERHALTUNG und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft;</p> <p>...dies betrifft auch die „Große Eiche“. Warum um diese 5 m tief abgegraben werden soll, ist unerklärlich. Auf jeden Fall verhindert eine Winkelstützmauer, die auch mit Mauerschutz wasserdurchlässig ist und in der Regel eine dahinterliegende Drainage besitzt, eine Grundwasserabsenkung nicht, auch keine „dichte“ Stützmauer. Folge: langsames Absterben des seit Jahrhunderten alten Wahrzeichens „Große Eiche“.</p> <p>Warum ein bestehender intakter Feld-, Rad-, Fußweg mit gut entwickelter Begleit- Bepflanzung verlegt werden soll, obwohl auf beiden Seiten davon Gewerbeflächen ausgewiesen werden, ist ein weiterer Eingriff in die schon lädierte Umwelt und Natur. Durch die geänderte „kurvenreiche“ Linienführung wird der Feld-/Radweg „verkehrsunfreundlich“.</p>	<p>Bebauungsplans – mit der Umsetzung erster Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets begonnen (z.B. Ausgleichsfläche nordöstlich Schlossweiher).</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde unter anderem ein Artenschutzgutachten erstellt. Entsprechend den fachlichen Standards wurden zahlreiche Begehungen und Untersuchungen des Plangebiets vorgenommen. Vorkommen von Rebhuhn und Kiebitz wurden nicht festgestellt. Auf das Artenschutzgutachten wird verwiesen.</p> <p>Durch eine nachhaltige landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann der Boden durch die Bildung von Humus potentiell CO<sub>2</sub> binden. Bei einer nicht-nachhaltigen Bewirtschaftung reduziert sich dies sehr stark bzw. kann auch das Gegenteil eintreten. Wirklich wirksame Kohlenstoffsenken sind (wiedervernässte) Moore, die im Plangebiet jedoch nicht vorkommen.</p> <p>Dieser Belang wird, wie andere auch, in der Umweltprüfung behandelt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Der Stadt ist der Erhalt der Eiche ein wichtiges Anliegen. Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ wird daher zur Erhaltung festgesetzt. Jenseits der umgebenden öffentlichen Grünfläche sind Abgrabungen bis zu 5 m zulässig. Ein anerkannter Baumgutachter wurde eingeschaltet. Die geplanten Maßnahmen reichen zur Erhaltung aus. Bei sehr lang anhaltender, extremer Trockenheit können gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Es ist nicht ungewöhnlich, dass es zu Anpassungen an Feldwegen kommt, wenn Baugebiete ausgewiesen werden. Dies kam in der Vergangenheit auch schon vor. Eine Verlagerung und Verschwenkung des Feldweges ist aufgrund des Bedarfs großer zusammenhängender Gewerbeflächen</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Industriegebiete der Stadt sind fast ausschließlich in und um die Ortsteile Neunheim und Neunstadt (vorh.GE 205 ha, jetzt gepl. 52 ha GE, weitere Planung 40 ha GE) angesiedelt. Diese Verteilung ist inakzeptabel, da diese Orte in ihrer Existenz und Vielfalt stark belastet werden. Die bebaute Fläche beträgt beinahe 40% der gesamten Gemarkungsfläche (bez. auf die Flächen westl. A7) der beiden Ortschaften, allein auf das jetzige Gewerbe- /Industriegebiet entfallen ca. 70% der 40%. Für ein ländlich strukturiertes Gebiet zu viel, deshalb sollte bei einer Standortsuche andere Alternativen gesucht werden. Die 205 ha vorh. Gewerbegebiet sind innerhalb von 35 Jahren entstanden und ausschließlich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p> <p>Die Stadt hatte vor ca. 4 Jahren erst erneut 35 ha neues Gewerbegebiet ausgewiesen, eigentlich müssten ca. 20 ha nach dem BMW abgesagt hat, als Reserve vorhanden sein.</p>	<p>erforderlich. Die Kurvenradien sind gut befahrbar, auch mit großen landwirtschaftlichen Maschinen.</p> <p>In Ellwangen gibt es zahlreiche Gewerbestandorte, an der Autobahn liegt der größte. Der Themenkomplex der Standortalternativen wurde auch schon bei der Aufstellung des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzeptes thematisiert und war Gegenstand der diesbezüglichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gehen auch Belastungen einher. Eine Existenzbedrohung kann darin jedoch nicht erkannt werden. Vielmehr wurde die Weiterentwicklung von Neunheim zuletzt durch das Wohnbaugebiet „Boltersrot IV“, welches sich größter Nachfrage und Beliebtheit erfreut, unterstützt. In der Umgebung der Wohnbereiche sind zahlreiche, große und vielfältige Naturbereiche vorhanden. In der Ellwanger Kernstadt ist der Anteil bebauter Flächen entlang des Talraums noch höher und dichter. Dennoch ist Ellwangen mit allen Teilorten ein hervorragender Wohnstandort mit kurzer Erreichbarkeit hochwertiger Landschaftsräume, um die uns andere Kommunen beneiden. Die gleichzeitige kurze Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen ist ein Glücksfall. Durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets soll Ellwanger Unternehmen die Möglichkeit für Erweiterungen und Umsiedlungen im Stadtgebiet geboten werden. Dies dient neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze in erster Linie der Sicherung und Erhaltung bestehender. Bei fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten droht Abwanderung auch ganzer Unternehmen. Dies gilt es zu verhindern. Ansonsten müssten Ellwanger Beschäftigte weiter ins Umland zu anderen Arbeitsplätzen pendeln, wodurch keine Verbesserung erreicht wird.</p> <p>Die wenigen, in 2019 noch verfügbaren Bauplätze wurden bei der Flächenbedarfsberechnung in Abzug gebracht.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>In diesem Gebiet hat die Stadt den bauwilligen Firmen angeboten mehr Flächen über ihren Bedarf zu erwerben; diese Flächen sind jetzt Brachen. Des Weiteren wurden (werden) kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen oft an einer Weiterentwicklung durch die Stadt behindert und Ihnen wird angeraten ins Gewerbegebiet umzusiedeln. Hier kommt der Verdacht auf; die Stadt ist bestrebt so schnell als möglich die Grundstücke (vermutlich aus finanziellen Gründen) loszuwerden. Die Eindämmung der Flächenversiegelung, die auf allen Ebenen gefordert wird, kann so nicht in Einklang gebracht werden.</p> <p>Bei den vorgegebenen Größen von mindestens 10 ha pro Bauplatz besteht wieder die Gefahr das solche Industrie Brachflächen entstehen.</p> <p>Durch diese großen bebauten Flächen in der Landschaft findet so gut wie keine Verdunstung mehr statt und somit bilden sich auch keine Niederschläge (Wolken, Regen). Außerdem werden durch die höhere Erwärmung/Thermik ankommende Niederschläge(Wolken) umgeleitet. Dies hat zur Folge, dass die umliegende Natur dadurch beeinträchtigt oder sogar geschädigt</p>	<p>Auf flächensparendes Bauen wird aktiv hingewirkt, dies ist aber nicht allen Unternehmen, kleinen Firmen und Handwerkern gleichermaßen möglich. Die Betriebsabläufe und Anforderungen unterscheiden sich stark. Auch werden auf einander folgende Bauabschnitte erst sukzessive umgesetzt. Außenstehende kennen die abschnittsweise Bauplanung nicht und vermuten evtl. Flächenverschwendung. Dem ist aber nicht so. Auch sind Flächen für folgende Bauabschnitte nicht grundsätzlich zu versagen, da sonst bei wachsenden Unternehmen alle paar Jahre ein kompletter Umzug nötig, aber nicht finanzierbar wäre.</p> <p>Es ist nicht richtig, dass die Stadt kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen an einer Weiterentwicklung behindern würde. Vielmehr sind es regelmäßig unverträgliche Gemengelagen mit angrenzenden Wohngebieten und die betrieblichen Ansprüche der Unternehmen, die sich mit dem Umfeld im Lauf der Zeit nicht mehr vereinbaren lassen (z.B. Lärmschutz, Flächenbedarf, Erschließung, Lieferverkehr...). An Altstandorten von umgesiedelten Betrieben erfolgt regelmäßig eine innerörtliche Wohnbebauung, was den Landschaftsverbrauch reduziert.</p> <p>Es besteht Flächenbedarf sowohl für flächenmäßig kleinere, mittlere als auch größere Gewerbebetriebe. Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf können nicht an anderen Standorten im Stadtgebiet als im Plangebiet untergebracht werden. Daher ist es erforderlich zumindest einen Teil des Plangebiets, (nämlich den östlichen) für große Flächenbedarfe festzulegen und vorzubehalten. Daher wird dort die genannte Mindestgröße von 10 ha für Baugrundstücke festgesetzt.</p> <p>Auf die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange wird im Umweltbericht ausführlich eingegangen, u.a. auch auf Belange des Klimas, der</p>
---	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>wird. Hier kommt zur globalen Erwärmung noch eine regionale hinzu. Siehe dazu auch die Broschüre des Bundesumweltministeriums. Im Gutachten wird nur auf die Kaltluftströmung eingegangen.</p> <p>Es werden nur die Entwicklungen der Industriebetriebe kommuniziert und die (eventuell) höheren Steuereinnahmen. Dass oft die Betriebe umstrukturiert werden zeigen die aufgelassenen Standorte. Hingegen die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, die seit Jahrhunderten Bestand haben, werden nicht einmal in Ihrem Bestand gesichert, geschweige denn in Ihrer Entwicklung.</p> <p>Die Anmerkung des Ostalb Kreises die Existenz der Landwirte durch das gepl. GE seien nicht gefährdet; auf welcher Grundlage beruht dies? Ist diese Aussage auch für die Zukunft gültig?</p> <p>Nach dem Gleichheitsgrundgesetz sind alle gleichgestellt, Größe und Geld ist da außen vor. Deshalb sind die Interessen aller Betriebe gleichzustellen. Gewichtiger ist hier noch das Grundrecht, Art 14 des Grundgesetzes.</p>	<p>Versiegelung und des Wasserhaushalts. Mit der Planung sind sowohl nachteilige Auswirkungen verbunden als auch zahlreiche Maßnahmen, um diesen entgegenzuwirken wie z.B. umfangreiche Grünflächen und Flächen zur Regenwasserrückhaltung (Förderung der Verdunstung und Kleinklima), Baumpflanzungen und Grünflächenanteile über das ganze Plangebiet verteilt u.v.m. Eine Umleitung von Regenwolken durch das Gewerbe- und Industriegebiet ist nicht zu erwarten.</p> <p>Der landwirtschaftliche Strukturwandel bringt tiefgreifende Veränderungen für die Betroffenen, die Bevölkerung und die Umwelt mit sich. Die maßgeblichen Weichenstellungen für die Agrarpolitik werden auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene getroffen, zudem beeinflussen stark internationale Regelungen und Entwicklungen. Die Stadt Ellwangen hat in den letzten Jahrzehnten die landwirtschaftlichen Belange stets unterstützt wo es möglich war und in den meisten Fällen auch immer gute Lösungen mit betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben finden können. Leider ist dies nicht immer möglich. Die gesellschaftlichen Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit ausreichend Flächen ist weiterhin ein schwieriger Zielkonflikt für alle Beteiligten. Die landwirtschaftlichen Belange und Eigentumsrechte werden in die Abwägung stets als sehr gewichtiger Belang eingestellt.</p> <p>Es handelt sich dabei um eine fachbehördliche Beurteilung, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt worden ist.</p> <p>Entsprechend § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Belange landwirtschaftlicher Betriebe und Eigentumsrechte privater Eigentümer werden in die</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Ellwangen hat derzeit knapp 8000 Einpendler, denen gegenüber stehen ca. 4000 Auspendler. Hinzu kommen noch einige hundert ausländische Mitarbeiter (vorwiegend Osteuropa), die hier nur vorübergehend, teils in kasernenähnlichen Unterkünften untergebracht sind. Diese wären auch noch als Einpendler zu betrachten. Dies ist ein weiterer Gesichtspunkt, die eine Vergrößerung nicht berechtigen. Es gibt Orte im Regionalverbandsgebiet, in denen derzeit viele Stellen abgebaut werden, dort sind bereits Fachkräfte vorhanden, die Ihren festen Wohnsitz, Haus, Verein etc. dort haben. Die nötigen Flächen, Gebäude und der gleichen wären an diesen Orten ebenfalls vorhanden und es müssten nicht erneut Flächen versiegelt werden. Durch die weitere Beschaffung von Arbeitsplätzen wird der das Verkehrsaufkommen auch auf den umliegenden Straßen steigen, da die zusätzlichen Arbeitnehmer nicht mehr in nächster Umgebung vorhanden sein werden.</p> <p>Wie in den Broschüren des Regionalverbandes zu erfahren ist, stehen z. Zeit genügend Gewerbefläche, ca. 910 ha in seinem Raum zur Verfügung. Nochmals, warum weiterhin Flächenfraß betreiben.</p> <p>Wir sind in einem Zeitalter in dem global gedacht wird, denn es gibt auch außerhalb unseres Regionalgebietes Gegenden, die dringend Arbeitsplätze benötigen.</p> <p>Die Flächen gemäß §5 BauGB Abschnitt 10 sind nicht dargestellt.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Gründe und Hinweise ist eine erneute Überarbeitung bzw. Aufhebung des Verfahrens angebracht.</p>	<p>Abwägung stets als sehr gewichtiger Belang eingestellt. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Es geht mit der Funktion als lebendiges Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion einher, dass dort in verschiedenen Bereichen (z. B. Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen) Versorgungsfunktionen über die eigenen Stadtgrenzen hinaus, auch für die umgebende Raumschaft, angesiedelt sein sollen. Um auch zukünftig nicht zu den Kommunen zu gehören – in denen man nur noch ruhig wohnen und nicht mehr ausreichend Arbeitsplätze vorfinden kann – ist Vorsorge und Bleibeperspektive durch örtliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Ellwanger Unternehmen hier vor Ort wichtig. Zum Thema Verkehr siehe oben.</p> <p>Wenn so viele Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen würde wäre dies erfreulich. In der Regel sind diese Angaben nur potentiell/theoretisch und nicht tatsächlich verfügbare Flächen.</p> <p>Die vorgetragenen Argumente und Belange werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind sehr umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese erstrecken sich über die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplanänderungsverfahren sind diese öffentlichen Grünflächen ebenfalls enthalten.</p> <p>Das Verfahren wird aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit und insbesondere überwiegenden Belangen der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen fortgeführt und zu Ende fortgeführt.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 07.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Zu dem o. g. und ausgelegten Flächennutzungsplan werden folgende Einwände, Ablehnungen etc. vorgebracht: Nach §5 BauGB ist das ganze Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan darzustellen bzw. es können Flächen ausgenommen werden, dies ist aber zu begründen.</p> <p>Der §1 des Baugesetzbuches beinhaltet verschiedene Punkte, die bei der Aufstellung zu beachten sind. Verschiedene Punkte wurden hier nicht beachtet. Die in §1a auf geführten Punkte wurden einfach ignoriert. Ein großes Defizit bei der Planung und Erläuterung.</p> <p>Der vorgesehene Bereich ist im gültigen Regionalplan als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ ausgewiesen. Wie können einfach solche Festlegungen ignoriert werden?</p> <p>Alternative Standortprüfungen z. B. Sondergebiete Kaserne, Truppenübungsplatz etc. sind nicht verfolgt worden, obwohl diese Flächen keine schutzbedürftigen Bereiche laut Regionalplan sind. Aufgrund der angestrebten Verkehrsverlagerung von der Straße auf die Schiene wären Standorte entlang der Bahn mit möglichen Gleisanschluss vorrangig anzustreben; eventuell in Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden (siehe §5 BauGB. Abs. 2b, c und 3).</p>	<p>Im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen ist entsprechend § 5 BauGB die Art der Bodennutzung für das gesamte Gebiet der VVG Ellwangen (bestehend aus der Stadt Ellwangen und den Gemeinden Adelmannsfelden, Ellenberg, Jagstzell, Neuler, Rainau, Rosenberg und Wört) dargestellt. Es handelt sich bei dem vorliegenden Verfahren um eine Änderung eines Teils des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Die angeführten Inhalte sind in den ausgelegten Verfahrensunterlagen dargestellt, insbesondere im beigefügten Umweltbericht und in der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan, welche Teil des FNP-Änderungsverfahrens im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB sind.</p> <p>Bei dem betroffenen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, nicht um ein verbindliches Ziel. Dieser Belang wurde ausführlich behandelt und in die Abwägung eingestellt, wie dies in den aktuellen, ausgelegten Verfahrensunterlagen dargestellt ist. Andere Belange überwiegen in der Abwägung, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl</p> <p>Zur Standortalternativenprüfung wird auf die aktuellen Unterlagen zum Bauleitplanverfahren und das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept verwiesen, welches unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde. Ein</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Auch im Landesentwicklungsplan (LEP) ist festgeschrieben, dass geeignete landwirtschaftliche Flächen mit ertragreichen Böden zu sichern sind und bei Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen ist z. B. ehemaliger Truppenübungsplatz (Abschnitt 2.4.2.5).</p> <p>Der Regionalverband fordert auch eine Auflistung von Leerstandständen und unbebauten Flächen in vorhandenen Baugebieten, damit weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Siehe hierzu auch Landesbodenschutzgesetz §2. Hier nur einige Beispiele: [Unternehmensbezeichnung], Mödinger-Gelände, BAG-Lagerhausgelände, Schaudtgelände, Moto-Cross-Fläche bei Fa. Rommel, Kaufland-Tankstellen-Areal, Brache hinter Multi-Pack, ehem. Hackschnitzelkraftwerk etc.</p> <p>Von den Gremien und der Bevölkerung wurde des Öfteren ein gesamtheitliches Verkehrskonzept des Gesamt- Stadt eingefordert; dies sollte bei einer Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt sein. Dieser Punkt wird auch im LEP gefordert.</p>	<p>Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung und darauffolgenden Entscheidungen der kommunalen Gremien war es, den ehemaligen Standortübungsplatz nicht für die anstehenden Gewerbeerweiterungen vorzusehen. Eine Konzentration zusätzlichen Gewerbes am bestehenden Standort ist raumplanerisch schlüssig. Die ehemalige Kaserne ist von Wohnnutzungen direkt angrenzend umgeben, stark terrassiert und weit von der Autobahn entfernt. Dort sollen laut Gemeinderatsbeschluss keine großflächigen Gewerbenutzungen, sondern vorwiegend dringend benötigte Wohn- und ergänzend weniger flächenintensive Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen werden.</p> <p>Auf innerörtliche Potentialflächen wird in den Verfahrensunterlagen eingegangen. Zu den angeführten Flächen: bei [Unternehmensbezeichnung] handelt es sich um eine bebaute und genutzte Fläche, das ehemalige „Mödinger“-Gelände befindet sich in Privateigentum (vorhandene Altlast) - es ist ein Bebauungsplan zur Aktivierung der Fläche in Aufstellung, für das ehemalige BAG Gelände sind innenstadtnahe Wohnnutzungen vorgesehen. Diese und die anderen angeführten Flächen sind nicht verfügbar, die zwei Baulücken (Moto-Cross und Multi-Pack) bei der Flächenbedarfsberechnung bereits abgezogen und würden bei weitem nicht ausreichen um den Bedarf zu decken.</p> <p>Die verkehrliche Abwicklung wird in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen ebenfalls thematisiert und in die Abwägung eingestellt. Die Lage an der Autobahn ist hier ein entscheidender Vorteil. Zudem ist es gelungen, dass das Land die Ortsumfahrungen Röhlingen und Eggenrot in den Landesverkehrswegeplan aufgenommen hat. Dies ist ein riesiger Erfolg und einer der wichtigsten Schritte um hierzu voranzukommen.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Im bestehenden Flächennutzungsplan sind mehrere kartierte zu schützende Biotope und Naturdenkmäler vorhanden. Durch die neue Abgrenzung der Bebauung werden diese komplett isoliert und abgetrennt. Lediglich ein schmaler Streifen in Richtung Osten ist vorhanden, der ist aber durch Erschließungsstraßen bereits abgeschnitten. Auch in der gepl. Gewerbebeerweiterungsflächen (Änderung Flächennutzungsplan) sind mehrere kartierte Biotope vorhanden, die danach keine Anbindung mehr haben werden. Eine Anbindung an die Felder ist nicht mehr gegeben. Das ist das Aus für Biotope, wenn auch später dafür eventuelle Ausgleichs an anderer Stelle erfolgen.</p> <p>Das Bodennaturschutzgesetz fordert (§9) ausdrücklich, die ERHALTUNG und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Dies wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>In der Regionalverbandveröffentlichung wird der Lebensraum für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als „potenziell hoch“ eingefordert. Dies geschieht hier nicht.</p> <p>Warum ein bestehender intakter Feld-, Rad-, Fußweg mit gut entwickelter Begleit- Bepflanzung verlegt werden soll, obwohl auf beiden Seiten davon Gewerbeflächen ausgewiesen werden, ist ein weiterer Eingriff in die schon lädierte Umwelt und Natur.</p> <p>Durch die geänderte „kurvenreiche“ Linienführung wird der Feld-/Radweg „verkehrsunfreundlich“.</p> <p>Die Industriegebiete der Stadt sind fast ausschließlich in und um die Ortsteile Neunheim und Neunstadt (vorh. GE 205 ha, jetzt gepl. 52 ha GE, weitere Planung 40 ha GE) angesiedelt. Diese Verteilung ist inakzeptabel, da diese Orte in ihrer Existenz und Vielfalt stark belastet werden. Die bebaute Fläche beträgt beinahe 40 % der gesamten Gemarkungsfläche (bez. Auf die Flächen westl. A 7) der beiden Ortschaften, allein auf das jetzige Gewerbe-/Industriegebiet entfalten ca. 70 % der 40 %. Für ein ländlich Strukturiertes Gebiet zu viel, deshalb sollte bei einer Standortsuche andere Alternativen gesucht werden. Die 205 ha vorh. Gewerbegebiet sind innerhalb von 35 Jahren entstanden und ausschließlich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p>	<p>Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ wird zur Erhaltung festgesetzt. Der Bereich der dortigen öffentlichen und privaten Grünflächen wird künftig nicht mehr unmittelbar an umgebende intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen anschließen. Die Hecken-Biotope im Plangebiet können nur teilweise erhalten werden. Als Ausgleich sind planinterne und planexterne Ersatzplanungen vorgesehen. An den Plangebietsrändern sind große, ökologisch sehr hochwertige Ausgleichsflächen mit Anschluss an die umgebende Landschaft festgesetzt.</p> <p>Dieser Belang wird, wie andere auch, in der Umweltprüfung behandelt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Dieser Themenkomplex wird in der Umweltprüfung behandelt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Es ist nicht ungewöhnlich, dass es zu Anpassungen an Feldwegen kommt, wenn Baugebiete ausgewiesen werden. Dies kam in der Vergangenheit auch schon vor. Eine Verlagerung und Verschwenkung des Feldweges ist aufgrund des Bedarfs großer zusammenhängender Gewerbeflächen erforderlich. Die Kurvenradien sind gut befahrbar, auch mit großen landwirtschaftlichen Maschinen.</p> <p>In Ellwangen gibt es zahlreiche Gewerbestandorte, an der Autobahn liegt der größte. Der Themenkomplex der Standortalternativen wurde auch schon bei der Aufstellung des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzeptes thematisiert und war Gegenstand der diesbezüglichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gehen auch Belastungen einher. Die Weiterentwicklung von Neunheim wurde zuletzt durch das Wohnbaugebiet „Boltersrot IV“, welches sich größter Nachfrage und Beliebtheit erfreut, unterstützt. In der Umgebung der Wohnbereiche sind zahlreiche, große und</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Stadt hatte vor ca. 4 Jahren erst erneut 35 ha neues Gewerbegebiet ausgewiesen, eigentlich müssten ca. 20 ha nach dem BMW abgesagt hat, als Reserve vorhanden sein.</p> <p>In diesem Gebiet hat die Stadt den bauwilligen Firmen angeboten mehr Flächen über ihren Bedarf zu erwerben; diese Flächen sind jetzt Brachen. Des Weiteren wurden (werden) kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen oft an einer Weiterentwicklung durch die Stadt behindert und Ihnen wird angeraten ins Gewerbegebiet umzusiedeln. Hier kommt der Verdacht auf; die Stadt ist bestrebt so schnell als möglich die Grundstücke (vermutlich aus finanziellen Gründen) loszuwerden. Die Eindämmung der Flächenversiegelung, die auf allen Ebenen gefordert wird, kann so nicht in Einklang gebracht werden.</p>	<p>vielfältige Naturbereiche vorhanden. In der Ellwanger Kernstadt ist der Anteil bebauter Flächen entlang des Talraums noch höher und dichter. Dennoch ist Ellwangen mit allen Teilorten ein hervorragender Wohnstandort mit kurzer Erreichbarkeit hochwertiger Landschaftsräume, um die uns andere Kommunen beneiden. Die gleichzeitige kurze Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen ist ein Glücksfall. Durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets soll Ellwanger Unternehmen die Möglichkeit für Erweiterungen und Umsiedlungen im Stadtgebiet geboten werden. Dies dient neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze in erster Linie der Sicherung und Erhaltung bestehender. Bei fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten droht Abwanderung auch ganzer Unternehmen. Dies gilt es zu verhindern. Ansonsten müssten Ellwanger Beschäftigte weiter ins Umland zu anderen Arbeitsplätzen pendeln, wodurch keine Verbesserung erreicht wird.</p> <p>Die wenigen, in 2019 noch verfügbaren Bauplätze wurden bei der Flächenbedarfsberechnung in Abzug gebracht.</p> <p>Auf flächensparendes Bauen wird aktiv hingewirkt, dies ist aber nicht allen Unternehmen, kleinen Firmen und Handwerkern gleichermaßen möglich, die Betriebsabläufe und Anforderungen unterscheiden sich stark. Auch werden auf einander folgende Bauabschnitte erst sukzessive umgesetzt. Außenstehende kennen die abschnittsweise Bauplanung nicht und vermuten evtl. Flächenverschwendung. Dem ist aber nicht so. Auch sind Flächen für folgende Bauabschnitte nicht grundsätzlich zu versagen, da sonst bei wachsenden Unternehmen alle paar Jahre ein kompletter Umzug nötig, aber nicht finanzierbar wäre. Es ist nicht richtig, dass die Stadt kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen an einer Weiterentwicklung behindern würde. Vielmehr sind es regelmäßig Gemengelagen in umgebenden Wohngebieten und die betrieblichen Ansprüche</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Durch diese großen bebauten Flächen in der Landschaft findet so gut wie keine Verdunstung mehr statt und somit bilden sich auch keine Niederschläge (Wolken, Regen). Außerdem werden durch die höhere Erwärmung/Thermik ankommende Niederschläge (Wolken) umgeleitet. Dies hat zur Folge, dass die umliegende Natur dadurch beeinträchtigt oder sogar geschädigt wird. Hier kommt zur globalen Erwärmung noch eine regionale hinzu. Siehe dazu auch die Broschüre des Bundesumweltministeriums.</p> <p>Es werden nur die Entwicklungen der Industriebetriebe kommuniziert und die (eventuell) höheren Steuereinnahmen. Dass oft die Betriebe umstrukturiert werden zeigen die aufgelassenen Standorte. Hingegen die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, die seit Jahrhunderten Bestand haben, werden nicht einmal in Ihrem Bestand gesichert, geschweige denn in Ihrer Entwicklung.</p> <p>Nach dem Gleichheitsgrundgesetz sind alle gleichgestellt, Größe und Geld ist da außen vor. Deshalb sind die Interessen aller Betriebe gleichzustellen. Gewichtiger ist hier noch das Grundrecht, Art 14 des Grundgesetzes.</p> <p>Ellwangen hat derzeit knapp 8000 Einpendler, denen gegenüber sehen ca. 4000 Auspendler. Hinzu kommen noch einige hundert ausländische Mitarbeiter (vorwiegend Osteuropa), die hier nur vorübergehend, teils in kasernenähnlichen Unterkünften untergebracht sind. Diese wären auch noch als Einpendler zu betrachten. Dies ist ein weiterer Gesichtspunkt, die eine Vergrößerung nicht berechtigen. Es gibt Orte im Regionalverbandsgebiet, in denen derzeit viele Stellen abgebaut werden, dort sind bereits Fachkräfte vorhanden, die Ihren festen Wohnsitz, Haus, Verein etc. dort haben. Die nötigen Flächen, Gebäude und der gleichen wären an diesen Orten ebenfalls vorhanden und es müssten nicht erneut Flächen versiegelt werden.</p>	<p>der Betriebe, die sich mit dem Umfeld im Lauf der Zeit nicht mehr vereinbaren lassen (z.B. Lärmschutz, Flächenbedarf, Erschließung, Lieferverkehr...). An Altstandorten von umgesiedelten Betrieben erfolgt regelmäßig eine innerörtliche Wohnbebauung, was den Landschaftsverbrauch reduziert.</p> <p>Es gibt negative Auswirkungen. Diesen wird durch zahlreiche Maßnahmen begegnet, die in den Verfahrensunterlagen, v.a. Umweltbericht aufgeführt sind (z.B. umfangreiche Grünflächen, Regenwasserrückhaltung, Baumpflanzungen und vieles mehr).</p> <p>Der landwirtschaftliche Strukturwandel bringt tiefgreifende Veränderungen für die Betroffenen, die Bevölkerung und die Umwelt mit sich. Die maßgeblichen Weichenstellungen für die Agrarpolitik werden auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene getroffen, zudem gibt es internationale Regelungen und Entwicklungen. Die Stadt Ellwangen hat in den letzten Jahrzehnten die landwirtschaftlichen Belange stets unterstützt wo es möglich war und in den meisten Fällen auch immer gute Lösungen mit betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben finden können. Leider ist dies nicht immer möglich. Die gesellschaftlichen Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit ausreichend Flächen ist weiterhin ein schwieriger Zielkonflikt für alle Beteiligten. Die Eigentumsrechte werden in die Abwägung stets als sehr gewichtiger Belang eingestellt.</p> <p>Es geht mit der Funktion als lebendiges Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion einher, dass dort in verschiedenen Bereichen (z. B. Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen) Versorgungsfunktionen über die eigenen Stadtgrenzen hinaus, auch für die umgebende Raumschaft, angesiedelt sein sollen. Um auch zukünftig nicht zu den Kommunen zu</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Wie in den Broschüren des Regionalverbandes zu erfahren ist, stehen z. Zeit genügend Gewerbeflächen, ca. 910 ha in seinem Raum zur Verfügung. Nochmals, warum weiterhin Flächenfraß betreiben.</p> <p>Wir sind in einem Zeitalter in dem global gedacht wird, denn es gibt auch außerhalb unseres Regionalgebietes Gegenden, die dringend Arbeitsplätze benötigen.</p> <p>Aufschüttung, Abgrabungen etc. gemäß § 5 BauGB sind nicht dargestellt.</p> <p>Die Flächen gemäß §5 BauGB Abschnitt 10 sind nicht dargestellt.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Gründe und Hinweise ist eine erneute Überarbeitung bzw. Aufhebung des Verfahrens angebracht.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 28.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>zu dem o. g. und ausgelegten Bebauungsplan werden folgende Einwände, Ablehnungen etc. vorgebracht:</p> <p>Gemäß §3 des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan mindestens 30 Tage auszulegen, jedoch ist der Ort und die Dauer der</p>	<p>gehören – in denen man nur noch ruhig wohnen und nicht mehr ausreichend Arbeitsplätze vorfinden kann – ist Vorsorge und Bleibeperspektive (durch örtliche Erweiterungsmöglichkeiten) für die Ellwanger Unternehmen hier vor Ort wichtig.</p> <p>Wenn so viele Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen würde wäre dies erfreulich. Meist sind diese Angaben nur theoretische und nicht tatsächlich verfügbare Flächen.</p> <p>Die vorgetragenen Argumente und Belange werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Aufschüttungen, Abgrabungen etc. können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt werden, sie müssen es jedoch nicht. Der primäre Nutzungszweck sind Grünflächen, was im FNP dargestellt wird. Aufschüttungen werden im Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB gemeint sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich im FNP in Grünflächen, welche hier die primäre Nutzung darstellen.</p> <p>Das Verfahren wird aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit und insbesondere überwiegenden Belangen der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen fort- und zu Ende geführt.</p> <p>Es handelt sich bei diesem Beteiligungsschritt um die</p>
--	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Auslegung (§3 Abs. 2) mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen (z. B. StadtInfo). Die Bekanntmachung erschien aber erst mit der Stadt-Info Nr. 50 vom 11. Dezember 2020 mit Beginn der Auslegung. Die Auslegung ist daher nichtig und muss erneut ausgelegt und veröffentlicht werden unter Einhaltung der Fristen.</p> <p>Der §1 des Baugesetzbuches beinhaltet verschiedene Punkte, die bei der Aufstellung zu beachten sind. Verschiedene Punkte wurden hier nicht beachtet. Die in §1a auf geführten Punkte wurden einfach ignoriert. Ein großes Defizit bei der Planung und Erläuterung.</p> <p>Der vorgesehene Bereich ist im gültigen Regionalplan als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ ausgewiesen. Wie können einfach solche Festlegungen ignoriert werden?</p> <p>Im Aufstellungsbeschluss wird erwähnt, dass keine Regionalplanänderung notwendig wäre nach Gesprächen mit den Fachbehörden. Dies widerspricht mit dem, dass dieser parallel zum Bebauungsplan geändert werden soll. Zum jetzigen Zeitpunkt ist der gültige Regionalplan bindend.</p> <p>Im Regionalplan ist auch diesbezüglich auch keine derzeit laufende Teilfortschreibung erwähnt von einer Änderung ganz abgesehen. Somit ist das Gebiet weiterhin schutzbedürftig.</p> <p>Zu den alternativen Standortprüfungen sind z. B. Sondergebiete Kaserne, Truppenübungsplatz etc. nicht verfolgt worden, obwohl diese Flächen keine schutzbedürftigen Bereiche laut Regionalplan sind. Auch im Landesentwicklungsplan (LEP) ist festgeschrieben, dass geeignete landwirtschaftliche Flächen mit ertragreichen Böden zu sichern sind und bei Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen ist z. B. ehemaliger Truppenübungsplatz (Abschnitt 2.4.2.5). Der Regionalverband fordert auch eine Auflistung von Leerstandstandorten und unbebauten Flächen in vorhandenen Baugebieten, damit weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Siehe hierzu auch Landesbodenschutzgesetz §2. Hier nur einige</p>	<p>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und nicht, wie angenommen, um die Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die gesetzlichen Vorgaben für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden erfüllt.</p> <p>Die Öffentlichkeit soll „möglichst frühzeitig“ informiert und beteiligt werden. In dieser frühen Beteiligungsphase können (und sollen) noch nicht alle Details ausgearbeitet sein. Dies erfolgt in den folgenden Planungs- und Verfahrensschritten, auch hinsichtlich der Umweltbelange.</p> <p>Diese Aussagen sind nicht zutreffend. Im gültigen Regionalplan ist nachzulesen, dass es sich bei dem betroffenen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz um einen Grundsatz handelt, welcher der Abwägung in Bauleitplanverfahren zugänglich ist. Von den Raumordnungsbehörden sind entsprechende Stellungnahmen eingegangen, welche zu keinem anderen Ergebnis kommen.</p> <p>Hier scheint ein Missverständnis vorzuliegen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Hinsichtlich des Regionalplans ist kein Änderungs- oder Zielabweichungsverfahren erforderlich.</p> <p>s.o.</p> <p>Zur Standortalternativenprüfung wird auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren verwiesen. Im Vorfeld wurde ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept seitens der Stadt unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet. Ein Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung und darauffolgenden Entscheidungen der kommunalen Gremien war es, den ehemaligen Standortübungsplatz nicht für die</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Beispiele: [Unternehmensbezeichnung], Mödinger-Gelände, BAG-Lagerhausgelände, Schaudtgelände, Moto-Cross-Fläche bei Fa. Rommel, Kaufland-Tankstellen-Areal, Brache hinter Multi-Pack, ehem. Hackschnitzelkraftwerk etc.</p> <p>Wie bereits bei den vorherigen Bebauungsplänen und auch bei diesem Geplanten wurden von den Gremien und der Bevölkerung ein gesamtheitliches Verkehrskonzept der Gesamt- Stadt eingefordert; dies sollte bei einer weiteren Planung mit vorliegen. Dieser Punkt wird auch im LEP gefordert.</p> <p>Zwischen den bestehenden Bebauungsplänen und dem Bebauungsplan Neunheim IX sind mehrere kartierte zu schützende Biotope und Naturdenkmäler vorhanden. Durch die neue Abgrenzung der Bebauung werden diese komplett isoliert und abgetrennt. Lediglich ein schmaler Streifen in Richtung Osten ist vorhanden, der ist aber durch Erschließungsstraßen bereits abgeschnitten. Auch im gepl. Bebauungsplan sind mehrere kartierte Biotope vorhanden, die danach keine Anbindung mehr haben werden. Eine Anbindung an die Felder ist nicht mehr gegeben. Das AUS für die Biotope ist damit besiegelt.</p>	<p>anstehenden Gewerbeerweiterungen vorzusehen. Die ehemalige Kaserne ist von Wohnnutzungen direkt angrenzend umgeben, stark terrassiert und weit von der Autobahn entfernt. Dort sollen laut Gemeinderatsbeschluss keine großflächigen Gewerbenutzungen, sondern vorwiegend dringend benötigte Wohn- und ergänzend weniger flächenintensive Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen werden.</p> <p>Auf innerörtliche Potentialflächen wird ebenfalls eingegangen. Zu den angeführten Flächen: bei [Unternehmensbezeichnung] handelt es sich um eine bebaute und genutzte Fläche, das ehemalige „Mödinger“-Gelände befindet sich in Privateigentum (vorhandene Altlast), für das ehemalige BAG Gelände sind innenstadtnahe Wohnnutzungen vorgesehen. Diese und die anderen angeführten Flächen befinden sich in Privateigentum, sind nicht verfügbar, bei der Flächenbedarfsberechnung bereits abgezogen und würden ohnehin bei weitem nicht ausreichen um den Bedarf zu decken.</p> <p>Die verkehrliche Abwicklung wird in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen ebenfalls thematisiert und in die Abwägung eingestellt. Die Lage an der Autobahn ist hier ein entscheidender Vorteil. Zudem ist es gelungen, dass das Land die Ortsumfahrungen Röhlingen und Eggenrot in den Landesverkehrswegeplan aufgenommen hat. Dies ist ein riesiger Erfolg und einer der wichtigsten Schritte um hierzu voranzukommen.</p> <p>Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ wird zur Erhaltung festgesetzt. Zwischen dem Plangebiet und bestehenden Bebauungsplänen liegen keine Biotope, die isoliert werden. Die Hecken-Biotope im Plangebiet können nur teilweise erhalten werden, als Ausgleich werden planinterne und</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Das Bodennaturschutzgesetz fordert (§9) ausdrücklich die ERHALTUNG und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Dies wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>In der Regionalverbandveröffentlichung wird der Lebensraum für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als „potenziell hoch“ eingefordert. Dies geschieht hier nicht.</p> <p>Wenn man schon bei der jetzigen Planung zu dem Entschluss kommt, dass der jetzt bestehende intakte Feld-/Rad-/Fußweg mit Begleitbegrünung verlegt werden muss, gibt es sicher schon detailliertere Pläne als im Bebauungsplan dargestellt. Die bewusst oder unbewusst vorenthalten werden.</p> <p>Die Industriegebiete der Stadt sind fast ausschließlich in und um die Ortsteile Neunheim und Neunstadt (vorh. GE 205 ha, jetzt gepl. 52 ha GE, weitere Planung 40 ha GE) angesiedelt. Diese Verteilung ist inakzeptabel, da diese Orte in ihrer Existenz und Vielfalt stark belastet werden. Die bebaute Fläche beträgt beinahe 40% der gesamten Gemarkungsfläche (bez. auf die Flächen westl. A7) der beiden Ortschaften, allein auf das jetzige Gewerbe/Industriegebiet entfallen ca. 70% der 40%. Für ein ländlich strukturiertes Gebiet zu viel, deshalb sollte bei einer Standortsuche andere Alternativen gesucht werden. Die 205 ha vorh. Gewerbegebiet sind innerhalb von 35 Jahren entstanden und ausschließlich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Stadt hatte vor ca. 4 Jahren erst erneut 35 ha neues Gewerbegebiet ausgewiesen, eigentlich müssten ca. 20 ha nach dem BMW abgesagt hat, als Reserve vorhanden sein.</p>	<p>planexterne Ersatzplanungen vorgesehen. An den Plangebietsrändern sind große, ökologisch sehr hochwertige Ausgleichsflächen mit Anschluss an die umgebende Landschaft vorgesehen. Darüber hinaus wird auf die aktuellen Bebauungsplanunterlagen verwiesen.</p> <p>Dieser Belang wird wie andere auch in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Dieser Themenkomplex wird in den aktuellen Unterlagen behandelt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Es ist nicht ungewöhnlich, dass es zu Anpassungen an Feldwegen kommt, wenn Baugebiete ausgewiesen werden. Dies kam in der Vergangenheit auch schon vor.</p> <p>In Ellwangen gibt es zahlreiche Gewerbestandorte, an der Autobahn liegt der größte. Der Themenkomplex der Standortalternativen wurde auch schon bei der Aufstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes thematisiert und war Gegenstand der diesbezüglichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gehen auch Belastungen einher. Eine Existenzbedrohung kann darin jedoch nicht erkannt werden. Vielmehr wurde die Weiterentwicklung von Neunheim zuletzt durch das Wohnbaugebiet „Boltersrot IV“, welches sich größter Nachfrage und Beliebtheit erfreut, unterstützt. In der Umgebung der Wohnbereiche sind zahlreiche, große und vielfältige Naturbereiche vorhanden. In der Ellwanger Kernstadt ist der Anteil bebauter Flächen entlang des Talraums noch höher und dichter. Dennoch ist Ellwangen mit allen Teilorten ein hervorragender Wohnstandort mit kurzer Erreichbarkeit hochwertiger Landschaftsräume, um die uns andere Kommunen beneiden. Die gleichzeitige kurze Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen ist ein Glücksfall. Durch die</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>In diesem Gebiet hat die Stadt den bauwilligen Firmen angeboten mehr Flächen über ihren Bedarf zu erwerben; diese Flächen sind jetzt Brachen.</p> <p>Des Weiteren wurden (werden) kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen oft an einer Weiterentwicklung durch die Stadt behindert und Ihnen wird angeraten ins Gewerbegebiet umzusiedeln. Hier kommt der Verdacht auf, die Stadt ist bestrebt so schnell als möglich die Grundstücke (vermutlich aus finanziellen Gründen) loszuwerden. Die Eindämmung der Flächenversiegelung, die auf allen Ebenen gefordert wird, kann so nicht in Einklang gebracht werden.</p>	<p>Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets soll Ellwanger Unternehmen die Möglichkeit für Erweiterungen und Umsiedlungen im Stadtgebiet geboten werden. Dies dient neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze in erster Linie der Sicherung und Erhaltung bestehender. Bei fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten droht Abwanderung auch ganzer Unternehmen. Dies gilt es zu verhindern. Ansonsten müssten Ellwanger Beschäftigte weiter ins Umland zu anderen Arbeitsplätzen pendeln, wodurch keine Verbesserung erreicht wird.</p> <p>Die wenigen, in 2019 noch verfügbaren Bauplätze wurden bei der Flächenbedarfsberechnung in Abzug gebracht.</p> <p>Auf flächensparendes Bauen wird aktiv hingewirkt, dies ist aber nicht allen Unternehmen, kleinen Firmen und Handwerkern gleichermaßen möglich, die Betriebsabläufe und Anforderungen unterscheiden sich stark. Auch werden auf einander folgende Bauabschnitte erst sukzessive umgesetzt. Außenstehende kennen die abschnittsweise Bauplanung nicht und vermuten evtl. Flächenverschwendung. Dem ist aber nicht so. Auch sind Flächen für folgende Bauabschnitte nicht grundsätzlich zu versagen, da sonst bei wachsenden Unternehmen alle paar Jahre ein kompletter Umzug nötig, aber nicht finanzierbar wäre.</p> <p>Es ist nicht richtig, dass die Stadt kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen an einer Weiterentwicklung behindern würde. Vielmehr sind es regelmäßig Gemengelagen in umgebenden Wohngebieten und die betrieblichen Ansprüche der Betriebe, die sich mit dem Umfeld im Lauf der Zeit nicht mehr vereinbaren lassen (z.B. Lärmschutz, Flächenbedarf, Erschließung, Lieferverkehr...). An Altstandorten von umgesiedelten Betrieben erfolgt regelmäßig eine innerörtliche Wohnbebauung, was den Landschaftsverbrauch reduziert.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Durch diese großen bebauten Flächen in der Landschaft findet so gut wie keine Verdunstung mehr statt und somit bilden sich auch keine Niederschläge (Wolken, Regen). Außerdem werden durch die höhere Erwärmung/Thermik ankommende Niederschläge (Wolken) umgeleitet. Dies hat zur Folge, dass die umliegende Natur dadurch beeinträchtigt oder sogar geschädigt wird. Hier kommt zur globalen Erwärmung noch eine regionale hinzu. Siehe dazu auch die Broschüre des Bundesumweltministeriums.</p> <p>Es werden nur die Entwicklungen der Industriebetriebe kommuniziert und die (eventuell) höheren Steuereinnahmen. Dass oft die Betriebe umstrukturiert werden zeigen die aufgelassenen Standorte. Hingegen die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, die seit Jahrhunderten Bestand haben, werden nicht einmal in Ihrem Bestand gesichert, geschweige denn in Ihrer Entwicklung. Nach dem Gleichheitsgrundgesetz sind alle gleichgestellt, Größe und Geld ist da außen vor. Deshalb sind die Interessen aller Betriebe gleichzustellen. Gewichtiger ist hier noch das Grundrecht, Art 14 des Grundgesetzes.</p> <p>Ellwangen hat derzeit knapp 8000 Einpendler, denen gegenüber stehen ca. 4000 Auspendler. Hinzu kommen noch einige hundert ausländische Mitarbeiter (vorwiegend Osteuropa), die hier nur vorübergehend, teils in kasernenähnlichen Unterkünften untergebracht sind. Diese waren auch noch als Einpendler zu betrachten. Dies ist ein weiterer Gesichtspunkt, die eine Vergrößerung nicht berechtigen. Es gibt Orte im Regionalverbandsgebiet, in denen derzeit viele Stellen abgebaut werden, dort sind bereits Fachkräfte vorhanden, die Ihren festen Wohnsitz, Haus, Verein etc. dort haben. Die nötigen Flächen, Gebäude und der gleichen waren an diesen Orten ebenfalls vorhanden und es müssten nicht erneut Flächen versiegelt werden.</p> <p>Vor dem Bebauungsplan steht gemäß LEP der Regionalplan. Diese Reihenfolge sollte beachtet werden.</p>	<p>Es gibt negative Auswirkungen. Diesen wird durch zahlreiche Maßnahmen begegnet, die im Umweltbericht und den weiteren Unterlagen aufgeführt sind (z.B. umfangreiche Grünflächen, Regenwasserrückhaltung, Baumpflanzungen und vieles mehr).</p> <p>Der landwirtschaftliche Strukturwandel bringt tiefgreifende Veränderungen für die Betroffenen, die Bevölkerung und die Umwelt mit sich. Die maßgeblichen Weichenstellungen für die Agrarpolitik werden auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene getroffen, zudem gibt es internationale Regelungen und Entwicklungen. Die Stadt Ellwangen hat in den letzten Jahrzehnten die landwirtschaftlichen Belange stets unterstützt wo es möglich war und in den meisten Fällen auch immer gute Lösungen mit betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben finden können. Leider ist dies nicht immer möglich. Die gesellschaftlichen Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit ausreichend Flächen ist weiterhin ein schwieriger Zielkonflikt für alle Beteiligten. Die Eigentumsrechte werden in die Abwägung stets als sehr gewichtiger Belang eingestellt.</p> <p>Es geht mit der Funktion als lebendiges Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion einher, dass dort in verschiedenen Bereichen (z. B. Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen) Versorgungsfunktionen über die eigenen Stadtgrenzen hinaus, auch für die umgebende Raumschaft, angesiedelt sein sollen. Um auch zukünftig nicht zu den Kommunen zu gehören – in denen man nur noch ruhig wohnen und nichtmehr ausreichend Arbeitsplätze vorfinden kann – ist Vorsorge und Bleibeperspektive (durch örtliche Erweiterungsmöglichkeiten) für die Ellwanger Unternehmen hier vor Ort wichtig.</p> <p>Ausführung zum Regionalplan siehe oben.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Wie in den Broschüren des Regionalverbandes zu erfahren ist, stehen z. Zeit genügend Gewerbefläche, ca. 910 ha in seinem Raum zur Verfügung. Nochmals, warum weiterhin Flächenfraß betreiben.</p> <p>Wir sind in einem Zeitalter in dem global gedacht wird, denn es gibt auch außerhalb unseres Regionalgebietes Gegenden, die dringend Arbeitsplätze benötigen.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Gründe und Hinweise ist eine erneute Überarbeitung bzw. Aufhebung des Verfahrens angebracht.</p>	<p>Wenn so viele Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen würde wäre dies erfreulich. Meist sind diese Angaben nur potentielle und nicht tatsächlich verfügbare Flächen.</p> <p>Die vorgetragenen Argumente und Belange werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren soll aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit und insbesondere überwiegenden Belangen der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen fortgeführt werden.</p>
p03	<p><b>Privatperson II, Rattstadter Straße Ellwangen-Neunheim</b>  <i>Die Person gab zusammen mit der Erbgemeinschaft des Flurstücks 5104 ( Rechtsanwaltskanzlei für vier Personen - einer Erbgemeinschaft des Flst. 5104 bestehend aus drei Personen (Privatperson III, Rattstadter Straße, Privatperson IV, Rattstadter Straße, Privatperson Schweiz), sowie einer weiteren Person (Siehe p02; „Privatperson II, Rattstadter Straße Ellwangen-Neunheim“) Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan“), welche von einer Rechtsanwaltskanzlei vertreten wird am 16.09.2022 eine Stellungnahme zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan ab. Um Doppelungen zu vermeiden wird deshalb an diese Stelle (weiter unten) verwiesen.</i></p> <p><i>Stellungnahme vom 16.06.2021 zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) des Bebauungsplans</i></p> <p><i>[Bei der folgenden Stellungnahme handelt es sich um eine um einzelne Absätze gekürzte und ansonsten bis auf eine Ausnahme identische Wiederholung der vorangegangenen Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechende Absätze sind [in eckigen Klammern] als solche gekennzeichnet.]</i></p> <p>hiermit nehme ich Stellung zu dem seit 03.05.2021 veröffentlichten Bebauungsplanentwurf „Neunheim IX“.</p> <p>Weiterhin gibt es einige Punkte, die kritisch geprüft und in die Beschlussfassung mit aufgenommen werden müssen:</p> <p>Nach § 1a BauGB sollen „landwirtschaftlich (...) genutzte Flächen nur im nötigen Umfang umgenutzt werden“. Die Notwendigkeit hierzu soll begründet werden, was bisher nicht erfolgt ist.</p> <p>Dass ein in Ellwangen ansässiges Unternehmen von Bund und Land einen Zuschuss in Höhe von 300 Millionen Euro erhalten</p>	<p>Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten, auf die verwiesen wird.</p> <p>Es besteht Flächenbedarf für Gewerbebetriebe mit kleinem, mittlerem und großem Flächenbedarf. Bei dem betroffenen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>hat, um eine von der EU priorisierte Schlüsseltechnologie weiter voranzubringen („Important Projects of Common European Interest (IPCEI)“ / „Wichtige Vorhaben von gemeinsamem europäischem Interesse“), ist keine Begründung dafür, eine im Regionalplan als „schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ deklarierte Fläche in Industriegebiet umzuwandeln.</p> <p>Die Wichtigkeit des Projektes an sich wird hier nicht infrage gestellt, jedoch muss nicht zwingend Ellwangen der Standort erster Wahl sein. Sicherlich ist es für das besagte Unternehmen logistisch von Vorteil, am bereits bestehenden Standort zu expandieren, jedoch muss die wichtigste Ressource eines Unternehmens in die Überlegungen mit einbezogen und entsprechend gewichtet werden: die Fachkräfte.</p> <p>Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen ist in Ellwangen nicht notwendig.</p> <p>Die Stadt Ellwangen hat bereits jetzt mehr Einpendler (7718, Stand 06/18, lt Homepage Stadt Ellwangen) als Auspendler (4657, Stand 06/18, lt. Homepage Stadt Ellwangen), sodass de facto keine Fachkräfte vor Ort sind und diese entweder als Pendler ein deutlich vermehrtes Verkehrsaufkommen und somit Bedarf an weiteren Verkehrswegen verursachen, oder sich in Ellwangen niederlassen wollen, was wiederum die schon bestehende Wohnungsnot in Ellwangen verschärfen würde. Hierzu siehe auch § 1 BauBG Abs. 6 Nr. 9.</p> <p>Es gibt Standorte in der Region, wo in den nächsten Jahren betriebsbedingte Kündigungen anstehen (z. B. Bosch in Schwäbisch Gmünd). Würde man diese Standorte in Betracht ziehen, ließen sich einige Synergieeffekte nutzen: So könnten leerstehende Gebäude und Infrastruktur umgenutzt werden und somit der Landverbrauch eingedämmt werden. Arbeitslose Fachkräfte fänden wieder Arbeit und könnten ihre Kompetenzen in die Entwicklung der genannten neuen Schlüsseltechnologie einbringen, ohne die eigene Familie aufgrund eines Umzugs aus dem gewachsenen sozialen Umfeld zu zerren.</p> <p>Eine Abwanderung des kompletten Unternehmens an einen neuen Standort ist meiner Meinung nach nicht zu befürchten, da die bereits bestehenden personellen Strukturen, welche zum weltweiten Erfolg des Unternehmens geführt haben, in Ellwangen gewachsen sind und die Fachkräfte und deren Familien mit der Stadt Ellwangen als Heimat verwoben sind.</p>	<p>Bodenschutz handelt es sich um einen so genannten „Grundsatz der Raumordnung“, nicht um ein verbindliches Ziel. Dieser Belang wurde ausführlich behandelt und in die Abwägung eingestellt, wie dies in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen dargestellt ist. Andere Belange überwiegen in der Abwägung.</p> <p>Wenn das Thema Fachkräfte die Weiterentwicklung vor Ort nicht ermöglichen würde, dürfte es nicht so zahlreiche Ellwanger Unternehmen geben, die dringend Erweiterungsflächen in Ellwangen suchen und die Erweiterungen hier umsetzen. Ellwangen ist Mittelzentrum in einer starken Raumschaft mit vielen Potentialen auch im Umfeld. Es geht mit der Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion einher, dass dort in verschiedenen Bereichen (z. B. Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen) Versorgungsfunktionen über die eigenen Stadtgrenzen hinaus, auch für die umgebende Raumschaft, angesiedelt sein sollen. Dies ist, wie in anderen Zentren, mit Verkehrsaufkommen verbunden. Auf das Verkehrsgutachten wird verwiesen. Aufgrund des ohnehin vorhandenen Wohnflächenbedarfs wurden zuletzt mehrere Wohngebiete geplant (u.a. in Neunheim) sowie aktuell die Überplanung des Konversionsgebietes (Wiedernutzbarmachung ehem. Militärflächen).</p> <p>Die Argumentation Ellwanger Unternehmen in andere Städte „wegzuschicken“ ist genauso wenig zielführend wie eine jahrelang vorherrschende Sichtweise man bräuchte Lebensmittel nicht vor Ort, sondern könnte diese außerhalb Deutschlands günstiger produzieren. Es hat sich auch gezeigt, dass eine Planwirtschaft, Unternehmensansiedlungen auf dem Reißbrett zu planen und zu verorten nicht nachhaltig wirtschaftlich funktioniert. Jede Standortkommune in einer Marktwirtschaft ist gut beraten darauf zu achten, dass Zweigstandorte außerhalb</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 sind „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen. Hierzu fehlen jedoch zahlreiche Fachgutachten.</p> <p>Im Regionalplan wird die geplante Fläche „Neunheim IX“ zudem als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ deklariert. Eine derartige Klassifizierung von Gebieten wird ad absurdum geführt, wenn dies, wie in den Planungszielen formuliert, der kommunalen Abwägung zugänglich sei und somit der reinen Willkür der Planenden unterliegt.</p> <p>Flächennutzungspläne entsprechend Privatinteressen zu ändern entspricht nicht den Grundsätzen, nach denen in Deutschland Politik gemacht werden sollte!</p>	<p>der eigenen Kommune nicht größer werden als der eigene Standort, da der Unternehmenssitz sonst irgendwann an den größeren Standort mit abwandern kann. Zur Standortalternativenprüfung wird auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p> <p>Die Umweltbelange sind im Umweltbericht mit Fachgutachten ausführlich dargestellt, darauf wird verwiesen.</p> <p>Die Raumordnung unterscheidet wie gesetzlich vorgesehen zwischen verbindlichen Zielen auf der einen Seite und auf der anderen Seite Grundsätzen, welche in nachgelagerten Verfahren in der Abwägung zu berücksichtigen sind. So ist dies im geltenden Regionalplan ebenfalls enthalten. Es ist keine „Willkür“, wenn die rechtlichen Vorgaben und Gesetzes beachtet werden. Die Belange der Raumordnung sind mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht wird verwiesen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird unter anderen, aber auch vor allem aus überwiegenden öffentlichen Belangen der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen geändert. Wirtschaftlich erfolgreiche, auch weiterhin wachsende Unternehmen, bieten Arbeitsplätze, welche die Existenzgrundlage für den überwiegenden Teil der Ellwanger Bevölkerung darstellen. Ziel ist es, auch den folgenden Generationen (unseren Kindern und Enkeln) diese guten Bedingungen zu ermöglichen. Daher sollen die in Ellwangen vorhandenen Unternehmen am Ort bleiben und hier erweitern bzw. verlagern können und nicht sukzessive wegen Flächenmangels aus Ellwangen wegziehen müssen.</p>
---	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 8 sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Dies war bisher nicht geschehen. Landwirte brauchen für die Nahrungsmittelproduktion Ackerflächen, die ihnen jetzt entzogen werden sollen. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben handelt es sich ebenfalls um ortsansässige Unternehmen, welche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze schaffen und Steuern bezahlen, sowie maßgeblich für die Landschaftspflege der Ellwanger Umgebung verantwortlich sind. Sie erfüllen eine der existenziellsten Aufgaben: Sie ernähren jeden einzelnen von uns. Aus diesen Gründen sollte der Umgang mit der Landwirtschaft, in diesem Falle ein Teil der Grundstückseigentümer, mit großem Respekt erfolgen.</p> <p>Nach § 1a BauGB Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bisher hatten die Industriebetriebe im Gewerbegebiet wohl keinen Anreiz dazu bekommen. Eher in die Höhe oder die Tiefe (z. B. Tiefgarage) als in die Breite zu bauen, sollte in Zukunft Grundvoraussetzung für den Erhalt einer Baugenehmigung sein. Hierdurch können künftige, neu erschlossene Gewerbegebiete kleiner geplant werden.</p> <p>Eine entsprechende Prüfung und Beachtung der genannten Einwände für das weitere Planungsverfahren Ihrerseits, setze ich voraus und werde dies mit entsprechendem Interesse weiter verfolgen. Für eine Antwort Ihrerseits, gerne auch elektronisch, wäre ich sehr dankbar.</p> <p>Ich appelliere an Ihr Verantwortungsbewusstsein gegenüber Mensch und Natur, welches zu jeder Zeit über monetären Belangen stehen muss und verbleibe mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die landwirtschaftlichen Belange werden mit sehr hohem Gewicht in der Abwägung berücksichtigt. In den aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren wird auf diese Belange ausführliche eingegangen. Der Stadt ist das gute Verhältnis mit der Landwirtschaft seit eh und je und auch weiterhin sehr wichtig. Auf vielfältige Weise unterstützt man sich nach allen Möglichkeiten gegenseitig. Wertschätzung und Respekt sind auf beiden Seiten nie abhanden gewesen. Wenn auch einmal unterschiedliche Standpunkte vertreten werden, geht man damit sachlich um.</p> <p>Auf flächensparendes Bauen und möglichst mehrgeschossige Verdichtung wird aktiv hingewirkt, dies ist aber nicht allen Unternehmen, kleinen Firmen und Handwerkern gleichermaßen möglich. Die Betriebsabläufe und Anforderungen unterscheiden sich stark. Auch werden auf einander folgende Bauabschnitte teils erst sukzessive umgesetzt. Außenstehende kennen die abschnittsweise Bauplanung nicht und vermuten evtl. Flächenverschwendung. Dem ist aber nicht so. Auch sind Flächen für folgende Bauabschnitte nicht grundsätzlich zu versagen, da sonst bei wachsenden Unternehmen alle paar Jahre ein kompletter Umzug nötig, aber nicht finanzierbar wäre.</p> <p>Die Stellungnahme fließt in die Abwägung wie dargestellt ein. Das Ergebnis der Abwägung zum Satzungsbeschluss wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilt.</p> <p>Eine positive Zukunft für die Gesamtstadt und Gesamtheit der Ellwanger Bevölkerung einschließlich aller Teilorte ist das Ziel der Stadtentwicklung.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 29.12.2020 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>hiermit nehme ich Stellung zu dem seit 11.12.2020 veröffentlichten Bebauungsplan „Neunheim IX“.</p> <p>Wieder einmal sind es die Neunheimer Landwirte, die urbares und seit Generationen in der Familie bewirtschaftetes Land hergeben müssen für den stetigen Wachstumsdrang der Ellwanger Wirtschaft. Einmal mehr sind es die Neunheimer Familien, die einen Teil ihrer Lebensqualität einbüßen müssen, um das Gewinnstreben der Stadt Ellwangen nach weiteren Steuereinnahmen zu befriedigen.</p> <p>Bezüglich dieser Punkte gibt es wohl auf juristischem Wege keine Möglichkeiten zu intervenieren, da die Androhung eines Umlegungsverfahrens ein legales Mittel ist, Grundstückseigentümer zum Verkauf zu bewegen und Lebensqualität einen nicht objektivierbaren Faktor darstellt.</p> <p>Dennoch gibt es einige Punkte, die kritisch geprüft und in die Beschlussfassung mit aufgenommen werden müssen:</p> <p>Nach § 1a BauGB sollen „landwirtschaftlich (...) genutzte Flächen nur im nötigen Umfang ungenutzt werden“. Die Notwendigkeit hierzu soll begründet werden, was bisher nicht erfolgt ist.</p> <p>Dass ein in Ellwangen ansässiges Unternehmen von Bund und Land einen Zuschuss in Höhe von 300 Millionen Euro erhalten hat, um eine von der EU priorisierte Schlüsseltechnologie weiter voranzubringen („Important Projects of Common European Interest (IPCEI)“ / „Wichtige Vorhaben von gemeinsamem europäischem Interesse“), ist keine Begründung dafür, eine im Regionalplan als „schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ deklarierte Fläche in Industriegebiet umzuwandeln.</p> <p>Die Wichtigkeit des Projektes an sich wird hier nicht infrage gestellt, jedoch muss nicht zwingend Ellwangen der Standort erster Wahl sein. Sicherlich ist es für das besagte Unternehmen logistisch von Vorteil, am bereits bestehenden Standort zu expandieren, jedoch muss die wichtigste Ressource eines Unternehmens in die Überlegungen mit einbezogen und entsprechend gewichtet werden: die Fachkräfte.</p> <p>Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen ist in Ellwangen nicht notwendig.</p> <p>Die Stadt Ellwangen hat bereits jetzt mehr Einpendler (7718, Stand 06/18, lt. Homepage Stadt Ellwangen) als Auspendler (4657, Stand 06/18, lt. Homepage Stadt Ellwangen), sodass de facto keine Fachkräfte vor Ort sind und diese entweder als Pendler ein deutlich vermehrtes Verkehrsaufkommen und somit Bedarf an weiteren Verkehrswegen verursachen, oder sich in Ellwangen niederlassen wollen, was wiederum die schon bestehende Wohnungsnot in Ellwangen verschärfen würde. Hierzu siehe auch § 1 BauBG Abs. 6 Nr. 9.</p>	<p>Wirtschaftlich erfolgreiche, auch weiterhin wachsende Unternehmen, bieten Arbeitsplätze, welche die Existenzgrundlage für den überwiegenden Teil der Ellwanger Bevölkerung darstellen. Ziel ist es, auch den folgenden Generationen (unseren Kindern und Enkeln) diese guten Bedingungen zu ermöglichen. Daher sollen die in Ellwangen vorhandenen Unternehmen am Ort bleiben und hier erweitern bzw. verlagern können und nicht sukzessive wegen Flächenmangels aus Ellwangen wegziehen müssen. Neunheim verfügt auch weiterhin über eine sehr hohe Lebensqualität – Nähe zu Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen und gleichzeitig kurze Wege in die freie Landschaft und Natur sowie ein reizvolles Umfeld. Im Osten ist das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet vorhanden, künftig auch im Nordosten. Für die Umsetzung ist ein Umlegungsverfahren geplant. Es wird auf die aktuelle Begründung zum Bebauungsplan verwiesen, auch hinsichtlich § 1a BauGB.</p> <p>Wenn das Thema Fachkräfte die Weiterentwicklung vor Ort nicht ermöglichen würde, dürfte es nicht so zahlreiche Ellwanger Unternehmen geben, die dringend Erweiterungsflächen in Ellwangen suchen und die Erweiterungen hier umsetzen. Ellwangen ist Mittelzentrum in einer starken Raumschaft mit vielen Potentialen auch im Umfeld. Es geht mit der Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion einher, dass dort in verschiedenen Bereichen (z. B. Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen) Versorgungsfunktionen über die eigenen Stadtgrenzen hinaus, auch für die umgebende Raumschaft, angesiedelt sein sollen. Dies ist, wie in anderen Zentren, mit Verkehrsaufkommen verbunden. Auf das Verkehrsgutachten wird verwiesen. Aufgrund des ohnehin vorhandenen</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Es gibt Standorte in der Region, wo in den nächsten Jahren betriebsbedingte Kündigungen anstehen (z. B. Bosch in Schwäbisch Gmünd). Würde man diese Standorte in Betracht ziehen, ließen sich einige Synergieeffekte nutzen: So könnten leerstehende Gebäude und Infrastruktur ungenutzt werden und somit der Landverbrauch eingedämmt werden. Arbeitslose Fachkräfte fänden wieder Arbeit und könnten ihre Kompetenzen in die Entwicklung der genannten neuen Schlüsseltechnologie einbringen, ohne die eigene Familie aufgrund eines Umzugs aus dem gewachsenen sozialen Umfeld zu zerren. Eine Abwanderung des kompletten Unternehmens an einen neuen Standort ist meiner Meinung nach nicht zu befürchten, da die bereits bestehenden personellen Strukturen, welche zum weltweiten Erfolg des Unternehmens geführt haben, in Ellwangen gewachsen sind und die Fachkräfte und deren Familien mit der Stadt Ellwangen als Heimat verwoben sind.</p> <p>Eine Standortalternativenprüfung habe in Abstimmung mit dem Regionalverband bereits stattgefunden. Zu welchem Ergebnis ist diese Prüfung gekommen und mit welcher Begründung?</p> <p>Nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 sind „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen. Hierzu fehlen jedoch zahlreiche Fachgutachten.</p> <p>Im Regionalplan wird die geplante Fläche „Neunheim IX“ zudem als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ deklariert. Eine derartige Klassifizierung von Gebieten wird ad absurdum geführt, wenn dies, wie in den Planungszielen formuliert, der kommunalen Abwägung zugänglich sei und somit der reinen Willkür der Planenden unterliegt.</p> <p>Warum werden zahlreiche Fachgutachten, deren Bedarf bereits ermittelt wurde, erst im weiteren Planungsverfahren erstellt? Möglicherweise ist eine weitere Planung auf der geplanten Fläche aufgrund von Umwelt und Artenschutz oder Altlasten gar nicht möglich. Dies sind Informationen, welche bereits zum gegenwärtigen Planungsfortschritt von Bedeutung sind und in jede</p>	<p>Wohnflächenbedarfs wurden zuletzt mehrere Wohngebiete geplant (u.a. in Neunheim) sowie aktuell die Überplanung des Konversionsgebietes (Wiedernutzbarmachung ehem. Militärflächen).</p> <p>Die Argumentation Ellwanger Unternehmen in andere Städte „wegzuschicken“ ist genauso wenig zielführend wie eine jahrelang vorherrschende Sichtweise man bräuchte Lebensmittel nicht vor Ort, sondern könnte diese außerhalb Deutschlands günstiger produzieren. Es hat sich auch gezeigt, dass eine Planwirtschaft, Unternehmensansiedlungen auf dem Reißbrett zu planen und zu verorten nicht nachhaltig wirtschaftlich funktioniert. Jede Standortkommune in einer Marktwirtschaft ist gut beraten darauf zu achten, dass Zweigstandorte außerhalb der eigenen Kommune nicht größer werden als der eigene Standort, da der Unternehmenssitz sonst irgendwann an den größeren Standort mit abwandern kann. Zur Standortalternativenprüfung und den Umweltbelangen wird auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p> <p>Die Raumordnung unterscheidet wie gesetzlich vorgesehen zwischen verbindlichen Zielen auf der einen Seite und auf der anderen Seite Grundsätzen, welche in nachgelagerten Verfahren in der Abwägung zu berücksichtigen sind. So ist dies im geltenden Regionalplan ebenfalls enthalten. Es ist keine „Willkür“, wenn die rechtlichen Vorgaben beachtet werden.</p> <p>Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist es, dass diese eben möglichst frühzeitig erfolgen soll. Die Fachgutachten liegen inzwischen vor und sind Teil der anschließenden verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Es ist nicht zutreffend, dass die</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>weitere Entscheidung einfließen müssen.</p> <p>Nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 8 sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Dies war bisher nicht geschehen. Landwirte brauchen für die Nahrungsmittelproduktion Ackerflächen, die ihnen jetzt entzogen werden sollen. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben handelt es sich ebenfalls um ortsansässige Unternehmen, welche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze schaffen und Steuern bezahlen, sowie maßgeblich für die Landschaftspflege der Ellwanger Umgebung verantwortlich sind. Sie erfüllen eine der existenziellsten Aufgaben: Sie ernähren jeden einzelnen von uns. Aus diesen Gründen sollte der Umgang mit der Landwirtschaft, in diesem Falle ein Teil der Grundstückseigentümer, mit großem Respekt erfolgen. Dass dies nicht der Fall ist, lässt sich fast täglich aus der örtlichen Presse entnehmen.</p> <p>Nach § 1a BauGB Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bisher hatten die Industriebetriebe im Gewerbegebiet wohl keinen Anreiz dazu bekommen. Eher in die Höhe oder die Tiefe (z. B. Tiefgarage) als in die Breite zu bauen, sollte in Zukunft Grundvoraussetzung für den Erhalt einer Baugenehmigung sein. Hierdurch können künftige, neu erschlossene Gewerbegebiete kleiner geplant werden.</p> <p>Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung der erforderlichen Unterlagen, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Diese Bekanntmachung erfolgte (ortsüblich) durch die Ausgabe der Stadtinfo vom 11.12.2020. Die Einstellung der Unterlagen soll vom 11.12.2020 bis 11.1.2021 erfolgen, sodass die o.g. Frist nicht gewahrt wurde und somit die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB nichtig ist. Zudem fehlen derzeit jede Art von umweltrelevanten Informationen, weshalb ich eine erneute Veröffentlichung mit allen relevanten Informationen, sowie unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestfristen, fordere. Jeweils eine Abschrift dieses Schreibens gehen an den Regionalverband Ostwürttemberg, an unseren Landesminister für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, Franz Untersteller, sowie den NABU.</p>	<p>Planung aufgrund von Umweltbelangen, Artenschutz und Altlasten gar nicht möglich wäre. Dies wurde im Rahmen eines Scopingtermins frühzeitig abgeklärt. Die landwirtschaftlichen Belange werden mit sehr hohem Gewicht in der Abwägung berücksichtigt. In den aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren wird auf diese Belange auch ausführlicher eingegangen. Der Stadt ist das gute Verhältnis mit der Landwirtschaft seit eh und je und auch weiterhin sehr wichtig. Auf vielfältige Weise unterstützt man sich nach allen Möglichkeiten gegenseitig. Wertschätzung und Respekt sind auf beiden Seiten nie abhanden gewesen. Wenn auch einmal unterschiedliche Standpunkte vertreten werden, geht man damit sachlich um. Die Presse entscheidet selbst wie und über was in der örtlichen Presse veröffentlicht wird. Im Siedlungsbestand und bei Neubauten werden Nach-/Verdichtungen realisiert, von der Stadt eingefordert und unterstützt. Jedoch ist nicht allen Unternehmen und Handwerksbetrieben je nach betrieblichen Erfordernissen eine mehrgeschossige Verdichtung möglich. Auch sind Flächen für folgende Bauabschnitte nicht grundsätzlich zu versagen, da sonst bei wachsenden Unternehmen alle paar Jahre ein kompletter Umzug nötig, aber nicht finanzierbar wäre. Im Plangebiet sind höhere und mehrgeschossige Gebäude zulässig. Es wurde bisher eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Die verbindliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung/Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB schließt sich im folgenden Verfahrensschritt an. Die Planungshoheit der Kommune ist im Grundgesetz und Baugesetzbuch verankert. Planungsträgerin ist die Stadt Ellwangen. Wie gesetzlich im Baugesetzbuch geregelt sind die betroffenen Behörden, unter anderem der</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Ein Bauvorhaben solcher Größenordnung mit gravierenden Einschnitten für Mensch und Umwelt darf nicht geschlossen innerhalb einer Gemeinde entschieden werden. Die Aufgabe des Regionalverbands ist es, regionale Planungs- und Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Er darf bei diesem Projekt keinesfalls außen vorgelassen werden, da gerade hier planerisches Geschick in Hinblick auf in baldiger Zukunft entstehende Leerstände bzw. arbeitslose Fachkräfte in der Region erforderlich ist.</p> <p>Auch sollte unser Landesminister für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft über die kurzfristigen Planungen und fehlenden Fachgutachten, z. B. zu Umwelt- und Artenschutz unterrichtet werden, da sich das Ministerium doch Naturschutzstrategien auf die Fahnen geschrieben hat.</p> <p>Die Meinung des NABU ist ebenfalls von Interesse, da von Rebhuhn-Sichtungen berichtet worden ist. Diese stehen auf der roten Liste.</p> <p>Eine entsprechende Prüfung und Beachtung der genannten Einwände für das weitere Planungsverfahren Ihrerseits, eine erneute Veröffentlichung mit allen relevanten Informationen, sowie unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestfristen, setze ich voraus und werde dies mit entsprechendem Interesse weiterverfolgen.</p> <p>Ich appelliere an Ihr Verantwortungsbewusstsein gegenüber Mensch und Natur, welches zu jeder Zeit über monetären Belangen stehen muss und verbleibe mit freundlichen Grüßen.</p>	<p>Regionalverband, im normierten Aufstellungsverfahren zu beteiligen. Die Stadt Ellwangen ist Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion (wie Aalen, Schwäbisch Gmünd und Heidenheim). Das Industriegebiet ist im Regionalplan als ausbaufähiger regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Die Regionalplanung sieht gerade diese Standorte für solche Entwicklungen wie vorliegend vor.</p> <p>Wie erläutert wurde eine frühzeitige Beteiligung wie gesetzlich vorgesehen „frühzeitig“ durchgeführt. Entsprechende Gutachten liegen inzwischen vor. Auf diese wird verwiesen.</p> <p>Seit Mai 2019 war das städtische Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept Gegenstand öffentlicher Beratungen der kommunalen Gremien und einer intensiven Presseberichterstattung. Im November 2019 fand eine Versammlung mit ca. 300 Teilnehmern in Neunheim dazu statt. Die Gewerbegebietserweiterung des vorliegenden Plangebietes ist daher nicht besonders „kurzfristig“.</p> <p>Die mitgeteilten Belange werden in das weitere Verfahren aufgenommen und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Eine positive Zukunft für die Gesamtheit der Ellwanger Bevölkerung einschließlich aller Teilorte ist das Ziel der Stadtentwicklung. Das vorliegende Plangebiet ist zusammen mit der Landesgartenschau und der Entwicklung des Konversionsgeländes ein wichtiger Baustein dazu.</p>
p04	<p><b>Privatperson I, Schöna</b>  <i>Stellungnahme vom 16.06.2021 zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) des Bebauungsplans</i></p> <p>Anbei erlaube ich mir meine Stellungnahme zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX".</p> <p>Anlage „Verkehrsuntersuchung als Fachbeitrag zum Bebauungsplan“ (File 5.1a-2021-04-22-GE-IX-Anl-VerkUnters.pdf) und Anhänge Es ist dargestellt das keine zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung in Richtung B290 oder Kernstadt zu erwarten ist. Kann man oder soll man davon ausgehen es kommen weder Pendler noch Schwerlastverkehr zusätzlich via B290 aus</p>	<p>Die Lage des Plangebiets an der Autobahn ist ein großer Vorteil. Dadurch werden Ellwangen und die Teilorte bereits stark von Verkehrszunahme entlastet. Zudem ist es</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Crailsheim oder via L1060 SHA?</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung an sich erscheint in Ermangelung der Betrachtung der B290 Anbindung, der fehlenden Kernstadt Belastung und in Richtung SHA und CR, der äußerst enggezogenen Lärmemissionsbetrachtung als dürftig bis wertlos oder als beeinflusst.</p> <p>Konservativ betrachtet ist dennoch ablesbar, die Verkehrsbelastung insgesamt und somit auch die Verkehrsquerung der Kernstadt auch in Richtung SHA und CR steigt ca. 30% bis 2035. Ein großer Anteil dieser Verkehrsmenge incl. Schwerverkehr wird dann wie bisher durch Rindelbach in der Ost-West Achse als auch neuerdings durch Rindelbach in der Nord-Süd Achse durch das Landschaftsschutzgebiet Jagsttal abgeleitet. Fazit: Eine ernsthafte und belastbare Verkehrsplanung für Ellwangen ist auch im Zuge des Gewerbegebietes Neunheim IX nicht erkennbar.</p> <p>Anlage „Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf “ (6.0-2021-04-22-GE-IX-Umweltbericht.pdf) und Anhänge Es bleibt festzuhalten im Plangebiet entfallen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Feldhecken) welche vermeintlich durch Ausgleichsmassnahmen auf Ausgleichsflächen wiederhergestellt werden. Diese nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope werden auf anderen Flächen bereits zahlreich auch durch die Stadt Ellwangen mittelbar und unmittelbar stark beeinträchtigt bzw. getilgt. Die Wiederherstellung und Sicherung von Ersatz-Biotopen kann sicher nicht bei der Stadt Ellwangen liegen. Die weit verbreitete irrige Annahme das Ausgleichsflächen oder Maßnahmen eine auf 25 Jahre begrenzte Schutz- oder Pflegedauer haben sollte ausgeräumt werden.</p>	<p>gelingen, dass das Land die Ortsumfahrungen Röhlingen und Eggenrot (L 1060) in den Landesverkehrswegeplan aufgenommen hat. Dies ist ein großer Erfolg und ein wichtiger Schritt um hierzu voranzukommen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten betrachtet zur Bewertung der Leistungsfähigkeit nicht nur die Entwicklung durch das Plangebiet selbst, sondern ebenso die allgemeine Verkehrszunahme. Laut dem Gutachten wird durch die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes IX bis 2035 eine Verkehrszunahme von 8 % bis 14 % auf der L 1060 erwartet. Im Verkehrsgutachten sind die von wesentlicher Verkehrszunahme betroffenen Bereiche untersucht worden. Dies ist insbesondere der Bereich der Landesstraße L1060 zwischen der Autobahn und dem Sportplatz Neunheim (Abzweigung L 1060 nach Norden). Im anschließenden Straßennetz verteilt und entzerrt sich der Verkehr auf mehrere Straßen und die Autobahn. Eine Verkehrszunahme fällt dann anteilig immer geringer ins Gewicht. Somit besteht aufgrund des Plangebiets kein Handlungsbedarf im umgebenden, weiträumigen Straßennetz.</p> <p>Die Hecken-Biotope im Plangebiet bleiben teilweise erhalten und teilweise erfolgen innerhalb und außerhalb des Plangebiets Ersatzpflanzungen. Die zuständige Fachbehörde beim Landratsamt hat einen entsprechenden Antrag gem. § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz genehmigt. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht mit Anlagen dargestellt. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Anmerkung mit 25 Jahren Pflegedauer kann evtl. bei anderen Maßnahmen eine Rolle spielen, wenn sich ein geplanter Zielbiotopzustand erst nach mehreren Jahren Entwicklungspflege einstellt und dann je nach Zielbiotop danach ggf. nur noch weniger Pflege bedarf als während der Entwicklungszeit. Der Vorwurf der mittelbaren und unmittelbaren starken Beeinträchtigung bzw. Tilgung von Biotopen durch die Stadt Ellwangen kann mangels konkreter</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Es ist von einem erheblichen Eingriff und Beeinträchtigungen auch für den Mensch und seine Erholung auszugehen wird festgestellt. Für die Naherholung der Kernstadt spielen jedoch u.a. die Flächen und Wege entlang der Jagst mit den benachbarten Seen eine große Rolle (s.a. vielzitierten Regionalplan u.a. ...) Genau dort ist jedoch ein erheblicher Anteil des Verkehrs heute gewollt gelandet und ein zusätzlicher Anteil aus dem Gewerbegebiet Neunheim IX u.a. ist zu erwarten in jahrzehntelanger Ermangelung einer vorausschauenden Verkehrsplanung und einer zeitgemäßen Einstellung zu Natur und Umweltschutz.</p>	<p>Beispiele nicht beantwortet oder überprüft werden.</p> <p>Die Belange „Erholung“ und „Auswirkungen auf Menschen“ sind im Umweltbericht behandelt und in die Abwägung eingestellt worden. Zum Thema Verkehr siehe oben. Zur Verbesserung der kernstadt- und wohnortnahen Naherholung ist aktuell die Aufwertung der Jagstbereiche im Rahmen der Landesgartenschau geplant.</p>
p05	<p><b>Privatperson II, Schöna</b>  <i>Stellungnahme vom 16.06.2021 zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) des Bebauungsplans</i></p> <p>Hiermit nehme ich Stellung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Neunheim IX.</p> <p>Durch eine Gewerbeansiedlung wie sie in Neunheim geplant ist, wird es zu einer erheblichen Verkehrszunahme kommen. In allen bisherig einsehbaren Unterlagen zum genannten Projekt werden zwar bezüglich des zunehmenden Verkehrs Prognosen gestellt sowie Vorgehensweisen zum Schutz bzw. zum Ausgleich benannt. Scheinbar findet jedoch keine Planung für die Zunahme des Verkehrs aus und in Richtung Crailsheim oder Schwäbisch Hall statt.</p> <p>Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist die Verkehrsbelastung - durch die Innenstadt und auf der Verbindungsstraße von Schweighausen über Rindelbach in das Industriegebiet - enorm (wie über die örtliche Presse bekannte Problematik in der Haller Straße und in Schöna). Durch die weitere Zunahme von Pendlern sowie Zulieferern und Kunden würde die Lebensqualität der betreffenden Anwohner massiv beeinträchtigt.</p>	<p>Die Lage des Plangebiets an der Autobahn ist ein großer Vorteil. Dadurch werden Ellwangen und die Teilorte bereits stark von Verkehrszunahme entlastet. Zudem ist es gelungen, dass das Land die Ortsumfahrungen Röhlingen und Eggenrot (L 1060) in den Landesverkehrswegeplan aufgenommen hat. Dies ist ein großer Erfolg und ein wichtiger Schritt um hierzu voranzukommen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten betrachtet zur Bewertung der Leistungsfähigkeit nicht nur die Entwicklung durch das Plangebiet selbst, sondern ebenso die allgemeine Verkehrszunahme. Laut dem Gutachten wird durch die Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets IX bis 2035 eine Verkehrszunahme von 8 % bis 14 % auf der L 1060 erwartet. Im Verkehrsgutachten sind die von wesentlicher Verkehrszunahme betroffenen Bereiche untersucht worden. Dies ist insbesondere der Bereich der Landesstraße L1060 zwischen der Autobahn und dem Sportplatz Neunheim (Abzweigung L 1060 nach Norden). Im anschließenden Straßennetz verteilt und entzerrt sich der Verkehr auf mehrere Straßen und die Autobahn. Eine Verkehrszunahme fällt dann anteilig immer geringer ins Gewicht. Somit besteht</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>In einem Kommentar zu einer Stellungnahme zum Bebauungsplan wird von der Stadt festgestellt: „Ellwangen mit allen Teilorten ein hervorragender Wohnstandort mit kurzer Erreichbarkeit hochwertiger Landschaftsräume, um die uns andere Kommunen beneiden.“ Das sehe ich auch so, aber dazu zählt m. E. auf jeden Fall auch das Gebiet in und rund um Rindelbach und würde durch die geplante Gewerbegebietsbebauung an Qualität einbüßen. Ich habe mich vor gut 20 Jahre entschieden hier zu leben, weil es ruhig ist und ich in der Annahme war, dass durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet kein größeres Verkehrsaufkommen geben wird, was aber inzwischen nicht mehr der Fall ist, bzw. sogar noch weiter verschlechtert werden könnte. Neben der Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt, des genannten Gebiets insgesamt sowie meiner persönlichen Bedürfnisse in meiner Wohnumgebung erwarte ich auch eine Verschlechterung meines Grundstückswertes durch eine absehbare Verkehrszunahme, was für mich nicht akzeptabel wäre.</p>	<p>aufgrund des Plangebiets kein Handlungsbedarf im umgebenden, weiträumigen Straßennetz.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen hat grundsätzlich nichts mit dem Status einer umgebenden Landschaft als Landschaftsschutzgebiet zu tun. In einem Betrachtungszeitraum von zwanzig Jahren ist zu unterscheiden, ob eine allgemeine Verkehrszunahme im Straßenverkehr festgestellt wird oder ob es sich um Mehrverkehr durch ein konkretes Baugebiet handelt. Aufgrund der Entfernung zwischen Schönau und dem Plangebiet verteilt sich der Verkehr vom/zum Plangebiet auf verschiedene Straßenzüge in alle Himmelsrichtungen und vorwiegend auf die klassifizierten Straßen (Autobahn, Landes- und Bundesstraßen). Dadurch ist mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet und zunehmenden abzweigenden Kreuzungen anteilig immer weniger Verkehrszunahme gegeben; zudem fällt mit zunehmender Entfernung Binnenverkehr innerhalb Ellwangens weg. Die Straße zwischen Schönau und Schweighausen verläuft und verlief auch schon vor 20 Jahren parallel zur B 290. Die Strecke über Schönau ist für den überörtlichen Verkehr unattraktiver als die B 290, da sie sehr kurvig ist und nicht so gut befahren werden kann wie die Bundesstraße. Über zwanzig Jahre hinweg kann aber ggf. auch dort eine allgemeine Verkehrszunahme gegeben sein wie an anderen Stellen im Stadtgebiet. Für eine negative Veränderung der Grundstückswerte bestehen keine überzeugenden Anhaltspunkte, im Gegenteil können diese durch die Nähe zur Kernstadt Ellwangen und eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage auch steigen.</p>
--	---	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

p06	<p>Privatperson, Amtsgasse  <i>Stellungnahme vom 28.03.2021 zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) des Bebauungsplans (außerhalb der Frist, in Abstimmung mit der Privatperson als Beitrag für die verbindliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) des Bebauungsplans gewertet)</i></p> <p>Ich kritisiere die angestrebte Maßnahme ausdrücklich, sowohl aufgrund der beabsichtigten Flächenversiegelung, aber insbesondere aufgrund der ausgewählten Fläche, auf welcher sich neben Naturräumen (Gehölze) unter anderem das (immerhin zur Erhaltung vorgesehene) Naturdenkmal "Neunheimer Eiche" befindet.</p> <p>Aus welchem Grund wird die Erweiterung des Industriegebiets in Richtung Ellwangen vorgenommen und nicht zwischen dem bestehenden Industriegebiet / Neunstadt / Autobahnmeisterei und der A7 oder eine andere an die A7 angrenzende Fläche Richtung Röhlingen? Eine Fläche angrenzend an die Autobahn macht m.E. mehr Sinn, da diese Fläche ohnehin durch Straßenlärm und Abgase für Mensch und Natur verloren ist. Eventuell steht diese Information auch in den Bekanntmachungen auf Ellwangen.de - allerdings konnte ich sie da nicht finden.</p>	<p>Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ wird zur Erhaltung festgesetzt und ein umliegender Schutzbereich als öffentliche Grünfläche gesichert. Das Thema Versiegelung ist in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt und in die Abwägung eingestellt. Genauso wie die teilweise Erhaltung von Gehölzstrukturen und die umfangreichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Auf die genannten Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Die angesprochenen Belange wurden im beigefügten Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept, im beigefügten Umweltbericht zum Bebauungsplan und in der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und abgewogen. Alle Unterlagen waren mittlerweile Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren wie auch im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren. Es gibt, wie in den Unterlagen ausführlich dargestellt ist, keine Standortalternative, die sich für die Gewerbeentwicklung der erforderlichen Größe besser eignet.</p>
p07	<p>Privatperson, anonym  <i>Stellungnahme vom 04.06.2021 zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) des Bebauungsplans</i></p> <p>Hiermit möchte ich meine Meinung zum geplanten Gewerbegebiet „Neunheim IX“ äußern.</p> <p>Als erstes möchte ich anmerken, dass ich die Entwicklung der Ortschaft Neunheim schon lange beobachte und mit der Entwicklung äußerst unzufrieden bin.</p>	Kenntnisnahme

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Der große Fokus in Neunheim ist das Gewerbegebiet, die eine Hälfte der Ortschaft im Nord -Osten wird vom unansehnlichen Gewerbegebiet umbaut. Die andere Hälfte der Ortschaft im Süd — Westen wird von Wohnlebensträumen verwöhnt und es entstehen immer wieder Neubaugebiete. Leider sind Bewohner im Norden mit der Wohnqualität nicht so verwöhnt wie die im südlichen Teil. Das neue Gewerbegebiet Neunheim IX wird hier in unmittelbarer Nähe geplant. Bisher konnte man dem Bau der A7 mit Autobahnzubringer und den ständigen Erweiterungen im Industriegebiet mit ansehen. Aber es muß jetzt auch einmal folgendes für die Bewohner im Nord — Osten gesagt werden.</p> <p><u>Lärmbelästigung</u></p> <p>Verkehrslärmbelästigung durch einen Unterton, der von der Autobahn A7 erzeugt wird. Stetiger Verkehrslärm durch den Autobahnzubringer. Hierzu kommt noch die Lärmbelästigung durch das bestehende Gewerbegebiet. Zum Bsp.: Der Signalton der Rückwärtsfahrenden LKW beim Beladen an den Laderampen, schon am frühen Morgen. Das geplante Gewerbegebiet wird die Lärmbelästigung für noch einmal extrem steigern. Grund dafür ist, da die durch den Verkehr auf dem Autobahnzubringer erzeugten Schallwellen von den neu entstehenden Gewerbegebäuden reflektiert werden. Dadurch wird der Verkehrslärm der Richtung Norden gerichtet war, nach Süden abgelenkt und verstärkt den schon bestehenden Verkehrslärm. Nun ist auch noch ein weiterer Kreisverkehr in der Nähe der Brücke geplant. Dieser Kreisverkehr mit einer neuen Straße ins Gewerbegebiet wird natürlich zusätzliche Belastungen mit sich bringen.</p> <p><u>Luft- und Umweltverschmutzung</u></p> <p>Die bereits bestehende Luftverschmutzung durch das Gewerbegebiet, Autobahn A7 und den Autobahnzubringer, wird durch das geplante Gewerbegebiet Neunheim IX nochmal verstärkt. Dazu kommen die Abgase der existierenden und neuen hinzukommenden Großheizungsanlagen und die verkehrsbedingten</p>	<p>Der nördliche Teil von Neunheim hat nach Westen Richtung Abendsonne ebne, offene Feldflur vor sich liegen. Wohnnutzungen orientieren sich in der Regel Richtung Sonne, vor allem nach Süden und Westen (Mittag- und Abendsonne). Nördlich von Neunheim liegt die Landesstraße L 1060 und die Neunheimer Straße. Diese bilden eine vorhandene Barriere und Vorbelastung für das Umfeld. Ein weiter nördlich dahinter liegendes Gewerbegebiet im Plangebiet wirkt sich weniger stark aus, da sich Wohnnutzungen i.d.R. in die anderen Himmelsrichtungen orientieren. Zudem liegt zwischen Neunheim Nord und dem Plangebiet ein Höhenrücken 3 bis 4 m höher als das Geländeniveau der nördlichsten Gebäudereihe. Somit ist vom Gelände und Erdgeschoss aus das Plangebiet durch den Höhenrücken teils verdeckt.</p> <p><u>Lärmbelästigung</u></p> <p>Für den Bebauungsplan wurden gutachterlich der „Gewerbelärm“ und der „Verkehrslärm“ („Geräuschkontingentierung und Verkehrslärmprognose“) untersucht. Im Ergebnis wurden im Bebauungsplan so genannte „Lärmkontingente“ festgesetzt, so dass die zulässigen Lärmwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen eingehalten werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind laut Gutachten keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da durch den Mehrverkehr des Plangebietes nur eine Pegelerhöhung von maximal 0,4 dB erfolgt, was unterhalb der Hörschwelle von 1,1 dB liegt.</p> <p><u>Luft- und Umweltverschmutzung</u></p> <p>Die Umweltbelange einschließlich Klima und Luft sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt. Auf diesen wird verwiesen. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Abgase des steigenden Schwerlastverkehrs. Hier müssen auch die privaten PKW, die für ihren Einkauf extra aus der Stadt und den umliegenden Dörfern angefahren kommen hinzugezählt werden. Die Anzahl der gewerblichen Zulieferer und privat Einkäufer wird mit dem geplanten Gewerbegebiet weiter steigen, somit auch die Luftverschmutzung.</p> <p>Ein bisher schon bestehendes Problem sind auch die LKW Fernfahrer, die teilweise komplette Wochenenden und Feiertage hier im Industriegebiet verbringen. Der LKW wird aus Kostengründen in einer Seitenstraße des Gewerbegebietes geparkt, dann wohnt man dort wie auf einem Campingplatz nur ohne Toilette. Die Notdurft wird am Straßenrand vollzogen und der Müll landet ebenfalls oft dort.</p> <p><u>Lichtverschmutzung</u></p> <p>Wenn man bei Dunkelheit auf der Kreisstraße von Zöbingen nach Röhlingen fährt, fällt einem plötzlich am Horizont ein heller Lichtkegel auf, dieser wird vom bestehenden Gewerbegebiet Neunheim erzeugt. Fährt man dann unter der Autobahnbrücke Richtung Ellwangen hindurch, könnte man seine Scheinwerfer fast ausmachen, so taghell ist es auf einmal. Dieses Beleuchten wird sicherlich zum Schutz der Gebäude vor ungebetenen Besuchern eingesetzt, trägt aber in hohem Maße zur Lichtverschmutzung bei. Eine natürliche dunkle Nacht gibt es schon seit langem nicht mehr in Neunheim.</p> <p><u>Umfeld</u></p> <p>Mit dem Bau des Gewerbegebietes findet auch die Zerstörung eines zusammenhängenden Erholungsgebietes (Schlossweiher — Stelzenbachtal — Neunheimer Heide) statt. Dieses Naherholungsgebiet ist nicht nur am Wochenende, sondern auch unter der Woche bei vielen Spaziergängern, Joggern</p>	<p>von Bund und Land werden CO<sup>2</sup>-Emissionen in den kommenden Jahren aufgrund des Klimawandels und beschleunigt durch den Ukraine-Konflikt mit Russland sinken. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Grenzwerte für Luftverschmutzung durch Auswirkungen des Plangebiets hinsichtlich Verkehrsemissionen oder gewerblicher Emissionen überschritten würden.</p> <p>Hierbei handelt es sich um ein generelles Thema insbesondere entlang von Autobahnen. Die EU und der Bund sind hier gefordert sich dem Thema gesetzlich (z.B. „Hotelpflicht für Fernfahrer“) und infrastrukturell anzunehmen (z.B. ausreichend große Lkw-Parkplatzanlagen an Autobahnen).</p> <p><u>Lichtverschmutzung</u></p> <p>Kenntnisnahme Es ist damit zu rechnen, dass auch vom Plangebiet Lichtemissionen ausgehen werden. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Landschaft wurden Festsetzungen getroffen, welche Lichtemissionen aus dem Plangebiet reduzieren. Dabei handelt es sich insbesondere um einen weitgehenden Ausschluss von Fassadenbeleuchtung (nur bestimmte Ausnahmen zulässig) sowie die Begrenzung und Steuerung von Werbeanlagen (u.a. hinsichtlich Art, Anzahl, Größe und Anbringungsort). Darüber hinaus wurde auf Anregung des Landratsamts in den Textteil des Bebauungsplans ein Hinweis bzgl. insektenfreundlicher Beleuchtung aufgenommen.</p> <p><u>Umfeld</u></p> <p>Mit der Planung, mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets sind Veränderungen des Umfeldes verbunden. Es erfolgt jedoch auch eine sehr</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>und Radfahrern sehr beliebt.</p> <p>Hier ist als markantes Ausflugsziel auch die Jahrhunderte alte Eiche zu nennen.</p> <p>Wenn man in Zukunft vom Ortsrand in Neunheim in Richtung Norden spazieren geht, läuft man erst einmal 10-15 Min durchs Gewebegebiet, bevor man wieder natürliche Landschaften betrachten kann. Dies ist mit einer Laufzeit von 20 — 25 Minuten Richtung Osten leider jetzt schon Realität. Das schreckliche Ausmaß dieses geplanten Gewebegebietes wird einem erst richtig aus der Vogelperspektive bewusst, da muss man sich schon Fragen ob der Mensch hier noch geschützt wird. In Zeiten, in denen der Naturschutz und das Verständnis für die Umwelt von der Politik und den Menschen wieder mehr im Focus stehen, wird hier gegenteilig gehandelt. Vor dem Anblick, den dieses künftige Gewerbegebiet einem optisch bietet, graut es einem schon heute. Dort wo heute ein ländlicher Blick nach Rattstadt das Auge verwöhnt, wird man künftig alles sehen was man sich in seinen schlimmsten Alpträumen vorstellt.</p> <p>Mit der Option die Gebäude sehr hoch und flächendeckend bauen zu dürfen, wird hier ein Freibrief für Bauherren erteilt.</p> <p>Dieser Bebauungsplan wird unabsehbare Auswirkungen mit sich bringen.</p>	<p>intensive Randeingrünung des Plangebiets. Wegeverbindungen zur Naherholung und für Radfahrer bleiben erhalten. Neunheim verfügt auch weiterhin über eine sehr hohe Lebensqualität – Nähe zu Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen bei gleichzeitig kurzen Wege in die freie Landschaft und Natur sowie ein reizvolles Umfeld. Im Osten ist das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet vorhanden, künftig auch im Nordosten.</p> <p>Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ wird erhalten und ist daher zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets sind Veränderungen des Umfeldes verbunden. Bereits vor der Entwicklung des Plangebiets war dieser Raum überwiegend von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und weniger von „natürlichen Landschaften“ im Sinne von artenreichen und wertvollen, vielseitigen Biotopen geprägt. Die bestehende Baumallee wird versetzt und innerhalb des Plangebiets umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen realisiert. Durch die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet wird die Existenzgrundlage zahlreicher Ellwanger Familien gesichert.</p> <p>Im Plangebiet sollen höhere Gebäude zulässig sein, um eine hohe Flächeneffizienz zu ermöglichen, wie dies auch aus der Bürgerbeteiligung zum Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept (Bürgerversammlung am 25.11.2019 mit ca. 300 Teilnehmern) und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bebauungsplanverfahren sowie aus den kommunalen Gremien gefordert wurde.</p> <p>Auf die Auswirkungen der Planung wird in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie den zahlreichen Anlagen eingegangen. Auf diese wird verwiesen.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>In manch einem Wohngebiet ist nicht mal ein Flachdach erlaubt, und dort kann man seine Gebäudewünsche mit verlockenden Bauvorschriften realisieren.</p> <p>In Ellwangen bereitet man sich auf die Landesgartenschau vor. Hier versucht man möglichst die schönen Seiten hervorzuheben und bauliche Maßnahmen zu realisieren. Im Gegensatz dazu tritt man in Neunheim die Umwelt und teilweise die Bedürfnisse der Einwohner mit Füßen. Was anscheinend im Gemeinderat Röhlingen keinen interessiert, Hauptsache die Ortsumfahrung Röhlingen wird gebaut. Das größte Problem für die Beteiligten scheint hier nur zu sein, den maximalen Ertrag beim Verkauf der Grundstücke herauszuholen.</p> <p>Weshalb wird im Norden des geplanten Gewerbegebietes Gemarkung Rindelbach eine sehr große Fläche begrünt? Die Ortschaft Rattstadt liegt ungefähr doppelt so weit von dem Gewerbegebiet entfernt wie die Ortschaft Neunheim. Außerdem führt auf der Südseite auch noch der Autobahnezubringer vorbei! Das ist absolut nicht nachvollziehbar. Eine Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen sind auf der südlichen Seite, zwischen der Kreuzung beim Sportplatz und der Brücke bei der Wasserversorgung, wesentlich notwendiger als im Norden. Die Fläche in Sportplatznähe ist hier völlig unzureichend.</p> <p>Mein Eindruck ist, daß ein großer Teil der Landschaft um Neunheim für einen höheren Zweck geopfert wird.</p>	<p>Es ist nichts Neues, dass für Gewerbegebäude im Gewerbe- und Industriegebiet flach geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden. Gewerbebauten und Wohngebäude haben unterschiedliche Nutzungen und Funktionen. Die städtebaulichen und gestalterischen Zielvorgaben unterscheiden sich.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Zum einen sind sehr umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen mit der Planung verbunden. Zum anderen stehen die Bedürfnisse der Bevölkerung zur Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Fokus. Beim Verkauf von Gewerbegrundstücken sollen durch den Verkaufspreis die Entwicklungskosten gedeckt werden.</p> <p>Im Norden des Plangebiets ist ein größerer Grünstreifen geplant, um zu angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ausreichend Abstand aufgrund landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen einzuhalten. Zudem dient dieser Bereich der Randeingrünung und zum Ausgleich. Wohnnutzungen orientieren sich i.d.R. zur Sonne nach Süden und Westen. Da das Plangebiet nordöstlich von Neunheim liegt, sind die Auswirkungen für Wohnnutzungen in Neunheim geringer als für Wohnnutzungen in Rattstadt. Das Plangebiet liegt direkt südlich von Rattstadt, daher ist dort eine intensive Randeingrünung gerechtfertigt. Zudem liegt zwischen Neunheim und dem Plangebiet ein ca. 3 bis 4 m hoher Höhenrücken, der die Sicht auf das Plangebiet teilweise reduziert. Nördlich von Neunheim liegt außerdem die Landesstraße L 1060 und die Neunheimer Straße. Diese bilden eine vorhandene Barriere und Vorbelastung für das Umfeld. Entlang des südlichen Rands des Plangebiets sind entlang der L 1060 zur Randeingrünung zudem Baumpflanzungen im Bebauungsplan vorgesehen.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Hier wird dem Druck der großen Firmen wie [Unternehmensbezeichnung] nachgegeben um sich mit den Gewerbebeeinträchtigungen seine Wünsche in Ellwangen zu erfüllen.</p> <p>Wenn dieses Gewerbegebiet entsteht, erwartet man Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, Luft- Licht- und Umweltverschmutzung, die dem Schutz der Gesundheit dienen. Die bisher geplanten Maßnahmen sind völlig unzureichend.</p> <p>An jedem anderen Ort in Deutschland wird so ein Projekt auf starke Proteste der Bevölkerung stoßen!</p> <p>Das war ein Appell an die Vernunft der Planer.</p>	<p>Die Planungsziele sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Ziel ist vor allem die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das städtische Gewerbeflächenentwicklungskonzept (ist der Begründung beigelegt) zeigt unabhängig von konkreten Unternehmen den Gewerbeflächenbedarf in den kommenden 15 Jahren in Höhe von 90 ha auf. Dieser Bedarf wird durch den Gewerbeflächenbedarf von 21 Ellwanger Unternehmen konkretisiert (siehe Begründung Bebauungsplan). Weitere zahlreiche Unternehmen, die nicht aus Ellwangen stammen, sind dabei nicht berücksichtigt. In den Unterlagen zum Bebauungsplan (Begründung und Umweltbericht) ist das Thema Flächenbedarf ausführlich dargestellt. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Durch die vorliegende Planung wird der Schutz der genannten Schutzgüter ebenso wie aller anderer relevanter Schutzgüter im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben gewährleistet.</p> <p>Zahllose andere Städte in Deutschland – insbesondere im ländlich Raum – wären sehr froh um solche eine positive wirtschaftliche Entwicklung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

[illegible]

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>zugegangen.</p> <p>Mit Datum vom 22.03.2021 hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen in seiner öffentlichen Sitzung den Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.03.2021 wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung im Zeitraum vom 06.04. bis zum 18.05.2021 Einwendungen erhoben werden können.</p> <p>Mit Datum vom 15.04.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Ellwangen in seiner öffentlichen Sitzung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Gewerbegebiet Neunheim IX" und des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Innerhalb des Zeitraums vom 03.05. bis zum 16.06.2021 konnten auch hier Einwendungen erhoben werden.</p> <p>Sowohl im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auch im Zusammenhang mit dem vorgenannten Bebauungsplan wurden durch mich mit Datum vom 11.05.2021 Einwendungen hinsichtlich der vorgenannten Bauleitplanung erhoben. Die Einwendungsschreiben vom 22.12.2020 sowie vom 11.05.2021 werden als Anl. 1 und 2 diesem Schreiben beigelegt. In der Sitzung vom 29.06.2022 hat der Rat der Stadt Ellwangen nunmehr eine zweite öffentliche Auslegung des oben genannten Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass im Zeitraum vom 18.07. bis einschließlich 16.09.2022 Einwendungen erhoben werden können. Abermals wurden die ausgelegten Unterlagen auch gleichzeitig im Internet zugänglich gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf der Seite 2 umfangreich auf die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen hingewiesen.</p> <p>In Ergänzung der bereits Ihnen vorliegenden Einwendungsschreiben, die auch zum Gegenstand der nachfolgend erhobenen Einwendungen gemacht werden, will ich die nachfolgenden, zusätzlichen Einwendungen unter Bezugnahme auf die öffentliche Bekanntmachung vom 04.07.2022 für meinen Mandanten geltend machen:</p> <p>1. Es liegt eine beachtliche Verletzung des § 3 Abs. 2 BauGB vor.</p> <p>Nach dieser Vorschrift sind Ort und Dauer der Auslegung sowie "Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind" mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ortsüblich bekanntzumachen. Zwar verlangt § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB keine Auflistung sämtlicher Stellungnahmen oder gar deren inhaltlicher Wiedergabe. Da nur Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen gefordert würden, reicht es aus, die vorhandenen (umweltbezogenen) Unterlagen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen.</p> <p>Die vorstehende gesetzgeberische Verpflichtung ist hier nur teilweise erfolgt. Während umfangreich zum Umweltbericht und zur Begründung des Bebauungsplanes zum Umweltzustand und der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgenden Schutzgüter ausgeführt wird, fehlt es an der Zusammenfassung der umweltbezogenen Unterlagen und entsprechenden Ergebnissen hinsichtlich der Biotopenkartierung, des Verkehrsgutachtens, des Geruchsgutachtens, des Lärmgutachtens, des Gutachtens zur Untersuchung von Altlasten und Altablagerungen, der Baugrundvoruntersuchung mit Gründungsberatung sowie insbesondere der umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Insbesondere die Stellungnahmen sind weder weiter erläutert, noch in der Kurzfassung als Ergebnisdarstellung in der öffentlichen Bekanntmachung aufgeführt.</p> <p>Bekanntzumachen sind ferner die "verfügbaren" umweltbezogenen Informationen. Eine Befugnis der Gemeinde zur</p>	<p>Die Bekanntmachung genügt den gesetzlichen Anforderungen sowie der einschlägigen Rechtsprechung insbesondere zu den Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die Bekanntmachung wurde vor der Veröffentlichung zur Erhöhung der Rechtssicherheit juristisch überprüft, da mit einer entsprechenden Stellungnahme gerechnet wurde. Es bestehen keine Zweifel an deren Rechtmäßigkeit. Die eingereichte Stellungnahme ändert hieran nichts. Im Gegenteil sind die Ausführungen der Stellungnahme nicht zutreffend, dass nicht alle verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen enthalten gewesen wären. Dies ergibt sich schon allein aus dem Wortlaut der Bekanntmachung (siehe ganz zu Beginn und am Ende des betreffenden Teils mit der Aufführung der Umweltinformationen). Es sind insbesondere die Inhalte der</p>
--	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Selektierung der bekanntzugebenden Umweltinformationen lässt sich aus dem Wortlaut des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB nicht entnehmen. Anders als § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB, der für die öffentliche Auslegung ausdrücklich regelt, dass nur die nach „Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen“ der Auslegungspflicht unterfallen, enthält § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB eine entsprechende Einschränkung der Bekanntmachungspflicht nicht. Der Begriff "relevant" wird hier ersichtlich im Sinne von "einschlägig" bzw. für die geplante Tätigkeit "bedeutsam" verwendet. Eine Befugnis der planenden Gemeinde, mithin also der Stadt Ellwangen, zur Einschränkung der Bekanntmachung auf diejenigen Informationen, die sie wiederum für wesentlich hält, kommt auch hierin nicht zum Ausdruck.</p> <p>In Umsetzung der vorgenannten gesetzgeberischen Verpflichtung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Ellwangen im Hinblick auf die oben genannte Bauleitplanung nach dem Inhalt der Bekanntmachung die aufgeführten Unterlagen sowohl im Rathaus der Stadt Ellwangen ausgelegt, sowie auch Dritten gegenüber im Internet über "öffentliche-Bekanntmachungen" der Stadt Ellwangen zum Herunterladen vorgehalten.</p> <p>Vergleicht man dabei die auf der Seite 2 der Bekanntmachung aufgeführten Unterlagen mit denen, die über die Homepage der Stadt Ellwangen zur Verfügung stehen bzw. heruntergeladen werden können, fällt auf, dass nach dem Inhalt der Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Ellwangen weitaus mehr Unterlagen zur Einsicht ausliegen, als sie über die Homepage der Stadt Ellwangen zur Verfügung stehen. Insbesondere die Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit mit Angaben und Informationen zu den oben genannten Umweltbelangen war und ist über die Homepage der Stadt Ellwangen nicht abrufbar. Sofern sich eine Gemeinde dazu entschließt, auch über das Internet Umweltinformationen im Rahmen der Bekanntmachung und Beteiligung zugänglich zu machen, müssen die so im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen vom Umfang her den Unterlagen entsprechen, die zum einen in der öffentlichen Bekanntmachung genannt sind, zum anderen die im jeweiligen Rathaus/Gemeindehaus der Gemeinde ausliegen. Vorstehendes ist hier nicht der Fall.</p> <p>2. Die Bauleitplanung verstößt gegen § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Die vorgenannte Vorschrift beinhaltet das Abwägungsgebot und hierbei insbesondere das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials. Das Gebot zur Ermittlung des Abwägungsmaterials wurde vorliegend verletzt, da die ausgelegten Unterlagen nicht als Grundlage für eine Abwägung geeignet sind.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung kann zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung die Geruchsimmissionsrichtlinie herangezogen werden, obwohl es sich dabei um ein rechtlich nicht verbindliches Regelwerk handelt. In Umsetzung dieser Vorgabe hat die Stadt Ellwangen eine neuerliche Geruchsimmissionsprognose nach der TA Luft 2021 mit Datum vom 16.05.2022 erstellen und mit auslegen lassen.</p> <p>Im Rahmen der hier betroffenen Bauleitplanung ist nicht die TA Luft 2021 und in diesem Zusammenhang die überarbeitete</p>	<p>Stellungnahmen, Fachgutachten, Umweltbericht und Begründungen enthalten.</p> <p>Die verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurden entsprechend der Rechtsprechung nach Themenblöcken zusammengefasst und kurz charakterisiert. Innerhalb dieser Themenblöcke wurden die einzelnen, betroffenen Umweltinformationen stichwortartig charakterisiert, um der Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit nachzukommen. Sie stellen außerdem eine kurze Unterweisung über die Inhalte der vorliegenden umweltbezogenen Informationen dar. Es wurde keine Einschränkung der Bekanntmachung auf Informationen vorgenommen, welche für wesentlich gehalten wurden.</p> <p>Aufgrund eines technischen Problems war im Internet die Datei mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zeitweise nicht verfügbar. Daher wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung in der Zeit vom 27.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 durchgeführt.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Übergangsregelung der aktuell geltenden TA Luft 2021 bezieht sich ausdrücklich auf das Genehmigungsverfahren von Tierhaltungsanlagen und kann nicht auf den vorliegenden Fall von Bauleitplanverfahren (außerhalb der Anlagenstandorte) übertragen werden. Der</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Fassung der Geruchsmissionsrichtlinie zur Anwendung zu bringen, sondern die Vorgängerausfertigung. Hintergrund hierfür ist, dass die TA Luft 2021 und die dort enthaltene Geruchsmissionsrichtlinie eine Übergangsregelung beinhaltet. Diese Übergangsregelung bezieht sich zwar vornehmlich nur auf Genehmigungsverfahren, lässt sich jedoch analog auch auf die entsprechenden Verfahren zur Bauleitplanung übertragen. Danach sind Verfahren, mithin auch dieses Verfahren für die Bauleitplanung nach der alten TA Luft bzw. der seinerzeit geltenden Geruchsmissionsprognose zu Ende zu führen, wenn der Vorhabenträger vor dem Inkrafttreten der neuen TA Luft, also vor dem 01.12.2021, einen vollständigen Genehmigungsantrag, analog im Rahmen der Bauleitplanung dementsprechend eine entsprechende Planunterlage, erstellt und bekannt gemacht hat. Dies ist, wie eingangs dargelegt, vorliegend der Fall. Die neuerliche Geruchsmissions-prognose berücksichtigt die Übergangsregelung und ist in dem hier streitgegenständlichen Verfahren der Bauleitplanung insoweit unbrauchbar. Die vom Gutachterbüro genutzten Grundlagen basieren sämtlich auf der TA Luft 2021. Insoweit wird auch im zweitletzten Absatz auf der Seite 8 ausgeführt, dass in Bezug auf landwirtschaftliche Gerüche für das Wohnen im Außenbereich nach Anhang 7, Nr. 3.3 der TA Luft 2021 (!) unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalls ein Immissionswert von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründeter Ausnahmefall) herangezogen werden darf oder kann. Eine solche Regelung hat die Vorgängerausfertigung der Geruchsmissionsrichtlinie nicht enthalten. Diese war im Sinne der dazu ergangenen Rechtsprechung auszulegen. Vorstehendes dokumentiert allerdings sehr anschaulich, dass im vorliegenden Falle aufgrund der fehlerhaften Anwendung der TA Luft 2021 die Geruchsmissionsprognose der Bauleitplanung aufgrund der Übergangsregelung nicht zugrunde gelegt werden kann und darf.</p> <p>Ungeachtet der fehlerhaften Grundlagen wurden die von meinem Mandanten erhobenen Einwendungen auch im Rahmen der Sachdarstellung (Seite 17/18 des neuerlichen Gutachtens) nicht berücksichtigt.</p> <p>Fehlerhaft ist insbesondere im Weiteren die Darstellung auf der Seite 47 des Gutachtens, wonach zur Abgrenzung des Bereichs mit Belastungen oberhalb von 15 % (Wohnnutzung im Gewerbegebiet zulässig) bzw. 20 % (Arbeitsplätze im Gewerbegebiet zulässig) eine Unterscheidung hinsichtlich der Belastbarkeit vorgenommen wurde. Zutreffend ist vielmehr, dass die Werte hinsichtlich der Wohnnutzung und der Werte am Arbeitsplatz identisch sind. Konsequenterweise ist auch die Schlussfolgerung auf der Seite 48, wonach Arbeitsbereiche in den Kontingentierungen über 15 % nach der Geruchsmissionsrichtlinie zulässig werden.</p>	<p>Verordnungsgeber der TA Luft hat keine Übergangsregelung für Bauleitplanverfahren geschaffen. Daher ist die TA Luft 2021 anzuwenden. Bei der TA Luft handelt es sich zudem um Immissionsschutzrecht. Beim Immissionsschutzrecht gilt, dass stets die aktuellen rechtlichen Anforderungen maßgeblich sind. Das Immissionsschutzrecht erlaubt auch nachträgliche Anforderungen an Betrieb zu stellen und durchzusetzen.</p> <p>Außerdem war zu einem früheren, zurückliegenden Zeitpunkt eine Begutachtung der Auswirkungen nach der früheren Geruchsmissionsrichtlinie „GiRL“ erfolgt, was im Ergebnis jedoch nicht zu einem anderen Ergebnis der Planung und Abwägung geführt hat bzw. hätte. Nun ist jedoch die neue Rechtslage maßgeblich.</p> <p>Die Inhalte der Begutachtung wurden mit den betreibenden Landwirten und dem Landwirtschaftsamt als Fachbehörde abgestimmt. Bei einem gemeinsamen Ortstermin wurden die wesentlichen Eckpunkte unter Beisein auch von Vertretern der Stadt abgestimmt und erörtert. Im Nachgang wurden ergänzende Informationen für die Begutachtung von Seiten der Landwirte nachgereicht. In der Stellungnahme wird nicht ausgeführt, was genau im Rahmen der „Sachdarstellung“ auf den Seiten 17/18 nicht berücksichtigt worden sein soll.</p> <p>Diese Einwendung ist nicht zutreffend. Es wird auf die Ausführungen im angeführten Gutachten verwiesen, die sich der Satzungsgeber zu eigen macht. Nach dem vom Einwendenden herangezogenen Anhang 7 der TA Luft 2021 („Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“; Kap. 3.1.; „Immissionswerte“) stellt sich der Sachverhalt folgendermaßen dar: „Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Lediglich der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass, wollte man die TA Luft 2021 hier tatsächlich im Rahmen der Bauleitplanung zur Anwendung bringen, auch die übrigen Vorgaben hätten mitberücksichtigt werden müssen. So fordert die TA Luft 2021 im Rahmen der Bewertung und Berücksichtigung unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bewertung von Bioaerosolen bzw. die Bewertung und Aufnahme von Anlagen, von denen Bioaerosole ausgehen. Um eine solche Anlage handelt es sich bei der von meinem Mandanten betriebene. Dementsprechend hätte hier eine Ermittlung und Bewertung der Bioaerosole aus den Anlagen in das Plangebiet erfolgen müssen.</li> <li>- In die TA Luft 2021 sind neue Werte im Bereich Staub/Feinstaub aufgenommen worden, die bislang in den Gutachten nicht berücksichtigt wurden. Auch insoweit ist die gutachterliche Grundlage fehlerhaft.</li> <li>- Darüber hinaus enthält - allgemein - die TA Luft 2021 eine Verschärfung von Schadstoffdepositionswerten, Neuaufnahme und Reklassifizierung besonders gesundheitsgefährlicher und schädlicher Stoffe, die im Rahmen gerade der Neuausweisung eines Gewerbegebietes und entsprechende Ansiedlung solcher Betriebe zu berücksichtigen sind.</li> </ul>	<p>Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.“ Im vorliegenden Fachgutachten wird auf Seite 45 ausgeführt: „Im vorliegenden Fall mit explizitem Ausschluss von Wohnnutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird für die gewerbliche Nutzung gutachterlich ein Immissionswert von 0,2 als angemessen erachtet. Hiermit wird für betroffene Arbeitnehmer sichergestellt, dass selbst bei einer angenommenen Aufenthaltsdauer von in der Regel 8 Stunden je Arbeitstag noch ausreichend Abstand zu der in der TA Luft genannten oberen Schwelle des Immissionswerts von 0,25 besteht und ausreichend Vorsorge gegen erhebliche Belästigungen getroffen ist.“ Der Satzungsgeber macht sich dies im Rahmen der Abwägung zu eigen.</p> <p>Die aufgezählten Punkte wurden untersucht, berücksichtigt und gutachterlich bewertet. Auf die vorliegende Ausbreitungsrechnung Staub- und Bioaerosole sowie die Wissenschaftliche Begutachtung zur Abschätzung eines umweltmedizinischen Risikopotentials durch Bioaerosole wird verwiesen.</p>
--	--

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Vorgaben diesbezüglich enthält die gutachterliche Stellungnahme jedoch nicht. Im Ergebnis lässt sich also festhalten, dass die TA Luft 2021 in dem hier vorliegenden Verfahren nicht zur Anwendung zu bringen ist und, selbst dann, wenn man von der Anwendung ausgehen wollte, diese unvollständig umgesetzt wurde.</p> <p>Die bereits in den oben genannten Schreiben erhobenen Einwendungen werden vollumfänglich auch im Rahmen dieser Einwendungsschrift aufrechterhalten und weiter geltend gemacht.</p> <p><i>Vorangegangene inhaltlich identische Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei für die Landwirte (Eheleute) eines nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs (zwei Hähnchenmastanlagen), Stellungnahmen jeweils vom 11.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) des Bebauungsplans</i></p> <p>In der öffentlichen Sitzung vom 03.12.2020 hat der Rat der Stadt Ellwangen die Aufstellung mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zum Gewerbegebiet „Neunheim IX“ in Ellwangen beschlossen. Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Unterlagen im Internet bzw. auf der Homepage veröffentlicht und in der öffentliche n Bekanntmachung vor 07.12.2020 gleichzeitig darauf hingewiesen, dass im Zeitraum vom 11.12.2020 bis zum 11.01.2021 Einwendungen erhoben werden können. Innerhalb der vorgenannten Frist, nämlich mit Schreiben vom 22.12.2020 habe ich für meinen Mandanten Einwendungen erhoben. Ausweislich des Telefaxprotokolls sind Ihnen diese Einwendungen zugegangen.</p> <p>Mit Datum vom 22.03.2021 hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen in seiner Öffentlichen Sitzung den Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Änderungsbereich „Neunheim IX“ liegt im Osten der Stadt Ellwangen, nordöstlich des Teilorts Neunheim, angrenzend an die dortigen gewerblichen Bauflächen an der Autobahn A7. Vorstehendes wurde mit Datum vom 23.03.2021 öffentlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.04. bis zum 18.05.2021 Einwendungen erhoben werden können.</p> <p>Mit Datum vom 15.04.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Ellwangen in seiner öffentlichen Sitzung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Gewerbegebiet Neunheim IX“ und des Satzungsentwurfes örtliche Bauschriften „Gewerbegebiet Neunheim IX“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Plangebiet des vorgenannten Bebauungsplanes befindet sich im Osten der Stadt Ellwangen nordöstlich von Neunheim und teilt sich in 2 Teilbereiche A und B. Der große Teilbereich A grenzt westlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Neunheim/Neustadt an und schließt Teile der Landesstraße L1060 im Süden und Westen sowie angrenzende Flächen ein. Der kleinere Teilbereich B umfasst die erste Straßenkreuzung westlich der Autobahn A7 (Knoten L1060/Max-Eid-Straße/Veit-Hirschmann-Straße). Innerhalb des Zeitraumes vom 03.05. bis zum 16.06.2021 können entsprechend der öffentliche n Bekanntmachung vom 19.04.2021 Einwendungen im Zusammenhang mit der vorgenannten Auslegung erfolgen, Mein Mandant möchte von dem vorgenannten Recht Gebrauch machen. Namens und in Vollmacht meines Mandanten werden im Zusammenhang mit der oben genannten Bauleitplanung die</p>	<p>Dies ist nicht zutreffend.</p> <p>Hierzu siehe unten nachfolgend die Behandlung und Abwägung zu den genannten Einwendungsschreiben.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>nachfolgenden Einwendungen erhoben:</p> <p>1.</p> <p>Es liegt eine beachtliche Verletzung des § 3 Abs. 2 BauGB vor.  Nach dieser Vorschrift sind Ort und Dauer der Auslegung sowie „Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind“, mindestens eine Woche vor der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ortsüblich bekanntzumachen. Zwar verlangt § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB keine Auflistung sämtlicher Stellungnahmen oder gar deren inhaltliche Wiedergabe. Da nur Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen gefordert würden, reicht es aus, die vorhandenen (umweltbezogenen) Unterlagen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen. Daran fehlt es hier.</p> <p>Das Bekanntmachungserfordernis des § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 Baugesetzbuch wurde durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien erweitert.  Der Gesetzgeber wollte damit die Vorgaben des Art. 6 Abs, 2 des Übereinkommens über den Zugang zu Informationen, die Öffentlichkeitsbeteiligung an Entscheidungsverfahren und den Zugang zu Gerichten in Umweltangelegenheiten vom 25.06.1998 sowie des Art. 3 Nr. 4 der Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26.05.2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme umsetzen. Art. 6 Abs. 2d der Ahus-Konvention bestimmt, dass die betroffene Öffentlichkeit im Rahmen umweltbezogener Entscheidungsverfahren je nach Zweckmäßigkeit durch öffentliche Bekanntmachung oder einzeln gegenüber in sachgerechter, rechtzeitiger und effektiver Weise frühzeitige unter anderem über „das vorgesehene Verfahren, einschließlich der Angaben darüber, welche für die geplante Tätigkeit relevante Information über die Umwelt verfügbar sind“ informiert wird, falls und sobald diese zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Der gesetzgeberische Wille ist im Wortlaut des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB hinreichend deutlich zum Ausdruck gekommen. Was „umweltbezogene Informationen“ im Sinne des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sind, ist im Gesetzestext zwar nicht ausdrücklich erläutert. Dass es nicht mit einer bloßen namentlichen Auflistung, wie hier, der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen getan ist, lässt jedoch bereits ein Vergleich mit § 3 Abs., 2 S. 1 BauGB erkennen, wonach die Entwürfe der</p>	<p>1.</p> <p>Die Bekanntmachung genügt den gesetzlichen Anforderungen sowie der einschlägigen Rechtsprechung insbesondere zu den Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die Bekanntmachung wurde vor der Veröffentlichung zur Erhöhung der Rechtssicherheit juristisch überprüft, da mit einer entsprechenden Stellungnahme gerechnet wurde. Es bestehen kein Zweifel an deren Rechtmäßigkeit. Im Gegenteil sind die Ausführungen der Stellungnahme nicht zutreffend, dass nicht alle verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen enthalten gewesen wären. Dies ergibt sich schon allein aus dem Wortlaut der Bekanntmachung ganz zu Beginn und am Ende des betreffenden Teils. Es sind insbesondere die Inhalte der Stellungnahmen, Fachgutachten, Umweltbericht und Begründungen enthalten.</p> <p>Die verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurden entsprechend der Rechtsprechung nach Themenblöcken zusammengefasst und kurz charakterisiert. Innerhalb dieser Themenblöcke wurden die einzelnen, betroffenen Umweltinformationen stichwortartig charakterisiert, um der Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit nachzukommen. Sie stellen außerdem eine kurze Unterweisung über die Inhalte der vorliegenden umweltbezogenen Informationen dar.</p> <p>s.o.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Bauleitpläne „mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ öffentlich auszulegen sind. Hatte der Gesetzgeber gewollt, dass nur die „vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zum Gegenstand der Auslegungsbekanntmachung zu machen sind, hatte es nahegelegen, die in §. 1 Baugesetzbuch verwendete Formulierung in § 2 zu wiederholen oder darauf Bezug zu nehmen. Das hat der Gesetzgeber nicht getan, Auch von der Wortbedeutung geht der Begriff der „Information“ über denjenigen der „Stellungnahme“ hinaus. Er bringt zum Ausdruck, dass eine Unterweisung über die Inhalte der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erwartet wird.</p> <p>Bekanntzumachen sind die „verfügbaren“ umweltbezogenen Informationen. Eine Befugnis der Gemeinde zur Selektion der bekanntzumachenden Umweltinformationen lässt sich dem Wortlaut des § 3 Abs. 2 §. 2 BauGB nicht entnehmen. Anders als § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB, der für die öffentliche Auslegung ausdrücklich regelt, dass nur die, nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen“ der Auslegungspflicht unterfallen, enthält § 3 Abs. 25. 2 BauGB eine entsprechende Einschränkung der Bekanntmachungspflicht nicht. Der Begriff „relevant“ wird hier ersichtlich im Sinne von „einschlägig“ bzw. für die geplante Tätigkeit „bedeutsam“ verwendet. Eine Befugnis der planenden Gemeinde, mithin also der Stadt Ellwangen, zur Einschränkung der Bekanntmachung auf diejenigen Informationen, die sie für wesentlich halt, kommt auch hierin nicht zum Ausdruck.</p> <p>Die vorstehende Rechtsauffassung wird auch durch den Sinn und Zweck des Bekanntmachungserfordernisses bestätigt. Zweck des § 3 Abs. 2 8. 2 BauGB ist die Anstoßwirkung, die der Bekanntmachung nach dem Willen des Gesetzgebers zukommen soll (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.09.2008 zum Az. 4 BN 22.08-zitiert nach Juris). Soweit es um die in § 3 Abs. 2 8.2 HS 1 1, Alt. Baugesetzbuch geforderte Bekanntmachung des Ortes und Dauer der Auslegung der Planentwürfe geht, ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sowie insbesondere des 4. Senats (vergleiche z.B. Urteil vom 06.07.1984 zum Az. 4 C 22.80-zitiert nach Juris) geklärt, dass die Bekanntmachung in einer Weise zu geschehen hat, die geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Abgabe von Stellungnahmen, bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Die Bekanntmachung soll interessierte Bürger dazu ermuntern, sich über die gemeindlichen Planungsabsichten zu informieren und gegebenenfalls mit Anregungen und Bedenken zur Planung beizutragen (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2013 zum Az. 4 CN 3,12-zitiert nach Juris).</p> <p>Den vorgenannten Anforderungen werden die Bekanntmachungen nicht gerecht. Insbesondere die Art der Darstellung der umweltbezogenen Informationen steht im direkten Widerspruch zur ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, wie es auch oben zitiert ist.</p> <p>2.</p> <p>Die oben genannte Bauleitplanung verstößt gegen § 1 Abs., 4 BauGB. Danach sind Flächennutzungspläne und Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen,</p>	<p>Es wurde keine Einschränkung der Bekanntmachung auf Informationen vorgenommen, welche für wesentlich gehalten wurden.</p> <p>s.O.</p> <p>s.O.</p> <p>2.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet wurde mittlerweile vom Regierungspräsidium Stuttgart</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Gemäß der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planstufe sind Ziele der Raumordnung nicht zugänglich. Dem für die Festlegung eines Ziels charakteristischen Erfordernis einer abschließenden Abwägung ist genügt, wenn die auf der landesplanerischen Ebene getroffene Planaussage keiner Ergänzung mehr bedarf.</p> <p>Ausweislich der Begründung zum Bauleitplan ist im Bereich der geplanten Bauflächen ein schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) festgelegt. Die jetzige Planaussage zur Überplanung als Gewerbegebiet steht dem vorgenannten Ziel entgegen. Einer Abwägung ist diese Zielvorgabe nicht zugänglich. Die vorgenannte Zielvorgabe korrespondiert auch mit dem Plan 8. 5.3.2 LEP. Danach sollen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden. Sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Soweit in der Begründung versucht wird, die Begrifflichkeit „gut geeignete Böden und Standorte“ dahingehend einzugrenzen, als dass nur hochwertige Standorte in Betracht kommen, ist eine solche Auslegung weder durch das Gesetz, noch durch Verordnungen etc. gedeckt. Unstreitig ist, dass sich die Bauleitplanung auf landwirtschaftliche Nutzflächen erstreckt. Auffällig ist, dass der Versuch der Definition die Bodenart, die Zustandsstufe, die Entstehung sowie auch die Bodenzahl außer Acht lässt. Das alleinige Abstellen auf die Ackerzahl erlaubt dementsprechend keinen Rückschluss auf die Qualität und Werthaltigkeit der landwirtschaftlichen Fläche.</p>	<p>genehmigt. Ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung liegt nicht vor.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Maßgeblich für die Definition einer Fläche aus landwirtschaftlicher Perspektive ist ihre Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit. Diese wird in der Flächenbilanz dargestellt. Die in der Einwendung und auch in der Reichsbodenschätzung ab 1934 erhobenen Boden-Charakteristika „Bodenart, Zustandsstufe und Bodenzahl“ können sich einerseits in der Flächenbilanz niederschlagen, maßgeblich für die Bemessung der Güte eines Bodens ist in der Gegenwart jedoch insbesondere die Ertragsfähigkeit des Bodens. Diese wird in ihrer Gesamtheit in der Flächenbilanz dargestellt. Laut dieser handelt es sich bei den betroffenen Böden (wie in den ausgelegten Unterlagen dargestellt) praktisch ausschließlich um Vorrangflächen der Stufe II mit Ackerzahlen aus dem unteren bis mittleren Drittel der Werteskala.</p> <p>Es gibt, wie in den Unterlagen ausführlich dargestellt, keine Standortalternative, die sich für die Gewerbeentwicklung der erforderlichen Größe besser eignet und die Bodenqualität alternativer Flächen ist weitgehend gleichwertig zu der im Plangebiet. Die Flächeninanspruchnahme von für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden ist unvermeidlich. Im Übrigen wird auf die Begründung verwiesen.</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft und des Schutzes hochwertiger landwirtschaftlicher Böden sind in den</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Bereits die vorgenannten Verstöße führen zur formellen Unwirksamkeit der Bauleitplanung.</p> <p>3.</p> <p>Die Bauleitplanung verstößt gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Die vorgenannte Vorschrift beinhaltet das Abwägungsgebot und hierbei insbesondere das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials. Das Gebot zur Ermittlung des Abwägungsmaterials wurde vorliegend verletzt, da die ausgelegten Unterlagen bei weitem nicht als Grundlage für eine Abwägung geeignet sind.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung kann zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung die Geruchsimmissionsrichtlinie herangezogen werden, obwohl es sich dabei um ein rechtlich nicht verbindliches Regelwerk handelt. Die Geruchsimmissionsrichtlinie enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 07.05.2007 zum Az. 4 B 5.07-zitiert nach Juris). Sie soll die Anforderungen konkretisieren, die sich aus der Schutzpflicht des § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz im Hinblick auf Gerüche ergeben, die der Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen und soll die Bewertung solcher Geruchsimmissionen als erheblich oder unerheblich im Sinne von § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (vergleiche Nr. 1 Geruchsimmissionsrichtlinie) erleichtern.</p> <p>Dabei sind die Immissionswerte in Nr. 3.1 Geruchsimmissionsrichtlinie auch bei der Bauleitplanung nicht im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten. Es handelt sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 02.12.2013 zum Az. 4 BN 44.13-zitiert nach Juris). Davon gehen auch die Begründung zu Nr. 3.1 Geruchsimmissionsrichtlinie sowie die Auslegungshinweise zu Nr. 1 Geruchsimmissionsrichtlinie aus. Gemäß Nr. 1 Geruchsimmissionsrichtlinie ist der Immissionswert nach Rn. 3.1 der regelmäßige Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission. Bei der Festlegung von Gewerbe- und Industriegebieten ist ein Orientierungswert von 0,15 (15 % der Jahresgeruchsstunden) zu berücksichtigen.</p>	<p>ausgelegten Unterlagen umfassend ermittelt, ausführlich dargestellt, mit angemessenem Gewicht bewertet und sachgerecht in die Abwägung eingestellt worden. Im Ergebnis überwiegen jedoch andere Belange, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl.</p> <p>Eine Unwirksamkeit der Bauleitplanung ist nicht gegeben.</p> <p>3.</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Inhalte unter 3. beziehen sich auf das Fachgutachten „Geruchsimmissionsprognose“. Die Inhalte der Begutachtung wurden mit den betreibenden Landwirten und dem Landwirtschaftsamt als Fachbehörde abgestimmt. Bei einem gemeinsamen Ortstermin wurden die wesentlichen Eckpunkte unter Beisein auch von Vertretern der Stadt abgestimmt und erörtert. Im Nachgang wurden ergänzende Informationen für die Begutachtung von Seiten der Landwirte nachgereicht. Die Begutachtung entspricht den fachlichen Standards. Sie ist eine geeignete Grundlage für die Abwägung.</p> <p>Hierzu wird auf das aktuelle Gutachten verwiesen.</p>
--	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Über die Firma Müller-BBM GmbH wurde nunmehr mit Datum vom 04.03.2021 eine Geruchsimmissionsprognose (Bericht Nr. M158721/01) ausgelegt. Diese Geruchsimmissionsprognose genügt den Vorgaben der hierzu ergangenen Rechtsprechung nicht. Zur Ermittlung der zu erwartenden Geruchshäufigkeit bedarf es grundsätzlich - vorbehaltlich von hier nicht vorliegenden Ausnahmen - einer Prognose, bei der aus der Vor- und Zusatzbelastung im Wege einer Ausbreitungsrechnung die voraussichtliche Gesamtbelastung ermittelt wird (vergleiche OVG NRW, Beschluss vom 14.01.2010 zum Az. 8 B 1015/09-zitiert nach Juris).</p> <p>Bereits die Grundannahmen des Gutachterbüros hinsichtlich der Tierhaltung sind in Teilen unzutreffend. Soweit auf den Seiten 15 und 16 hinsichtlich der Tierhaltungsanlagen ausgeführt wird, dass die sogenannten „Sommerlüfter“ nur bei Temperaturen über 24° und nur im Sommer zum Ende der Mastperiode zugeschaltet werden, ist diese Annahme bereits falsch. Bei hohen Temperaturen im Frühjahr erfolgt ebenfalls der Einsatz der sogenannten „Sommerlüfter“, wenn es die Außentemperaturen und der Mastablauf erfordern. Eine solch einengende Betrachtung, wie vom Gutachterbüro vorgenommen, ist falsch und ergibt sich auch nicht aus der Genehmigungssituation.</p> <p>Der auf der Seite 17 unten/18 oben im Geruchsgutachten genannte und im Rahmen des Gutachtens berücksichtigte mittlere Emissionsfaktor von 60 GE entspricht nicht mehr der heutigen aktuellen wissenschaftlichen Praxis und sachgerechten Methode. Tatsächlich ist bei der Geruchszusatzbelastung mit einem zeitreihenbezogenen Wert von 180 GEAS*GV) zu rechnen und lediglich die Geruchsvorbelastung mit einem Wert von 60 GE/(S*GV) gemäß VDI-Richtlinie 3894/Bl. 1 (2009) zu berücksichtigen. Diese „180-Methode“ ist inzwischen anerkannt (Geburek, Frank, Hebbinghaus, H; Sowa, A: Zeitreihen zur Beschreibung der Emission aus der Hähnchenmast und ihrer Auswirkungen auf das Ergebnis der Immissionsprognose in VDI Berichte Nr. 2141-Gerüche in der Umwelt (2011), Seite 197-218).</p> <p>Auf der Seite 25 (Z. 4.5) wird im Hinblick auf das BHKW hinsichtlich der Ableitung der Abgase angegeben, dass der thermische und mechanische Anteil an der Abgasfahnenüberhöhung berücksichtigt werde. Dies ist fachlich falsch. Tatsächlich wird entweder die thermische oder aber die mechanische Abgasfahnenüberhöhung im Rahmen der Berechnung berücksichtigt.</p> <p>Auf der Seite 26 des Gutachtens wird ausgeführt, dass die DWD-Wetterstation Stimpfach-Weipertshofen (DWD 04880) grundsätzlich herangezogen wird. Ferner werde im Rahmen der Ausbreitungsrechnung das Jahr 2016 berücksichtigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Auswahl wird beanstandet, da entgegen der hierzu ergangenen Praxis nicht im Einzelnen belegt und begründet wird, warum zum einem die Wetterstation gewählt wurde und zum anderen das Referenzjahr 2016, Eine Übertragbarkeitsstudie (QPR) wurde ganz offenkundig nicht eingeholt.</p> <p>Schlussendlich gelangt das Geruchsgutachten zu dem Ergebnis, dass die durch die Tierhaltung einwirkenden Geruchsimmissionen den für das Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswert überschreiten. Ausweislich der Abbildung 18 - unabhängig von den vorgenannten Beanstandungen - ragt der Bereich zwischen 15 und 17 % (0,15-0,17 der Jahresgeruchsstunden) in den nordwestlichen Bereich des Plangebietes hinein. Vorstehendes wird durch den Textteil im</p>	<p>Da inzwischen die TA Luft (2021) neu gefasst wurde, wurde das Fachgutachten (Geruchsimmissionsprognose) unter Berücksichtigung dieser neu erstellt. Die neue Fassung des Gutachtens ist als Anlage beigelegt.</p> <p>In das neue Gutachten wurde eine aktualisierte Sommerlüfterrate mit einer Dauer von 400 h/a übernommen. Auf das neue Gutachten wird verwiesen.</p> <p>Aufgrund der neuen TA Luft 2021 ist bezüglich der angeführten Argumente in der Stellungnahme (Quellen aus 2009 und 2011) keine Änderung des Gutachtens erforderlich.</p> <p>Die Abgasfahnenüberhöhung wurde im neuen Gutachten entsprechend Anhang 2 Nr. 7 der TA Luft 2021 aktualisiert.</p> <p>Die Übertragbarkeitsprüfung wurde in das aktuelle Gutachten übernommen.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich auf das alte, überholte Gutachten. Die TA Luft 2021 führt in Anhang 7 zur Bewertung der Geruchsbelastung in Gewerbegebieten folgendes aus:</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Rahmen des Gutachtens bestätigt. Dort heißt es, dass in der Plansituation im Randbereich des mit Bebauung überplanten Gewerbegebietes Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 16 % verursacht werden, Soweit sodann vom Gutachter die Rechtsprechung zur Bestimmung eines „Zwischenwertes in Gemengelage“ bemüht wird, wird übersehen, dass diese Rechtsprechung dort keine Anwendung findet.</p> <p>Die Bauleitplanung könnte die Hinnehmbarkeit einer 0,15 übersteigenden Geruchsstundenhäufigkeit begründen, wenn sämtliche Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes bereits errichtet oder die Genehmigungen hierfür auf wirksamer planungsrechtlicher Grundlage anstünden. Dies wäre dann einer bereits entstandenen Gemengelage geschuldet, die unter dem Gesichtspunkt der Pflicht zur wechselseitigen Rücksichtnahme sowohl dem Beschäftigten, als auch den umliegenden Landwirten Abstriche von der ihnen unter „idealen“ Bedingungen zustehenden Schutzansprüchen bzw. Immissionsmöglichkeiten abverlangte, dem tragen die Auslegungshinweise zur Geruchsimmissionsrichtlinie durch die Möglichkeit Rechnung, am Rand von Dorfgebieten im Übergangsbereich zu einem von Tierhaltung geprägten Außenbereich den Zumutbarkeitswert auf bis zu 0,20 anzuheben, ferner dadurch, dass isolierte Wohnnutzungen im Außenbereich noch deutlich höhere Geruchsstundenhäufigkeiten hinzunehmen haben. Bei der Planung eines neuen Baugebietes, in diesem Falle eines Gewerbegebietes, geht es jedoch nicht um die Auflösung eines bestehenden Nutzungskonflikts. Vielmehr hat die Gemeinde hier dafür zu sorgen, dass Gemengelagen gar nicht erst entstehen; jedenfalls dann, wenn das gesamte Plangebiet oder jedenfalls ein Teil desselben höheren als den eigentlich zumutbaren Immissionen ausgesetzt sind, wird gegen das Trennungsgebot verstoßen (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 22.06.2006 zum Az. 4 BN 17.06-zitiert nach Juris). Diese Erwägungen greifen auch im vorliegenden Fall. Dabei kann dahinstehen, ob der Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 Nr. 1 Variante Bundesimmissionsschutzgesetz hier unmittelbar zum Tragen kommt; denn die Verpflichtung, ein Baugebiet vorbehaltlich überwiegender anderweitiger Belange und alternativer Konfliktlösungsmechanismen nicht sehenden Auges in eine dessen Schutzanspruch gefährdende Immissionslage hineinzuplanen, folgt bereits aus dem Konfliktbewältigungsgebot (vergleiche Niedersächsisches OVG, Urteil vom 16.11.2017 zum Az. 1 KN 54/16-zitiert nach Juris),</p> <p>Die Bauleitplanung leidet ferner an einem Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB), weil die sich im Plangebiet stellende Problematik der Beseitigung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht hinreichend bewältigt wurde. Die Abwasserbeseitigung und damit auch die Beseitigung des Niederschlagswassers gehören zu den Belangen, die nach Lage der</p>	<p>„Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.“</p> <p>Da Wohnnutzung im geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen wird, wurde im aktuellen Gutachten auf der Grundlage der Ausführungen der TA Luft 2021 die Geruchssituation neu bewertet. Auf das beigelegte neue Gutachten und die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Entwässerungskonzeption dargestellt. Dies scheint übersehen worden zu sein. Eine ordnungsgemäße</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind (vergleiche § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7e Baugesetzbuch), Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört (vergleiche § 54 Abs. 1S. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz), ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 WHG). Der Planung muss daher eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen, Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebietes ebenso wenig hinnehmen, wie die Bewohner des Plangebietes selbst (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21.03.2002 zum Az. 4 CN 14.00-zitiert nach Juris). Eine irgendwie geartete Konzeption hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser lässt sich den ausgelegten Planunterlagen nicht entnehmen.</p> <p>Im unmittelbaren Nahbereich zu den Tierhaltungsanlagen erfolgt die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet. Hierfür erhält die Straße einen entsprechenden Ausbau. Ausgehend von den gutachterlich unterstellten Verkehrsbewegungen wird dies dazu führen, dass bei Nutzung der Zu- und Abwägung die Tierhaltungsanlagen im hohen Maße Lichtimmissionen ausgesetzt sind. Die an- und abfahrenden Fahrzeuge werden die Anlagen schlussendlich immer wieder temporär stark ausleuchten. Ein entsprechendes Gutachten hinsichtlich dieser Lichtimmissionen fehlt. Das Fehlen wird ausdrücklich beanstandet.</p> <p>Schlussendlich ist darauf hinzuweisen, dass durch die Ausweisung des Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes Biotope</p>	<p>Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung sind sichergestellt. Im Bebauungsplan sind verschiedene konkrete Festsetzungen enthalten, wie z.B. ein großes Regenwasserrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes, technische Bauwerke für die Abwasser- und Regenwasserbehandlung im Westen und im Osten des Plangebietes, Festsetzungen auf Baugrundstücken zu Regenwasserrückhaltemaßnahmen, Leitungsrechte für Kanäle.</p> <p>Die Entfernung der im Plangebiet vorgesehenen Straßen zu den landwirtschaftlichen Anlagen im Norden beträgt mehr als 280 m. Darüber hinaus befinden sich zwischen der Straße und den Anlagen Bauflächen und Grünflächen, welche abschirmend wirken. Zudem verläuft laut den im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Landesgeodaten zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und den vorgesehenen öffentlichen Straßen ein ca. 3 m hoher Höhenrücken (ca. 3-4 m höher als das Gelände am Südrand der Stallanlagen und ca. 3 m höher als geplante Straßenniveau im Plangebiet), wodurch bereits eine Abschirmung gegeben ist. Hinzu kommt die zulässige Geländeauffüllung im Bereich der festgesetzten Grünflächen südlich der landwirtschaftlichen Anlagen und die festgesetzte umfangreiche Eingrünung der öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebiets. Zudem fluchtet die Haupteerschließungsstraße auch nicht direkt auf die Ställe, sondern verläuft versetzt dazu. Grundsätzlich besteht auch kein genereller Anspruch von Licht aus dem öffentlichen Straßenverkehr verschont zu werden. Sofern individuell dennoch der Wunsch nach mehr Verschattung bestehen sollte, kann die Möglichkeit der Selbsthilfe geprüft werden, selbst für Verschattung zu Sorgen, zumal die Tierhaltung innerhalb von Stallgebäuden erfolgt.</p> <p>Im Plangebiet wird ein Teil der Biotope erhalten und ergänzt,</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>endgültig zerstört werden. Es handelt sich um Hecken südlich und westlich von Rattstadt (Nummer 17026-136-9095) Feldhecke II südlich Rattstadt (Nummer 17027-136-1282) Feldhecken nördlich Neunheim (Nummer 17027-136-1283)</p> <p>Begründet ein Bebauungsplan - wie hier - die bauplanerische Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft, ist ein durch § 1a BauGB gesetzlich vorgeprägtes Entscheidungsprogramm abzuarbeiten und über ein Folgenbewältigungsprogramm abwägend zu entscheiden. In erster Linie ist zu prüfen, ob das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft aus gewichtigen Gründen zurückgestellt werden kann, dabei ist insbesondere das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot zu beachten. Ist der Eingriff nach Art und Ausmaß unvermeidbar, ist darüber zu befinden, ob und in welchem Umfang Ausgleich bzw. Ersatz zu leisten und damit dem Vermeidungsgebot bzw. dem Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen ist. Ist die landesrechtliche Eingriffsregelung einschlägig, so ist regelmäßig ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs gefordert. Der Ausgleich ist angemessen zu sichern. Ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich, bedarf es einer weitergehenden Abwägung nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vergleiche OVG NRW, Urteil vom 20.01.2012 zum Az. 2 D 141/09.NE-zitiert nach Juris).</p> <p>Der vorgenannten Vorgehensweise wird die Bauleitplanung nicht gerecht, Es fehlt sowohl an der Abarbeitung wie auch in der vollständigen Kompensierung. Alternativen wurden nicht berücksichtigt. Insbesondere soll darauf hingewiesen werden, dass eine reine Absichtserklärung, sonstige zum Ausgleich geeignete Maßnahmen ergreifen zu wollen, die ihr zugedachte Aufgabe zur Regelung des Ausgleichs nicht erfüllen kann. Angesichts des Sinns und Zwecks des Ausgleichserfordernisses ist vielmehr eine objektiv verlässliche und bindende rechtliche Grundlage für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen zu fordern (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss von 18.07.2003 zum Az. 4 BN 37.03-zitiert nach Juris). Diesen Anforderungen wird, wie ausgeführt, das Abwägungsmaterial nicht gerecht. Vorstehendes gilt in gleichem Maße für den Artenschutz.</p> <p>Ferner ist unberücksichtigt geblieben, dass die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Daher hat jeder Bebauungsplan/Flächennutzungsplan grundsätzlich auch die von ihm geschaffenen oder ihm zurechenbaren Konflikte zu lösen. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde nur dann Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind indessen, wie hier, überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der Interessenskonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. Eine Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten Betroffener auf der Ebene der Vorhabenzulassung letztendlich ungelöst bleiben (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 19.04.2012 zum Az. 4 CN 3.11-zitiert nach Juris).</p> <p>Hat die Gemeinde diese Anforderungen an ihre Planungstätigkeit beachtet, wird das Abwägungsgebot nicht dadurch verletzt,</p>	<p>Teile entfallen und werden außerhalb des Plangebiets ersetzt. Inzwischen liegt bereits eine Genehmigung der zuständigen Fachbehörde dafür vor. Mit den Ersatzpflanzungen wurde bereits begonnen.</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben, insbesondere auch zur Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Es sind verschiedene Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe wird erbracht. In den Bebauungsplanunterlagen ist dies im Einzelnen dargestellt. Der Ausgleich ist gesichert. Es erfolgte eine ausführliche Alternativenprüfung.</p> <p>s.o.</p> <p>Artenschutzrechtliche Bestimmungen stehen dem Bebauungsplan laut Artenschutzgutachten nicht entgegen.</p> <p>Hierzu wird nicht dargelegt inwieweit bzw. zu welchem Sachverhalt dies der Fall sein soll.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>dass sie bei der Abwägung der verschiedenen Belange einem Belang den Vorzug einräumt und sich damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheidet (vergleiche Bayerischer VGH, Urteil vom 26.11.2015 zum Az. 9 N 15,1896-zitiert nach Juris). Maßgeblich für die Abwägung ist dabei die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die angefochtene Satzung (§ 214 Abs. 3 S. 1 BauGB).</p> <p>Das für die Abwägung, insbesondere hinsichtlich der Lärmsituation bedeutsame Abwägungsmaterial wurde fehlerhaft ermittelt und bewertet.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung ist insbesondere unvollständig und fehlerhaft, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vergleiche Bayerischer VGH, Urteil vom 10.05.2016 zum Az. 9 N 14.2674-zitiert nach Juris). Das Bewerten bezieht sich auf das Gewicht der einzelnen Belange, das für ihre sachgerechte Behandlung von Bedeutung ist. Die Bewertung bedeutet daher die Feststellung des jeweiligen Gewichts der Abwägungsbeachtlichkeit, also Art und Ausmaß des Berührtseins des Belangs und des Gewichts des Belangs und seines Berührtseins durch die betreffende Bauleitplanung (vergleiche Bayerischer VGH, Urteil vom 27.04.2016 zum Az. 9 N 13.1408-zitiert nach Juris).</p> <p>Den ausgelegten Unterlagen lässt sich weder entnehmen, welche Lärmemissionen von den anzusiedelnden Betrieben ausgehen dürfen, noch, welche Lärmimmissionen sich auf die Tierhaltungsanlagen sowie auch auf die Wohngebäude meiner Mandantschaft einwirken, ein entsprechendes Lärmgutachten fehlt. Ferner lässt sich aus der Verkehrslärmprognose nicht ersehen, ob und in welchem Umfang Lärmimmissionen durch die Zunahme des Verkehrslärms auf den Wohnort und auf die Tierhaltungsanlagen meiner Mandantschaft einwirken. Auch insoweit ist das Abwägungsmaterial fehlerhaft ermittelt. Ergänzend soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass Lärmschutzbelange nach § 1 Abs., 6 Nr. 1 BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen sind. Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung darf der Bebauungsplan dabei Konflikte, die er selber schafft, nicht unbewältigt lassen, Vielmehr muss der Bebauungsplan, wie oben ausgeführt, die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich bringen (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 05.05.2015 zum Az. 4 CN 4.14-zitiert nach Juris). Das Gebot der Konfliktbewältigung ist vorliegend dadurch verletzt, dass durch die Planung hervorgerufene Probleme zulasten des Betroffenen, nämlich meiner Mandantschaft, ungelöst bleiben und diesem ein Opfer abverlangen würde (vergleiche Bayerischer VGH, Urteil vom 13.03.2017 zum Az. 2 N 15.619-zitiert nach Juris). Dies ist vorliegend der Fall.</p> <p><b>Wie zuvor Rechtsanwaltskanzlei für einen Landwirt eines nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs (Hähnchenmastanlage)</b>  <i>Vorangegangene inhaltlich identische Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei für die Landwirte (Eheleute) eines nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs (zwei Hähnchenmastanlagen), jeweils 22.12.2020, jeweils</i></p>	<p>Es liegt ein Fachgutachten zum Gewerbe- und Verkehrslärm vor.</p> <p>Siehe oben und unten</p> <p>Im beigefügten Fachgutachten (Geräuschkontingentierung und Verkehrslärmprognose) sind die angeführten Themen enthalten: Gewerbe- und Verkehrslärm wurden ermittelt, geprüft, bewertet und dargestellt. Entsprechend des Gutachtens wurden maximal zulässige Schallemissionskontingente für die Bauflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässigen Lärmwerte an den nächstgelegenen schützenswerten (Wohn-)Nutzungen werden durch die festgesetzte Schallemissionskontingentierung eingehalten. Durch den Mehrverkehr des Plangebieters sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Auf das genannte Gutachten wird verwiesen.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><i>Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans</i></p> <p>In der öffentlichen Sitzung vom 03.12.2020 hat der Rat der Stadt Ellwangen die Aufstellung mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zum Gewerbegebiet „Neunheim IX“ in Ellwangen beschlossen.</p> <p>Zur Begründung wird ausgeführt, dass aufgrund des Flächenbedarfs von Unternehmen in Ellwangen und seiner Teilorte dringend Bedarf an Gewerbeflächen bestehe.</p> <p>Dementsprechend sei die Ausweisung des Gewerbegebietes notwendig. Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Unterlagen im Internet bzw. auf der Homepage veröffentlicht und in der öffentlichen Bekanntmachung vom 07.12.2020 gleichzeitig darauf hingewiesen, dass im Zeitraum vom 11.12.2020 bis zum 11.01.2021 Einwendungen erhoben werden können. Auf Anfrage könnten Unterlagen in Papierform zur Verfügung gestellt werden. Auskünfte wurden telefonisch erteilt werden.</p> <p>II.</p> <p>Die von der Stadt Ellwangen in der im Internet veröffentlichten Form beabsichtigte Bauleitplanung leidet bereits jetzt an Mängeln.</p> <p>1.</p> <p>Mein Mandant ist berechtigt, Einwendungen im Zusammenhang mit der vorgenannten Bauleitplanung zu erheben. Seine Befugnis ergibt sich aus seinem Interesse an der Nutzung und Erweiterung der vorgenannten Tierhaltungsanlage (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschlüsse vom 05.09.2000 zum Az. 4 B 56.00 und 10.11.1998 zum Az. 4 BN 44/98-zitiert nach Juris). Die Festsetzung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zur vorgenannten Tierhaltungsanlage kann möglicherweise Nutzungseinschränkungen zur Folge haben. Auch betriebliche Erweiterungsabsichten sind betroffen. Die Belange sind abwägungserheblich, Zudem kann mein Mandant sich auf eine mögliche Verletzung in subjektiven Rechten infolge der von ihm befürchteten Auswirkungen der Planung auf sein genehmigtes Vorhaben berufen. Das Interesse des Eigentümers eines außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücks, von Lärmimmissionen der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen oder des durch sie verursachten Zu- und Abgangsverkehrs verschont zu bleiben, ist grundsätzlich ein für die Abwägung erheblicher privater Belang (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 06.12.2000 zum Az. 4 BN 59.00-zitiert nach Juris).</p>	<p>1.</p> <p>Wie mit den Betroffenen im Vorfeld vereinbart wurde, ist inzwischen ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt worden. Demnach sind durch das Plangebiet keine Nutzungseinschränkungen der genehmigten und vorhandenen Tierhaltungen zu befürchten. Auch die betrieblichen Erweiterungsabsichten werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.</p> <p>Zu Lärmimmissionen wurde inzwischen auch ein Fachgutachten erstellt, auf das verwiesen wird. Es werden zulässige Lärmkontingente im Plangebiet festgesetzt. Dies kommt auch den Stallanlagen im Norden zugute. Zu berücksichtigen ist, dass bei den Stallanlagen keine besonders geschützte Wohnnutzung vorhanden ist, sich diese Stallanlagen im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden und selbst aufgrund der großen Tieranzahl von</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>2.</p> <p>Der vorgenannte Bebauungsplan beruht auf beachtlichen Fehlern und ist im Hinblick auf das Abwägungsmaterial nicht vollständig.</p> <p>Die Bauleitplanung verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind,</p> <p>Gemäß der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind Ziele der Raumordnung nicht zugänglich. Dem für die Festlegung eines Ziels charakteristischen Erfordernis einer abschließenden Abwägung ist genötigt, wenn die auf der landesplanerischen Ebene getroffene Planaussage keiner Ergänzung mehr bedarf.</p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan in großen Teilen als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ festgelegt. Die Formulierung ist als Ziel dargestellt. Diese Zielqualität steht nicht etwa deshalb infrage, weil, wie von der Stadt Ellwangen ausgeführt, damit gleichzeitig ein Grundsatz der Raumordnung verbunden wurde. Eine Zugänglichkeit zur kommunalen Abwägung besteht im Hinblick auf die vorgenannte Zielformulierung nicht.</p> <p>Die Bauleitplanung verstößt gegen das Entwicklungsgebot aus § 8 BauGB. Danach ist die Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Die Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 2 BauGB durch ein 2-stufiges System gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan steckt als vorbereitender Bauleitplan den Rahmen für die verbindliche Planung durch Bebauungspläne ab. Wie sich aus § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB ergibt, ist in ihm für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Das für diese Planungsebene besondere Merkmal ist das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept. Hieraus sind nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Bebauungspläne zu entwickeln. Aus diesem gesetzlich vorgegebenen Ableitungszusammenhang folgt, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsgrundlage noch nicht der Bestimmungsgrad eignet, der für Festsetzungen eines Bebauungsplanes typisch ist. Der Flächennutzungsplan weist ebenenspezifisch ein großmaschiges Raster auf, das auf Verfeinerung angelegt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben in dieser Planungsabfolge freilich nicht die Funktion schlichter Vollzugsakte. Der Flächennutzungsplan lässt aufgrund seiner geringeren Detailschärfe</p>	<p>mehreren 10.000 Tieren Schallemissionen verursachen. Die Erschließung des Plangebiet erfolgt über die L 1060, wodurch die Stallanlagen im Norden hinter dem breiten Puffer der öffentlichen Grünflächen nur untergeordnet betroffen sein können.</p> <p>2.</p> <p>Diese Aussagen sind nicht zutreffend. Im gültigen Regionalplan ist nachzulesen, dass es sich bei dem betroffenen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz um einen Grundsatz handelt, welcher der Abwägung in Bauleitplanverfahren zugänglich ist. Von den Raumordnungsbehörden sind entsprechende Stellungnahmen eingegangen, welche zu keinem anderen Ergebnis kommen. Die Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet ist inzwischen genehmigt worden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert, wie dies das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht. Daher ist kein Rechtsverstoß vorhanden.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können. Unter der Voraussetzung, dass seine Grundzüge unangetastet bleiben, gestattet er auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit seinen Darstellungen nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das gesetzliche Entwicklungsgebot. Ob den Anforderungen des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB genügt ist, hängt vielmehr davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt. Mit dem Entwicklungserfordernis will der Gesetzgeber verhindern, dass auf den verschiedenen Planungsstufen Pläne wirksam werden, die nicht hinreichend aufeinander abgestimmt sind (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 03.10.1984 zum Az. 4 N 4.84-zitiert nach Juris).</p> <p>Der hier wirksame Flächennutzungsplan sieht für den streitgegenständlichen Planbereich eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft vor. Mit der beabsichtigten Ausweisung als Gewerbegebiet werden die Grundzüge aus dem Flächennutzungsplan umgekehrt bzw. so wesentlich abgeändert, dass die Grundzüge berührt werden. Damit liegt ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot vor.</p> <p>Die Bauleitplanung verstößt gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Die vorgenannte Vorschrift beinhaltet das Abwägungsgebot und hierbei insbesondere das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials. Das Gebot zur Ermittlung des Abwägungsmaterials wurde vorliegend verletzt, da die ausgelegten Unterlagen bei weitem nicht als Grundlage für eine Abwägung geeignet sind.</p> <p>Insbesondere fehlt eine Geruchsmissionsprognose. Nach ständiger Rechtsprechung kann zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung die Geruchsmissionsrichtlinie herangezogen werden, obwohl es sich dabei um ein rechtlich nicht verbindliches Regelwerk handelt. Die Geruchsmissionsrichtlinie enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 07.05.2007 zum Az. 4 B 5.07-zitiert nach Juris). Sie soll die Anforderungen konkretisieren, die sich aus der Schutzpflicht des § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BImSchG im Hinblick auf Gerüche ergeben, dient der Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen und soll die Bewertung solcher Geruchsmissionen als erheblich oder unerheblich im Sinne von § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Bundesimmissionschutzgesetz (vergleiche Nr. 1 Geruchsmissionsrichtlinie) erleichtern.</p> <p>Dabei sind die Immissionswerte in Nr. 3.1 Geruchsmissionsrichtlinie auch bei der Bauleitplanung nicht im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten. Es handelt sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 02.12.2013 zum Az. 4 BN 44.13-zitiert nach Juris). Davon gehen auch die Begründung zu Nr. 3.1 Geruchsmissionsrichtlinie sowie die Auslegungshinweise zu Nr. 1 Geruchsmissionsrichtlinie aus. Gemäß Nr. 1 Geruchsmissionsrichtlinie ist der Immissionswert nach Rn. 3.1 der regelmäßige Maßstab für die höchstzulässige Geruchsmission. Bei der Festlegung von Gewerbe- und Industriegebieten ist ein Orientierungswert von 0,15 (15 % der Jahresgeruchsstunden) zu berücksichtigen, Ob innerhalb des ausgewiesenen Plangebietes ein solcher Orientierungswert eingehalten oder aber überschritten wird, lässt sich mangels Vorliegen eines Immissionsgutachtens nicht bewerten. Die Nichteinholung eines Immissionsgutachtens verstößt gegen das</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert, wie dies das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht. Daher ist kein Rechtsverstoß vorhanden.</p> <p>Es wurde mittlerweile (wie mit der Mandantschaft im Vorfeld abgestimmt) eine Geruchsmissionsprognose erstellt, auf diese wird verwiesen.</p> <p>Inzwischen ist die neue TA Luft 2021 in Kraft getreten, welche für Geruchsmissionen nun maßgeblich ist. Es wurde auch ein Geruchsmissionsgutachten erstellt, das die Geruchssituation auf dieser Grundlage neu bewertet. Auf das neue Gutachten wird verwiesen.</p>
---	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Gebot zur Ermittlung des Abwägungsmaterials.</p> <p>Vorstehendes gilt ebenfalls für die Nichteinholung von Gutachten für die Staubbelastung und Bioaerosolbelastung. Auch hier ist mit der Nichteinholung ein Verstoß gegen das Gebot zur Ermittlung des Abwägungsmaterials verbunden.</p> <p>Auch im Hinblick auf die Belange des Lärmschutzes in der konkreten Plansituation fehlt es an einer ausreichenden Tatsachengrundlage in Form eines Gutachtens im Zusammenhang mit dem Gebot zur Ermittlung des Abwägungsmaterials. Es ist mit einer planbedingten Zunahme des Verkehrs im Plangebiet und um das Plangebiet herum im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebietes zu rechnen. Ein schalltechnisches Gutachten in diesem Zusammenhang fehlt. Gleiches gilt im Zusammenhang mit der zusätzlichen Lärmbelastung durch den Verkehr. Ob die insoweit nach der TA Lärm maßgeblichen Immissionspegel unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen oder nicht, lässt sich mangels gutachterlicher Aussage diesbezüglich nicht abschließend bewerten und kommentieren.</p> <p>Schlussendlich fehlt der Bauleitplanung jegliches Gutachten zum Artenschutz und zur Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Auch diesbezüglich liegt ein Verstoß gegen das Gebot zur Ermittlung des Abwägungsmaterials vor. In der Rechtsprechung der Obergerichte ist anerkannt, dass es wegen der nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung im Aufstellungsverfahren eine Abschätzung durch den Plangeber erforderlich ist, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindbare Vollzugshindernisse entgegenstehen (vergleiche OVG NRW, Urteil vom 21.04.2015 zum Az. 10 D 21/12.NE; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.10.2014 zum Az. 8 C 10233/14; Bayerischer VGH, Urteil vom 18.01.2017 zum Az. 15 N 14.2033; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 09.06.2016 zum Az. 12 KN 187/15zitiert nach Juris). Hierdurch bedingt ist festzustellen, dass der Rat der Stadt Ellwangen gerade nicht das Erforderliche getan hat, um sich einen ausreichenden Überblick lieber den Bestand der im Plangebiet vorhandenen Arten und ihrer Lebensräume zu verschaffen. Artenschutzrechtliche Fachbeiträge fehlen. Gleiches gilt für einen faunistischen Beitrag. Auch ist festzuhalten, dass ein Umweltbericht, der die vorgenannten Beiträge bzw. gutachterlichen Stellungnahmen zusammenführen würde, nicht vorliegt. Auch dies wird als Verstoß gegen das Gebot zur Ermittlung des Abwägungsmaterials ausdrücklich gerügt.</p> <p>Aus alledem folgt, dass die Bauleitplanung in der jetzigen Form zu unbestimmt ist. Bebauungspläne müssen wie andere Rechtsnormen die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschreiben. Dies gilt allgemein sowohl für die Planzeichnung als auch für die textlichen Festsetzungen. Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt allerdings nicht schon dann, wenn eine Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplanes durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den Wortlaut beschränkt ist. Ausschlaggebend ist vielmehr der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 14.12.1995 zum Az. 4 N 2,95-zitiert nach Juris). Gemessen hieran erfüllt die Bauleitplanung in ihrer jetzigen Ausführung nicht den Bestimmtheitsgrundsatz, den der Gesetzgeber sowie auch die Rechtsprechung an den Inhalt der Bauleitplanung stellt.</p>	<p>Entsprechende Gutachten wurden inzwischen erstellt, liegen vor und wurden bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Ein Gutachten zu Schallimmissionen (Gewerbe- und Straßenverkehrslärm) wurde erstellt und bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Unterlagen zu Artenschutz und Umweltbelangen sowie der Umweltbericht wurden erstellt und sind Teil der Unterlagen für die verbindliche Auslegung / Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Die Stellungnahme ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein. Unter anderem auf Grundlage des zusammengestellten Abwägungsmaterials – u.a. aus der frühzeitigen Beteiligung – und der inzwischen vorliegenden Fachgutachten wurden mittlerweile die aktuellen Bebauungsplanunterlagen erstellt.</p>
--	---

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Sie werden darum gebeten, das Abwägungsergebnis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mitzuteilen. Sollten im Rahmen der weiteren Bauleitplanung weitergehende Gutachten eingeholt werden, wird darum gebeten, diese ohne Anforderung zur Verfügung zu stellen. Sollten hierdurch Kosten entstehen, werden diese selbstverständlich von hieraus ausgeglichen. Eine Übersendung in digitalisierter Form wird bevorzugt.</p>	<p>Nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgt nur eine vorläufige Abwägung, da sich die verbindliche Beteiligung anschließt. Das vorläufige Abwägungsergebnis und die inzwischen vorliegenden Gutachten sind Teil der auszulegenden Unterlagen. Diese werden ergänzend ins Internet eingestellt. Die Auslegung wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bekannt gemacht. Das endgültige Abwägungsergebnis wird nach dem Satzungsbeschluss mitgeteilt, wie es gesetzlich vorgesehen ist.</p>
--	---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>p10 / p11</p>	<p><b>Rechtsanwaltskanzlei für vier Personen - einer Erbengemeinschaft des Flst. 5104 bestehend aus drei Personen (Privatperson III, Rattstadter Straße, Privatperson IV, Rattstadter Straße, Privatperson Schweiz), sowie einer weiteren Person (Siehe p02; „Privatperson II, Rattstadter Straße Ellwangen-Neunheim“)</b>  <b>Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</b></p> <p><i>[Diese Einwendung zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan ist abgesehen vom Anschreiben inhaltlich identisch mit der Einwendung p02 („Privatperson, Alte Steige – Ellwangen-Neunheim“, Stellungnahme vom 08.06.2021 zum Flächennutzungsplan, Öffentlichkeitsbeteiligung und Bebauungsplan, verbindliche Beteiligung). Anschreiben:]</i></p> <p>[I]m Namen der Erbengemeinschaft [des FlSt. 5104] und [...], Rattstadter Straße, 73479 Ellwangen-Neunheim möchte ich auch gegen die nunmehr veröffentlichen Fassungen des Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfs örtlicher Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neunheim IX“ sowie Änderung des FNP „Neunheim IX“ Einwendungen erheben. Zum Inhalt der Einwendungen verweise ich vollumfänglich auf die bisherige Korrespondenz mit der Stadt, insbesondere durch unseren Rechtsanwalt [...], der uns weiterhin vertritt, und die bisher erst- und zweitinstanzlich im Rahmen des nunmehr beim OLG Stuttgart anhängigen Verfahrens hinsichtlich des Umlegungsbeschlusses übermittelten Schriftsätze. Ebenfalls [macht sich die Erbengemeinschaft des FlSt. 5104 den] Inhalt des heute von [Einwender, s.o.] an die Stadt übermittelten Schreibens zu eigen. [...]</p> <p><u>[Einwendungstext:]</u></p> <p>[Z]u dem o. g. und ausgelegten Bebauungsplan werden folgende Einwände, Ablehnungen etc. vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der §1 des Baugesetzbuches beinhaltet verschiedene Punkte, die bei der Aufstellung zu beachten sind. Verschiedene Punkte wurden hier nicht beachtet. Die in § 1 a aufgeführten Punkte wurden einfach ignoriert. Ein großes Defizit bei der Planung und Erläuterung.</li> <li>• Der vorgesehene Bereich ist im gültigen Regionalplan als "schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz" ausgewiesen. Auch der Regionalverband hat dies in seiner Stellungnahme nochmals unterstrichen und die Bodengüte dauerhaft zu bewahren ist. In der Abwägung wurde auch dies mit "hohen Gewicht" eingestellt, Wo?</li> </ul>	<p>Die angesprochene, bisherige Korrespondenz im Verfahren hinsichtlich des Umlegungsbeschlusses ist unten beigelegt und wird unten behandelt (s.u.).</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Die angeführten Inhalte sind in der Begründung und im Umweltbericht (jeweils mit Anlagen) dargestellt.</p> <p>Bei dem betroffenen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, nicht um ein verbindliches Ziel. Dieser Belang wurde ausführlich behandelt und in die Abwägung eingestellt, wie dies in den aktuellen, ausgelegten Bebauungsplanunterlagen dargestellt ist (s. u.a. Begründung, Umweltbericht und Abwägungstabelle mit jeweiligen Anlagen). Andere Belange überwiegen in der</p>
--------------------------	---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Es sind im Stadtgebiet größere Flächen vorhanden, die nicht als schutzbedürftiger Bereich ausgewiesen sind und nicht bei der Suche berücksichtigt worden sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alternative Standortprüfungen z. B. Sondergebiete Kaserne, Truppenübungsplatz etc. sind nicht verfolgt worden, obwohl diese Flächen keine schutzbedürftigen Bereiche laut Regionalplan sind und nicht als mögliche Entwicklungsfläche vorgesehen sind. Aufgrund der angestrebten Verkehrsverlagerung von der Straße auf die Schiene wären Standorte entlang der Bahn mit möglichen Gleisanschluss vorrangig anzustreben; eventuell in Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden (siehe §5 BauGB Abschn. 2b, c und 3). Die angrenzende Bebauung am Kasernengelände kann auch durch geeignete Maßnahmen geschützt werden, z. B. durch einen 16 m hohen Erdwall Neunstadt und Neunheim grenzen direkt an das Gewerbe-/ Industriegebiet. Gleichberechtigung?</li> <li>• Auch im Landesentwicklungsplan (LEP), Wirtschaftsfunktionskarte, ist festgeschrieben, dass geeignete landwirtschaftliche Flächen mit ertragreichen Böden zu sichern sind und bei Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen ist, z. B. ehemaliger Truppenübungsplatz.(Abschnitt 2.4.2.5).</li> </ul>	<p>Abwägung, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl.</p> <p>Das angesprochene Thema der Standortsuche wurde im beigefügten Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept, im beigefügten Umweltbericht zum Bebauungsplan und in der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und abgewogen. Die genannten Unterlagen sind Teil des Bebauungsplanverfahrens und waren Teil des FNP-Änderungsverfahrens. Es gibt, wie in den Unterlagen ausführlich dargestellt, keine Standortalternative, die sich für die Gewerbeentwicklung der erforderlichen Größe besser eignet und die Bodenqualität alternativer Flächen ist weitgehend gleichwertig zu der im Plangebiet. Die Flächeninanspruchnahme von für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden ist unvermeidlich. (Siehe auch nachfolgende Absätze).</p> <p>Zur Standortalternativenprüfung wird auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren und das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept verwiesen, welches unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde. Eine Konzentration von Gewerbeflächen am bestehenden Standort an der Autobahn ist raumplanerisch und städtebaulich schlüssig. Im dicht bebauten Jagsttal entlang der Bahnlinie stehen keine Alternativstandorte der entsprechenden Flächengröße zur Verfügung. Der Standortübungsplatz ist ökologisch hochwertig, sodass nach dem Entwurf der Regionalplanfortschreibung aus 2022 eine bauliche Inanspruchnahme ausgeschlossen werden soll. Dort soll stattdessen ein wesentlicher Teil des Ausgleichs für das Plangebiet erfolgen. Die ehemalige Kaserne ist von Wohnnutzungen direkt angrenzend umgeben, stark terrassiert und weit von der Autobahn entfernt. Dort sind laut Gemeinderatsbeschluss keine großflächigen Gewerbenutzungen, sondern dringend benötigte</p>
--	---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Im Plangebiet sind auch Bodenklassen I, im Mittel II enthalten. Böden der Stufe II sind überwiegend landbauwürdige Flächen und sollen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Umwidmungen sollten nicht erfolgen. Abgesehen von der jetzigen Erweiterung sind weitere 90 ha eingeplant, wie ist dies mit der Netto-Null Versiegelung gemäß Koalitionsvertrag zu vereinbaren?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im westlichen Teil des Bebauungsplans (Teilflächen 2-4) sind verschiedene Altablagerungen vorhanden. Zum Teil betreffen diese die geplanten Bauplätze ganz. Laut Gutachten ist mit noch größeren Altablagerungsflächen zu rechnen, wie angenommen. Man könnte die Flächen nicht bebauen und in Ruhe belassen, dann wird keine Entsorgung nötig. Dies hätte aber zufolge, dass die jetzige Baugebietsplanung keinen Sinn macht. Sobald die Fläche irgendwie anders genutzt wird, sind die Ablagerungen entsprechen zu entsorgen. Lt. Gutachter fallen Entsorgungskosten von über 2,0 Mio. bei einer Abgrabung von nur einem Meter bezogen auf die angenommene Fläche an. Um Bauwerke setzungsfrei herstellen ist bis auf Unterkante der Ablagerungen (Mächtigkeit bis zu ca.6, 50 m) der Aushub zu tätigen. Um ein Vielfaches werden die Entsorgungskosten steigen gegenüber den ermittelten 2,0 Mio. Hinzu kommt noch voraussichtlich, dass die Bauwerke "halb" auf gewachsenem Boden/" halb"</li> </ul>	<p>Wohnbauflächen und ergänzend weniger flächenintensive Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.</p> <p>Maßgeblich für die Definition und Charakterisierung einer Fläche aus landwirtschaftlicher Perspektive ist ihre Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit. Diese wird in der Flächenbilanz dargestellt. Die auch in der Reichsbodenschätzung ab 1934 erhobenen Boden-Charakteristika „Bodenart, Zustandsstufe und Bodenzahl“ können sich einerseits in der Flächenbilanz niederschlagen, maßgeblich für die Bemessung der Güte eines Bodens ist in der Gegenwart jedoch insbesondere die Ertragsfähigkeit des Bodens. Diese wird in ihrer Gesamtheit in der Flächenbilanz dargestellt. Laut dieser handelt es sich bei den betroffenen Böden (wie in den ausgelegten Unterlagen dargestellt) praktisch ausschließlich um Vorrangflächen der Stufe II mit Ackerzahlen aus dem unteren bis mittleren Drittel der Werteskala.</p> <p>In dem vom Gemeinderat beschlossenen Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept (Anlage zur Begründung) ist eine ausführliche Bedarfsbegründung enthalten. Demnach ist die Entwicklung von ca. 90 ha Gewerbefläche geplant. Das vorliegende Plangebiet ist der erste Umsetzungsschritt dieses Konzeptes. Der Koalitionsvertrag plant das Ziel des Netto-Null Flächenverbrauchs ab 2035, die Umsetzung in der Landesplanung bleibt abzuwarten.</p> <p>Die Altlastenflächen sind bekannt und im Planteil des Bebauungsplans sowie dem genannten Gutachten dargestellt. Es handelt sich im Verhältnis zur gesamten Plangebietsgröße nur um untergeordnete Teilflächen. In Ellwangen gibt es immer wieder Standorte mit teils ungünstigen Baugrund, z.B. bis zu 8 m mächtiges, kaum tragfähiges „Schwemmland“ im Jagsttal oder Knollenmergel in Hangbereichen. Dies ist nicht per se ein Ausschlussgrund für eine Bebauung wie viele Bestandsbauten (mit</p>
--	---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Ablagerungsgrube stehen werden, hier werden weitere konstruktive Maßnahmen am Bauwerk notwendig. Ich hoffe, dass die Stadt die Bauwilligen schon informiert hat, was an Mehrkosten auf sie gegebenen falls zukommen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ablehnung wegen einer vorgesehenen Wohnbebauung auf dem Kasernengelände ist nicht nachzuvollziehen, da genügend Flächen im Stadtgebiet (z. B. Parkplätze gegenüber SEB-City, Parkplatz beim Netto etc.) und Gebäude und Leerstände vorhanden sind. Diese Bebauungen würden auch die Innenstadt stärken.</li> <li>Der Regionalverband fordert auch eine Auflistung von Leerständen und unbebauten Flächen in vorhandenen Baugebieten, damit weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Siehe hierzu auch Landesbodenschutzgesetz §2. Hier nur einige Beispiele: [Unternehmensbezeichnung], Mödinger-Gelände, BAG-Lagerhausgelände, Schaudtgelände, Moto-Cross-Fläche bei Fa. Rammel, Kaufland-TankstellenAreal, Brache hinter Multi-Pack, ehem. Hackschnitzelkraftwerk etc. Diese wurden teilweise aufgelistet und unter anderem für nicht empfehlenswert empfunden, da diese im Privatbesitz sind; die Flächen im geplanten Gewerbegebiet sind ebenfalls im Privatbesitz. Folglich auch nicht "empfehlenswert".</li> </ul> <p>Wie in der Erläuterung dargestellt, handelt es sich bei den Bauwilligen nur um ansässige "Ellwanger" Betriebe. Es sollte auch geprüft, ob eventuelle Erweiterungen der Betriebe z. B. auf deren Parkplätze, mehrgeschossige Abstell-/Lagerplätze etc. möglich sind. Reduzierung des Flächenverbrauchs steht vor eventuellen Mehrkosten.</p>	<p>Pfahlgründungen) in Ellwangen aufzeigen. Zudem ist bei der Umsetzung im Einzelfall zu prüfen wo auf Baugrundstücken welche Art von Gebäuden mit welchen Lasten angeordnet werden und wo Betriebsflächen mit weniger Lasten bzw. ohne Gebäude.</p> <p>Die genannten Beispiele sind aufgrund ihrer geringen Größe und Beschaffenheit (z.B. darunter verlaufender verdolter Stelzenbach und teils Privatfläche bei Netto-Markt) nicht ansatzweise in der Lage, dringend benötigten Wohnraum in ähnlichem Umfang zur Verfügung zu stellen wie das ehemalige Kasernengelände (dort sind derzeit über 850 Wohnungen geplant) - es stehen bei Weitem nicht ausreichend Baulücken und Leerstände zur Verfügung.</p> <p>Auf innerörtliche Potentialflächen wird in den Bebauungsplanunterlagen eingegangen. Zu den angeführten Flächen: bei [Unternehmensbezeichnung] handelt es sich um eine bebaute und genutzte Fläche, zur Wiedernutzung des ehemaligen „Mödinger“-Geländes wurde kürzlich ein Bebauungsplan aufgestellt, für das ehemalige BAG Gelände sind innenstadtnahe Wohnnutzungen vorgesehen. Die „Moto-Cross-Fläche bei Fa. Rommel“ und die „Brache hinter Multi-Pack“ sind als Baulücken bei der Flächenbedarfsberechnung bereits abgezogen worden. Das „Schaudtgelände“ und „ehem. Hackschnitzelkraftwerk“ sind zumindest in Teilen in Nutzung. Die angeführten Flächen reichen bei weitem nicht aus, um den Flächenbedarf zu decken.</p> <p>Die Unternehmen und die Stadt prüfen stets Nachverdichtungsmöglichkeiten vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, z.B. auch bei Bauplatzkaufanfragen und vor Bauplatzverkäufen. Die Stadt ändert auch Bebauungspläne, um Nachverdichtungen zu ermöglichen wie z.B. Hochregallager. Der Flächenbedarf ist</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Von den Gremien und der Bevölkerung wurde des Öfteren ein gesamtheitliches Verkehrskonzept der Gesamt- Stadt eingefordert; dies sollte berücksichtigt sein. Dieser Punkt wird auch im LEP gefordert.</li> </ul> <p>Im geplanten BPlan ist lediglich die Strecke Rattstadt-A7, L 1060, untersucht worden. Auf diesem Abschnitt befindet sich auch die Umleitungstrecke der Autobahn und ist nicht berücksichtigt. Bedingt durch den größeren Bedarf an Arbeitnehmern wird zwangsläufig der Radius der Anfahrsstrecken immer größer, es werden immer mehr Strecken stärker belastet. Dies ist nicht mit eingeflossen; insbesondere auch die Gemeindeverbindungsstraßen, die zum Teil für den überörtlichen Verkehr (in der Regel nicht üblich) ausgeschildert sind. Das geforderte Gesamtkonzept ist nicht behandelt worden.</p> <p>Es stellt sich auch die Frage warum das westlich gelegene Gebiet zwei Anschlussstellen benötigt, erschlossene Fläche ca. 14 ha. Östliche Hälfte ein Anschluss, ca. 24 ha, bestehendes Industriegebiet ca. 75 ha zwei Anschlüsse. Jeder Anschluss behindert den Verkehrsfluss.</p>	<p>dennoch gegeben.</p> <p>Die verkehrliche Abwicklung wird in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen einschließlich dem Verkehrsgutachten ebenfalls dargestellt und in die Abwägung eingestellt. Die Lage an der Autobahn ist hier ein entscheidender Vorteil. Zudem ist es gelungen, dass das Land die Ortsumfahrungen Röhlingen und Eggenrot in den Landesverkehrswegeplan aufgenommen hat. Dies ist ein großer Erfolg und einer der wichtigsten Schritte, um hierzu voranzukommen.</p> <p>Es ist ein Verkehrsgutachten vom Büro Modus Consult erstellt worden. Die von wesentlicher Verkehrszunahme betroffenen Bereiche sind untersucht worden. Dies ist insbesondere der Bereich zwischen der Autobahn und dem Sportplatz Neunheim (Abzweigung L 1060 nach Norden). Im anschließenden Straßennetz verteilt und entzerrt sich der Verkehr auf mehrere Straßen und die Autobahn. Eine Verkehrszunahme fällt dann anteilig immer geringer ins Gewicht. Somit besteht aufgrund des Plangebiets kein Handlungsbedarf im umgebenden, weiträumigen Straßennetz. Siehe hierzu im Detail das Verkehrsgutachten.</p> <p>Jede Teilfläche soll durch mindestens zwei Anschlüsse erschlossen sein, sodass bei einer Sperrung, Baustelle, Verkehrsunfall oder Behinderung eines Anschlusses nicht die Situation eintritt, dass ein Teilgebiet nicht mehr erreichbar ist. Dies ist beim vorliegenden Plangebiet der Fall. Anders als in der Stellungnahme dargestellt, besitzt die östliche Teilfläche des Plangebiets nicht lediglich eine, sondern insgesamt drei Zufahrten (siehe Planteil), wovon sich lediglich eine an der L1060 befindet. Das vorliegende Verkehrsgutachten stellt fest, dass die L1060 und alle für das Plangebiet geplante Anknüpfungspunkte eine sehr hohe Leistungsfähigkeit aufweisen.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Schallgutachten wird nicht ausgeschlossen, dass für die umgebende Bebauung die Grenzwerte überschritten werden. Es sollten hier gleich Planungen erarbeitet werden, damit wenn der Fall eintritt, sofort gehandelt werden kann und nicht erst nach jahrelangen Beschwerden.</li> <li>• Im bestehenden Bebauungsplan sind mehrere kartierte zu schützende Biotop und Naturdenkmäler vorhanden. Durch die neue Abgrenzung der Bebauung werden diese komplett isoliert und abgetrennt. Lediglich ein schmaler Streifen in Richtung Osten ist vorhanden, der ist aber durch Erschließungsstraßen bereits abgeschnitten.</li> </ul> <p>Es sind Ausgleichsmaßnahmen dafür vorgesehen, die aber wie die Vergangenheit zeigt, teilweise erst nach der Bebauung ausgeführt werden können.</p> <p>Die Population in den jetzigen Biotopen werden aussterben. Der jetzige Rebhuhn Bestand auf dieser Fläche (im Gutachten werden diese nicht berücksichtigt, weil sie niemand sehen will) wird sicher nicht in die gepl. und vorh. Ersatzpflanzungen umsiedeln, da diese auch keine Freiflächen vorweisen. Die Rebhühner werden aussterben, wie zuvor die Kiebitze, die in den vorgegangenen Gebieten ansässig waren. Auch ein Gutachter kann die Natur rechnerisch eben nicht regeln.</p>	<p>Dies ist nicht zutreffend. Für das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten zu Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt. Um Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte zu vermeiden werden im Bebauungsplan die gutachterlich ermittelten Geräusch-Emissionskontingente verbindlich festgesetzt. Bezüglich der Verkehrslärmzunahme durch das Plangebiet wird in der Lärmuntersuchung ausgeführt: „Aufgrund des Mehrverkehrs des Plangebietes sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“ Die Einschätzung der zuständigen Fachbehörde bestätigt die Ergebnisse des Gutachtens (auf Stellungnahme t13 wird verwiesen).</p> <p>Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ ist zur Erhaltung festgesetzt und durch die umgebend festgesetzte öffentliche Grünfläche gesichert. Nach Norden, Osten und Südosten werden die linienförmigen (bestehenden und geplanten) Grünstrukturen durch Straßen unterbrochen. Die Hecken-Biotop im Plangebiet können nur teilweise erhalten werden. Für diese wurde ein Ausnahmeantrag gem. § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genehmigt. Ausgleichsmaßnahmen (planinterne und externe Ersatzpflanzungen) wurden teilweise bereits umgesetzt. Es sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen mit dem Plangebiet verbunden, siehe hierzu im Umweltbericht.</p> <p>Es wurde bereits –während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans – mit der Umsetzung erster Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets begonnen (z.B. Ausgleichsfläche nordöstlich Schlossweiher).</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde unter anderem ein Artenschutzgutachten erstellt. Entsprechend den fachlichen Standards wurden zahlreiche Begehungen und Untersuchungen des Plangebiets vorgenommen. Vorkommen von Rebhuhn und Kiebitz wurden nicht festgestellt. Auf das</p>
---	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Oberboden, ca. 50 ha, soll der Wiederverwendung zugeführt werden, wo ist dies angedacht? Auf den Ausgleichsflächen ist ausschließlich Magerrasen vorgesehen, fast ohne Mutterboden. Auf landwirtschaftlichen Flächen findet eine nicht unerhebliche CO<sub>2</sub> Bindung statt, auf einer Gewerbefläche nicht mehr. Es ist sicher richtig, dass Moore eine größere CO<sub>2</sub> Bindung gegenüber landwirtschaftlicher Fläche haben. Aber dass landwirtschaftliche Flächen keine haben, ist falsch.</li><li>• Lt. Regionalverband Umwelt- u. Naturschutz ist eine verbindliche CO<sub>2</sub> Bilanz erforderlich, ebenso wird erwähnt, dass der Bebauungsplan der völkerrechtlichen Verpflichtung lt. Pariser Klimaabkommen widerspricht. Seit August 2021 besteht das Gesetz der Treibhausgasneutralität und ist zu beachten.</li></ul>	<p>Artenschutzgutachten wird verwiesen.</p> <p>Überschüssiger Oberboden ist eine wertvolle und stark nachgefragte Ressource. Überschüssiger Oberboden soll in den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wiederverwendet werden (weniger im Bereich geplanten Magerrasens, umso mehr und mächtiger im Bereich geplanter Anpflanzungen z.B. von Bäumen, Sträuchern, Hecken etc.). Bei darüber hinausgehenden Mengen, sofern diese nicht auf den Privatgrundstücken für die unversiegelten Grundstücksteile verbleiben, soll dieser auf Ackerlagen mit schlechterer Bodenqualität wiederverwendet werden. Durch eine nachhaltige Landwirtschaft kann der Boden durch die Bildung von Humus potentiell CO<sub>2</sub> binden. Durch eine nicht-nachhaltige Bewirtschaftung kann jedoch auch das Gegenteil eintreten. Mit dem Belang der Bodenversiegelung setzt sich die Begründung und der Umweltbericht intensiv auseinander. Darauf wird verwiesen.</p> <p>Eine CO<sub>2</sub>-Bilanz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Die These, dass die CO<sub>2</sub> Bilanz wegen Bodenversiegelung negativ ausfällt wird nicht begründet. Durch wohnortnahe Arbeitsplätze und wohnortnahe Produktion von Gütern und Erbringung von Dienstleistungen können gegenteilige CO<sub>2</sub>-Einspareffekte entstehen, indem lange und sehr lange Wege mit hohen CO<sub>2</sub> Emissionen und höheren Emissionen an Produktionsstandorten im Ausland mit niedrigeren Umweltstandards vermieden werden.</p> <p>Sofern die Ellwanger Unternehmen mit dringendem Flächenbedarf nicht in Ellwangen, sondern an weiter entfernten Standorten in anderen Neubaugebieten erweitern würden, würden längere Wege und höhere Emissionen durch den Straßenverkehr (MIV) entstehen. Im Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich und zur Reduzierung von Umweltauswirkungen inkl. Schutzgut Klima enthalten (z.B. Nutzung Solarenergie, Grünflächen,</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Bodennaturschutzgesetz fordert (§9) ausdrücklich die ERHALTUNG und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft;</li> </ul> <p>[...] dies betrifft auch die "Große Eiche". Warum diese um 5,00 m tief abgegraben werden soll, ist unerklärlich. Auf jeden Fall verhindert eine Winkelstützmauer, die auch mit Mauerschutz wasserdurchlässig ist und in der Regel eine dahinterliegende Drainage besitzt, eine Grundwasserabsenkung nicht, auch eine "dichte" Stützmauer. Folge: langsames Absterben des seit Jahrhunderten alten Wahrzeichens "Große Eiche". Außerdem werden weitere tiefere Abgrabungen für die Abwasserleitungen, Unterkellerungen etc. erforderlich, die eine weitere Grundwasserabsenkung bewirken werden. Der Grundwasserstand liegt derzeit bei ca. minus 6,5 m. Eine Anreicherung des Grundwassers wie in der Vergangenheit, wird bei einer Bebauung mit Sicherheit nicht mehr gegeben sein. Da hilft gießen wohl wenig, ein Baum ist ja keine Topfpflanze. Das Landschaftsschutzgebiet "Schloßweiher" wird aufgrund der Versiegelung, die einen verminderten Grundwasserzufluss herbeiführt, beeinträchtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Warum ein bestehender intakter Feld-, Rad-, Fußweg mit gut entwickelter Begleit- Bepflanzung verlegt werden soll,</li> </ul>	<p>Anpflanzungen etc.). Auf den Umweltbericht wird verwiesen.</p> <p>Dieser Belang wird, wie andere auch, in der Umweltprüfung behandelt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die „Neunheimer Eiche“ befindet sich bereits heute auf einem topografischen Hochpunkt, oben auf einer Geländekuppe, die einen trockenen Standort darstellt von dem aus Regen- und Grundwasser in die umliegenden tieferen Geländebereiche abfließt. Die Eiche ist an diesen trockenen Standort gewöhnt. Der Stadt ist der Erhalt der Eiche ein wichtiges Anliegen. Das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ wird daher zur Erhaltung festgesetzt in Kombination mit einer großen umgebenden öffentlichen Grünfläche. Jenseits der großen umgebenden öffentlichen Grünfläche sind zur zweckbestimmten Nutzung der Gewerbeflächen Abgrabungen bis zu 5 m zulässig. Ein anerkannter Baumgutachter wurde eingeschaltet. Die geplanten Maßnahmen reichen zur Erhaltung aus. Bei sehr lang anhaltender, extremer Trockenheit können gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Grundwasser dargestellt. Unter anderem ist im Plangebiet in der öffentlichen Grünfläche im Südwesten ein großes Becken zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen sowie Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken. In den umfangreichen nicht versiegelten Plangebietsteilen (öffentliche und private Grünflächen/Verkehrsgrünflächen sowie unversiegelte Teile der Baugrundstücke nach BauNVO) kann Regenwasser versickern und zur Grundwasserbildung beitragen. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.</p> <p>Es ist nicht ungewöhnlich, dass es zu Anpassungen an</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>obwohl auf beiden Seiten davon Gewerbeflächen ausgewiesen werden, ist ein weiterer Eingriff in die schon lädierte Umwelt und Natur. Auch bei einer Betriebsplanung kann man sicher auf den vorgegebenen Flächen etwas gestalten. Durch die geänderte "kurvenreiche" Linienführung wird der Feld-/Radweg "verkehrsunfreundlich".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Industriegebiete der Stadt sind fast ausschließlich in und um die Ortsteile Neunheim und Neunstadt (vorh. GE 205 ha, jetzt gepl. 52 ha GE, weitere Planung 40 ha GE) angesiedelt. Diese Verteilung ist inakzeptabel, da diese Orte in ihrer Existenz und Vielfalt stark belastet werden. Die bebaute Fläche beträgt beinahe 40% der gesamten Gemarkungsfläche (bez. auf die Flächen westl. A7) der beiden Ortschaften, allein auf das jetzige Gewerbe/Industriegebiet entfallen ca. 70% der 40%. Für ein ländlich strukturiertes Gebiet zu viel, deshalb sollte bei einer Standortsuche andere Alternativen gesucht werden. Die 205 ha vorh. Gewerbegebiet sind innerhalb von 35 Jahren entstanden und ausschließlich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Lt. Regionalverband Umwelt-u. Naturschutz gehört der Flächenverbrauch in Ellwangen, auch im Vergleich zur Einwohnerentwicklung, regional und landesweit in negativer Hinsicht zur Spitzengruppe. Laut Regierungspräsidium sollen Bauflächenbedarfsnachweise konkretisiert werden, eine lineare Hochrechnung wie von der Stadt vorgenommen ist nicht zielführend.</li> </ul>	<p>Feldwegen kommt, wenn Baugebiete ausgewiesen werden. Dies kam in der Vergangenheit auch schon vor. Eine Verlagerung und Verschwenkung des Feldweges ist aufgrund des Bedarfs großer zusammenhängender Gewerbeflächen erforderlich. Die Kurvenradien sind gut befahrbar, auch mit großen landwirtschaftlichen Maschinen.</p> <p>In Ellwangen gibt es zahlreiche Gewerbestandorte; an der Autobahn liegt der größte. Der Themenkomplex der Standortalternativen war auch schon Gegenstand der Aufstellung des städtischen Gewerbeflächen-Entwicklungskonzeptes sowie der diesbezüglichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Auf dieses vom Gemeinderat beschlossene Konzept wird verwiesen.</p> <p>Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gehen auch Belastungen einher. Eine Existenzbedrohung kann darin jedoch nicht erkannt werden. Vielmehr wurde die Weiterentwicklung von Neunheim zuletzt durch das Wohnbaugebiet „Boltersrot IV“, welches sich größter Nachfrage und Beliebtheit erfreut, unterstützt. In der Umgebung der Wohnbereiche sind zahlreiche, große und vielfältige Naturbereiche vorhanden. In der Ellwanger Kernstadt ist der Anteil bebauter Flächen entlang des Talraums noch höher und dichter. Dennoch ist Ellwangen mit allen Teilorten ein hervorragender, vielfältiger Wohnstandort mit kurzer Erreichbarkeit hochwertiger Landschaftsräume, um die uns andere Kommunen beneiden. Die gleichzeitige kurze Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen ist ein Glücksfall. Durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets soll Ellwanger Unternehmen die Möglichkeit für Erweiterungen und Umsiedlungen im Stadtgebiet geboten werden. Dies dient neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze in erster Linie der Sicherung und Erhaltung bestehender. Bei fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten droht Abwanderung auch ganzer Unternehmen. Dies gilt es zu verhindern. Ansonsten müssten Ellwanger Beschäftigte weiter ins</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stadt hatte vor ca. 4 Jahren erst erneut 35 ha neues Gewerbegebiet ausgewiesen, eigentlich müssten ca. 20 ha nach dem BMW abgesagt hat, als Reserve vorhanden sein.</li> <li>In diesem Gebiet hat die Stadt den bauwilligen Firmen angeboten mehr Flächen über ihren Bedarf zu erwerben; diese Flächen sind jetzt Brachen. Des weiteren wurden(werden) kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen oft an einer Weiterentwicklung durch die Stadt behindert und Ihnen wird angeraten ins Gewerbegebiet umzusiedeln. Hier kommt der Verdacht auf; die Stadt ist bestrebt so schnell wie möglich die Grundstücke (vermutlich aus finanziellen Gründen) loszuwerden. Die Eindämmung der Flächenversiegelung, die auf allen Ebenen gefordert wird, kann so nicht in Einklang gebracht werden.</li> </ul> <p>Bei den vorgegebenen Größen von mindestens 10 ha pro Bauplatz besteht wieder die Gefahr das solche Industrie</p>	<p>Umland zu anderen Arbeitsplätzen pendeln oder dorthin umziehen, wodurch keine Verbesserung erreicht wird. Die Begründung und Erforderlichkeit des Flächenbedarfs für das Plangebiet ist in der Begründung des Bebauungsplans mit Anlagen ausführlich dargestellt. Der Bedarf ist gegeben und begründet.</p> <p>Dem ist nicht so. Die wenigen noch verfügbaren Bauplätze wurden bei der Flächenbedarfsberechnung in Abzug gebracht. Siehe hierzu Begründung mit Anlage Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept.</p> <p>Auf flächensparendes Bauen wird aktiv hingewirkt, dies ist aber nicht allen Unternehmen, kleinen Firmen und Handwerkern gleichermaßen möglich. Die Betriebsabläufe und Anforderungen unterscheiden sich stark. Auch werden auf einander folgende Bauabschnitte erst sukzessive umgesetzt. Außenstehende kennen die abschnittsweise Bauplanung nicht und vermuten evtl. Flächenverschwendung. Dem ist aber nicht so. Auch sind Flächen für folgende Bauabschnitte nicht grundsätzlich zu versagen, da sonst bei wachsenden Unternehmen alle paar Jahre ein kompletter Umzug nötig, aber nicht finanzierbar wäre.</p> <p>Es ist nicht richtig, dass die Stadt kleinere Betriebe in anderen Ortsteilen an einer Weiterentwicklung behindern würde. Vielmehr sind es regelmäßig unverträgliche Gemengelagen mit angrenzenden Wohngebieten und die betrieblichen Ansprüche der Unternehmen, die sich mit dem Umfeld im Lauf der Zeit nicht mehr vereinbaren lassen (z.B. Lärmschutz, Flächenbedarf, Erschließung, Lieferverkehr...). An Altstandorten von umgesiedelten Betrieben erfolgt regelmäßig eine innerörtliche Wohnbebauung, was den Landschaftsverbrauch reduziert.</p> <p>Es besteht Flächenbedarf sowohl für flächenmäßig kleinere,</p>
--	---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Brachflächen entstehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch diese großen bebauten Flächen in der Landschaft findet so gut wie keine Verdunstung mehr statt und somit bilden sich auch keine Niederschläge (Wolken, Regen). Außerdem werden durch die höhere Erwärmung/Thermik ankommende Niederschläge(Wolken) umgeleitet. Dies hat zur Folge, dass die umliegende Natur dadurch beeinträchtigt oder sogar geschädigt wird. Hier kommt zur globalen Erwärmung noch eine regionale hinzu. Siehe dazu auch die Broschüre des Bundesumweltministeriums. Im Gutachten wird nur auf die Kaltluftströmung eingegangen.</li> <li>• Es werden nur die Entwicklungen der Industriebetriebe kommuniziert und die (eventuell) höheren Steuereinnahmen. Dass oft die Betriebe umstrukturiert werden zeigen die aufgelassenen Standorte. Hingegen die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, die seit Jahrhunderten Bestand haben, werden nicht einmal in Ihrem Bestand gesichert, geschweige denn in Ihrer Entwicklung.</li> </ul>	<p>mittlere als auch größere Gewerbebetriebe. Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf können nicht an anderen Standorten im Stadtgebiet als im Plangebiet untergebracht werden. Daher ist es erforderlich zumindest einen Teil des Plangebiets, (nämlich den östlichen) für große Flächenbedarfe festzulegen und vorzubehalten. Daher wird dort die genannte Mindestgröße von 10 ha für Baugrundstücke festgesetzt.</p> <p>Auf die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange wird im Umweltbericht ausführlich eingegangen, u.a. auch auf Belange des Klimas, der Versiegelung und des Wasserhaushalts. Mit der Planung sind sowohl nachteilige Auswirkungen verbunden als auch zahlreiche Maßnahmen, um diesen entgegenzuwirken wie z.B. umfangreiche Grünflächen und Flächen zur Regenwasserrückhaltung (Förderung der Verdunstung und Kleinklima), Baumpflanzungen und Grünflächenanteile über das ganze Plangebiet verteilt u.v.m. Eine Umleitung von Regenwolken durch das Gewerbe- und Industriegebiet ist nicht zu erwarten.</p> <p>Der landwirtschaftliche Strukturwandel bringt tiefgreifende Veränderungen für die Betroffenen, die Bevölkerung und die Umwelt mit sich. Die maßgeblichen Weichenstellungen für die Agrarpolitik werden auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene getroffen, zudem beeinflussen stark internationale Regelungen und Entwicklungen. Die Stadt Ellwangen hat in den letzten Jahrzehnten die landwirtschaftlichen Belange stets unterstützt wo es möglich war und in den meisten Fällen auch immer gute Lösungen mit betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben finden können. Leider ist dies nicht immer möglich. Die gesellschaftlichen Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit ausreichend Flächen ist weiterhin ein schwieriger Zielkonflikt für alle Beteiligten. Die landwirtschaftlichen Belange und</p>
--	---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Anmerkung des Ostalb Kreises die Existenz der Landwirte durch das gepl. GE seien nicht gefährdet; auf welcher Grundlage beruht dies? Ist diese Aussage auch für die Zukunft gültig?</p> <p>Auch die Eigentümer der ansässigen Betriebe werden ihren Lebensunterhalt mit der jetzigen Betriebsgröße bestreiten können, auch ohne Erweiterung.</p> <p>Nach dem Gleichheitsgrundgesetz sind alle gleichgestellt, Größe und Geld ist da außen vor. Deshalb sind die Interessen aller Betriebe gleichzustellen. Gewichtiger ist hier noch das Grundrecht, Art 14 des Grundgesetzes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ellwangen hat derzeit knapp 8000 Einpendler, denen gegenüber stehen ca. 4000 Auspendler. Hinzu kommen noch einige hundert ausländische Mitarbeiter (vorwiegend aus Osteuropa), die hier nur vorübergehend untergebracht sind. Diese wären auch noch als Einpendler zu betrachten. Dies ist ein weiterer Gesichtspunkt, die eine Vergrößerung nicht berechtigen. Es gibt Orte im Regionalverbandsgebiet, in denen derzeit viele Stellen abgebaut werden, dort sind bereits Fachkräfte vorhanden, die ihren festen Wohnsitz, Haus, Verein etc. dort haben. Die nötigen Flächen, Gebäude und der gleichen wären an diesen Orten ebenfalls vorhanden und es müssten nicht erneut Flächen versiegelt werden. Durch die weitere Beschaffung von Arbeitsplätzen wird das Verkehrsaufkommen auch auf den umliegenden Straßen weiter steigen, da die zusätzlichen Arbeitnehmer nicht mehr in nächster Umgebung vorhanden sein werden.</li> <li>• Wie in den Broschüren des Regionalverbandes zu erfahren ist, stehen z. Zeit genügend Gewerbefläche, ca. 910 ha in</li> </ul>	<p>Eigentumsrechte werden in die Abwägung stets als sehr gewichtiger Belang eingestellt.</p> <p>Es handelt sich dabei um eine fachbehördliche Beurteilung, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt worden ist.</p> <p>Siehe oben. Bei fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort droht Abwanderung an andere Standorte, nicht nur mit der Erweiterung, sondern Abwanderung ganzer Unternehmen.</p> <p>Entsprechend § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Belange landwirtschaftlicher Betriebe und Eigentumsrechte privater Eigentümer werden in die Abwägung stets als sehr gewichtiger Belang eingestellt. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Es geht mit der Funktion als lebendiges Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion einher, dass dort in verschiedenen Bereichen (z.B. Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen) Versorgungsfunktionen über die eigenen Stadtgrenzen hinaus, auch für die umgebende Raumschaft, angesiedelt sein sollen. Die Zahl der Auspendler hat sich laut Landesstatistik in 2021 bereits auf 5.000 erhöht. Um auch zukünftig nicht zu den Kommunen zu gehören – in denen man nur noch ruhig wohnen aber nicht mehr ausreichend Arbeitsplätze vorfinden kann – ist Vorsorge und Bleibeperspektive durch örtliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Ellwanger Unternehmen hier vor Ort wichtig. Zum Thema Verkehr siehe oben.</p> <p>Wenn so viele Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>seinem Raum zur Verfügung. Nochmals, warum weiterhin Flächenfraß betreiben?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir sind in einem Zeitalter in dem global gedacht wird, denn es gibt auch außerhalb unseres Regionalgebietes Gegenden, die dringend Arbeitsplätze benötigen.</li> <li>• Die Flächen gemäß §5 BauGB Abschnitt 10 sind nicht dargestellt.</li> </ul> <p>Aufgrund der vorgenannten Gründe und Hinweise ist eine erneute Überarbeitung bzw. Aufhebung des Verfahrens angebracht.</p> <p><u>Nachfolgend: ergänzende Schriftsätze bzw. Korrespondenz zwischen dem juristischen Beistand der Stellungnehmenden und der Stadt Ellwangen bzw. ihres juristischen Beistands zum beim OLG Stuttgart anhängigen Verfahren hinsichtlich des Umlegungsbeschlusses auf Wunsch der Stellungnehmenden bzw. dessen juristischen Beistands als Teil der Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</u></p>	<p>würden wäre dies erfreulich. In der Regel sind diese Angaben nur potentiell/theoretisch/zukünftig-geplante und nicht tatsächlich verfügbare Flächen. Außerdem kommt es auf den Standort an wo Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Siehe oben. Ellwanger Unternehmen und Ellwanger Arbeitnehmerschaft soll Entwicklung, Sicherung und Erhaltung von Betrieben und Arbeitsplätzen in Ellwangen ermöglicht werden. Umzug/Abwanderung an weit entfernte Standorte außerhalb der Region oder außerhalb Deutschlands hätte gravierende Nachteile für die betroffenen Menschen / Ellwanger Arbeitnehmerschaft, den Wirtschaftsstandort und die Stadtgesellschaft zur Folge.</p> <p>Im Bebauungsplan sind sehr umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese erstrecken sich über die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplanänderungsverfahren sind diese öffentlichen Grünflächen ebenfalls dargestellt.</p> <p>Die vorgetragenen Argumente und Belange werden zur Kenntnis genommen und mit ihrem jeweiligen Gewicht in die Abwägung eingestellt. Das Verfahren wird aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit und insbesondere überwiegenden Belangen der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen fortgeführt und abgeschlossen.</p>
--	---

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><b><i>Ergänzend: Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stellungnehmenden vom 26.02.2021 an die Stadt als Teil der Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Folgende Vorbemerkungen: [Erbe 1 und Erbe 2] sind in der [Erbengemeinschaft] Eigentümer des Grundstücks FIST.-Nr. 5104 in Ellwangen. Das Grundstück ist 3,5906 ha groß und liegt innerhalb des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neunheim IX". Das Grundstück befindet sich seit Generationen im Eigentum der [Erbenfamilie], wurde in der Flurbereinigung Ellwangen-Ost neu zugeteilt (eingetragen am 03.03.2011) und ist zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet, seitdem es nicht mehr selbst von der [Erbenfamilie] landwirtschaftlich genutzt wird. Unsere Mandanten haben deshalb eine besonders enge persönliche Verbindung zu dem Grundstück, weil es sich schon seit Generationen im Eigentum der Familie befindet und [Erbe 1] bereits als Kind mit ihren Großeltern bei der Bewirtschaftung mitgeholfen hat. Auch besteht zur Familie, an welche das Grundstück zur Bewirtschaftung aktuell verpachtet ist, eine enge Verbindung, da schon die Väter und Großväter eng zusammengearbeitet haben. Eine eben solche enge Verbindung zu seinem Grundstück besteht auch für [Privatperson p03], der aktiver Landwirt ist und das Land auch landwirtschaftlich selbst nutzt. Der Betrieb wurde ihm von seinem Großonkel übergeben und er wird ihn seinerseits an seinen Sohn, und somit die nächste Generation, weitergeben. Durch frühere Flurbereinigungsmaßnahmen sind ihm Flächen verloren gegangen, weitere Verluste oder weitere Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen belasten nicht nur ihn, sondern auch andere aktive Landwirte sehr.</p> <p>I. Zunächst ist eine unzulässig kurze Frist für die Anhörung im Vorfeld des Umlegungsbeschlusses zu beanstanden. Grundsätzlich gilt eine Frist von einem Monat als angemessen (Brügelmann, Kommentar zum BauGB, Stand: September 2005, § 47 Rn. 43 e). Diese Frist wird bei dem hier maßgeblichen Zeitraum von weniger als 3 Wochen deutlich unterschritten. Der beabsichtigte Umlegungsbeschluss leidet insofern bereits jetzt schon an dem Formfehler einer unzulässig kurzen Anhörungsfrist.</p> <p>II. Eine Umlegung ist unzulässig, wenn diese undurchführbar ist. Dies gilt beispielsweise dann, wenn erkennbar ist, dass nicht genügend Ersatzland beschafft werden kann oder der Zweck der Umlegung nicht erreichbar ist. Genau dies ist vorliegend zu beanstanden: Es ist nicht erkennbar, dass genügend Ersatzland beschafft werden kann oder sogar zu schon zur Verfügung stünde. Außerdem wird der Zweck der Umlegung nicht erreichbar sein (siehe unten).</p> <p>III. Bei Einleitung der Umlegung muss zumindest ein realisierbares Plankonzept existieren aus dem deutlich wird, dass seine realisierungsbodenordnende Maßnahme erforderlich machen. Wenn auch nur ein Plankonzept genügt, so muss dieses Konzept jedoch eine Aussagekraft in sich tragen, die erkennen lässt, dass zur Realisierung der vorgesehenen Planung eine Bodenneuordnung in Form einer Umlegung notwendig ist. Diesen Anforderungen genügt die bisherige Planung nicht.</p>	<p>Die Einwendung betrifft lediglich Sachverhalte innerhalb und bezüglich des Umlegungsverfahrens und keine Inhalte des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Einwendung betrifft lediglich Sachverhalte innerhalb und bezüglich des Umlegungsverfahrens und keine Inhalte des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Bauleitplanung erfüllt die erforderlichen Anforderungen. Hierzu wird aus dem Urteil des LG Stuttgart vom 11.02.2022 (Az. 50 O 3/21) (gekürzt und abgewandelt) zitiert: Zweck der Umlegung ist eine Erschließung des Umlegungsgebietes. Es sollen nach Lage, Form und Größe für die beabsichtigte planerische Nutzung - Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen durch die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Neunheim -</p>
--	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>IV. Es besteht eine Wechselwirkung zwischen Bauleitplanung und Umlegung. Insofern muss die gerechte Abwägung der privaten Belange untereinander von dem Bestreben getragen sein, bereits im Rahmen des Planungsziels einen Interessenausgleich herzustellen. Ein Interessenausgleich ist dann allerdings nicht erkennbar, wenn dem einen Privaten Grund und Boden weggenommen werden soll, um dies einem anderen Privaten (begünstigtes Unternehmen) zuzuweisen. Eine Umlegung erfordert daher jedenfalls die realistische Annahme, dass die der Bodenordnung begleitende Bauleitplanung realisiert werden kann. Dies ist jedenfalls dann nicht der Fall, wenn das Bebauungsplanverfahren von vornherein zum Scheitern verurteilt ist:</p> <p>1. Die Voraussetzungen zur Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung i. S. v. § 3 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor. Zwar reicht für die frühzeitige Bürgerbeteiligung aus, wenn Ziele und Zwecke der Planung in ihren Grundzügen erkennbar sind (Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 14. Auflage, § 3 Rdnr. 8). Insofern geben die in den Bekanntmachungsunterlagen dargestellten Planungsziele durchaus einigen Aufschluss. Allerdings muss auch schon in dieser frühen Phase für Planbetroffene ungefähr erkennbar sein, in welcher Weise diese von der Planung betroffen sind bzw. in welcher Weise die planende Gemeinde den Rechtspositionen der Planbetroffenen Rechnung tragen möchte. Im vorliegenden Fall sollen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Gewerbeflächen umgewidmet werden. Dies erfordert es, schon in der frühzeitigen Beteiligungsphase darzulegen, wo, in welchem Umfang und an welcher Stelle Ersatzflächen für die betroffenen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden könnten und dass und in welcher Weise diese neuen Flächen die Fortführung der landwirtschaftlichen Betätigung ermöglichen. Nichts davon findet sich in den vorgelegten Planunterlagen.</p>	<p>zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Auf die subjektiven Vorstellungen der Beteiligten kommt es nicht an; die Beurteilung der zweckmäßigen Gestaltung richtet sich allein nach den objektiven Gegebenheiten. Entscheidend ist, dass die geplante Nutzung entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in Form von gewerblichen Bauflächen verwirklicht werden kann. Das ist vorliegend der Fall.</p> <p>Private Unternehmen sind beim Umlegungsverfahren nicht beteiligt. Es wird auch keine Enteignung (Wegnahme von Grund und Boden) durchgeführt. Es ist auch nicht zutreffend, dass die Eigentümer durch das Umlegungsverfahren ihre Fläche weitestgehend aufgeben müssten. Die Eigentümer bekommen im Umlegungsverfahren entsprechend der gesetzlichen Regelungen wieder Grundstücke zugeteilt. Die Einschätzung, dass das Bebauungsplanverfahren von vornherein zum Scheitern verurteilt ist, wird nicht geteilt.</p> <p>Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung ist es, diese möglichst frühzeitig durchzuführen, um die Öffentlichkeit und die Planbetroffenen „möglichst früh“ am Verfahren zu beteiligen. Zu diesem frühen Zeitpunkt beginnt erst das Verfahren. Zudem fanden im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern im Plangebiet statt. Es wurde intensiv versucht eine einvernehmliche Lösung zusammen mit den Grundstückseigentümern zu finden und die betroffenen Grundstücke zu erwerben.</p> <p>Es gibt keine gesetzliche Regelung wonach Bauleitpläne nur dann aufgestellt werden dürften, wenn schon zu Beginn des Verfahrens allen Planbetroffenen Ersatzflächen angeboten werden können. Dann wären zahlreiche gesetzliche Regelungen zur Baulandumlegung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme weitgehend überflüssig.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Es entsteht der Eindruck, die frühzeitige Bürgerbeteiligung sei nur deshalb bereits jetzt initiiert worden, weil das Bauleitplanverfahren so schnell wie möglich "durchgezogen" werden muss und dafür hingenommen wird, dass die Betroffenen nicht ausreichend über die für sie maßgeblichen Fragen informiert werden.</p> <p>2. Die Aufstellung eines Bauleitplans muss erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sein. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Nicht erforderlich sind Bebauungspläne, deren Verwirklichung auf unabsehbarer Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen und daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen können (BVerwG, Urteile vom 21.03.2002, Az. 4 CN 14.00, juris).</p> <p>Gemessen daran erfüllt die hier in Rede stehende Planung diese Anforderungen deshalb nicht, weil der Verwirklichung der Planung dauerhaft rechtliche Hindernisse, nämlich die bestehenden Eigentums- und Nutzungsverhältnisse entgegenstehen. Dabei wird nicht verkannt, dass das Städtebaurecht für die Umsetzung der planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen der aktuellen Grundstückseigentümer eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung stellt, zu denen insbesondere die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB), das Baugebot (§ 176 BauGB) aber auch die Vorschriften zur Umlegung (§§ 45 ff.) zählen. Allerdings ist all diesen Maßnahmen gemein, dass mit diesen Instrumenten ein legitimes Ziel verfolgt werden muss. Ein solches ist vorliegend jedoch nicht erkennbar. Sehr freimütig wird in den Planungszielen ausgeführt, dass die Bauleitplanung zu Gunsten eines "in Ellwangen ansässigen Unternehmens" betrieben wird. Mithin handelt es sich um eine Bauleitplanung zu Gunsten eines Privaten. Nicht nur für die Enteignung, sondern auch für die Umlegung gelten aber besondere Vorgaben, wenn diese Instrumente nicht zum Wohl der Allgemeinheit, sondern zum Wohl eines Privaten eingesetzt werden und es ist nicht erkennbar, dass diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt werden könnten. Im Übrigen dürfte eine Umlegung unseres Erachtens schon daran scheitern, dass die planende Gemeinde (nicht ansatzweise) Ersatzflächen anbieten kann. Wenn eine Umlegung allerdings aus Rechtsgründen scheitern muss, so steht der Realisierung einer Festsetzung "Gewerbegebiet" dauerhaft entgegen, dass</p>	<p>Der Themenkomplex „Ersatzland“ ist Gegenstand des weiteren Umlegungsverfahrens. Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet. Gegenteiliges wurde im Bauleitplanverfahren auch nicht substantiiert und nachvollziehbar dargelegt. Landwirtschaftliche Belange sind vor allem bei Haupterwerbsbetrieben relevant und können auch bei Nebenerwerbsbetrieben relevant sein. Bei Grundstückseigentümern, welche die Flächen verpachtet haben sind Belange der Landwirtschaft für die Verpächter weniger relevant.</p> <p>Dieser Eindruck verwundert. Eine Beteiligung im frühem Planungsstadium ist sinnvoll und vom Gesetzgeber gewünscht.</p> <p>Dies ist so nicht richtig, dass die Bauleitplanung des vorliegenden, großen Plangebiets nur zu Gunsten eines einzigen Privatunternehmens betrieben würde. Im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wird auf das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept verwiesen, welches in der vorangegangenen öffentlichen Sitzung des Gemeinderates beschlossen worden ist und über das in der Presse ausführlich berichtet wurde. In diesem informellen Plankonzept für die künftige Gewerbeentwicklung in Ellwangen wurde der Flächenbedarf für einen Planungshorizont von 15 Jahren dargelegt und begründet. Dieses Konzept ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. In den aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplan</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>nicht nur unsere Mandanten, sondern auch weitere planbetroffene Eigentümerinnen und Eigentümer an einer landwirtschaftlichen Nutzung ihrer Flächen festhalten wollen und werden.</p> <p>3. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet ist im Regionalplan in großen Teilen als "schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz" festgelegt. Hierbei handelt es sich aber – anders als in den Planunterlagen angedeutet- nicht um einen Grundsatz, sondern um ein Ziel der Raumordnung. Nach der Legaldefinition des § 3 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013, Az.: 2 K 287 /12). Ob eine raumordnerische Vorgabe die Qualität eines Ziels oder eines Grundsatzes hat, richtet sich nach dem materiellen Gehalt der Planaussage selbst (BVerwG, Beschluss vom 15.04.2003, Az.: 4 BN 25/03, juris). Aus der Zusammenschau sämtlicher Informationen ergibt sich, dass die Festlegung "schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz" ein Ziel und nicht nur einen Grundsatz der Raumordnung darstellt (zur Ausweisung eines schutzbedürftigen Bereichs in einem Regionalplan siehe VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013, a.a.O.). Anders als ein Grundsatz der Raumordnung ist ein Ziel der Raumordnung nicht im Wege einer kommunalen Abwägung disponibel, sodass der seitens der Gemeinde geplante Umgang mit der Vorgabe der Raumordnung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten dürfte.</p> <p>4. Eine Standortalternativenprüfung wird in den Unterlagen zu den Planungszielen nur behauptet, nicht aber plausibilisiert. Im Hinblick auf Standortalternativen ist zweierlei zu berücksichtigen: Zum einen stellt es kein städtebaulich zulässiges Kriterium dar, Standortalternativen danach zu prüfen, wie dies für den privaten Dritten, zu dessen Gunsten der Bebauungsplan aufgestellt wird, am günstigsten ist. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass beim geplanten Standort besonders hochwertige</p>	<p>(Begründung und Umweltbericht) ist das Thema Flächenbedarf und der Bedarf für kleinere, mittlere und große Bauflächen dargestellt. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Für ein Umlegungsverfahren ist es keine Voraussetzung, dass Ersatzflächen angeboten werden müssen.</p> <p>Es wird festgestellt, dass sich die Anzahl der bisherigen Grundstückseigentümer, die sich mit entsprechenden Stellungnahmen gegen den vorliegenden Bebauungsplan aussprechen im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens deutlich reduziert hat, zuletzt war es nur noch eine sehr geringe Anzahl.</p> <p>Die Vorstellungen und privaten Interessen der derzeitigen Grundstückseigentümer im Plangebiet werden mit dem gebotenen Gewicht in die Abwägung eingestellt. Es bestehen jedoch gewichtige öffentliche Belange, die in der Abwägung überwiegen.</p> <p>Laut geltendem Regionalplan Ostwürttemberg handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, welcher in der Bauleitplanung abzuwägen ist. Die Raumordnungsbehörden haben hierzu auch entsprechende Stellungnahmen abgegeben, welche zu keinem anderen Ergebnis kommen. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet im Parallelverfahren wurde daher inzwischen auch bereits genehmigt.</p> <p>Auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht nebst Anlagen wird verwiesen. Darin werden diese Themen ausführlich behandelt, erläutert und begründet. Bei der</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>landwirtschaftliche Flächen vernichtet würden (hierzu siehe unten). Dass bei zutreffender Gewichtung der Kriterien im Rahmen einer Alternativenprüfung der ausgewählte Standort am besten geeignet sein soll, ist schwer vorstellbar.</p> <p>5. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind besondere die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen § 1 Abs. 6 Ziff. 8b BauGB. Mit dieser besonderen Bedeutung der Landwirtschaft korrespondiert die Regelung in § 1a Abs. 2 BauGB, nach der landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgewidmet werden dürfen und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen einem besonderen Begründungserfordernis unterliegt. Insofern ist zu beachten, dass es bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans um rund 50 ha größtenteils sehr fruchtbarer Böden handelt. Für die betroffenen Landwirte würde es kaum möglich sein, die verlorenen Flächen durch gleichwertige zu ersetzen. Dazu ist das Land im Neunheimer Umland viel zu knapp, vor allem bedingt durch die rund 200 ha, die in den vergangenen 40 Jahren für Gewerbeflächen versiegelt worden sind.</p> <p>Die Hochwertigkeit des auch in Ellwangen knappen Guts (hochwertiger) landwirtschaftlicher Flächen korrespondiert wiederum mit dem nach § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden privaten Interesse von Eigentümern, Verpächtern und Landwirten der hier in Rede stehenden Flächen. Diese haben ein Schützenswertes Interesse nicht nur daran, dass ihnen überhaupt landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung steht; vielmehr richtet sich das Interesse gerade auch darauf, die besonders hochwertigen Böden des zur Überplanung anstehenden Bereichs in der Bewirtschaftung zu halten. Dies gilt nicht zuletzt auch deshalb, weil die betroffenen Landwirte ihre Flächen häufig so arrondiert haben, dass diese in der Nähe der Hofstellen liegen bzw. in unmittelbare Nähe zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen gelegen sind, sodass dies eine Bewirtschaftung erleichtert. Es ist nicht erkennbar, wie dieses Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer und hier insbesondere unserer Mandanten als Eigentümer und Verpächter der zuvor bezeichneten landwirtschaftlichen Fläche rechtssicher bei einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB "weggewogen" werden könnten.</p>	<p>Standortalternativenprüfung spielen Belange einzelner Unternehmen keine Rolle; das Plangebiet wurde bereits Jahre zuvor im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt (als Anlage zur Begründung beigelegt) als Gewerbe-Entwicklungsfläche identifiziert und festgelegt.</p> <p>Auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht mit Anlagen wird verwiesen. Darin werden diese Themen und Belange behandelt. Standortalternativen mit weniger hochwertigen Böden stehen nicht zur Verfügung. Auf die Standortalternativenprüfung wird verwiesen. Im Bereich Neunheim, Neunstadt, Rattstadt herrschen ähnlich / gleichwertig wertvolle Böden (im Maßstab der Plangebietsgröße) vor.</p> <p>Trotz oder auch durch die bisherige Gewerbeflächenentwicklung von ca. 200 ha sind im dortigen Bereich noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Die Baulandentwicklung war in der Vergangenheit nicht nur von Nachteil aus wirtschaftlicher Sicht für die Betroffenen Eigentümer und Betriebe. Dies ermöglichte den landwirtschaftlichen Betrieben auch immer wieder selbst Ersatzflächen im Umfeld anzupachten. Statistisch gesehen sinkt die Zahl der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe im Zeitverlauf bereits seit Jahrzehnten. Dadurch ergibt sich auch immer wieder die Möglichkeit für Veränderungen und Neuverteilungen bei den Betriebsflächen.</p> <p>Die privaten Belange, das Interesse am Erhalt der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen – auch Flächen in der Nähe von Hofstellen oder weiteren landw. Flächen (erleichterte Bewirtschaftung), wird mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die privaten Belange und Eigentumsrechte werden mit sehr hohem Gewicht in der Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt und in der Umlegung berücksichtigt. Beide</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>6. Innerhalb des Plangebietes befinden sich insbesondere auch ökologisch hochwertige Flächen. Die planende Gemeinde hat ja bereits angekündigt, zur Erfassung und Bewertung naturschutzfachlicher Belange diverse Gutachten einholen zu wollen. Das Ergebnis dieser Begutachtungen bleibt abzuwarten. Es wäre jedoch nicht verwunderlich, wenn Ergebnis der Begutachtung wäre, dass naturschutzfachliche Belange dauerhaft oder zumindest über einen langen Zeitraum eine Überplanung des Gebietes unmöglich machen.</p> <p>Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Umlegungsverfahren nicht zu einem rechtmäßigen Abschluss gebracht werden kann. Vor diesem Hintergrund wird das Umlegungsverfahren einzustellen sein. Wir bitten darum, uns für das weitere Verfahren als zustellungsbevollmächtigt anzusehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>[Rechtsanwalt]</i> <i>[Vollmacht]</i></p> <p><b><i>Ergänzend: Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stellungnehmenden vom 07.05.2021: Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 217 BauGB als Teil der Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>In der Sache der [Erbengemeinschaft] bestehend aus [Erbe 1, Anschrift] und [Erbe 2, Anschrift] - Antragsteller zu 1 – und</p>	<p>Verfahren sind dazu gesetzlich normiert. Wirtschaftlich erfolgreiche, auch weiterhin wachsende Unternehmen, bieten Arbeitsplätze, welche die Existenzgrundlage für den überwiegenden Teil der Ellwanger Bevölkerung darstellen. Ziel ist es, auch den folgenden Generationen (unseren Kindern und Enkeln) diese guten Bedingungen zu ermöglichen. Daher sollen die in Ellwangen vorhandenen Unternehmen am Ort bleiben und hier erweitern bzw. verlagern können und nicht sukzessive wegen Flächenmangels aus Ellwangen wegziehen müssen. Es besteht begründeter Flächenbedarf zur Entwicklung des Plangebiets. Im vorliegenden Fall überwiegen diese öffentliche Belange, vorrangig die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl, gegenüber den angeführten anderen Belangen.</p> <p>Die Planung beinhaltet zum einen die teilweise Erhaltung vorhandener ökologischer Strukturen und zum anderen umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen. Naturschutzfachliche Belange machen eine Überplanung des Gebietes nicht unmöglich. Die Umweltbelange sind im Umweltbericht mit Anlagen ausführlich dargelegt, darauf wird verwiesen.</p> <p>Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Die Verfahren werden fortgesetzt.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>[Privatperson p03, Anschrift], -Antragsteller zu 2- Prozessbevollmächtigte: [Rechtsanwalt]</p> <p>Gegen [Stadt Ellwangen], - Antragsgegnerin -</p> <p>stellen wir namens und im Auftrag der Antragsteller zu 1 und 2 (beglaubigte Vollmacht anbei) Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 217 BauGB gegen den Umlegungsbeschluss der Antragsgegnerin vom 29.03.2021 für das Umlegungsgebiet "Gewerbegebiet Neunheim IX". Die Begründung des Antrags bleibt einem gesonderten Schriftsatz vorbehalten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>[Rechtsanwalt]</i> <i>[Vollmacht]</i></p> <p><b><i>Ergänzend: Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stellungnehmenden vom 16.06.2021 als Teil der Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Folgende Vorbemerkungen, die auch für die förmliche Offenlage von Bedeutung sind: [Erbe 1 und Erbe 2] sind in der Erbengemeinschaft [...] Eigentümer des Grundstücks FlSt.-Nr.5104 in Ellwangen. Das Grundstück ist 3,5906 ha groß und liegt innerhalb des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neunheim IX". Das Grundstück befindet sich seit Generationen im Eigentum der [Familie der Erben], wurde in der Flurbereinigung Ellwangen-Ost neu zugeteilt (eingetragen am 03.03.2011) und ist zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet, seitdem es nicht mehr selbst von der [Familie der Erben] landwirtschaftlich genutzt wird. Unsere Mandanten haben deshalb eine besonders enge persönliche Verbindung zu dem Grundstück, weil es sich schon seit Generationen im Eigentum der Familie befindet und [Erbe 1] bereits als Kind mit ihren Großeltern bei der Bewirtschaftung mitgeholfen hat. Auch besteht zur Familie, an welche das Grundstück zur Bewirtschaftung aktuell verpachtet ist, eine enge Verbindung, da schon die Väter und Großväter eng zusammengearbeitet haben. Ähnliches gilt auch für den von uns ebenfalls vertretenen [Privatperson p03].</p> <p>1. Die Aufstellung eines Bauleitplans muss erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 5. 1 BauGB sein. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Nicht erforderlich sind Bebauungspläne, deren Verwirklichung auf unabsehbarer Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen und daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen können (BVerwG, Urteile vom 21.03.:I 002, Az.: 4 CN 14.00, juris).</p> <p>Gemessen daran erfüllt die hier in Rede stehende Planung diese Anforderungen deshalb nicht, weil der Verwirklichung der Planung dauerhaft rechtliche Hindernisse, nämlich die bestehenden Eigentums- und Nutzungsverhältnisse entgegenstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft lediglich Sachverhalte des Umlegungsverfahrens und keine Inhalte des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>1. Dies ist so nicht zutreffend. Die Planungsziele sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Ziel ist vor allem die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das städtische Gewerbeflächenentwicklungskonzept (ist der Begründung beigelegt) zeigt unabhängig von konkreten Unternehmen den Gewerbeflächenbedarf in den kommenden 15 Jahren in Höhe von ca. 90 ha auf. Dieser Bedarf wird durch den Gewerbeflächenbedarf von 21</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Dabei wird nicht verkannt, dass das Städtebaurecht für die Umsetzung der planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen der aktuellen Grundstückseigentümer eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung stellt, zu denen insbesondere die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB), das Baugebot (§ 176 BauGB) aber auch die Vorschriften zur Umlegung (§§ 45 ff.) zählen. Allerdings ist all diesen Maßnahmen gemein, dass mit diesen Instrumenten ein legitimes Ziel verfolgt werden muss. Ein solches ist vorliegend jedoch nicht erkennbar. Sehr freimütig wird in den Planungszielen ausgeführt, dass die Bauleitplanung zu Gunsten eines "in Ellwangen ansässigen Unternehmens" betrieben wird. Mithin handelt es sich um eine Bauleitplanung zu Gunsten eines Privaten. Nicht nur für die Enteignung, sondern auch für die Umlegung gelten aber besondere Vorgaben, wenn diese Instrumente nicht zum Wohl der Allgemeinheit, sondern zum Wohl eines Privaten eingesetzt werden und es ist nicht erkennbar, dass diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt werden könnten. Im Übrigen dürfte eine Umlegung unseres Erachtens schon daran scheitern, dass die planende Gemeinde (nicht ansatzweise) Ersatzflächen anbieten kann. Wenn eine Umlegung allerdings aus Rechtsgründen scheitern muss, so steht der Realisierung einer Festsetzung „Gewerbegebiet“ dauerhaft entgegen, dass nicht nur unsere Mandanten, sondern auch weitere planbetroffene Eigentümerinnen und Eigentümer an einer landwirtschaftlichen Nutzung ihrer Flächen festhalten wollen und werden.</p> <p>Die Gründe, weshalb die Umlegung scheitern wird, werden derzeit in einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Umlegungsbeschluss vom zuständigen Gericht geprüft. Gleichwohl bereits jetzt schon folgendes: Gemäß § 45 Satz 1 BauGB können zur Erschließung oder zur Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Nur zu diesem Zweck lässt das Gesetz die Umlegung zu. Die Umlegung ist daher rechtswidrig, wenn der genannte Zweck gar nicht angestrebt wird oder nicht erreicht werden kann (OLG Karlsruhe, Urteil vom 09. Dezember 2011-21 U 2/11 Baul-, Rn. 37, juris).</p> <p>Vorliegend dient die Umlegung nur vordergründig dem Zweck die Erschließung und Durchführung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX" zu ermöglichen. Denn tatsächlich dient die Umlegung allein oder doch überwiegend dem Zweck, einem in Ellwangen ansässigen privaten Betrieb eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Im Aufstellungsbeschluss heißt es im Hinblick auf die Planungsziele insofern: „Ende Jun/2020 hat ein in Ellwangen ansässiges Unternehmen von Bund und Land einen Zuschuss in Höhe von 300 Millionen Euro erhalten, um eine von der EU priorisierte Schlüsseltechnologie weiter voranzubringen („Important Projects of Common European Interest (IPCEI)“ / "Wichtige Vorhaben von gemeinsamem europäischem Interesse"). Um die damit verbundenen Entwicklungen am Standort Ellwangen umsetzen und dem Unternehmen die dafür benötigten Flächen anbieten zu können ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet IX" erforderlich." Bei diesem Unternehmen handelt es sich, das dürfte kein Geheimnis sein, um [Unternehmensbezeichnung]. Aus vorgenanntem Planungsziel wird deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplans allein dem privaten Interesse der [Unternehmensbezeichnung] an einer Betriebserweiterung dient. Darüber hinaus möchte die Antragsgegnerin mithilfe des Umlegungsverfahrens der [Unternehmensbezeichnung] die dafür benötigten Flächen "anbieten".</p>	<p>Ellwanger Unternehmen konkretisiert (siehe Begründung Bebauungsplan). Weitere zahlreiche Unternehmen, die nicht aus Ellwangen stammen, sind dabei nicht berücksichtigt. In den Unterlagen zum Bebauungsplan (Begründung und Umweltbericht) ist das Thema Flächenbedarf ausführlich dargestellt. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vorgesehen. Für ein solches Umlegungsverfahren ist es keine allgemeine Voraussetzung, dass Ersatzflächen angeboten werden müssen. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens werden die Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass entsprechend § 45 BauGB nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Im Umlegungsverfahren gelten die gesetzlichen Zuteilungsmaßstäbe. Den Grundstückseigentümern werden nach den gesetzlichen Regelungen wieder Grundstücke zugeteilt. Weitergehende Details zur Umlegung sind im Umlegungsverfahren zu klären.</p> <p>Das in der Stellungnahme genannte Unternehmen ist beim Umlegungsverfahren nicht beteiligt. Es wird auf die oben und in der Begründung dargestellten Planungsziele verwiesen.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Zu diesem Zweck müssen notwendigerweise die Eigentümer der Grundstücke Im Plangebiet ihre Flächen weitestgehend aufgeben. Damit dient die Umlegung aber auch nicht der Neuordnung der Grundstücke, sondern vielmehr der Neuzuweisung von Grundstücken zugunsten der [Unternehmensbezeichnung] und zulasten der betroffenen Eigentümer. Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie das Umlegungsverfahren bezwecken letztlich der [Unternehmensbezeichnung] die für die Betriebserweiterung benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen. Diese einseitige Flächenbeschaffung zugunsten eines Unternehmens ist aber nicht vom Zweck des § 45 Abs. 1 BauGB umfasst.</p> <p>Darüber hinaus fehlt es auch an der für die Rechtmäßigkeit eines Umlegungsbeschlusses erforderlichen Privatnützigkeit des Umlegungsverfahrens.</p> <p>Während die Enteignung eine im Fremdinteresse liegende Maßnahme darstellt, ist die Umlegung durch ihre Privatnützigkeit gekennzeichnet. Das bedeutet, dass bodenordnende Maßnahmen nur dort im Wege der Umlegung durchgeführt werden dürfen, wo sie ihrer! konkreten Zielsetzung und ihren Auswirkungen nach wesentlich auch den Interessen der betroffenen Eigentümer dienen. Dabei betrifft die Beurteilung, ob mit einem: Umlegungsverfahren insgesamt privatnützige Zwecke verfolgt werden, die Zulässigkeit der Umlegung als Ganzes und muss bereits bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens erfolgen. Die Prüfung, ob die Gemeinde mit der Einleitung und Durchführung des Umlegungsverfahrens privatnützige Zwecke in dem hier maßgeblichen Sinne verfolgt, erfordert eine Gesamtbeurteilung aller wesentlichen Umstände. Entscheidend ist, ob die beabsichtigten Maßnahmen bei verständiger Würdigung der Interessenlage insgesamt auch im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer der im Umlegungsgebiet befindlichen Grundstücke liegen. Dabei kann auch bei einer durch "fremde Interessen" ausgelösten Planung aus objektiver Sicht ein Interesse der betroffenen Eigentümer an einer angemessenen Lösung der Konfliktsituation bestehen (BGH, Urteil vom 13. Dezember 1990 - 111 ZR 240/89 -, Rn. 13 f. und Rn. 17, juris; OLG Hamm, Urteil vom 05. Juli 2012-1-16 U 6/11 (Bau I) , Rn. 36, juris; OLG Karlsruhe, Urteil vom 09. Dezember 2011 - 21 U 2/11 Bau I -, Rn. 37,juris).</p> <p>Nach diesen Maßstäben fehlt es dem vorliegenden Umlegungsverfahren an der erforderlichen Privatnützigkeit. Die mit der Einleitung des Umlegungsbeschlusses verfolgte Neuordnung' der Grundstücke dient nicht den Interessen der betroffenen Eigentümer. Vielmehr dient die Neuordnung der Grundstücke primär und überwiegend den Interessen der [Unternehmensbezeichnung]. Es ist gar nicht beabsichtigt bzw. erwünscht, den Eigentümern Gewerbegrundstücke im Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Dies würde ja den oben zitierten Planungszielen zuwiderlaufen.</p> <p>Diese Auffassung wird auch durch die fortgeschrittenen Planungsabsichten der Antragsgegnerin bestätigt: Aus dem nunmehr veröffentlichten Planteil des Bebauungsplanentwurfs ist ersichtlich, dass der gesamte östliche Bereich des Plangebiets nur über die L 1060 mittels eines Kreisverkehrs erschlossen ist, wobei dieser jedoch abrupt mit der Zufahrt in das östliche Plangebiet endet und dieses ansonsten nicht von Erschließungsstraßen durchzogen ist. Dies~ Besonderheit legt die Vermutung nahe, dass das gesamte östliche Plangebiet für, [Unternehmensbezeichnung] vorgesehen ist, welche dann die Erschließung selbst vornehmen wird.</p> <p>Zudem sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im östlichen Teil des Plangebiets (GE 2 und GI 2) Mindestgrößen von Baugrundstücken von 10 Hektar vorgesehen. Aus diesen Planungsabsichten wird ersichtlich, dass es der Antragsgegnerin nur darum geht, der [Unternehmensbezeichnung] geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Es ist keinesfalls beabsichtigt, den</p>	<p>Es ist nicht zutreffend, dass die Eigentümer durch das Umlegungsverfahren ihre Fläche weitestgehend aufgeben müssten. Die Eigentümer bekommen im Umlegungsverfahren entsprechend der gesetzlichen Regelungen wieder Grundstücke zugeteilt.</p> <p>Es fehlt nicht an der Privatnützigkeit des Umlegungsverfahrens. Die Eigentümer erhalten neu geordnete Flächen zugeteilt. Es wird auf die oben und in der Begründung dargestellten Planungsziele verwiesen.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Die Eigentümer bekommen im Umlegungsverfahren entsprechend der gesetzlichen Regelungen wieder Grundstücke zugeteilt.</p> <p>Entsprechend der in der Begründung dargestellten Planungsziele sind unterschiedlich große Baugrundstücke geplant für kleinere, mittlere und große Flächenbedarfe.</p> <p>Die Details der Grundstückszuteilung sind Gegenstand des Umlegungsverfahrens</p>
---	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>betroffenen Antragsstellern, deren Grundstücke sich im östlichen Plangebiet befinden, dort auch wieder neue Grundstücke zuzuteilen. Die Neuordnung der Grundstücke wird einseitig an die Bedürfnisse der [Unternehmensbezeichnung] angepasst sein.</p> <p>Im Übrigen hat die Mehrheit der Eigentümer im Umlegungsgebiet gar kein Interesse an der Schaffung von Gewerbegrundstücken. Die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke werden -wie auch die Grundstücke der Antragsteller - ganz überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Für diese von den Eigentümern ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen bereits zweckmäßig gestaltet. Die mit der Bauleitplanung beabsichtigte Neuordnung zur Ausweisung als Gewerbeflächen bringt den Eigentümern keinen Nutzen, sondern schadet diesen im Gegenteil in wirtschaftlicher Hinsicht existenziell. Viele betroffenen Eigentümer, insbesondere auch der Antragsteller zu 3) müssen ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgeben. Es ist bislang nicht ersichtlich, ob die Antragsgegnerin für alle Landwirte im Umlegungsgebiet ausreichend Ersatzfläche zur Verfügung stellen kann. Daher kann keinesfalls davon gesprochen werden, dass das Umlegungsverfahren insgesamt im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer liegt.</p> <p>Letztlich zeigt sich anhand dieser Ausführungen, dass es sich im Grunde nicht um eine privatnützige Neuordnung der Grundstücke handelt, sondern um eine verdeckte fremdnützige Enteignung zugunsten der [Unternehmensbezeichnung] und zulasten der betroffenen Eigentümer.</p> <p>2. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet ist im Regionalplan in großen Teilen als "schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz" festgelegt. Hierbei handelt es sich aber - anders als in den Planunterlagen angedeutet - nicht um einen Grundsatz, sondern um ein Ziel der Raumordnung.</p> <p>Nach der Legaldefinition des § 3 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013, Az.: 2 K 287/12). Ob eine raumordnerische Vorgabe die Qualität eines Ziels oder eines Grundsatzes hat, richtet sich nach dem materiellen Gehalt der Planaussage selbst (BVerwG, Beschluss vom 15.04.2003, Az.: 4 BN 25/03, juris).</p> <p>Aus der Zusammenschau sämtlicher Informationen ergibt sich, dass die Festlegung "schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz" ein Ziel und nicht nur einen Grundsatz der Raumordnung darstellt (zur Ausweisung eines schutzbedürftigen Bereichs in einem Regionalplan siehe VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013, a.a.O.). Anders als ein Grundsatz der Raumordnung ist ein Ziel der Raumordnung nicht im Wege einer kommunalen Abwägung disponibel, sodass der seitens der Gemeinde geplante Umgang mit der Vorgabe der Raumordnung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten dürfte.</p>	<p>Die Baulandumlegung nach den §§ 45 ff. BauGB ist eine verfassungsrechtlich zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (BVerfG 22.5.2001 – 1 BvR 1512/97 – BVerfGE 104, 1–13).</p> <p>Laut einer fachbehördlichen Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planverwirklichung in ihrer Existenz bedroht. Die landwirtschaftlichen Belange sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, bewertet und mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Im Übrigen sind Details der Umlegung im Umlegungsverfahren nach den gesetzlichen Vorgaben zu klären.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend.</p> <p>2. Laut geltendem Regionalplan Ostwürttemberg handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, welcher in der Bauleitplanung abzuwägen ist. Die Raumordnungsbehörden haben hierzu auch entsprechende Stellungnahmen abgegeben, welche zu keinem anderen Ergebnis kommen.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>3. Es bleibt dabei: Eine Standortalternativenprüfung wird in den Unterlagen zu den Planungszielen nur behauptet, nicht aber plausibilisiert. Im Hinblick auf Standortalternativen ist zweierlei zu berücksichtigen: Zum einen stellt es kein städtebaulich zulässiges Kriterium dar, Standortalternativen danach zu prüfen, wie dies für den privaten Dritten, zu dessen Gunsten der Bebauungsplan aufgestellt wird, am genehmsten ist. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass beim geplanten Standort besonders hochwertige landwirtschaftliche Flächen vernichtet würden (hierzu siehe unten). Dass bei zutreffender Gewichtung der Kriterien im Rahmen einer Alternativenprüfung der ausgewählte Standort am besten geeignet sein soll, ist schwer vorstellbar.</p> <p>4. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind besondere die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen§ 1 Abs. 6 Ziff. 8b BauGB. Mit dieser besonderen Bedeutung der Landwirtschaft korrespondiert die Regelung in § 1a Abs. 2 BauGB, nach der landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgewidmet werden dürfen und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen einem besonderen Begründungserfordernis unterliegt. Insofern ist zu beachten, dass es bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans um rund 50 ha größtenteils sehr fruchtbarer Böden handelt. Für die betroffenen Landwirte würde es kaum möglich sein, die verlorenen Flächen durch gleichwertige zu ersetzen. Dazu ist das Land im Neunheimer Umland viel zu knapp, vor allem bedingt durch die rund 200 ha, die in den vergangenen 40 Jahren für Gewerbeflächen versiegelt worden sind.</p> <p>Die Hochwertigkeit des auch in Ellwangen knappen Guts (hochwertiger) landwirtschaftlicher Flächen korrespondiert wiederum mit dem nach § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden privaten Interesse von Eigentümern, Verpächtern und Landwirten der hier in Rede stehenden Flächen. Diese haben ein Schützenswertes Interesse nicht nur daran, dass ihnen überhaupt landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung steht; vielmehr richtet sich das Interesse gerade auch darauf, die besonders hochwertigen Böden des zur Überplanung anstehenden Bereichs in der Bewirtschaftung zu halten. Dies gilt nicht zuletzt auch deshalb, weil die betroffenen Landwirte ihre Flächen häufig so arrondiert haben, dass diese in der Nähe der Hofstellen liegen bzw. in unmittelbare Nähe zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen gelegen sind, sodass dies eine Bewirtschaftung erleichtert. Es ist nicht erkennbar, wie dieses Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer und hier Insbesondere unserer Mandanten als Eigentümer und Verpächter der zuvor bezeichneten landwirtschaftlichen Fläche rechtssicher bei einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB "weggewogen" werden könnten.</p>	<p>3. In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan, jeweils mit Anlagen, ist die Alternativenprüfung ausführlich dargelegt, erläutert und begründet. Auf diese Unterlagen wird verwiesen. Bei der Standortalternativenprüfung spielen Belange einzelner Unternehmen keine Rolle; das Plangebiet wurde bereits Jahre zuvor im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt (als Anlage zur Begründung beigelegt) als Gewerbe-Entwicklungsfläche identifiziert und festgelegt.</p> <p>4. Zu den unter Ziffer 4 angesprochenen Belangen wird auf die Begründung und den Umweltbericht (jeweils mit Anlagen) verwiesen. Standortalternativen mit weniger hochwertigen Böden stehen nicht zur Verfügung. Trotz oder auch durch die bisherige Gewerbeflächenentwicklung von ca. 200 ha sind im dortigen Bereich noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Die Baulandentwicklung war in der Vergangenheit nicht nur von Nachteil aus wirtschaftlicher Sicht für die betroffenen Eigentümer und Betriebe. Dies ermöglichte den landwirtschaftlichen Betrieben auch immer wieder selbst Ersatzflächen im Umfeld anzupachten oder aufzukaufen. Statistisch gesehen sinkt die Zahl der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe im Zeitverlauf bereits seit Jahrzehnten. Dadurch ergibt sich auch immer wieder die Möglichkeit für Veränderungen und Neuverteilungen bei den Betriebsflächen.</p> <p>Die privaten Belange, das Interesse am Erhalt der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen – auch Flächen in der Nähe von Hofstellen oder weiteren landwirtschaftlichen Flächen (erleichterte Bewirtschaftung), wird mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die privaten Belange und Eigentumsrechte werden mit sehr hohem Gewicht in der Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt und in der Umlegung berücksichtigt. Beide Verfahren sind dazu gesetzlich normiert.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Insbesondere auch ökologisch hochwertige Flächen. Die planende Gemeinde hat ja bereits angekündigt, zur Erfassung und Bewertung naturschutzfachlicher Belange diverse Gutachten einholen zu wollen. Das Ergebnis dieser Begutachtungen bleibt abzuwarten. Es wäre jedoch nicht verwunderlich, wenn Ergebnis der Begutachtung wäre, dass naturschutzfachliche Belange dauerhaft oder zumindest über einen langen Zeitraum eine Überplanung des Gebietes unmöglich machen.</p> <p>Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Bauleitplanung für das in Rede stehende Gebiet die zuvor bezeichneten Belange in einer Weise entgegenstehen, dass abzusehen ist, dass ein Satzungsbeschluss einer Überprüfung im Normenkontrollverfahren nicht standhalten wird.</p> <p><b><i>Ergänzend: Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stellungnehmenden vom 24.06.2021: Antrag auf Aufhebung des Umlegungsbeschlusses in Bezugnahme auf den Antrag auf gerichtliche Entscheidung vom 07.05.2021 als Teil der Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>In der Sache [Erbengemeinschaft] / Stadt Ellwangen wg. Umlegungsbeschluss "Gewerbegebiet Neunheim IX" vom 29.03.2021 nehmen wir Bezug auf den Antrag auf gerichtliche Entscheidung vom 07.05.2021 und stellen folgenden Antrag:</p> <p>1. Der Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Ellwangen vom 24.03.2021 wird aufgehoben.</p>	<p>Wirtschaftlich erfolgreiche, auch weiterhin wachsende Unternehmen, bieten Arbeitsplätze, welche die Existenzgrundlage für den überwiegenden Teil der Ellwanger Bevölkerung darstellen. Ziel ist es auch in Zukunft und nachfolgenden Generationen (unseren Kindern und Enkeln) diese guten wirtschaftlichen Bedingungen zu ermöglichen. Daher sollen die in Ellwangen vorhandenen Unternehmen am Ort bleiben und hier erweitern bzw. verlagern können und nicht sukzessive wegen Flächenmangels aus Ellwangen wegziehen müssen. Es besteht konkreter Flächenbedarf für derzeit 21 Ellwanger Unternehmen. Im vorliegenden Fall überwiegen diese öffentliche Belange, vorrangig die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl, gegenüber den angeführten anderen Belangen.</p> <p>5. Die Planung beinhaltet zum einen die teilweise Erhaltung vorhandener ökologischer Strukturen und zum anderen umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen. Naturschutzfachliche Belange machen eine Überplanung des Gebietes nicht unmöglich. Die Umweltbelange sind im Umweltbericht mit Anlagen ausführlich dargelegt, darauf wird verwiesen.</p> <p>Diese Einschätzung wird nicht geteilt.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>2. Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragsgegnerin.</p> <p>Begründung</p> <p>A. Sachverhalt</p> <p>Die Antragsteller zu 1 und zu 2 sind als Mitglieder der [Erbengemeinschaft] Eigentümer des Grundstücks FlSt.-Nr. 5104, Gemarkung Röhlingen. Das Grundstück ist 3,5906 Hektar groß und liegt innerhalb des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neunheim IX". Das Grundstück befindet sich bereits seit Generationen im Eigentum der [Erbenfamilie], wurde in der Flurbereinigung Ellwangen-Ost neu zugeteilt (eingetragen am 3.3.2011) und ist zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet, seitdem es nicht mehr selbst von der [Erbenfamilie] landwirtschaftlich genutzt wird.</p> <p>Der Antragsteller zu 3 ist Eigentümer des Grundstück FlSt.-Nr. 5103, Gemarkung Röhlingen. Das Grundstück ist 1,6879 Hektar groß und liegt ebenfalls innerhalb des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neunheim IX". Der Antragsteller zu 3 ist aktiver Landwirt und nutzt das Grundstück landwirtschaftlich selbst. Der Betrieb wurde ihm von seinem Großonkel übergeben und er wird ihn seinerseits an seinen Sohn, und somit an die nächste Generation weitergeben.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Ellwangen hat in seiner Sitzung vom 03.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ gefasst und anschließend die Einleitung des Umlegungsverfahrens "Gewerbegebiet Neunheim IX" nach §§ 45 ff. BauGB angeordnet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren fand vom 11.12.2020 bis zum 11.01.2021 statt.</p> <p>Mit Schreiben vom 05.02.2021 wurden die Antragsteller angehört. Daraufhin haben die Antragsteller mit Schreiben vom 26.02.2021 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>In seiner Sitzung vom 11.03.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Ellwangen wegen einer Erweiterung des Umlegungsgebiets erneut die Umlegung angeordnet. Das Umlegungsgebiet umfasst demnach eine Gesamtfläche von ca. 66,5 Hektar, davon ca. 37,08 Hektar in der Gemarkung Röhlingen und ca. 29,42 Hektar in der Gemarkung Rindelbach. Es betrifft den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ und den nordwestlichen Teil des seit 30.06.2017 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VII“.</p> <p>Schließlich hat der Umlegungsausschuss der Antragsgegnerin am 24.03.2021 den Umlegungsbeschluss für die Umlegung „Gewerbegebiet Neunheim IX“ gefasst. Der Umlegungsbeschluss wurde am 29.03.2021 auf der Homepage und am 01.04.2021 im Amtsblatt der Antragsgegnerin öffentlich bekannt gemacht.</p>	
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>B. Rechtliche Begründung</p> <p>I. Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung</p> <p>Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist zulässig.</p> <p>Der Umlegungsbeschluss vom 24.03.2021 wurde am 29.03.2021 auf der Homepage der Antragsgegnerin öffentlich bekannt gegeben. Demnach betrug die Antragsfrist gemäß § 217 Abs. 2 Satz 2 BauGB sechs Wochen. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung vom 07.05.2021, der Antragsgegnerin zugestellt per Fax am selben Tag, wurde damit fristgerecht eingereicht.</p> <p>In Kenntnis der Tatsache, dass die Erbengemeinschaft als solche nicht rechts- und parteifähig ist und damit auch nicht selbst am Prozess beteiligt sein kann (BGH, Beschluss vom 17. Oktober 2006-VIII ZB 94/05 -, Rn. 6 f., juris), ist der Antrag auf gerichtliche Entscheidung vom 07.05.2021 dahingehend klarzustellen bzw. auszulegen, dass nicht die Erbengemeinschaft als solche, sondern die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft [Erbe 1] und [Erbe 2] als Antragsteller zu 1) und 2) anzusehen sind.</p> <p>II. Begründetheit</p> <p>1. Rechtswidriger Anordnungsbeschluss, § 46 Abs. 1 BauGB</p> <p>Der Umlegungsbeschluss vom 24.03.2021 ist bereits deshalb rechtswidrig, weil es an einem rechtmäßigem Anordnungsbeschluss nach § 46 Abs. 1 BauGB fehlt.</p> <p>Die Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB ist kein Verwaltungsakt und nach der Rechtsprechung des BGH nur zusammen mit dem Umlegungsbeschluss anfechtbar und kann nur so zur gerichtlichen Nachprüfung gestellt werden. Im Rahmen der Anfechtung des Umlegungsbeschlusses ist dann allerdings die Rechtmäßigkeit der Anordnung der Umlegung zu überprüfen. Der Anordnungsbeschluss des Gemeinderats kann, auch wenn es sich um einen internen Vorgang ohne Verwaltungsaktqualität handelt, grundsätzlich nur dann Grundlage eines rechtmäßigen Umlegungsbeschlusses sein, wenn die allgemein für Gemeinderatsbeschlüsse geltenden (Verfahrens-)Regelungen der jeweils anwendbaren Gemeindeordnung eingehalten sind (BGH, Urteil vom 23. April 2015 - 111 ZR 195/14 -, Rn. 12 und Rn. 14, juris; vorgehend OLG Stuttgart, Urteil vom 03. Juni 2014 - 102 U 2/13 -, Rn. 32, juris).</p> <p>Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.</p> <p>Der Gemeinderat der Antragsgegnerin hat zunächst am 03.12.2020 die Einleitung des Umlegungsverfahrens für den Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neunheim IX" angeordnet. In Ziff. 3 des Beschlusses wurde außerdem das Umlegungsverfahren gem. § 46 Abs. 4 BauGB an das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft lediglich Sachverhalte innerhalb und bezüglich des Umlegungsverfahrens und keine Inhalte des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft lediglich Sachverhalte innerhalb und bezüglich des Umlegungsverfahrens und keine Inhalte des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Büro; Anschrift], übertragen. Dieser Beschluss war jedoch rechtswidrig, weil eine Übertragung nach § 46 Abs. 4 BauGB nur ermöglicht, die Durchführung auf eine geeignete Behörde zu übertragen. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sind keine Behörden im Sinne des Abs. 4 (Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Auflage 2019, § 46 Rn. 26).</p> <p>In der Sitzung vom 11.03.2021 hat der Gemeinderat erneut die Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB für das "Gewerbegebiet Neunheim IX" angeordnet. Hintergrund dieser erneuten Anordnung war laut Sachverhalt der Sitzungsvorlage Nr. 37-2021-VV eine Erweiterung des Umlegungsgebiet. Nunmehr sollten auch Grundstücke im nordwestlichen Teil des seit 30.06.2017 rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neunheim VII" in die Umlegung miteinbezogen werden. Weiterhin heißt es nunmehr plötzlich in der Sitzungsvorlage Nr. 37-2021-VV die Durchführung der Umlegung obliege dem ständigen Umlegungsausschuss der Stadt Ellwangen. Herr [Name] wurde als vermessungstechnischer Sachverständiger gem. § 5 Abs. 1 BauGB- DVO bestellt.</p> <p>Die beiden Anordnungsbeschlüsse sind widersprüchlich, weil nach dem Anordnungsbeschluss vom 03.12.2020 das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] - rechtswidrig- mit der Durchführung der Umlegung betraut wurde, wohingegen der Anordnungsbeschluss vom 11.03.2021 implizit davon ausgeht, die Durchführung der Umlegung obliege dem Umlegungsausschuss, ohne jedoch den anderslautenden rechtswidrigen Beschluss vom 03.12.2020 aufzuheben oder zu korrigieren. Dieser Widerspruch lässt sich auch nicht durch eine Auslegung auflösen, denn es bleibt völlig unklar, ob der neue Anordnungsbeschluss vom 11.03.2021 nur als räumliche Ergänzung des ursprünglichen Anordnungsbeschlusses zu verstehen ist, oder ob der neue Anordnungsbeschluss den alten gänzlich ersetzen oder aufheben sollte. Somit liegen zwei widersprüchliche und unverständliche Anordnungsbeschlüsse vor, wobei die Unklarheiten auch nicht durch eine Auslegung aufgelöst werden können. Im Hinblick auf die Frage, welche nun die für die Durchführung der Umlegung zuständige Stelle ist, besteht Rechtsunsicherheit. Damit sind die Anordnungsbeschlüsse völlig unbestimmt und genügen nicht den sich aus dem Rechtsstaatsprinzip ergebenden Anforderungen an die Bestimmtheit von Gemeinderatsbeschlüssen.</p> <p>Die Anordnungsbeschlüsse sind somit unwirksam, dies führt auch zur Rechtswidrigkeit des Umlegungsbeschlusses.</p> <p>2. Keine ordnungsgemäße Anhörung</p> <p>Gemäß § 47 Abs. 1 BauGB sind die Eigentümer vor der Beschlussfassung anzuhören.</p> <p>Die Antragsteller wurden mit Schreiben vom 05.02.2021 (zugestellt am 11.02.2021) angehört. Dabei wurden die Antragsteller aufgefordert bis zum 26.02.2021 eine Stellungnahme einzureichen.</p> <p>Die so gesetzte Frist für die Anhörung im Vorfeld des Umlegungsbeschlusses ist unzulässig kurz. Grundsätzlich gilt eine Frist von einem Monat als angemessen (Brügelmann, Kommentar zum BauGB, Stand: September 2005, § 47 Rn. 43 e). Diese Frist wird bei dem hier maßgeblichen Zeitraum von nur 2 Wochen und einem Tag deutlich unterschritten. Es verblieb für die</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft lediglich Sachverhalte innerhalb und bezüglich des Umlegungsverfahrens und keine Inhalte des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Antragsteller nur wenig Zeit, um sich einen Rechtsbeistand zu suchen und sich mit den Einzelheiten des Umlegungsverfahrens im konkreten Fall auseinanderzusetzen. Der Umlegungsbeschluss leidet insofern bereits schon an dem Formfehler einer unzulässig kurzen Anhörungsfrist.</p> <p>3. Rechtswidriger Umlegungsbeschluss</p> <p>Der Umlegungsbeschluss ist auch materiell rechtswidrig. Denn die Umlegung ist vorliegend weder zweckmäßig, noch privatnützig, noch erforderlich.</p> <p>a) Fehlende Zweckmäßigkeit</p> <p>Gemäß § 45 Satz 1 BauGB können zur Erschließung oder zur Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Nur zu diesem Zweck lässt das Gesetz die Umlegung zu. Die Umlegung ist daher rechtswidrig, wenn der genannte Zweck gar nicht angestrebt wird oder nicht erreicht werden kann (OLG Karlsruhe, Urteil vom 09. Dezember 2011-21 U 2/11 Bau I-, Rn. 37, juris).</p> <p>Vorliegend dient die Umlegung nur vordergründig dem Zweck die Erschließung und Durchführung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX" zu ermöglichen. Denn tatsächlich dient die Umlegung allein oder doch überwiegend dem Zweck, einem in Ellwangen ansässigen privaten Betrieb eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Im Aufstellungsbeschluss heißt es im Hinblick auf die Planungsziele insofern:</p> <p>"Ende Juni 2020 hat ein in Ellwangen ansässiges Unternehmen von Bund und Land einen Zuschuss in Höhe von 300 Millionen Euro erhalten, um eine von der EU priorisierte Schlüsseltechnologie weiter voranzubringen ("Important Projects of Common European Interest (IPCEI)" / "Wichtige Vorhaben von gemeinsamem europäischem Interesse"). Um die damit verbundenen Entwicklungen am Standort Ellwangen umsetzen und dem Unternehmen die dafür benötigten Flächen anbieten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet IX" erforderlich."</p> <p>Bei diesem Unternehmen handelt es sich, das dürfte kein Geheimnis sein, um [Unternehmensbezeichnung]. Aus vorgenanntem Planungsziel wird deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplans allein dem privaten Interesse der [Unternehmensbezeichnung] an einer Betriebserweiterung dient.</p> <p>Darüber hinaus möchte die Antragsgegnerin mithilfe des Umlegungsverfahrens der [Unternehmensbezeichnung] die dafür benötigten Flächen "anbieten". Zu diesem Zweck müssen notwendigerweise die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet ihre Flächen weitestgehend aufgeben. Damit dient die Umlegung aber auch nicht der Neuordnung der Grundstücke, sondern vielmehr der Neuzuweisung von Grundstücken zugunsten der [Unternehmensbezeichnung] und zulasten der betroffenen Eigentümer. Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie das Umlegungsverfahren bezwecken letztlich der [Unternehmensbezeichnung] die für die Betriebserweiterung benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen. Diese einseitige Flächenbeschaffung zugunsten eines Unternehmens ist aber nicht vom Zweck des § 45 Abs. 1 BauGB umfasst.</p>	<p>s.o.</p> <p>Hierzu wird auf das weiter unten dargestellte Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stadt vom 27.07.2021 und das ebenfalls weiter unten dargestellte Urteil des Landgerichts Stuttgart verwiesen. Aus dem erstgenannten Schreiben wird im Folgenden (teils gekürzt und abgewandelt) zitiert:</p> <p>Freilich ist die vorliegende Umlegung fremdnützig. Die Stadt plant ein Gewerbegebiet, bei dem sämtliche Baugrundstücke dem privaten Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Abgesehen von den üblichen Erschließungsanlagen (Straßen, öffentliche Grünflächen, Wasserhaushalt) ist keine einzige kommunale Anlage geplant. Der Bebauungsplan und die Umlegung sind vollständig privatnützig.</p> <p>Davon zu trennen ist die Frage, ob der Bebauungsplan und die Umlegung den Antragstellern nutzen. Diese Frage muss bei der Prüfung des streitgegenständlichen Umlegungsbeschlusses unberücksichtigt bleiben. Ob das Gebiet gesetzeskonform umgelegt worden ist, beantwortet</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>b) Fehlende Privatnützigkeit</p> <p>Darüber hinaus fehlt es auch an der für die Rechtmäßigkeit eines Umlegungsbeschlusses erforderlichen Privatnützigkeit des Umlegungsverfahrens.</p> <p>Während die Enteignung eine im Fremdinteresse liegende Maßnahme darstellt, ist die Umlegung durch ihre Privatnützigkeit gekennzeichnet. Das bedeutet, dass bodenordnende Maßnahmen nur dort im Wege der Umlegung durchgeführt werden dürfen, wo sie ihrer konkreten Zielsetzung und ihren Auswirkungen nach wesentlich auch den Interessen der betroffenen Eigentümer dienen. Dabei betrifft die Beurteilung, ob mit einem Umlegungsverfahren insgesamt privatnützige Zwecke verfolgt werden, die Zulässigkeit der Umlegung als Ganzes und muss bereits bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens erfolgen. Die Prüfung, ob die Gemeinde mit der Einleitung und Durchführung des Umlegungsverfahrens privatnützige Zwecke in dem hier maßgeblichen Sinne verfolgt, erfordert eine Gesamtbeurteilung aller wesentlichen Umstände. Entscheidend ist, ob die beabsichtigten Maßnahmen bei verständiger Würdigung der Interessenlage insgesamt auch im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer der im Umlegungsgebiet befindlichen Grundstücke liegen. Dabei kann auch bei einer durch "fremde Interessen" ausgelösten Planung aus objektiver Sicht ein Interesse der betroffenen Eigentümer an einer angemessenen Lösung der Konfliktsituation bestehen (BGH, Urteil vom 13. Dezember 1990 - 111 ZR 240/89 -, Rn. 13 f. und Rn. 17, juris; OLG Hamm, Urteil vom 05. Juli 2012 -1-16 U 6/11 (Baul), Rn. 36, juris; OLG Karlsruhe, Urteil vom 09. Dezember 2011-21 U 2/11 Baul-, Rn. 37, juris). Nach diesen Maßstäben fehlt es dem vorliegenden Umlegungsverfahren an der erforderlichen Privatnützigkeit. Die mit der Einleitung des Umlegungsbeschlusses verfolgte Neuordnung der Grundstücke dient nicht den Interessen der betroffenen Eigentümer. Vielmehr dient die Neuordnung der Grundstücke primär und überwiegend den Interessen der [Unternehmensbezeichnung]. Es ist gar nicht beabsichtigt bzw. erwünscht, den Eigentümern Gewerbegrundstücke im Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Dies würde ja den oben zitierten Planungszielen zuwiderlaufen. Diese Auffassung wird auch durch die fortgeschrittenen Planungsabsichten der Antragsgegnerin bestätigt: Aus dem nunmehr</p>	<p>der gesondert justiziable Umlegungsplan, nicht der Umlegungsbeschluss.</p> <p>Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vorgesehen. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens werden die Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass entsprechend § 45 BauGB nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Im Umlegungsverfahren gelten die gesetzlichen Zuteilungsmaßstäbe. Den Grundstückseigentümern werden nach den gesetzlichen Regelungen wieder Grundstücke zugeteilt. Das in der Stellungnahme genannte Unternehmen ist beim Umlegungsverfahren nicht beteiligt. Es wird auf die oben und in der Begründung dargestellten Planungsziele verwiesen.</p> <p>Hierzu wird auf das weiter unten dargestellte Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stadt vom 27.07.2021 und das ebenfalls weiter unten dargestellte Urteil des Landgerichts Stuttgart verwiesen. Darüber hinaus: Dies ist unzutreffend, es fehlt nicht an der Privatnützigkeit des Umlegungsverfahrens. Die Umlegung ist zweckmäßig, wenn die aktuell existierenden Grundstücke und Flurstückszuschnitte ungeeignet sind, um die beabsichtigte Bebauung herbeizuführen. Dies ist hier der Fall. Würde in dem Gebiet keine Bodenordnung durchgeführt, wäre der Bebauungsplan nicht realisierbar. Es muss daher zweckmäßigerweise eine Bodenordnung durchgeführt werden, nur dann ist der Bebauungsplan realisierbar. Es ist nicht zutreffend, dass die Eigentümer durch das Umlegungsverfahren ihre Fläche weitestgehend aufgeben müssten. Die Eigentümer bekommen im Umlegungsverfahren entsprechend der gesetzlichen Regelungen wieder Grundstücke zugeteilt.</p>
---	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>veröffentlichten Planteil des Bebauungsplanentwurfs ist ersichtlich, dass der gesamte östliche Bereich des Plangebiets nur über die L 1060 mittels eines Kreisverkehrs erschlossen ist, wobei dieser jedoch abrupt mit der Zufahrt in das östliche Plangebiet endet und dieses ansonsten nicht von Erschließungsstraßen durchzogen ist. Diese Besonderheit legt die Vermutung nahe, dass das gesamte östliche Plangebiet für [Unternehmensbezeichnung] vorgesehen ist, welche dann die Erschließung selbst vornehmen wird.</p> <p>Zudem sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im östlichen Teil des Plangebiets (GE 2 und GI 2) Mindestgrößen von Baugrundstücken von 10 Hektar vorgesehen. Aus diesen Planungsabsichten wird ersichtlich, dass es der Antragsgegnerin nur darum geht, der [Unternehmensbezeichnung] geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Es ist keinesfalls beabsichtigt, den betroffenen Antragsstellern, deren Grundstücke sich im östlichen Plangebiet befinden, dort auch wieder neue Grundstücke zuzuteilen. Die Neuordnung der Grundstücke wird einseitig an die Bedürfnisse der [Unternehmensbezeichnung] angepasst sein. Im Übrigen hat die Mehrheit der Eigentümer im Umlegungsgebiet gar kein Interesse an der Schaffung von Gewerbegrundstücken. Die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke werden- wie auch die Grundstücke der Antragsteller- ganz überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Für diese von den Eigentümern ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen bereits zweckmäßig gestaltet. Die mit der Bauleitplanung beabsichtigte Neuordnung zur Ausweisung als Gewerbeflächen bringt den Eigentümern keinen Nutzen, sondern schadet diesen im Gegenteil in wirtschaftlicher Hinsicht existenziell. Viele betroffenen Eigentümer werden ihre Betriebe aufgeben müssen. Es ist bislang nicht ersichtlich, ob die Antragsgegnerin für alle Landwirte im Umlegungsgebiet ausreichend Ersatzfläche zur Verfügung stellen kann. Daher kann keinesfalls davon gesprochen werden, dass das Umlegungsverfahren insgesamt im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer liegt. Im Gegenteil: Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen für Gewerbeflächen wird sich existenzbedrohend für die Landwirte auswirken. Dies ergibt sich daraus, dass die anderen Landwirte versuchen werden, ihren Flächenverlust zu kompensieren, was wiederum zu erheblich steigenden Kauf- und Pachtpreisen für landwirtschaftliche Flächen führen wird. Eine Weiterentwicklung landwirtschaftliche Betriebe - so auch des Betriebs des Antragstellers zu 3 -dürfte kaum mehr möglich sein.</p> <p>Letztlich zeigt sich anhand dieser Ausführungen, dass es sich im Grunde nicht um eine privatnützige Neuordnung der Grundstücke handelt, sondern um eine verdeckte fremdnützige Enteignung zugunsten der [Unternehmensbezeichnung] und zulasten der betroffenen Eigentümer</p> <p>c) Fehlende Erforderlichkeit</p> <p>Gemäß § 46 Abs. 1 BauGB ist die Umlegung von der Gemeinde erst anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist.</p> <p>Dies setzt voraus, dass bei der Einleitung der Umlegung durch den Umlegungsbeschluss verlässlich festgelegte planerischen Vorstellungen so weit entwickelt sind, dass sie die Schlussfolgerung zu tragen vermögen, die Umlegung sei zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich (BGH, Urteil vom 12. März 1987 - 111 ZR 29/86 -, BGHZ 100, 148-157, Rn. 18). Im Regelfall einer Erschließungsumlegung erachtet der BGH den Flächennutzungsplan, einen Lageplan und das Strukturkonzept (mit</p>	<p>Entsprechend der in der Begründung dargestellten Planungsziele sind unterschiedlich große Baugrundstücke geplant für kleinere, mittlere und große Flächenbedarfe. Im östlichen Plangebietsteil im „GE 2“ sind ebenfalls unterschiedliche große Baugrundstücke möglich. Die Festsetzung der Bauplatzmindestgröße erstreckt sich nur über einen Teil des „GE2“.</p> <p>Die Details der Grundstückszuteilung sind im Übrigen Gegenstand des Umlegungsverfahrens.</p> <p>Die Baulandumlegung nach den §§ 45 ff. BauGB ist eine verfassungsrechtlich zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (BVerfG 22.5.2001 – 1 BvR 1512/97 – BVerfGE 104, 1–13). Laut einer fachbehördlichen Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planverwirklichung in ihrer Existenz bedroht. In dem weiter unten dargestellten Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stellungnehmenden vom 14.03.2022 (Antrag auf Berufung / Berufungsschrift) wird die behauptete Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebs zurückgenommen und relativiert (s.u.).</p> <p>Die landwirtschaftlichen Belange sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, bewertet und mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Im Übrigen sind Details der Umlegung im Umlegungsverfahren nach den gesetzlichen Vorgaben zu klären.</p> <p>Die Schlussfolgerung zu b) ist nicht zutreffend.</p> <p>Hierzu wird auf das weiter unten dargestellte Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stadt vom 27.07.2021 und das ebenfalls weiter unten dargestellte Urteil des Landgerichts Stuttgart verwiesen. Darüber hinaus:</p> <p>Auch dieser Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Bereits nach § 47 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann das Umlegungsverfahren auch dann eingeleitet werden, wenn</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Verkehrerschließung) über das Neubaugebiet als ausreichend an (Brügelmann, Kommentar zum BauGB, Stand: September 2005, § 47 Rn. 102). Wird jedoch ein landwirtschaftlicher Betrieb derart in die städtebauliche Umlegung einbezogen, dass eine Fortführung des Betriebes an gleicher Stelle unmöglich wird, weil die Betriebsflächen zu Bauland umgewandelt werden sollen, so sind an die Konkretisierung der Planungsabsichten im Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung erhöhte Anforderungen zu stellen. Damit derart existenziell von der Umlegung betroffene Eigentümer alsbald erkennen können, welche Auswirkungen die Umlegung auf ihr Eigentum und ihren Betrieb hat, ist ihnen gegenüber die Einleitung erst statthaft, d. h. verhältnismäßig, wenn die Planung soweit vorangeschritten ist, dass die Grenzen der zuzuteilenden Grundstücke und ihre Nutzung annähernd erkennbar sind (BGH, Urteil vom 12. März 1987- 111 ZR 29/86 -, BGHZ 100, 148-157, Rn. 21).</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb des Antragstellers zu 3 (und vermutlich auch anderer Landwirte im Umlegungsgebiet) wird durch die Einbeziehung in die Umlegung und in das Bebauungsplanverfahren unmöglich, weil die Betriebsflächen zu gewerblichem Bauland umgewandelt werden sollen. Dadurch waren nach der Rechtsprechung des BGH strengere Anforderungen an die Konkretisierung der Planungsabsichten im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zu stellen. Diesen Anforderungen wurde die Antragsgegnerin aber nicht gerecht: Zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses durch den Umlegungsausschuss am 24.03.2021 wurden die Planungsabsichten der Antragsgegnerin nur durch die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereitgestellten Unterlagen (Abgrenzungsplan, städtebauliches Grundkonzept, Planungsziele, Auszug aus dem Regionalplan, Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Übersichtsplan Luftbild mit 1 m Höhenlinien, Aufteilung des Einzelhandelssortiments) konkretisiert. Aus diesen Unterlagen ergibt sich zwar, dass im Umlegungsgebiet gewerbliche Grundstücksflächen geschaffen werden sollen. Die neuen Grenzen der zuzuteilenden Grundstücke waren jedoch noch in keiner Weise erkennbar, auch war nicht erkennbar wie groß die künftigen Grundstücke werden sollen. Dadurch war es für die Antragsteller unmöglich abzusehen, welche Folgen durch die Umlegung auf sie zukommen würden. So war es für die Antragsteller insbesondere nicht möglich abzuschätzen, ob ihnen in einem anderen Teil des Umlegungsgebiets Grundstücke zugeteilt werden würden, ob ihnen Ersatzland außerhalb des Umlegungsgebiets angeboten werden würde, oder ob sie mit einer Abfindung in Geld zu rechnen haben. Im Hinblick auf den Antragsteller zu 3 sind dies Fragen, die seine berufliche Existenz betreffen. Erstaunlicherweise war im Abgrenzungsplan noch nicht einmal die zukünftige Verkehrerschließung des Gebiets skizziert. Dabei handelt es sich nach der Rechtsprechung des BGH aber um eine Mindestanforderung für die Einleitung der Umlegung. Erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (die in der Zeit vom 3.5.2021 bis einschließlich 16.06. 2021 erfolgte) wurde ein Planentwurf veröffentlicht, aus dem die Verkehrerschließung sowie die geplanten Grünflächen ersichtlich sind.</p> <p>Zum maßgeblichen Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses waren die Planungsabsichten somit noch nicht ausreichend konkretisiert, um eine Umlegung einzuleiten.</p>	<p>der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. Erforderlich - aber auch ausreichend - ist in der Regel, dass ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt, der die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung erkennen lässt. Es genügt regelmäßig, wenn konkrete planerische Vorstellungen bestehen, die hinreichend sicher erkennen lassen, dass eine Umlegung erforderlich ist.</p> <p>Dies ist hier sowohl in formeller wie auch in materieller Hinsicht der Fall. Der Aufstellungsbeschluss datiert vom 03.12.2020. Er wurde am 11.12.2020 öffentlich bekannt gemacht. Im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hat sogar schon die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (11.12.2020 bis 11.01.2021) stattgefunden. Auch in materiellrechtlicher Hinsicht waren die Planungsabsichten der Antragsgegnerin am 24.03.2021 hinlänglich bekannt. Den vorliegenden Unterlagen kann zwanglos entnommen werden, dass ein Gewerbegebiet geplant ist. Es sollen Gewerbegrundstücke hergestellt werden. Die genauen Zuschnitte, Größen, beabsichtigte Zuteilungen, Werte, müssen im Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens freilich noch nicht vorliegen. Das können sie ja gar nicht. Die Umlegungsstelle wird während des Verfahrens mehrere Varianten mit den Eigentümern besprechen und versuchen, eine möglichst große Zahl der an sie herangetragenen Begehren zu erfüllen. Ein endgültiger Umlegungsplan muss bei Beendigung des Verfahrens vorliegen, nicht bei der Einleitung.</p> <p>So sieht es auch der Bundesgerichtshof.</p> <p>In typischen Regelfällen wie hier, in denen landwirtschaftlich genutzte Fläche zu Bauland wird, sind die vorhandenen Erkenntnisse ausreichend gewesen.</p> <p>Darüber hinaus wird ergänzend darauf hingewiesen, dass vor dem Umlegungsbeschluss am 24.03.2021 der Ortschaftsrat Röhlingen am 22.03.2021 und der Ortschaftsrat Rindelbach am 23.03.2021 den Bebauungsplanentwurf inkl. detaillierter</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Verkehrerschließung des Plangebiets in jeweils öffentlicher Sitzung beraten und diesem jeweils mit einstimmigem Beschluss zugestimmt haben (siehe Sitzungsvorlage Nr. 38-2021-VV).</p> <p>Der BGH hat weiter entschieden, dass in Fällen, in denen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ein landwirtschaftlicher Betrieb umgesiedelt werden muss,</li><li>• die wirtschaftliche Existenz des Betriebs bedroht ist</li></ul> <p>bereits bei Einleitung des Verfahrens höhere Anforderungen an die Konkretheit der bevorstehenden Planung zu stellen sind. So liegt der Fall hier aber nicht. Von einer Umsiedlung des Betriebs kann keine Rede sein. Im Fall des BGH musste ein landwirtschaftlicher Betrieb mit seiner Betriebsstätte (Bauernhof) umziehen. Die vorliegende Konstellation ist mit der vom BGH entschiedenen bei weitem nicht vergleichbar. Vielmehr bleibt es in der vorliegenden Konstellation beim Regelfall. Der Beteiligte Ziff. 3 muss einen Acker (landwirtschaftlich genutzte Fläche) abgeben. Dass deswegen sein Betrieb umgesiedelt werden muss, steht überhaupt nicht zur Rede. Außerdem sei - nur nebenbei - erwähnt, dass die wirtschaftlichen Folgen der Umlegung für den Antragsteller zu 3) ebenfalls nicht existenzbedrohend sein können, denn das Grundstück Flst. 5103 wird durch die Baulandentwicklung eine immense Wertsteigerung erfahren. Durch die Baulandentwicklung wird das Vermögen des Antragstellers Ziff. 3 nicht gemindert, sondern gemehrt. Außerdem ist zu erwähnen, dass das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Landwirtschaft, sich zu dem Thema der Existenzgefährdung der Landwirte bereits mit Schreiben v. 15.01.2021 geäußert hat. Darin heißt es: „Die Flächen werden von verschiedenen Betrieben bewirtschaftet. Ein Entzug dieser Flächen würde aber bei keinem dieser Betriebe zur Existenzgefährdung führen.“ In dem weiter unten dargestellten Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stellungnehmenden vom 14.03.2022 (Antrag auf Berufung / Berufungsschrift) wird die behauptete Existenzgefährdung</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>III. Ergebnis</p> <p>Der Umlegungsbeschlusses des Umlegungsausschusses [sic] der Antragsgegnerin vom 24.03.2021 ist aus den oben genannten Gründen rechtswidrig und daher aufzuheben. Es fehlt bereits an einem wirksamen Anordnungsbeschluss nach § 46 Abs. 1 BauGB, dieser ist unbestimmt und widersprüchlich und kann daher keine taugliche Grundlage für den Umlegungsbeschluss sein. Weiterhin ist die Anhörung nicht ordnungsgemäß erfolgt. Zuletzt ist der Umlegungsbeschluss auch materiell rechtswidrig, weil die Umlegung weder zweckmäßig, noch privatnützig, noch erforderlich ist.</p> <p>Letztlich handelt es sich bei dem vorliegenden Umlegungsverfahren nicht um eine privatnützige Neuordnung zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer, sondern um eine fremdnützige Enteignung zugunsten der [Unternehmensbezeichnung] im Gewand einer Umlegung.</p> <p>Nach alledem ist dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung stattzugeben und der Umlegungsbeschluss aufzuheben.</p> <p>[Rechtsanwalt]</p> <p><b><i>Ergänzend: Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stadt vom 12.07.2021: Antrag auf Fristverlängerung an das Landgericht Stuttgart wegen Umlegungsbeschluss „Gewerbegebiet Neunheim IX“ vom 29.03.2021 als Teil der Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>Sache [Erbe 1] u.a.. ./.. Stadt Ellwangen u.a. wegen Umlegungsbeschluss "Gewerbegebiet Neunheim IX" vom 29.03.2021</p> <p>Es wird beantragt, die Frist zur Übersendung der Verfahrensakte der Beteiligten Ziff. 4 bis zum 30.07.2021 zu verlängern.</p> <p>Es besteht noch Abstimmungsbedarf zwischen unserer Mandantschaft und uns. Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Terminfindung konnte bislang noch kein Besprechungstermin gefunden werden. Es wird daher höflich gebeten, die Frist antragsgemäß zu verlängern.</p> <p>Das Gericht wird gebeten unser neues Aktenzeichen zu beachten.</p> <p>[Rechtsanwalt]</p>	<p>des landwirtschaftlichen Betriebs zurückgenommen und relativiert (s.u.).</p> <p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Hierzu wird auf das weiter unten dargestellte Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stadt vom 27.07.2021 und das ebenfalls weiter unten dargestellte Urteil des Landgerichts Stuttgart (zu Gunsten der Stadt) verwiesen. Die dortigen Ausführungen macht sich die Stadt im Rahmen der Abwägung zu eigen.</p> <p>s.o.</p>
---	---

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><i>Ergänzend: Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stadt vom 27.07.2021 u.a. in Bezugnahme auf das Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stellungnehmenden vom 24.06.2021 als Teil der Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Sache [Erbe 1] u.a./ Stadt Ellwangen u.a. wegen Umlegungsbeschluss „Gewerbegebiet Neunheim IX“ vom 29.03.2021</p> <p>Der Vollständigkeit halber legen wir die uns legitimierende Vollmachtsurkunde vor. Außerdem reichen wir die Behördenakten (ein Leitzordner) per Post mit einem gesonderten Schreiben gleichen Datums) ein.</p> <p>In der Sache wird wie folgt vorgetragen:</p> <p>1. Entgegen der Ansicht der Antragsteller ist der Umlegungsbeschluss vom 24.03.2021 nicht formell rechtswidrig.</p> <p>Die Antragsteller sind der Ansicht, der Umlegungsbeschluss vom 24.03.2021 sei formell rechtswidrig, weil in der vorangegangenen Anordnung der Umlegung (§ 46 Abs. 1 Satz 1 BauGB) eine unzulässige Übertragung im Sinne des § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB stattgefunden habe.</p> <p>Dies sei Ziff. 3 des Beschlusses des Gemeinderats vom 03.12.2020 zu entnehmen.</p> <p>Dieser Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Durch den Gemeinderatsbeschluss vom 03.12.2020 hat keine unzulässige Übertragung gem. § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB stattgefunden, sondern eine zulässige Übertragung gem. § 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB.</p> <p>Es ist allgemein anerkannt, dass Gemeinderatsbeschlüsse der Auslegung zugänglich sind. Bei der Auslegung von Gemeinderatsbeschlüssen sind insbesondere die Gemeinderatsvorlagen der jeweiligen Sitzung heranzuziehen. Vorliegend geht aus der Vorlage zur Gemeinderatssitzung vom 03.12.2020 eindeutig hervor, dass das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] Ingenieure GbR zur Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie zur Durchführung der Umlegung erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben bestellt wurde. Die Gemeinderatsvorlage verwendet exakt den Gesetzestext des § 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB und bringt damit zum Ausdruck, dass eben diese Übertragung (§ 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB) und nicht die des § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB gemeint ist. Die anders lautende Interpretation durch die Antragsteller ist eine Missinterpretation.</p> <p>Dass eine Übertragung gem. § 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB stattgefunden hat, und keine Übertragung gem. § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird auch bei Betrachtung des weiteren Umlegungsverfahrens deutlich. Hätte eine Übertragung gem. § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB stattgefunden, wären die weiteren Verfahrensschritte nicht vom ständigen Umlegungsausschuss durchzuführen</p>	<p>Das Schreiben in der linken Spalte ist zusammen mit anderen Schreiben Teil der Korrespondenz zwischen der Stadt Ellwangen und den Stellungnehmenden bzw. den jeweiligen Rechtsvertretungen sowie dem Gericht. Sie wurde auf Wunsch der Stellungnehmenden Teil derer Gesamtstellungnahme und somit auch der Abwägung. Da es sich beim hier dargestellten Inhalt um ein Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stadt handelt, wird er in der rechten Spalte nicht behandelt und abgewogen.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>gewesen, sondern vom [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro]. Dies wurde freilich nicht praktiziert. Das weitere Verfahren wurde vom Umlegungsausschuss durchgeführt. Auch dies zeigt, dass Ziff. 3 des Beschlusses vom 03.12.2020 eine Übertragung gem. § 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB gemeint hat, keine gem. § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB.</p> <p>2. Entgegen der Ansicht der Antragsteller erfolgte die Einleitung der Umlegung nach ordnungsgemäßer Anhörung der Eigentümer.</p> <p>Nach h.M. ist für die gem. § 47 Abs. 1 BauGB erforderliche Anhörung eine bestimmte Form nicht vorgeschrieben.</p> <p>Vorliegend haben mehrere mündliche Erörterungsgespräche mit den Eigentümern zwischen dem 15.07.2020 und dem 18.01.2021 stattgefunden. Allein dadurch hat die Antragsgegnerin das Erfordernis der Anhörung, das als Möglichkeit zur Stellungnahme zu verstehen ist (§ 28 LVwVfG), erfüllt. Darüber hinaus erfolgte die schriftliche Möglichkeit zur Stellungnahme vom 11.02.2021 bis 26.02.2021.</p> <p>Soweit die Antragsteller darin eine unzulässige Verkürzung rechtlichen Gehörs erkennen wollen, geht dies fehl. Hierbei ist zu beachten, dass die Antragsgegnerin bereits bei den Einladungsschreiben zu den persönlichen Gesprächen formuliert hat:</p> <p>„Für weitere Rückfragen oder ein persönliches Gespräch im Vorfeld steht Ihnen mein Mitarbeiter [Amtsleiter Liegenschaftsamt der Stadt Ellwangen][Telefonnummer] gerne zur Verfügung.“</p> <p>Die Antragsgegnerin hat den Grundstückseigentümern umfangreiche Möglichkeiten zur Erörterung des Umlegungsverfahrens geboten. Es wurden Eigentümergespräche angeboten, es wurde ein schriftliches Anhörungsverfahren durchgeführt und es wurde darüber hinaus die Möglichkeit angeboten, individuell Kontakt aufzunehmen. Die Antragsgegnerin ist dem Erfordernis der Anhörung, das als Gelegenheit zur Stellungnahme zu sehen ist, vollumfänglich nachgekommen.</p> <p>Schließlich kommt hinzu, dass es den Antragstellern unbenommen gewesen ist, einen Antrag auf Fristverlängerung zu stellen. Dies haben die Antragsteller nicht getan. Vielmehr haben sie die Möglichkeiten zur individuellen Erörterung versäumt und schriftlich fristgerecht Stellung genommen.</p> <p>Rein vorsorglich ist zu erwähnen, dass die Anhörung bis zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung nachgeholt werden kann (§ 45 LVwVfG).</p> <p>„Ein Anhörungsmangel ist nach § 45 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG durch Nachholung heilbar (vgl. Kopp, VwVfG, § 45 Rn. 24ff.). Zeitlich kann dies nach § 45 Abs. 2 VwVfG bis zum Abschluss des erstinstanzlichen verwaltungsgerichtlichen Verfahrens geschehen. Entsprechendes wird im Verfahren nach § 217 vor den Baulandkammern zu gelten haben.“</p> <p>Vgl. Brügelmann, BauGB, 58. Erg-Lfg, § 47 Rn. 43 f.</p>	
--	--

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Es wird den Antragstellern somit i.R.d. vorliegenden Prozesses hiermit Gelegenheit gegeben, sich zu der Einleitung der Umlegung zu äußern.</p> <p>3. Die Antragsteller tragen weiter vor, dass die Umlegung nicht fremdnützig sei (hierzu a), dass die Umlegung nicht zweckmäßig sei (hierzu b) und dass die Planungsabsichten der Stadt im Hinblick auf den Bebauungsplan nicht hinreichend konkret genug seien, um bereits jetzt die Umlegung einzuleiten (hierzu c).</p> <p>a) Die Antragsteller verwechseln „Fremdnützigkeit als solche“ und „individueller Nutzen für die Antragsteller selbst“.</p> <p>Freilich ist die vorliegende Umlegung fremdnützig. Die Stadt plant ein Gewerbegebiet, bei dem sämtliche Baugrundstücke dem privaten Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Abgesehen von den üblichen Erschließungsanlagen (Straßen, öffentliche Grünflächen, Wasserhaushalt) ist keine einzige kommunale Anlage geplant. Der Bebauungsplan und die Umlegung sind vollständig privatnützig.</p> <p>Davon zu trennen ist die Frage, ob der Bebauungsplan und die Umlegung den Antragstellern nutzen. Diese Frage muss bei der Prüfung des streitgegenständlichen Umlegungsbeschlusses unberücksichtigt bleiben. Ob das Gebiet gesetzeskonform umgelegt worden ist, beantwortet der gesondert justiziable Umlegungsplan, nicht der Umlegungsbeschluss.</p> <p>b) Die Antragsteller sind weiter der Ansicht, dass die Umlegung nicht zweckmäßig sei.</p> <p>Dies ist unzutreffend.</p> <p>Die Umlegung ist zweckmäßig, wenn die aktuell existierenden Grundstücke und Flurstückszuschnitte ungeeignet sind, um die beabsichtigte Bebauung herbeizuführen. Dies ist hier der Fall. Würde in dem Gebiet keine Bodenordnung durchgeführt, wäre der Bebauungsplan nicht realisierbar. Es muss daher zweckmäßigerweise eine Bodenordnung durchgeführt werden, nur dann ist der Bebauungsplan realisierbar.</p> <p>c) Die Antragsteller tragen weiter vor, dass die Planungsabsichten nicht weit genug vorangeschritten seien, um bereits heute die Umlegung einzuleiten gem. § 47 Abs. 1 BauGB. Aus den Materialien ergebe sich nicht konkret genug, was der zukünftige Bebauungsplan festsetze und wie die beabsichtigte Bodenordnung konkret aussehen werde.</p> <p>Auch dieser Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Dem ist bereits § 47 Abs. 2 Satz 1 BauGB entgegenzuhalten. Danach kann das Umlegungsverfahren auch dann eingeleitet werden, wenn der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. Erforderlich - aber auch ausreichend - ist in der Regel, dass ein</p>	
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt, der die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung erkennen lässt. Es genügt regelmäßig, wenn konkrete planerische Vorstellungen bestehen, die hinreichend sicher erkennen lassen, dass eine Umlegung erforderlich ist.</p> <p>Vgl. Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Auflage 2019, § 48 Rn. 11.</p> <p>Dies ist hier sowohl in formeller wie auch in materieller Hinsicht der Fall. Der Aufstellungsbeschluss datiert vom 03.12.2020. Er wurde am 11.12.2020 öffentlich bekannt gemacht. Im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hat sogar schon die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (11.12.2020 bis 11.01.2021) stattgefunden. Auch in materiellrechtlicher Hinsicht waren die Planungsabsichten der Antragsgegnerin am 24.03.2021 hinlänglich bekannt. Den vorliegenden Unterlagen kann zwanglos entnommen werden, dass ein Gewerbegebiet geplant ist. Es sollen Gewerbegrundstücke hergestellt werden. Die genauen Zuschnitte, Größen, beabsichtigte Zuteilungen, Werte, müssen im Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens freilich noch nicht vorliegen. Das können sie ja gar nicht. Die Umlegungsstelle wird während des Verfahrens mehrere Varianten mit den Eigentümern besprechen und versuchen, eine möglichst große Zahl der an sie herangetragenen Begehren zu erfüllen. Ein endgültiger Umlegungsplan muss bei Beendigung des Verfahrens vorliegen, nicht bei der Einleitung.</p> <p>So sieht es auch der Bundesgerichtshof. In typischen Umlegungsfällen wie hier wird landwirtschaftlich genutzte Fläche zu Bauland. Für diese Konstellation führt der BGH aus:</p> <p>„Die städtebauliche Umlegung – wie sie hier in der Rede steht – führt in der Regel dazu, dass unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen in Bauland umgewandelt werden. Darauf müssen sich die betroffenen Eigentümer einstellen und dies ist ihnen im Allgemeinen auch zuzumuten. Dazu bedarf es keiner näheren Kenntnisse über die voraussichtliche Entwicklung der Planung“.</p> <p>Vgl. BGH, U.v. 12.03.1987 – III ZR 29/86.</p> <p>In typischen Regelfällen wie hier, in denen landwirtschaftlich genutzte Fläche zu Bauland wird, sind die vorhandenen Erkenntnisse ausreichend gewesen.</p> <p>Der BGH hat im gleichen Urteil weiter entschieden, dass in Fällen, in denen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ein landwirtschaftlicher Betrieb umgesiedelt werden muss,</li><li>• die wirtschaftliche Existenz des Betriebs bedroht ist</li></ul> <p>bereits bei Einleitung des Verfahrens höhere Anforderungen an die Konkretheit der bevorstehenden Planung zu stellen sind. So liegt der Fall hier aber nicht. Von einer Umsiedlung des Betriebs kann keine Rede sein. Im Fall des BGH musste ein landwirtschaftlicher Betrieb mit seiner Betriebsstätte (Bauernhof) umziehen. Die vorliegende Konstellation ist mit der vom BGH entschiedenen bei weitem nicht vergleichbar. Vielmehr bleibt es in der vorliegenden Konstellation beim Regelfall. Der Beteiligte Ziff. 3 muss einen Acker (landwirtschaftlich genutzte Fläche) abgeben. Dass deswegen sein Betrieb umgesiedelt werden muss, steht überhaupt nicht zur Rede. Außerdem sei - nur nebenbei - erwähnt, dass die wirtschaftlichen Folgen der Umlegung für den Antragsteller zu 3) ebenfalls nicht existenzbedrohend sein können, denn das Grundstück Flst. 5103 wird durch die</p>	
--	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Baulandentwicklung eine immense Wertsteigerung erfahren. Durch die Baulandentwicklung wird das Vermögen des Antragstellers Ziff. 3 nicht gemindert, sondern gemehrt.</p> <p>Außerdem ist zu erwähnen, dass das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Landwirtschaft, sich zu dem Thema der Existenzgefährdung der Landwirte bereits mit Schreiben v. 15.01.2021 geäußert hat. Darin heißt es auf S. 4:</p> <p>„Die Flächen werden von verschiedenen Betrieben bewirtschaftet. Ein Entzug dieser Flächen würde aber bei keinem dieser Betriebe zur Existenzgefährdung führen.“</p> <p>Schließlich ist zu erwähnen, dass dem Antragsteller zu 3) bereits im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses entgegen seines jetzigen Vortrags sehr wohl bekannt war, dass er eine landwirtschaftliche Ersatzfläche außerhalb des Umlegungsgebiets erhalten kann. Eben dies wurde nämlich allen Vollerwerbslandwirten jedenfalls bei dem Erörterungsgespräch am 07.12.2021 [sic] vorgeschlagen. In dem Protokoll zu diesem Gespräch heißt es:</p> <p>„Der Unterzeichner [Amtsleiter des Liegenschaftsamtes der Stadt Ellwangen] erklärt, dass zwar Tauschland vorhanden sei, aber dieses nur begrenzt zur Verfügung steht, so dass man maximal 1:1 Tauschland nur an aktive Landwirte, die tatsächlich ihre Grundstücke bewirtschaften, zur Verfügung stellen kann.“</p> <p>Aktenvermerk (08.12.2020) zu dem Erörterungsgespräch mit den Eigentümern v. 07.12.2020 [sic], vgl. Abteilung „Anhörungen mündlich“</p> <p>Damit war dem Antragsteller zu 3) sehr wohl klar, dass er landwirtschaftliches Ersatzland außerhalb des Umlegungsgebiets erhalten kann.</p> <p>Weitere Einzelheiten zu diesem Thema sind nicht Gegenstand des Umlegungsbeschlusses, sondern des Umlegungsplans. Beim Umlegungsbeschluss geht es allein um die Frage, ob die Planung (Bebauungsplan, Umlegung) im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses bereits konkret genug war. Dies ist angesichts der o.g. zitierten Rechtsprechung des BGH zu bejahen. Keiner der von den Antragstellern vorgebrachten Einwänden ist i.E. zutreffend. Die Anträge sind somit unbegründet.</p> <p>[Rechtsanwalt]</p> <p><b><i>Ergänzend: Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Stellungnehmenden vom 14.03.2022: Antrag auf Berufung / Berufungsschrift: Aufhebung des Urteils des Landgerichts Stuttgart vom 11.02.2022 und Aufhebung des Umlegungsbeschlusses vom 24.03.2021 als Teil der Stellungnahme vom 16.09.2022 zur erneuten verbindlichen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></b></p> <p>[Anschreiben des Oberlandesgericht Stuttgart]</p>	
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>[Eingang aus dem elektronischen Rechtsverkehr]</p> <p>In dem Baulandverfahren mit den Beteiligten [p03] wegen Umlegungsbeschluss "Gewerbegebiet Neunheim [sic] IX" vom 29.03.2021 legen wir namens und im Auftrag des Beteiligten [p03] u.a. Berufung ein gegen das Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 11.02.2022 (50 O 3/21 Baul), und stellen folgende Anträge:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Das Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 11.02.2022 (Az. 50 O 3/21 Baul) wird aufgehoben und der Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Ellwangen vom 24.03.2021 wird aufgehoben.</li><li>2. Die Kosten des Verfahrens trägt die Beteiligte Ziff. 4.</li></ol> <p>Begründung</p> <p>I. Umfang der Anfechtung</p> <p>Das Landgericht hat die Klage zu Unrecht abgewiesen, weil es fälschlich von der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit des Umlegungsbeschlusses vom 29.03.2021 ausgegangen ist. Mit der vorliegenden Berufung verfolgt der Beteiligte Ziff. 3 und Berufungskläger seinen Antrag auf gerichtliche Entscheidung vollumfänglich weiter, das Urteil wird daher in vollem Umfang zur Überprüfung durch das Berufungsgericht gestellt.</p> <p>II. Erhebliche Rechtsverletzungen</p> <p>Das Landgericht Stuttgart hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung mit der Begründung zurückgewiesen, der Antrag sei zwar zulässig, aber in der Sache unbegründet. Der Umlegungsbeschluss vom 24.03.2021 sei formell und materiell rechtmäßig. Den rechtlichen Ausführungen des Landgerichts tritt der Berufungskläger mit der vorliegenden Berufung entgegen. Zur Begründung beziehen wir uns zunächst auf unseren Vortrag aus erster Instanz (Antragsbegründung vom 24.06.2021 und ergänzender Schriftsatz vom 10.12.2021). Darüber hinaus führen wir zur Fehlerhaftigkeit der Entscheidung des Landgerichts wie folgt aus:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die fehlerhafte Auslegung des Anordnungsbeschlusses durch das Landgericht Zunächst geht das Landgericht rechtsirrig davon aus, dass der dem Umlegungsbeschluss zugrunde liegende Anordnungsbeschluss der Beteiligten Ziff. 4 vom 03.12.2020 rechtmäßig sei.</li></ol> <p>a) Im Ausgangspunkt zutreffend führt das Landgericht aus, dass gemäß § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Gemeinde ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf eine geeignete Behörde übertragen kann. Zutreffend stellt das Landgericht auch fest, dass</p>	
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>öffentlich bestellte Vermessungsingenieure nach herrschender Meinung keine geeigneten Behörden im Sinne des § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind (vgl. nur Burmeister/ Neureither, in: E/Z/B, BauGB, 138. Lfg, Mai 2020, § 46 Rn. 112; Reidt, in: Battis/Krautberger/Löhr, BauGB, 14. Auflage 2019, § 46 Rn. 26). Gemäß § 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde nämlich nur die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die zur Durchführung der Umlegung erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren übertragen.</p> <p>b) Im Anordnungsbeschluss des Gemeinderats vom 03.12.2020 heißt es unter Ziff. 3 wörtlich: "Der Gemeinderat überträgt dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro; Anschrift] als geeignetes, Büro das Umlegungsverfahren gemäß § 46 Abs. 4 BauGB. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Stadt in einer Vereinbarung mit dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] zu regeln." Entgegen des eindeutigen Wortlauts dieses Beschlusses kommt das Landgericht zu dem Ergebnis die Auslegung des Anordnungsbeschlusses entsprechend den §§ 133, 157 BGB ergebe, dass der Gemeinderat der Beteiligten Ziff. 4 nicht- gesetzeswidrig die gesamte Befugnis zur Durchführung der Umlegung gemäß § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB an das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] habe übertragen wollen, sondern nur die Vorbereitung der Entscheidungen des Umlegungsausschusses sowie die Durchführung der vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben nach § 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB.</p> <p>c) Zwar ist es grundsätzlich richtig, dass auch ein Gemeinderatsbeschluss der Auslegung zugänglich ist. Der Erklärungsinhalt eines Gemeinderatsbeschlusses ist anhand seines Wortlauts unter Berücksichtigung aller Umstände, die aus der Sicht des verständigen Betroffenen erkennbar sind, zu ermitteln. Für den Betroffenen erkennbar sind neben dem bekanntgegebenen Inhalt des Gemeinderatsbeschlusses auch alle Umstände, die sich während seiner Anwesenheit in der Sitzung oder aus der Niederschrift ergeben, in die er Einsicht nehmen kann (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18. Juni 1990 -1 S 657/90 -, Rn. 33 f., juris). Allerdings gilt auch bei der Auslegung eines Gemeinderatsbeschlusses, dass der Wortlaut des Beschlusses die äußerste Grenze der Auslegung bildet. Diesen zentralen Auslegungsgrundsatz verkennt das Landgericht in eklatanter Weise. Im Einzelnen:</p> <p>aa) In Ziff. 3 Satz 1 des Anordnungsbeschlusses vom 03.12.2020 überträgt der Gemeinderat eindeutig und ausdrücklich das Umlegungsverfahren auf das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro]. Eine Einschränkung der Übertragung auf bestimmte Aufgaben des Umlegungsverfahrens, ergibt sich aus dem Wortlaut nicht. Ganz im Gegenteil entspricht die Formulierung des Beschlusses weitestgehend derjenigen in § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB und legt dementsprechend nahe, dass es dem Gemeinderat um eine Übertragung des gesamten Umlegungsverfahrens ging. Eine Auslegung ist nur dann angezeigt, wenn der Wortlaut des Beschlusses zweideutig, und der Wille des Gemeinderats nicht eindeutig erkennbar ist. Vorliegend lässt der Wortlaut des Beschlusses aber in keiner Weise den Willen des Gemeinderats erkennen, nur bestimmte Aufgaben an das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] zu übertragen. Der Beschluss enthält ja auch keinen Hinweis darauf, welche Aufgaben konkret an das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] übertragen werden sollten. Angesichts dieses eindeutigen Wortlauts ist</p>	<p>Dies (linke Spalte) betrifft nur das Umlegungsverfahren und nicht das Bebauungsplanverfahren.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>der Beschluss keiner weiteren Auslegung zugänglich.</p> <p>bb) Unter Verkenning dieser Wortlautgrenze legt das Landgericht den Beschluss unter Heranziehung der Sitzungsvorlagen Nr. 177-2020-W und 192-2020-VV aus. In der Sitzungsvorlage Nr. 177-2020-VV empfiehlt die Verwaltung folgenden Beschlussantrag: "Der Gemeinderat überträgt als Umlegungsstelle dem Landratsamt Ostalbkreis Geoinformationen und Landentwicklung das Umlegungsverfahren als geeignete Behörde gem. § 46 Abs. 4 BauGB. II Zutreffend stellt das Landgericht fest, dass der Beschlussantrag nicht wie in dieser Sitzungsvorlage empfohlen beschlossen wurde. Nunmehr vergleicht das Landgericht den tatsächlich gefassten Beschluss mit dem ursprünglichen Beschlussantrag aus der Sitzungsvorlage Nr. 177-2020-VV. Dabei sei zunächst der Textbaustein "geeignete Behörde" gestrichen worden und durch das "[von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro]" ersetzt worden. Dies zeige, dass dem Gemeinderat offensichtlich bewusst gewesen sei, dass es sich beim [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] nicht um eine Behörde handele (Urteil, S. 7). Nur weil dem Gemeinderat offensichtlich bewusst war, dass es sich beim [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] nicht um eine Behörde handelt, heißt dies jedoch nicht zwangsläufig, dass der Gemeinderat deshalb nicht die - gesetzwidrige – Übertragung des Umlegungsverfahrens auf das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] gewollt hat. Ganz Im Gegenteil zeigt die Sitzungsvorlag Nr. 177-2020-W vielmehr, dass die Gemeinde die Umlegung nicht selbst durchführen wollte. Für einen objektiven Betrachter entsteht deshalb der Eindruck man habe sich in letzter Sekunde dafür entschieden, das Umlegungsverfahren nicht dem Landratsamt Ostalbkreis zu übertragen, sondern dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro]. Dies legt im Übrigen auch die Sitzungsniederschrift vom 03.12.2020 nahe, denn dort fragt Stadtrat Bre[...] nach dem Grund "für die Inanspruchnahme des Büros [Name] statt des Landratsamts" (Hervorhebung durch den Unterzeichner). Eine Beschränkung der Übertragung des Umlegungsverfahrens auf bestimmte Aufgaben ergibt sich aus der Niederschrift nicht.</p> <p>cc) Fernliegend ist weiterhin die Auffassung des Gerichts, der Gemeinderat habe erkannt, dass sich die Übertragung auf das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] von der Übertragung auf die ursprünglich vorgesehene Behörde auch in der Sache unterscheidet, weil gegenüber dem ursprünglichen Beschlussantrag insbesondere auch die Worte "als Umlegungsstelle" gestrichen wurden (Urteil, S. 7). Es ist nicht nachvollziehbar, warum das Landgericht aus dieser Streichung schlussfolgert, dass das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] gerade nicht die Umlegungsstelle sein sollte. Denn der Zusatz " als Umlegungsstelle" bezieht sich auf die Stellung des Gemeinderats als Umlegungsstelle. Die Streichung dieses Textbausteins erlaubt mithin Rückschlüsse über die Rolle und die Aufgaben des Büros [Name].</p> <p>dd) Rechtsfehlerhaft hat das Landgericht Stuttgart ferner seine Auslegung auf die Tatsache gestützt, dass die Beteiligte Ziff. 4 einen ständigen Umlegungsausschuss gebildet habe und dieser Umlegungsausschuss am 24.03.2021 schließlich die Einleitung der Umlegung nach § 47 Abs. 1 BauGB beschlossen habe (Urteil, S. 7). Denn nachträgliche Entwicklungen sind für die Auslegung des Beschlusses anhand der maßgeblichen Regeln ohne Belang (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18. Juni 1990-</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
---	-------------------------------------

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>1 S 657/90-, Rn. 39, juris). Für die Auslegung können nur solche Umstände herangezogen werden, die bei Bekanntgabe des Beschlusses für die Betroffenen auch erkennbar sind. Die nachträgliche Bildung eines ständigen Umlegungsausschusses war jedoch zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beschlusses nicht erkennbar, sie ergibt sich weder aus dem Beschlusstext selbst noch aus den Sitzungsvorlagen. Deshalb kann die nachträgliche Bildung des Umlegungsausschusses nicht zur Auslegung des Anordnungsbeschlusses herangezogen werden.</p> <p>ee) Auch die Sitzungsvorlage Nr. 192-2020-W kann die Auslegung des Landgerichts nicht stützen. So heißt es dort zwar, dass die Vorstellung "als Grundlage für die Entscheidung der Übertragung von Aufgaben im Rahmen des Umlegungsverfahrens an das Büro dienen" solle. Allerdings dürfen bei der Auslegung eines Gemeinderatsbeschlusses nur solche Umstände berücksichtigt werden, die für die Betroffenen erkennbar sind. Für den betroffenen Bürger erkennbar sind alle Umstände, die sich während seiner Anwesenheit in der Sitzung oder aus der Niederschrift ergeben, in die er Einsicht nehmen kann (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18. Juni 1990 -1 S 657/90-, Rn. 34, juris). Die Sitzungsvorlage Nr. 192-2020-VV gehört damit nicht zu den für die Auslegung maßgeblichen erkennbaren Umstände. Denn die Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 03.12.2020 enthält keinen Hinweis auf die Sitzungsvorlage Nr. 192-2020-VV. Für einen objektiven Betrachter bestand deshalb auch kein Anlass, Einsicht in diese Sitzungsvorlage zu nehmen. Insbesondere enthält auch das öffentlich zugängliche Ratsinformationssystem auf der Homepage der Beteiligten Ziff. 4 keinen Verweis auf diese Sitzungsvorlage (Anlage K2).</p> <p>ff) Nicht nachvollziehbar sind schließlich auch die Ausführungen des Landgerichts zu Ziff. 3 Satz 2 des Anordnungsbeschlusses vom 03.12.2020 (Urteil, S. 7 f.). So stellt das Landgericht noch zutreffend fest, dass sich der Wortlaut des Beschlusstextes an § 46 Abs. 4 Satz 2 BauGB anlehne, der sich wiederum auf S. 1 dieser Norm beziehe. Allerdings seien gegenüber dem ursprünglichen Beschlussantrag insbesondere die Worte "als durchführende Behörde" gestrichen worden. Dadurch komme hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass gegenüber der Beschlussempfehlung ein "Weniger" an Übertragung beschlossen werden solle, weil nämlich die Durchführung bei der Beteiligten Ziff. 4 verbleiben solle. Es sei auch nicht widersprüchlich, sondern durchaus nachvollziehbar, dass "Einzelheiten der Übertragung" bzw. "Mitwirkungsrechte" durch die Stadtverwaltung geregelt werden sollten, obwohl der Stadt selbst die Durchführung obliegen sollte. Auch hier setzt sich das Landgericht wieder über den eindeutigen Wortlaut des Beschlusstextes hinweg. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, "Einzelheiten der Übertragung" mit dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] zu regeln. Der Wortlaut enthält keinen Anhaltspunkt dafür, dass sich die Vereinbarung auf die Übertragung von bestimmten Aufgaben beziehen soll. Auch die Verwendung des Wortes " Mitwirkungsrechte" legt nahe, dass die Verantwortlichkeit für die Durchführung der Umlegung nicht bei der der Stadt selbst verbleiben, sondern auf das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] übergehen sollte. Die Mitwirkung unterscheidet sich nun einmal von der selbstständigen Durchführung. (vgl. dazu auch die Ausführungen im Schriftsatz vom 10.12.2021, dort S. 2 f.)</p> <p>gg) Insgesamt vermag die Auslegung des Landgerichts nicht zu überzeugen und geht über die Wortlautgrenze, als äußerste Grenze der Auslegung hinaus. Zwar ist es richtig, dass die Sitzungsvorlagen grundsätzlich zur Auslegung eines Gemeinderatsbeschlusses herangezogen werden können. Allerdings setzt dies voraus, dass der Wortlaut des</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
--	-------------------------------------

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Gemeinderatsbeschlusses uneindeutig und zweifelhaft ist, was hier nicht der Fall ist. Außerdem ist die Heranziehung der Sitzungsvorlagen für die Auslegung eines Gemeinderatsbeschlusses nur dann sachdienlich, wenn sich zumindest aus dieser Sitzungsvorlage der Wille des Gemeinderats für einen objektiven Betrachter eindeutig ergibt. Auch dies ist aber vorliegend nicht der Fall. Vielmehr hat das Landgericht in einer rabulistischen Weise den ursprünglichen Beschlussantrag mit dem finalen Beschlusstext verglichen und aus der Streichung oder Ersetzung bestimmter Textbausteine das erwünschte Auslegungsergebnis regelrecht konstruiert. Für einen objektiven Dritten führt allerdings die Heranziehung der Sitzungsvorlagen nicht zu dem eindeutigen Ergebnis, dass der Gemeinderat nur die Übertragung von bestimmten Aufgaben an das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] gewollt hat.</p> <p>d) Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Auslegung des Landgerichts gegen die Wortlautgrenze verstößt. Der Anordnungsbeschluss vom 03.12.2020 ist daher rechtswidrig, weil das Umlegungsverfahren entgegen § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur übertragen wurde.</p> <p>e) Der rechtswidrige Anordnungsbeschluss vom 03.12.2020 wurde auch nicht durch den nachfolgenden Anordnungsbeschluss vom 11.03.2021 geheilt (das Landgericht Stuttgart musste sich - aus seiner Sicht folgerichtig- nicht mit der Frage der Heilung des Anordnungsbeschlusses auseinandersetzen, weil es rechtsfehlerhaft davon ausging, dass der erste Beschluss vom 03.12.2020 schon nicht rechtswidrig war, vgl. Urteil Seite 8). In der Sitzung vom 11.03.2021 hat der Gemeinderat "erneut" die Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. In der Sitzungsvorlage Nr. 37-2021-VV heißt es nunmehr, die Durchführung der Umlegung obliege dem ständigen Umlegungsausschuss der Stadt Ellwangen. Dennoch ist der nachfolgende Anordnungsbeschluss vom 11.03.2021 nicht geeignet, den rechtswidrigen Beschluss vom 03.12.2020 zu heilen. Zwar kann man wohl davon ausgehen, dass rechtswidrige Beschlüsse eines Gemeinderates in einer nachfolgenden öffentlichen Sitzung aufgehoben und erneut gefasst werden können (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 23. Juni 2015 - 8 S 1386/14 -, Rn. 55, juris im Hinblick auf einen Verstoß gegen den Öffentlichkeitsgrundsatz des § 35 Abs. 1 Satz 1 GemO). Eine Aufhebung und Neufassung des Beschlusses vom 03.12.2020 liegt aber gerade nicht vor:</p> <p>aa) Zum einen hat die Antragsgegnerin das Umlegungsverfahren ausdrücklich durch Ziff. 3 des Anordnungsbeschlusses vom 03.12.2020 auf das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] übertragen (s.o.). Diese Übertragung hätte deshalb auch ausdrücklich durch einen Beschluss als actus contrarius aufgehoben werden müssen. Eine nur konkludente Aufhebung wäre nicht ausreichend.</p> <p>bb) Zum anderen lässt sich aber der Beschluss vom 11.03.2021 auch nicht dahingehend auslegen, dass die Antragsgegnerin den Beschluss vom 03.12.2020 konkludent durch den neuen Beschluss aufheben wollte. Allein die Verwendung des Begriffs "erneut" spricht nicht dafür, dass die Gemeinde mit dem Beschluss vom 11.03.2021 den vorgehenden Beschluss vom 03.12.2020 aufheben und neufassen wollte. Denn der Begriff "erneut" deutet vielmehr auf eine Bekräftigung oder Ergänzung des älteren Beschlusses hin. Dahingehend sind auch die Ausführungen der Sitzungsvorlage Nr. 37-2021-VV zu verstehen. Dort heißt es nämlich, dass die Umlegung im vorliegenden Falle neu anzuordnen ist, weil "durch die Erweiterung des</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Geltungsbereiches Grundstücke mit in die Umlegung einbezogen werden, die von der bisherigen Anordnung nicht berücksichtigt wurden." Hintergrund des erneuten Anordnungsbeschlusses war damit ausschließlich die Erweiterung des Umlegungsgebiets. Andere Gründe für die "erneute" Beschlussfassung werden nicht genannt. Der neue Beschluss vom 11.03.2021 stellt somit aus Sicht eines objektiven Empfängerhorizonts lediglich eine Ergänzung des vorgehenden Anordnungsbeschlusses vom 03.12.2021 dar. Aus der Sitzungsvorlage ergibt sich gerade nicht der Wille der Antragsgegnerin an dem vorherigen Beschluss nicht mehr festhalten zu wollen.</p> <p>Im Ergebnis ist somit der Umlegungsbeschluss vom 24.03.2021 bereits deshalb rechtswidrig, weil der zugrundeliegende Anordnungsbeschluss vom 03.12.2020 rechtswidrig ist und auch nicht durch den erneuten Anordnungsbeschluss vom 11.03.2021 geheilt wurde. Der Auslegungsfehler des Landgerichts ist auch für die Entscheidung erheblich. Denn der rechtswidrige Anordnungsbeschluss nach § 46 Abs. 1 BauGB führt auch Rechtswidrigkeit des Umlegungsbeschlusses vom 24.03.2021. Ein rechtmäßiger Umlegungsbeschluss kann nämlich nur auf Grundlage eines rechtmäßigen Anordnungsbeschlusses ergehen (BGH, Urteil vom 23. April 2015 - III ZR 195/14 -, Rn. 12 und Rn. 14, juris; vorgehend OLG Stuttgart, Urteil vom 03. Juni 2014- 102 U 2/13 -, Rn. 32, juris; vgl. dazu auch die Ausführungen in der Antragsbegründung vom 24.06.2021, dort S. 3 f.).</p> <p>2. Fehlende Privatnützigkeit der Umlegung</p> <p>Das Landgericht Stuttgart hat auch verkannt, dass es dem vorliegenden Umlegungsverfahren an der erforderlichen Privatnützigkeit fehlt.</p> <p>a) Zwar mag es richtig sein, dass die Umlegung hier vordergründig dem Zweck dient, die Erschließung und Durchführung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neunheim IX" zu ermöglichen. Der Gesichtspunkt der Privatnützigkeit bedeutet jedoch, dass bodenordnende Maßnahmen nur dort im Wege der Umlegung durchgeführt werden dürften, wo sie ihre konkreten Zielsetzungen und ihren Auswirkungen nach wesentlich auch den Interessen der betroffenen Eigentümer dienen. Diese Prüfung muss, soweit dies den Umständen nach möglich ist, schon bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens und nicht erst bei der Aufstellung des Umlegungsplans erfolgen (BGH, Urteil vom 13. Dezember 1990- 111 ZR 240/89 -, BGHZ 113, 139-150, Rn. 14).</p> <p>b) Richtig ist im Ausgangspunkt, dass es bei der Beurteilung der Privatnützigkeit des Umlegungsverfahrens nicht allein auf die subjektiven Vorstellungen des Berufungsklägers ankommt, der ohne Zweifel keinerlei Interesse an der Schaffung von gewerblichen Bauflächen hat. Aber auch unter Berücksichtigung aller wesentlichen Umstände und objektiven Gegebenheiten kann hier keine Rede davon sein, dass das Umlegungsverfahren bei verständiger Würdigung der Interessenlage insgesamt im wohlverstandenen Interesse der Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiets liegt (BGH, aaO, Rn. 17). Denn tatsächlich dient die Umlegung allein dem Zweck, der [Unternehmensbezeichnung] eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. In der Sitzungsvorlage Nr. 175-2020-VV (dort S. 1) zum Aufstellungsbeschluss heißt es insoweit unmissverständlich, die Aufstellung</p>	<p>s.o.</p> <p>Siehe hierzu die obigen Ausführungen des Rechtsanwalts der Stadt und die Ausführungen im Urteil des Landgerichts. Im Übrigen betrifft dies das Umlegungsverfahren und nicht das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>In der angeführten Sitzungsvorlage Nr. 175-2020-VV zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Neunheim IX" heißt es im ersten Satz: „Im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept der Stadt Ellwangen ist eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Neunheim-Neunstadt vorgesehen und der Bedarf dafür dargelegt. Zur Deckung des Flächenbedarfs</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>des Bebauungsplans "Gewerbegebiet IX" sei erforderlich, um dem Unternehmen die für eine Betriebserweiterung "benötigten Flächen anbieten zu können" (vgl. dazu bereits die Antragsbegründung vom 2.4.06.2021, dort S. 6 f.). Trotz dieser eindeutigen Motivationslage meint das Landgericht, es stehe nach bisheriger Sachlage gerade nicht fest, dass es allein darum gehe, der [Unternehmensbezeichnung] Grundstücksflächen zu beschaffen. Insbesondere stehe im aktuellen Stadium nicht fest, dass dem Grundsatz der wertgleichen Zuteilung nach §§ 56-58 in erheblichem Umfang nicht entsprochen werden könne. Deshalb sei davon auszugehen, dass die bodenordnenden Maßnahmen wesentlich auch den Interessen der betroffenen Eigentümer dienen (Urteil, S. 10).</p> <p>c) Diese Ausführungen vermögen nicht zu überzeugen. Denn die Umlegung ist gerade durch den Gedanken der Bestandserhaltung und -Verbesserung geprägt (Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, Vorb. §§ 45-84, Rn. 7). Allein die Tatsache, dass dem Grundsatz der wertgleichen Zuteilung nach den §§56-58 BauGB entsprochen werden kann, vermag daher die Zweifel an der Privatnützigkeit der Umlegung nicht zu ausräumen, denn dies muss Ziel einer jeden Umlegung sein. Eine Umlegung, die wie hier, allein dem Zweck dient, einem größeren Industriebetrieb Grundstücksflächen für eine Betriebserweiterung zu beschaffen, liegt nicht im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer im Umlegungsgebiets, wenn diese ganz überwiegend kein Interesse an der Schaffung von gewerblichem Bauland haben. Dazu kommt, dass nach den bisherigen Planungsabsichten bereits ersichtlich ist, dass die Grundstücke im künftigen Plangebiet überwiegend so groß sind, dass die Eigentümer im Gegenzug für die Zuteilung eines Grundstücks einen Vorteilsausgleich leisten müssen. Können sie diesen finanziell nicht aufbringen, dann erhalten sie, wie von der Stadt Ellwangen beabsichtigt, kein Grundstück im Plangebiet. Bei verständiger Würdigung der Interessenlage insgesamt war die Planung und Umlegung also ausschließlich durch die privatwirtschaftlichen Interessen der [Unternehmensbezeichnung] motiviert, der letztlich auch die Flächen zugeteilt werden sollen. Auch die übrigen Eigentümer im Umlegungsgebiets hatten kein Interesse an der Schaffung von Gewerbegrundstücken. Die Grundstücke im Umlegungsgebiets wurden nämlich überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Für diese von den Eigentümern ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung waren die Flächen zweckmäßig gestaltet. Letztlich hat sich die Mehrheit der Eigentümer im Umlegungsgebiets nur wegen des durch [Unternehmensbezeichnung] ausgeübten finanziellen Drucks zur</p>	<p>Ellwanger Unternehmen für Erweiterungen am Standort Ellwangen ist die vorliegende westliche Erweiterung des Gewerbegebiets im Abschnitt „IX“ erforderlich.“ In dem angeführten Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept ist der Flächenbedarf für den Planungshorizont von 15 Jahren dargelegt und begründet. Laut diesem vom Gemeinderat beschlossenen Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept soll zur Umsetzung der Gewerbeflächen-Entwicklung in Ellwangen als erstes das vorliegende Plangebiet „Neunheim IX“ entwickelt werden.</p> <p>Erst im zweiten Absatz der genannten Sitzungsvorlage wird der Flächenbedarf noch ergänzend weiter begründet bzw. der Gesamt-Flächenbedarf an einem kommunal besonders interessanten Projekt beispielhaft veranschaulicht, nämlich dahingehend, dass auch aus ergänzendem, zusätzlichem Anlass einer Bundes- und Landesförderung im Umfang von 300 Millionen Euro für ein von der EU als Schlüsseltechnologie priorisiertes Vorhaben eines in Ellwangen ansässigen Unternehmens - „Important Projects of Common European Interest (IPCEI)“ / „Wichtige Vorhaben von gemeinsamem europäischem Interesse“ - die bereits geplante Gewerbegebietserweiterung angegangen werden soll. Das Plangebiet ist und war nie ausschließlich nur für ein Vorhaben nur eines Unternehmens geplant, dafür ist das Plangebiet offensichtlich viel zu groß und die Erschließung zu differenziert kleinteilig für kleine, mittlere und große Flächenbedarfe geplant.</p> <p>Die Details von möglichen Grundstückszuteilungen und eventuellen Ausgleichszahlungen oder nicht, sind Gegenstand des laufenden Umlegungsverfahrens; die unterstellten Ausführungen sind nicht zutreffend. Das in der Stellungnahme angeführte Unternehmen ist am Umlegungsverfahren nicht beteiligt. Im Übrigen werden auf die obigen Ausführungen des Rechtsanwalts der Stadt und die Ausführungen im Urteil des Landgerichts verwiesen. Es ist festzustellen, dass sich die Anzahl der</p>
--	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bereit erklärt. Es kann insoweit keine Rede davon sein, dass die beabsichtigte Neuordnung zur Ausweisung von Gewerbeflächen im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer lag. (vgl. zum Ganzen auch die Ausführungen in der Antragsbegründung vom 24.06.2021, dort Seite 6-8).</p> <p>3. Fehlende Erforderlichkeit</p> <p>Rechtsfehlerhaft ist das Landgericht Stuttgart schließlich davon ausgegangen, dass das Umlegungsverfahren erforderlich im Sinne des § 46 Abs. 1 BauGB war.</p> <p>a) Das Landgericht ist der Auffassung, die Einbeziehung der Betriebsflächen des Berufungsklägers sei nicht zu beanstanden, weil eine existentielle Betroffenheit des Berufungsklägers nicht vorliege. Allein die Umwandlung der Betriebsflächen zu gewerblichem Bauland führe nicht zu einer Existenzgefährdung des Berufungsklägers, der seinen Hof noch dazu nicht auf dem von der Umlegung betroffenen Grundstück habe (Urteil, S. 12).</p> <p>b) Diese Ausführungen des Landgerichts greifen zu kurz. Aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgt, dass keine weniger eingreifende Mittel zur Verfügung stehen dürfen, um die Voraussetzungen für eine plangemäße Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebiets zu ermöglichen (BGH, Urteil vom 10. November 1983 - 111 ZR 131/82 - Rn. 23, juris). Zwar ist es richtig, dass die Neuordnung der Grundstücke nicht auf Grundlage einer freiwilligen Einigung aller Grundstückseigentümer erzielt werden konnte. Dennoch hätte die Stadt Ellwangen, um dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht zu werden, prüfen müssen, ob die Einbeziehung des Grundstücks des Berufungsklägers in die Umlegung wirklich erforderlich ist, um den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX" zu verwirklichen. Dies war insbesondere deshalb angezeigt, weil der Berufungskläger unter allen Umständen an der landwirtschaftlichen Nutzung seines Grundstücks festhalten will. Außerdem führt die Umwandlung der Betriebsflächen zu gewerblichem Bauland zwar nicht zu einer Existenzgefährdung des Berufungsklägers, dennoch ist der Verlust der landwirtschaftlichen Betriebsfläche ohne Zweifel wirtschaftlich nachteilhaft und erfordert eine tiefgreifende Umstellung des Betriebs. Dies hätte bei der Festlegung des Umlegungsgebiets berücksichtigt werden müssen. Insoweit hätte die Stadt Ellwangen zumindest erwägen müssen, ob das Grundstück des Berufungsklägers, welches ohnehin direkt an eine Grünfläche zwischen den Gewerbeflächen angrenzt, von der Umlegung ausgenommen und als landwirtschaftlich genutzte Fläche hätte erhalten werden können. Dass die Gemeinde solche Überlegungen überhaupt nicht angestellt hat, verletzt den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Ergänzend wird auch im Hinblick auf die fehlende Erforderlichkeit auf die Antragsbegründung vom 24.06.2021, dort S. 8 ff. verwiesen. Nach alledem ist der Berufung stattzugeben. Der Umlegungsbeschluss vom 24.03.2020 ist bereits deshalb rechtswidrig, weil der zugrundeliegende Anordnungsbeschluss</p>	<p>Grundstückseigentümer, die sich im Bebauungsplanverfahren mit entsprechenden Stellungnahmen gegen den Bebauungsplan wenden, im Verfahrensverlauf sehr stark abgenommen hat. Wenn in der Stellungnahme selbst angeführt wird, dass sich viele Grundstückseigentümer zu einem Verkauf von Grundstücken entschieden haben, belegt dies eher das Vorliegen der Privat- und Eigentümergebenheit.</p> <p>Die Flurstücke Nr. 5104 und 5103 der Stellungnehmenden liegen mittig in der geplanten Gewerbefläche GE 2 und somit mitten im Plangebiet. Es ist schlicht unmöglich, diese Flurstücke nicht mit einzubeziehen. Diese „Überprüfung“ ist bei einem Blick auf den Planteil des Bebauungsplans offenkundig sofort erkennbar.</p> <p>Zu dem Einwand, dass die Auswirkungen der Umlegung „wirtschaftlich nachteilhaft“ seien, wird auf die Ausführungen des Rechtsanwalts der Stadt verwiesen. Die Umlegung ist eher mit einer Vermögensmehrung durch die Bodenwertsteigerung von landwirtschaftlicher Fläche zu Baulfläche verbunden. Eine erforderliche Umstellung des Betriebs des Stellungnehmenden wird nicht weiter ausgeführt, was genau damit gemeint ist und in welchem Umfang dies sein soll. Daher kann auch dahinstehen, ob die Vermögensvorteile durch die Umlegung dies aufwiegen. Im Übrigen wird auf die obigen Ausführungen des Rechtsanwalts der Stadt und die Ausführungen im Urteil des Landgerichts verwiesen.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>rechtswidrig ist. Darüber hinaus leidet der Umlegungsbeschluss aber auch an materiell-rechtlichen Mängeln. Insbesondere fehlt es an der Privatnützigkeit und Erforderlichkeit der Umlegung. Dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist somit stattzugeben und der Umlegungsbeschluss ist aufzuheben.</p> <p><u>Anlage [zur zuletzt aufgeführten ergänzenden Stellungnahme; Berufung und Berufungsbegründung vom 14.03.2022]: Urteil des LG Stuttgart vom 11.02.2022, Az. 50 O 3/21</u></p> <p>Im Namen des Volkes</p> <p>Urteil</p> <p>In dem Baulandverfahren mit den Beteiligten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. [Erbe 1; Anschrift] --Antragstellerin I Beteiligte Ziff. 1 –</li> <li>2. [Erbe 2; Anschrift] - Antragsteller I Beteiligter Ziff. 2 –</li> <li>3. [p03; Anschrift]-- Antragsteller I Beteiligter Ziff. 3 -</li> </ol> <p>Prozessbevollmächtigte zu 1. - 3.: [Rechtsanwaltskanzlei Antragsstellende / Einwendende; Anschrift]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Stadt Ellwangen, vertreten durch d. [Oberbürgermeister; Anschrift] - Antragsgegnerin I Beteiligte Ziff. 4 -</li> </ol> <p>Prozessbevollmächtigte zu 4.: [Rechtsanwaltskanzlei Antragsgegner / Stadt Ellwangen; Anschrift]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Umlegungsausschuss der Stadt Ellwangen, vertreten durch d. Vorsitzenden, [Anschrift] -- Umlegungsstelle I Beteiligter Ziff. 5 –</li> </ol> <p>wegen Umlegungsbeschluss "Gewerbegebiet Neunheim IX" vom 29.03.2021</p> <p>hat das Landgericht Stuttgart- 50. Kammer für Baulandsachen -durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht [Vorsitzender Richter LG], den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht [Vorsitzender Richter VG] und den Richter am Landgericht [Richter LG, Name] aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10.11 .2021 für Recht erkannt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung wird zurückgewiesen.</li> <li>2. Von den Kosten des Verfahrens tragen die Beteiligten Ziff. 1 und Ziff. 2 jeweils 34 % und der Beteiligte Ziff. 3 32 %.</li> <li>3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.</li> </ol> <p>Beschluss</p> <p>Der Streitwert wird auf [xxx.xxx,xx €] festgesetzt.</p> <p>Tatbestand</p>	<p>Das Urteil (linke Spalte) wird hier aufgeführt, da die Stellungnehmenden die Korrespondenz mit der Stadt, insbesondere durch deren Rechtsanwalt [...], der sie weiterhin vertritt, und die bisher erst- und zweitinstanzlich im Rahmen des nunmehr beim OLG Stuttgart anhängigen Verfahrens hinsichtlich des Umlegungsbeschlusses übermittelten Schriftsätze zum Gegenstand ihrer Stellungnahme gemacht haben. Dies beinhaltet auch das in der linken Spalte dargestellte Urteil. Das Urteil wird lediglich in der linken Spalte wiedergegeben, hierzu erfolgt keine Behandlung oder Abwägung.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Beteiligten Ziff. 1 - 3 wenden sich als Antragsteller gegen den Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses (Beteiligter Ziff. 5) der Beteiligten Ziff. 4 vom 24.03.2021 im Rahmen der Umlegung "Gewerbegebiet Neunheim IX".</p> <p>Die Beteiligten Ziff. 1 und Ziff. 2 sind als Mitglieder der [Erbengemeinschaft] Eigentümer des Grundstücks FSt.-Nr. 5104, Gemarkung Röhlingen. Dieses Grundstück ist 35.906 qm groß und liegt innerhalb des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX“. Es ist zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet.</p> <p>Der Beteiligte [p03] Ziff. 3 ist Eigentümer des Grundstücks FSt.-Nr. 5103, Gemarkung Röhlingen. Dieses Grundstück ist 16.879 qm groß und liegt ebenfalls innerhalb des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neunheim IX". Der Antragsteller zu 3 ist aktiver Landwirt und nutzt das Grundstück landwirtschaftlich selbst.</p> <p>Der Gemeinderat der Beteiligten Ziff. 4 fasste in seiner Sitzung vom 03.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX" und beschloss anschließend die Einleitung des Umlegungsverfahrens für den Bereich dieses Bebauungsplanes anzuordnen.</p> <p>Unter Ziff. 3 dieses Beschlusses heißt es wörtlich: "Der Gemeinderat überträgt dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro; Anschrift] als geeignetes, Büro das Umlegungsverfahren gemäß § 46 Abs. 4 BGB. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Stadt in einer Vereinbarung mit dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] zu regeln."</p> <p>In seiner Sitzung vom 11.03.2021 ordnete der Gemeinderat wegen einer Erweiterung des Umlegungsgebiets erneut die Umlegung an. Das Umlegungsgebiet betrifft den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ und den nordwestlichen Teil des seit 30.06.2017 rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neunheim VII". Die Beteiligten Ziff. 1 - 3 wurden mit Schreiben vom 05.02.2021, zugestellt am 11.02.2021, angehört. Dabei wurden die Beteiligten Ziff. 1 - 3 aufgefordert, bis zum 26.02.2021 eine Stellungnahme einzureichen. Die Antragsteller haben eine Stellungnahme in der Frist eingereicht.</p> <p>Am 24.03.2020 [sic] fasste sodann der Beteiligte Ziff. 5 den Umlegungsbeschluss für die Umlegung des Gewerbegebiets "Gewerbegebiet Neunheim IX".</p> <p>Am 01.04.2021 wurde der Umlegungsbeschluss im Amtsblatt der Beteiligten Ziff. 4 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Mit Schreiben vom 07.05.2021, eingegangen bei der Beteiligten Ziff. 4 am selben Tag, haben die Beteiligten Ziff. 1 - 3 den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.</p>	
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Beteiligten Ziff. 1 bis 3 tragen vor, der Umlegungsbeschluss vom 24.03.2021 sei bereits deshalb rechtswidrig, weil es an einem rechtmäßigen Anordnungsbeschluss nach § 46 Abs. 1 BauGB fehle. Im Rahmen der ursprünglichen Anordnung der Umlegung vom 03.12.2020 habe der Gemeinderat das Umlegungsverfahren an das Ingenieurbüro [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] übertragen. § 46 Abs. 4 BGB gestatte indes nur die Übertragung auf eine Behörde. Die erneute Anordnung vom 11.03.2021 gehe zwar davon aus, dass die Durchführung der Umlegung dem Umlegungsausschuss obliege, es bleibe allerdings unklar, ob es sich bei der erneuten Anordnung nur um eine räumliche Ergänzung des ursprünglichen Anordnungsbeschlusses handele oder ob der neue Beschluss den alten ersetzen oder aufheben solle.</p> <p>Die wegen ihrer Widersprüchlichkeit unwirksamen Anordnungsbeschlüsse führten zur Rechtswidrigkeit des Umlegungsbeschlusses.</p> <p>Die den Beteiligten Ziff. 1 - 3 im Rahmen der Anhörung gesetzte Frist zur Stellungnahme sei unzulässig kurz gewesen. Der angegriffene Umlegungsbeschluss sei auch materiell rechtswidrig, weil die Umlegung in Wahrheit nicht dem gemäß § 45 S. 1 BauGB allein zulässigen Zweck diene, für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen. Tatsächlich diene die Umlegung allein oder doch überwiegend dem Zweck, einem in Ellwangen ansässigen privaten Betrieb, der [Unternehmensbezeichnung], eine Betriebserweiterung zu ermöglichen.</p> <p>Es fehle überdies an der erforderlichen Privatnützigkeit der Umlegung, denn die mit Einleitung des Umlegungsbeschlusses verfolgte Neuordnung der Grundstücke diene nicht den Interessen der betroffenen Eigentümer, sondern denen der [Unternehmensbezeichnung]. Es sei nicht beabsichtigt, den Eigentümern Gewerbegrundstücke im Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Auch habe die Mehrheit der Eigentümer kein Interesse an der Schaffung von Gewerbegrundstücken.</p> <p>Schließlich sei die Umlegung auch nicht erforderlich im Sinne des § 46 Abs. 1 BauGB. Wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb, wie vorliegend der des Beteiligten Ziff. 3, derart in die städtebauliche Umlegung einbezogen werde, dass eine Fortführung des Betriebs an gleicher Stelle unmöglich sei, so sei die Einleitung den von der Umlegung betroffenen Eigentümern gegenüber erst statthaft, d. h. verhältnismäßig, wenn die Planung soweit fortgeschritten sei, dass die Grenzen der zuzuteilenden Grundstücke und ihre Nutzung annähernd erkennbar seien.</p> <p>Diesen in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 100. 148-157, Rn. 21) aufgestellten Anforderungen würde der angegriffene Umlegungsbeschluss 1 nicht gerecht. Die neuen Grenzen der zuzuteilenden Grundstücke seien in keiner Weise erkennbar. Auch sei nicht erkennbar, wie groß die künftigen Grundstücke werden würden. Den Beteiligten Ziff. 1 - 3 sei es insbesondere nicht möglich, abzuschätzen, ob ihnen Grundstücke im Umlegungsgebiet zugeteilt oder Ersatzland angeboten werden würde oder ob sie mit einer Abfindung in Geld zu rechnen hätten.</p> <p>Die Beteiligten Ziff. 1 - 3 beantragen, den Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Ellwangen vom 24.03.2021 aufzuheben.</p> <p>Die Beteiligte Ziff. 4 beantragt, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen.</p>	
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Beteiligte Ziff. 4 trägt vor, der Umlegungsbeschluss vom 24.03.2021 sei sowohl formell als auch materiell rechtmäßig.</p> <p>Der Beschluss des Gemeinderats über die Anordnung der Umlegung vom 03.12.2020 sei entsprechend dem Text der Gemeinderatsvorlage so auszulegen, dass nicht die Befugnisse zur Durchführung der Umlegung im Sinne des § 46 Abs. 4 S. 1 BauGB, sondern die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die zur Durchführung der Umlegung erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben im Sinne des § 46 Abs. 4 S. 3 BauGB dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] übertragen werden sollten. Dass letzteres gemeint sei, könne auch daran erkannt werden, dass letztlich das weitere Verfahren tatsächlich vom Umlegungsausschuss durchgeführt wurde. Da ohnehin keine andere Stelle als der Umlegungsausschuss hoheitliche Handlungen vorgenommen habe, komme es auf die Rechtmäßigkeit der Ziff. 3 des Beschlusses vom 03.12.2020 auch nicht an. Entscheidend sei allein die rechtmäßige Anordnung der Umlegung gemäß Ziff. 1 dieses Beschlusses.</p> <p>Die Anhörung der Eigentümer sei ordnungsgemäß erfolgt. Der Beteiligte Ziff. 5 habe den Grundstückseigentümern über die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme vom 11.02.2021 bis 26.02.2021 hinaus umfangreiche Möglichkeiten zur Erörterung des Umlegungsverfahrens geboten. Darüber hinaus könne die Anhörung im Prozess nachgeholt werden; es bestünde Gelegenheit zur Stellungnahme.</p> <p>Die Umlegung sei sowohl zweckmäßig als auch privatnützig.</p> <p>Der von den Beteiligten Ziff. 1 - 3 geforderte Konkretisierung der Planungsabsichten sei § 47 Abs. 2 S. 1 BauGB entgegenzuhalten, wonach das Umlegungsverfahren auch dann eingeleitet werden könne, wenn der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt sei. Die bevorstehende Planung sei hinreichend konkret Ein Ausnahmefall, wie er der von den Beteiligten Ziff. 1 - 3 zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs zugrunde gelegen habe, der höhere Anforderungen an die Konkretheit der Planung begründen könnte, sei vorliegend nicht gegeben. Insbesondere müsse der landwirtschaftliche Betrieb des Beteiligten Ziff. 3 weder umgesiedelt werden, noch sei dessen wirtschaftliche Existenz bedroht.</p> <p>Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.11.2021 (Bl. 40 ff. d.A.) Bezug genommen.</p> <p>Entscheidungsgründe</p> <p>Der Antrag der Beteiligten Ziff. 1 - 3 auf gerichtliche Entscheidung ist zulässig, aber in der Sache unbegründet.</p> <p>I. Der Antrag der Beteiligten Ziff. 1 - 3 auf gerichtliche Entscheidung ist zulässig. Er wurde insbesondere form- und fristgerecht innerhalb der 6-Wochefrist des § 217 Abs. 2 S. 2 BauGB gestellt.</p> <p>II. Der Antrag der Beteiligten Ziff. 1 - 3 ist jedoch unbegründet.</p>	
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Der Umlegungsbeschluss vom 29.03.2021 ist formell (1.) und materiell (2.) rechtmäßig. Er verletzt daher die Beteiligten Ziff. 1 - 3 nicht in ihren Rechten.</p> <p>1.</p> <p>Der Umlegungsbeschluss vom 29.03.2021 ist formell rechtmäßig. Es liegt eine rechtmäßige Anordnung der Umlegung zugrunde. Mögliche Mängel der nach § 47 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderlichen Anhörung wären jedenfalls geheilt. Der Antrag der [Erbengemeinschaft] ist als Antrag der beiden namentlich genannten Mitglieder der Erbengemeinschaft (Beteiligte Ziff. 1 und Ziff. 2) auszulegen.</p> <p>a.</p> <p>Die dem Umlegungsbeschluss vom 29.03.2021 zugrundeliegende Anordnung der Umlegung ist rechtmäßig. Der Gemeinderat der Beteiligten Ziff. 4 hat in der Sitzung vom 03.12.2020 nicht die gesamte Befugnis zur Durchführung der Umlegung übertragen, sondern die Vorbereitung der Entscheidungen des Umlegungsausschusses sowie die Durchführung der vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben.</p> <p>Gemäß § 46 Abs. 4 S. 1 BauGB kann die Gemeinde ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf eine geeignete Behörde übertragen. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sind nach herrschender Meinung keine geeigneten Behörden im Sinne des § 46 Abs. 4 S. 1 BauGB (EZBK/Burmeister/Neureither, 143. EL August 2021, BauGB § 46 Rn. 112). Eine solche Übertragung war jedoch nicht gemeint.</p> <p>Im entsprechenden Beschluss des Gemeinderats vom 03.12.2020 heißt es unter Ziff. 3 wörtlich:</p> <p>„Der Gemeinderat überträgt dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] als geeignetes, Büro das Umlegungsverfahren gemäß § 46 Abs. 4 BauGB. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Stadt in einer Vereinbarung mit dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] zu regeln.“</p> <p>Der Inhalt der in dem Gemeinderatsbeschluss zum Ausdruck gebrachten Erklärung ist anhand der gesetzlichen Auslegungsregeln (§§ 133, 157 BGB entsprechend) zu ermitteln. Maßgeblich ist danach allein der erklärte Wille und zwar so, wie der Empfänger die für ihn bestimmte Erklärung nach Treu und Glauben hat auffassen dürfen. Dabei hat, ausgehend vom Wortlaut, eine Auslegung unter Berücksichtigung aller für den Betroffenen erkennbaren Umstände zu erfolgen (vgl. etwa VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 8. Juni 1990, Az. 1 S 657/90, DÖV 1990, 1030 m.w.N.). Zu diesen Umständen zählen auch Sitzungsvorlagen. In der Sitzungsvorlage Nr. 177-2020-W zum streitgegenständlichen Beschluss ist auf Seite 2 unten aufgeführt, dass die Verfahrensdurchführung einer geeigneten Behörde übertragen werden kann. Diese Formulierung zielt erkennbar auf den Wortlaut von § 46 Abs. 4 S. 1 BauGB.</p> <p>Im Vorfeld habe man hierzu Kontakt mit dem Landratsamt Ostalbkreis Geoinformation und Landentwicklung aufgenommen. Auf Seite 3 unten dieser Sitzungsvorlage heißt es, die Verwaltung empfehle „dem Gemeinderat [ ... ] die Festlegung der Umlegungsstelle durch die geeignete Behörde Landratsamt Ostalbkreis Geoinformation und Landentwicklung [ ... ] vorzunehmen“. Der Beschlussantrag sah wörtlich vor: "Der Gemeinderat überträgt als Umlegungsstelle dem Landratsamt</p>	
--	--

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Ostalbkreis Geoinformation und Landentwicklung das Umlegungsverfahren als geeignete Behörde gemäß § 46 Abs. 4 BGB. Die Stadtverwaltung wird hierzu ermächtigt, Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Stadt in einer Vereinbarung mit dem Landratsamt Ostalbkreis Geoinformation und Landentwicklung als durchführende Behörde zu regeln." Der Beschlussantrag wurde nicht wie empfohlen beschlossen.</p> <p>In der weiteren Sitzungsvorlage Nr. 192-2020-W vom selben Tag, die sich mit der Vorstellung des Büros [Name des Büros] beschäftigt, wird demgegenüber im Rahmen der Darstellung des Sachverhalts unter Ziff. II der Wortlaut von § 46 Abs. 4 S. 3 BauGB wiedergegeben (Vorbereitung der zu treffenden Entscheidungen, Durchführung der erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure). Im nächsten Absatz heißt es, dass die Vorstellung "als Grundlage für die Entscheidung der Übertragung von Aufgaben im Rahmen des Umlegungsverfahrens an das Büro dienen" (Hervorhebung durch das Gericht) solle. Die Beschlussempfehlung der Vorlage geht lediglich auf Kenntnisnahme des Sachverhalts und der Vorstellung des Büros [Name des Büros] (vgl. Ziff. I. dieser Sitzungsvorlage).</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Beteiligten Ziff. 4 offenbar der ursprüngliche Antrag an die Übertragung auf das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] angepasst, indem die zunächst vorgesehene Behörde durch das "[von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro]" ersetzt wurde. Darüber hinaus war dem Gemeinderat offensichtlich durchaus bewusst, dass es sich beim "[von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro]" nicht um eine Behörde handelt, denn auch insofern wurde der Beschlusstext angepasst.</p> <p>Darüber hinaus hat der Gemeinderat erkannt, dass sich die Übertragung auf das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] von der Übertragung auf die ursprünglich vorgesehene Behörde auch in der Sache unterscheidet, denn gegenüber dem ursprünglichen Beschlussantrag wurden insbesondere auch die Worte "als Umlegungsstelle" gestrichen. Damit kommt hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass das [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] gerade nicht Umlegungsstelle sein soll, sondern ihm lediglich Aufgaben im Rahmen der Umlegung übertragen werden sollen. Hierfür spricht auch, dass die Beteiligte Ziff. 4 einen ständigen Umlegungsausschuss (§ 3 Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch - BauGB-DVO) gebildet hat (vgl. insofern etwa den Wortlaut der erneuten Umlegungsanordnung vom 11.03.2021) und dieser Umlegungsausschuss am 24.03.2021 schließlich auch die Einleitung der Umlegung nach § 47 Abs. 1 BauGB beschloss.</p> <p>Ein anderes Auslegungsergebnis ergibt sich auch nicht aus S. 2 der Ziff. 3 des Beschlusses vom 03.12.2020. Dort heißt es: "Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Stadt in einer Vereinbarung mit dem [von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro] zu regeln". Der Wortlaut lehnt sich, wie die Beteiligten Ziff. 1 - 3 richtig bemerken, in der Tat an § 46 Abs. 4 Satz 2 BauGB an, der sich wiederum auf S. 1 dieser Norm bezieht. Auch insofern ist wiederum zu sehen, dass der Text vom ursprünglichen Beschlussantrag ausgeht und vom Gemeinderat angepasst wurde. Auch hier wurde nicht schlicht das Wort "Behörde" durch „Büro" und das "Landratsamt Ostalbkreis Geoinformation und Stadtentwicklung" durch das „[von der Stadt mit der Betreuung des Umlegungsverfahrens beauftragtes Büro]" ersetzt, sondern insbesondere auch die Worte "als durchführende Behörde" gestrichen.</p> <p>Wiederum kommt hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass gegenüber der Beschlussempfehlung ein „Weniger" an</p>	
---	--

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Übertragung beschlossen wurde, weil nämlich die Durchführung (der Umlegung) bei der Beteiligten Ziff. 4 verbleiben sollte und tatsächlich verblieb. Anders als die Beteiligten Ziff. 1 - 3 meinen, ist es nicht widersprüchlich, sondern durchaus nachvollziehbar, dass „Einzelheiten der Übertragung“ bzw. „Mitwirkungsrechte“; durch die Stadtverwaltung geregelt werden sollten, obwohl der Stadt selbst die Durchführung obliegen sollte. Gerade um die Übertragung (von Aufgaben) bei gleichzeitigem Verbleib der (Verantwortlichkeit für die) Durchführung der Umlegung geht es in § 46 Abs. 4 S. 3 BauGB. Durch die erneute Anordnung der Umlegung wurden die beiden Beschlüsse (sc. Vom 03.12.2020 und 11.03.2021) nicht widersprüchlich. Der (erste) Beschluss vom 03.12.2020 war schon nicht rechtswidrig und musste daher auch weder ausdrücklich noch implizit aufgehoben oder korrigiert werden. Wenn in der Sitzungsvorlage zum Beschluss vom 11.03.2021 nunmehr ausgeführt wird, dass die Durchführung der Umlegung dem ständigen Umlegungsausschuss der Stadt Ellwangen obliegt, ergibt sich auch insofern kein Widerspruch zum Beschluss vom 03.12.2020. Dort war, wie ausgeführt, zunächst vorgesehen, die gesamte Durchführung dem Landratsamt Ostalbkreis Geoinformation und Stadtentwicklung zu übertragen, was indes gerade nicht geschehen ist</p> <p>b.</p> <p>Die den Beteiligten Ziff. 1 - 3 im Rahmen der Anhörung mit am zugestellten 11.02.2021 Schreiben gesetzte Frist zur Stellungnahme bis 26.02.2021 führt nicht zur Rechtswidrigkeit des Umlegungsbeschlusses. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die Frist von lediglich gut zwei Wochen zu kurz bemessen ist. Dahingestellt bleiben kann ferner, ob bereits zuvor eine persönlich-individuelle Anhörung, die grundsätzlich auch formfrei erfolgen kann (vgl. dazu BeckOK BauGB/Birk, 53. Ed. 1.8.2021, BauGB § 47 Rn. 3), stattgefunden hat, wie die Beteiligte Ziff. 4 unwidersprochen vorträgt (Bl. 26 d.A), denn die Beteiligten Ziff. 1 - 3 haben mit Schreiben vom 26.02.2021 tatsächlich eine Stellungnahme abgegeben. Darüber hinaus wurde die Anhörung jedenfalls innerhalb des gegenständlichen Verfahrens nachgeholt (vgl. Birk aaO, Rn. 6).</p> <p>2.</p> <p>Es können auch keine materiell-rechtlichen Mängel des Umlegungsbeschlusses vom 29.03.2021 festgestellt werden.</p> <p>a.</p> <p>Der Umlegungsbeschluss vom 29.03.2021 ist nicht wegen Zweckverfehlung gemäß § 45 BauGB rechtswidrig.</p> <p>aa.</p> <p>Gemäß § 45 Satz 1 BauGB können zur Erschließung oder zur Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Nur zu diesem Zweck lässt das Gesetz die Umlegung zu. Eine solche ist daher rechtswidrig, wenn der genannte Zweck gar nicht angestrebt wird oder nicht erreicht werden kann (vgl. BGH, NJW 1981, 2122 f.). Geht es der Gemeinde lediglich darum, die Rechte an den Grundstücken neu zu ordnen, ohne die Grundstücksgrenzen selbst zu verändern (reine Rechtsumlegung), oder geht es der Gemeinde letztlich nur darum, unentgeltlich Verkehrsflächen und Grünflächen zu erhalten (reine Wertumlegung), ist die Umlegung rechtswidrig (BGH Urt. v. 11.05.1967- 111 ZR 141/66, NJW</p>	
--	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>1967, 1662; ders. Urt. v. 13.12.1990- 111 ZR240/89, BGHZ 113, 139 (144); OLG Karlsruhe Urt. v. 09.12.2011- 21 U 2/1 1, BauR 2013, 212; EZBK/Otte, a.a.O., § 45 Rn. 4; Birk in Spannowsky/Uechtritz; BeckOK BauGB, 52. Ed. 1.2.2021, § 45 Rn. 6; Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, a.a.O., § 45 Rn. 7).</p> <p>Nicht erforderlich ist indes, dass der Zuschnitt eines jeden Grundstücks im Umlegungsgebiet verändert werden soll. Denn bei der Beurteilung, ob die Umlegung ein zulässiges Ziel verfolgt, ist nicht auf einzelne Grundstücke, sondern auf das gesamte Umlegungsgebiet abzustellen (vgl. BGH, WM 1967, 637/638; BGH, NVwZ-RR 1998, 8 (m.w.N.); Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, a.a.O., § 45 Rn. 8).</p> <p>Die Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG wird - entgegen der fremdnützigen Enteignung - von der Privatnützigkeit oder „Eigentümergelegenheit“ geprägt. Sie dient, indem sie die plangerechte, zweckmäßige Nutzung des Grundstücks ermöglicht, durchaus den Interessen der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch den insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer (vgl. BGHZ 113, 139 = NJW 1991, 2011 - juris Rn. 13). Das bedeutet, dass bodenordnende Maßnahmen nur dort im Wege der Umlegung durchgeführt werden dürfen, wo sie ihrer konkreten Zielsetzung und ihren Auswirkungen nach wesentlich auch dem wohlverstandenen Interesse der Eigentümer der im Umlegungsgebiet befindlichen Grundstücke dienen. Dabei betrifft die Beurteilung, ob mit einem Umlegungsverfahren insgesamt privatnützige Zwecke verfolgt werden, die Umlegung als Ganzes. Erforderlich ist eine Gesamtbeurteilung aller wesentlichen Umstände (BGH, NJW 1991, 2011 - juris Rn. 17). Im Regelfall ergibt sich der privatnützige Charakter im Umlegungswege zu treffender Maßnahmen schon aus dem Zweck, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 S. 1 BauGB).</p> <p>Diese Prüfung muss, soweit dies den Umständen nach möglich ist, schon bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens und nicht erst bei der Aufstellung des Umlegungsplanes erfolgen (BGH. a. a. O. - juris Rn. 14; OLG Karlsruhe, a. a. O.). Kann im Übrigen bei der gerichtlichen Nachprüfung von Umlegungsbeschlüssen im Einzelfall die Frage, ob die Umlegung etwa tatsächlich der zweckmäßigen Gestaltung der Grundstücke dient, noch nicht abschließend beurteilt werden, bleibt es betroffenen Eigentümern unbenommen, noch gegenüber dem Umlegungsplan entsprechende Einwendungen geltend zu machen (vgl. BGH, DVBl. 1984, 337 = NVwZ 1984, 750; OLG Karlsruhe, a. a. O.; EZBK/Otte, a. a. O., § 47 Rn. 17; Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, a. a. O., § 45 Rn. 12).</p> <p>bb.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze kann bezüglich des Umlegungsbeschlusses vom 29.03.2021 eine Zweckverfehlung nicht festgestellt werden. Zweck der Umlegung ist eine Erschließung des Umlegungsgebietes. Es sollen nach Lage, Form und Größe für die beabsichtigte planerische Nutzung - Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen durch die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Neunheim - zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Auf die subjektiven Vorstellungen der Beteiligten Ziff. 1 - 3 kommt es nicht an; die Beurteilung der zweckmäßigen Gestaltung richtet sich allein nach den objektiven Gegebenheiten. Entscheidend ist, dass die geplante Nutzung entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in Form von gewerblichen Bauflächen verwirklicht werden kann.</p>	
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Das ist vorliegend der Fall.</p> <p>cc.</p> <p>Anderes ergibt sich auch nicht im Hinblick auf den Vortrag der Beteiligten Ziff. 1 - 3, die Umlegung dienen nur vordergründig dem Zweck der Erschließung und Durchführung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiets Neunheim IX“; in Wahrheit gehe es darum, der [Unternehmensbezeichnung] eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Zwar kann eine Umlegung, die nur dazu dient, einen größeren Industriebetrieb Grundstücksflächen zu beschaffen, rechtlich durchaus bedenklich sein (EZBK/Otte aaO, § 45 Rn. 4; zur grundsätzlichen Rechtswidrigkeit einer Enteignung für diesen Zweck vgl. BVerfG, Urt. vom 24. 3. 1987 - I BvR 1046/85 - , BVerfGE 74, 264, sog. Boxberg-Urt.). Jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt ist insofern lediglich festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans für das gegenständliche Gebiet tatsächlich erfolgte, um dem Unternehmen benötigte Flächen anbieten zu können. Daraus ergibt sich der Grund für die Gemeinde zur Erschließung weiterer Gewerbeflächen. Nach bisheriger Sachlage steht jedoch gerade nicht fest, dass es allein darum geht, der [Unternehmensbezeichnung] Grundstücksflächen zu beschaffen. Insbesondere steht im aktuellen Stadium nicht fest, dass dem Grundsatz der wertgleichen Zuteilung nach den §§ 56-58 in erheblichem Umfang nicht entsprochen werden kann (BeckOK BauGB/Birk, 53. Ed. 1.8.2021, BauGB § 45 Rn. 11 ). Im Hinblick auf den derzeit gegenständlichen Umlegungsbeschluss ist davon auszugehen, dass die bodenordnenden Maßnahmen wesentlich auch den Interessen der betroffenen Eigentümer dienen.</p> <p>b.</p> <p>Die Umlegung ist auch erforderlich.</p> <p>aa.</p> <p>Die Umlegung muss, um erforderlich i. S. d. § 46 Abs. 1 BauGB zu sein, nicht nur den genannten Zielen dienen, sondern diese müssen zudem ohne Umlegung unerreichbar, nur unzulänglich oder verspätet erreichbar sein. Nachdem ein Umlegungsverfahren immerhin eine Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BauGB) nach sich zieht und den Grundstücksbetroffenen für den notwendigen Grundstückstausch darüber hinaus die Verfahrensherrschaft entzieht (Battis/Krautzberger/Löhr. Vorb §§ 45 - 84 Rn. 1 0), folgt schon aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit des Mittels -- wie er auch in den Voraussetzungen der Erforderlichkeit der Umlegung in § 46 Abs. 1 BauGB zum Ausdruck kommt -, dass eine Umlegung nicht angeordnet werden darf, wenn in concreto andere die Eigentums- und Vertragsfreiheit der Beteiligten weniger berührende Mittel ebenfalls eine notwendige Neuordnung des Bodens im Umlegungsgebiet ermöglichen würden (vgl. BGHZ 100, 148; OLG Nürnberg, ZfR 2002, 307; OLG Karlsruhe, a. a. O.). Maßgebend ist der Inhalt der zu verwirklichenden Planung oder, soweit diese fehlt, die geordnete städtebauliche Entwicklung.</p> <p>Erforderlich ist die Umlegung dann, wenn unter Berücksichtigung dieser Kriterien dem öffentlichen Interesse an einer plangerechten Bodenordnung höheres Gewicht beizumessen ist als den Interessen der Eigentümer an einem unveränderten Zuschnitt ihrer Grundstücke (OLG Karlsruhe, a. a. O.). Die "Erforderlichkeit" des § 46 Abs. 1 stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar. Der Gemeinde steht jedoch bei deren Bestimmung ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (BGH NJW 1981 , 2124).</p>	
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Sind die Grundstücke ohne Umlegung plangemäß bebaubar, fehlt es an der Erforderlichkeit der Umlegung; sie fehlt allerdings nicht, wenn (nur) einzelne Grundstücke keiner Erschließung oder Neuordnung bedürfen (BeckOK BauGB/Birk, a.a.O., § 46 Rn. 2).</p> <p>bb.</p> <p>Nach diesen Maßstäben ist die Umlegung zur Verwirklichung des konkretisierten Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Die Beteiligte Ziff 4 plant eine Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Neunheim/Neunstadt. Die planerischen Überlegungen der Gemeinde in Gestalt des Bebauungsplanentwurfs lassen erkennen, dass für die geplante städtebauliche Entwicklung eine Neuordnung der Grundstücke notwendig ist. Beim geplanten Gewerbegebiet konnte nicht mit allen Grundstückseigentümern eine Einigung erzielt werden. Eine solche kann nach Einschätzung der Verwaltung der Beteiligten Ziff. 4 in naher Zukunft auch nicht erreicht werden.</p> <p>Da die vorhandenen Gewerbeflächen nahezu erschöpft sind und weiterer Bedarf eine zügige Gebietsentwicklung erfordert (vgl. die Sachverhaltsdarstellung in der Sitzungsvorlage zur Sitzung vom 03.12.2020), ist die Umlegung notwendig.</p> <p>cc.</p> <p>Etwas anderes ergibt sich auch nicht ausnahmsweise im Hinblick auf die Einbeziehung von Betriebsflächen des Beteiligten Ziff. 3.</p> <p>(1.)</p> <p>Wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb derart in städtebauliche Überlegungen einbezogen wird, dass eine Fortführung des Betriebs an gleicher Stelle unmöglich wird, weil die Betriebsflächen zu Bauland umgewandelt werden sollen, so sind gegenüber dem soeben eingeführten Maßstab an die Konkretisierung der Planungsabsichten im Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung erhöhte Anforderungen zu stellen. Gegenüber den derart in ihrer wirtschaftlichen Existenz von der Umlegung betroffenen Eigentümern ist die Einleitung erst statthaft, d. h. verhältnismäßig, wenn die Planung so weit vorangeschritten ist, dass die Grenzen der zuzuteilenden Grundstücke und ihre Nutzung annähernd erkennbar sind (BGH, Urteil vom 12. März 1987 -111 ZR 29/86 -. BGHZ 100, 148-157, Rn. 21).</p> <p>(2.)</p> <p>Eine solche besondere Betroffenheit liegt beim Beteiligten Ziff. 3 jedoch nicht vor. Nach dem Vortrag der Beteiligten Ziff. 1 - 3 sei dies der Fall, weil Betriebsflächen zu gewerblichem Bauland umgewandelt werden. Dies genügt indes nicht, um eine existenzielle Betroffenheit des Beteiligten Ziff. 3 zu begründen. Im Rahmen von Umlegungen ist es regelmäßig der Fall, dass landwirtschaftlich genutzte Fläche zu Bauland wird. Hierauf müssen sich betroffene Eigentümer einstellen und dies ist ihnen nach der gesetzlichen Wertung auch zuzumuten. Näherer Kenntnisse über die voraussichtliche Entwicklung der Planung bedarf es nicht. Erst dann, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb derart einbezogen werden soll, dass die Fortführung des Betriebes unmöglich wird, sind besondere Anforderungen an die Konkretisierung der Planungsabsichten im Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung zu stellen (BGH aaO, juris Rn. 21 ).</p>	
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Tatsächliche Anhaltspunkte für eine Existenzgefährdung oder zumindest dafür, dass der Beteiligte 3 seinen Betrieb umsiedeln müsste, sind weder dargetan noch ersichtlich. Vielmehr ergibt sich aus den Akten, dass sich bereits das Landratsamt Ostalbkreis mit Thema der Existenzgefährdung beschäftigt und festgestellt hat, dass ein Entzug der gegenständlichen Flächen bei keinem Betrieb der betroffenen Landwirte zur Existenzgefährdung führen wird (vgl. Bl. 31 d.A.). Dieser Darlegung ist der Beteiligte 3 nicht entgegengetreten. Insbesondere befindet sich der Hof des Beteiligten Ziff. 3 nicht auf dem von der Umlegung betroffenen Grundstück (vgl. Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.11.2021 , S. 2 [Bl. 41 d.A.]).</p> <p>Der Umlegungsbeschluss vom 29.03.2021 ist somit rechtmäßig und verletzt die Beteiligten Ziff. 1 - 3 nicht in ihren Rechten.</p> <p>1. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 709 ZPO, jeweils i. V. m. § 221 Abs. 1 S. 1 BauGB.</p> <p>2. Der Festsetzung des Streitwerts beruht auf der Größe der von der Umlegung betroffenen Grundstücke der Beteiligten Ziff. 1 und Ziff. 2 von 35.906 qm und des Beteiligten Ziff. 3 von 16.879 qm und einem Einwurfswert von 28,00 €/qm, unter Berücksichtigung des von der Rechtsprechung zugrunde gelegten 20 prozentigen Wertansatzes (vgl. z. B. LG Stuttgart, Beschluss vom 20.10.2015-50 O 5/15 Baul; Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, a. a. O., § 228 Rn. 6).</p> <p>Rechtsbehelfsbelehrung: [entfernt]</p> <p><u>Nachfolgend: Ergänzende vorangegangene Stellungnahmen aus vorangegangenen Beteiligungsverfahren des Bebauungsplans und der Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</u></p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 16.06.2021 zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) des Bebauungsplans</i></p> <p>Folgende Vorbemerkungen, die auch für die förmliche Offenlage von Bedeutung sind: [Person 1 und Person 2] sind in der Erbengemeinschaft [Name] FlSt.-Nr. 5104 in Ellwangen. Das Grundstück ist 3,5906 ha groß und liegt innerhalb des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX“. Das Grundstück befindet sich seit Generationen im Eigentum der Familie [Name], wurde in der Flurbereinigung Ellwangen-Ost neu zugeteilt (eingetragen am XX.XX.2011) und ist zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet, seitdem es nicht mehr selbst von der Familie [Name] landwirtschaftlich genutzt wird. Unsere Mandanten haben deshalb eine besonders enge persönliche Verbindung zu dem Grundstück, weil es sich schon seit Generationen im Eigentum der Familie befindet und [Person 1] bereits als Kind mit ihren Großeltern bei der Bewirtschaftung mitgeholfen hat. Auch besteht zur Familie, an welche das Grundstück zur Bewirtschaftung aktuell verpachtet ist, eine enge Verbindung, da schon die Väter und Großväter eng zusammengearbeitet haben. Ähnliches gilt auch für [die] von</p>	
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>uns ebenfalls vertretene [... Person 3].</p> <p>1. Die Aufstellung eines Bauleitplans muss erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sein. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Nicht erforderlich sind Bebauungspläne, deren Verwirklichung auf unabsehbarer Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen und daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen können (BVerwG, Urteile vom 21.03.2002, Az.: 4 CN 14.00, juris). Gemessen daran erfüllt die hier in Rede stehende Planung diese Anforderungen deshalb nicht, weil der Verwirklichung der Planung dauerhaft rechtliche Hindernisse, nämlich die bestehenden Eigentums- und Nutzungsverhältnisse entgegenstehen. Dabei wird nicht verkannt, dass das Städtebaurecht für die Umsetzung der planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen der aktuellen Grundstückseigentümer eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung stellt, zu denen insbesondere die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB), das Baugebot (§ 176 BauGB) aber auch die Vorschriften zur Umlegung (§§ 45 ff.) zählen. Allerdings ist all diesen Maßnahmen gemein, dass mit diesen Instrumenten ein legitimes Ziel verfolgt werden muss. Ein solches ist vorliegend jedoch nicht erkennbar. Sehr freimütig wird in den Planungszielen ausgeführt, dass die Bauleitplanung zu Gunsten eines „in Ellwangen ansässigen Unternehmens“ betrieben wird. Mithin handelt es sich um eine Bauleitplanung zu Gunsten eines Privaten. Nicht nur für die Enteignung, sondern auch für die Umlegung gelten aber besondere Vorgaben, wenn diese Instrumente nicht zum Wohl der Allgemeinheit, sondern zum Wohl eines Privaten eingesetzt werden und es ist nicht erkennbar, dass diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt werden könnten. Im Übrigen dürfte eine Umlegung unseres Erachtens schon daran scheitern, dass die planende Gemeinde (nicht ansatzweise) Ersatzflächen anbieten kann. Wenn eine Umlegung allerdings aus Rechtsgründen scheitern muss, so steht der Realisierung einer Festsetzung „Gewerbegebiet“ dauerhaft entgegen, dass nicht nur unsere Mandanten, sondern auch weitere planbetroffene Eigentümerinnen und Eigentümer an einer landwirtschaftlichen Nutzung ihrer Flächen festhalten wollen und werden.</p> <p>Die Gründe, weshalb die Umlegung scheitern wird, werden derzeit in einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Umlegungsbeschluss vom zuständigen Gericht geprüft. Gleichwohl bereits jetzt schon folgendes: Gemäß § 45 Satz 1 BauGB können zur Erschließung oder zur Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Nur zu diesem Zweck lässt das Gesetz die Umlegung zu. Die Umlegung ist daher rechtswidrig, wenn der genannte Zweck gar nicht angestrebt wird oder nicht erreicht werden kann (OLG Karlsruhe, Urteil vom 09. Dezember 2011 – 21 U 2/11 Baul –, Rn. 37, juris).</p>	<p>1. Dies ist so nicht zutreffend. Die Planungsziele sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Ziel ist vor allem die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das städtische Gewerbeflächenentwicklungskonzept (ist der Begründung beigelegt) zeigt unabhängig von konkreten Unternehmen den Gewerbeflächenbedarf in den kommenden 15 Jahren in Höhe von 90 ha auf. Dieser Bedarf wird durch den Gewerbeflächenbedarf von zahlreichen Ellwanger Unternehmen konkretisiert (siehe Begründung Bebauungsplan). Weitere zahlreiche Unternehmen, die nicht aus Ellwangen stammen, sind dabei nicht berücksichtigt. In den Unterlagen zum Bebauungsplan (Begründung und Umweltbericht) ist das Thema Flächenbedarf ausführlich dargestellt. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vorgesehen. Für ein solches Umlegungsverfahren ist es keine allgemeine Voraussetzung, dass Ersatzflächen angeboten werden müssen. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens werden die Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass entsprechend § 45 BauGB nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Im Umlegungsverfahren gelten die gesetzlichen Zuteilungsmaßstäbe. Den Grundstückseigentümern werden nach den gesetzlichen Regelungen wieder Grundstücke zugeteilt. Weitergehende Details zur Umlegung sind im Umlegungsverfahren zu klären.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Vorliegend dient die Umlegung nur vordergründig dem Zweck die Erschließung und Durchführung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“ zu ermöglichen. Denn tatsächlich dient die Umlegung allein oder doch überwiegend dem Zweck, einem in Ellwangen ansässigen privaten Betrieb eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Im Aufstellungsbeschluss heißt es im Hinblick auf die Planungsziele insofern: „Ende Juni 2020 hat ein in Ellwangen ansässiges Unternehmen von Bund und Land einen Zuschuss in Höhe von 300 Millionen Euro erhalten, um eine von der EU priorisierte Schlüsseltechnologie weiter voranzubringen („Important Projects of Common European Interest (IPCEI)“/ „Wichtige Vorhaben von gemeinsamem europäischem Interesse“). Um die damit verbundenen Entwicklungen am Standort Ellwangen umsetzen und dem Unternehmen die dafür benötigten Flächen anbieten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet IX“ erforderlich.“ Bei diesem Unternehmen handelt es sich, das dürfte kein Geheimnis sein, um die Firma [Unternehmensbezeichnung]. Aus vorgenanntem Planungsziel wird deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplans allein dem privaten Interesse der [Unternehmensbezeichnung] an einer Betriebserweiterung dient.</p> <p>Darüber hinaus möchte die Antragsgegnerin mithilfe des Umlegungsverfahrens der [Unternehmensbezeichnung] die dafür benötigten Flächen „anbieten“. Zu diesem Zweck müssen notwendigerweise die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet ihre Flächen weitestgehend aufgeben. Damit dient die Umlegung aber auch nicht der Neuordnung der Grundstücke, sondern vielmehr der Neuzuweisung von Grundstücken zugunsten der Firma [Unternehmensbezeichnung] und zulasten der betroffenen Eigentümer. Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie das Umlegungsverfahren bezwecken letztlich der [Unternehmensbezeichnung] die für die Betriebserweiterung benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen. Diese einseitige Flächenbeschaffung zugunsten eines Unternehmens ist aber nicht vom Zweck des § 45 Abs. 1 BauGB umfasst. Darüber hinaus fehlt es auch an der für die Rechtmäßigkeit eines Umlegungsbeschlusses erforderlichen Privatnützigkeit des Umlegungsverfahrens.</p> <p>Während die Enteignung eine im Fremdinteresse liegende Maßnahme darstellt, ist die Umlegung durch ihre Privatnützigkeit gekennzeichnet. Das bedeutet, dass bodenordnende Maßnahmen nur dort im Wege der Umlegung durchgeführt werden dürfen, wo sie ihrer konkreten Zielsetzung und ihren Auswirkungen nach wesentlich auch den Interessen der betroffenen Eigentümer dienen. Dabei betrifft die Beurteilung, ob mit einem Umlegungsverfahren insgesamt privatnützige Zwecke verfolgt werden, die Zulässigkeit der Umlegung als Ganzes und muss bereits bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens erfolgen. Die Prüfung, ob die Gemeinde mit der Einleitung und Durchführung des Umlegungsverfahrens privatnützige Zwecke in dem hier maßgeblichen Sinne verfolgt, erfordert eine Gesamtbeurteilung aller wesentlichen Umstände. Entscheidend ist, ob die beabsichtigten Maßnahmen bei verständiger Würdigung der Interessenlage insgesamt auch im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer der im Umlegungsgebiet befindlichen Grundstücke liegen. Dabei kann auch bei einer durch "fremde Interessen" ausgelösten Planung aus objektiver Sicht ein Interesse der betroffenen Eigentümer an einer angemessenen Lösung der Konfliktsituation bestehen (BGH, Urteil vom 13. Dezember 1990 – III ZR 240/89 –, Rn. 13 f. und Rn. 17, juris; OLG Hamm, Urteil vom 05. Juli 2012 – I-16 U 6/11 (Baul) –, Rn. 36, juris; OLG Karlsruhe, Urteil vom 09. Dezember 2011 – 21 U 2/11 Baul –, Rn. 37, juris). Nach diesen Maßstäben fehlt es dem vorliegenden Umlegungsverfahren an der erforderlichen Privatnützigkeit. Die mit der Einleitung des Umlegungsbeschlusses verfolgte Neuordnung der Grundstücke dient nicht den Interessen der betroffenen</p>	<p>Das in der Stellungnahme genannte Unternehmen ist beim Umlegungsverfahren nicht beteiligt. Es wird auf die oben und in der Begründung dargestellten Planungsziele verwiesen.</p> <p>Es ist nicht zutreffend, dass die Eigentümer durch das Umlegungsverfahren ihre Fläche weitestgehend aufgeben müssten. Die Eigentümer bekommen im Umlegungsverfahren entsprechend der gesetzlichen Regelungen wieder Grundstücke zugeteilt.</p> <p>Es fehlt nicht an der Privatnützigkeit des Umlegungsverfahrens. Die Eigentümer erhalten neu geordnete Flächen zugeteilt. Es wird auf die oben und in der Begründung dargestellten Planungsziele verwiesen.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Die Eigentümer bekommen im Umlegungsverfahren entsprechend der gesetzlichen</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Eigentümer. Vielmehr dient die Neuordnung der Grundstücke primär und überwiegend den Interessen der [Unternehmensbezeichnung]. Es ist gar nicht beabsichtigt bzw. erwünscht, den Eigentümern Gewerbegrundstücke im Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Dies würde ja den oben zitierten Planungszielen zuwiderlaufen. Diese Auffassung wird auch durch die fortgeschrittenen Planungsabsichten der Antragsgegnerin bestätigt: Aus dem nunmehr veröffentlichten Planteil des Bebauungsplanentwurfs ist ersichtlich, dass der gesamte östliche Bereich des Plangebiets nur über die L 1060 mittels eines Kreisverkehrs erschlossen ist, wobei dieser jedoch abrupt mit der Zufahrt in das östliche Plangebiet endet und dieses ansonsten nicht von Erschließungsstraßen durchzogen ist. Diese Besonderheit legt die Vermutung nahe, dass das gesamte östliche Plangebiet für die Firma [Unternehmensbezeichnung] vorgesehen ist, welche dann die Erschließung selbst vornehmen wird. Zudem sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im östlichen Teil des Plangebiets (GE 2 und GI 2) Mindestgrößen von Baugrundstücken von 10 Hektar vorgesehen. Aus diesen Planungsabsichten wird ersichtlich, dass es der Antragsgegnerin nur darum geht, der [Unternehmensbezeichnung] geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Es ist keinesfalls beabsichtigt, den betroffenen Antragsstellern, deren Grundstücke sich im östlichen Plangebiet befinden, dort auch wieder neue Grundstücke zuzuteilen. Die Neuordnung der Grundstücke wird einseitig an die Bedürfnisse der [Unternehmensbezeichnung] angepasst sein.</p> <p>Im Übrigen hat die Mehrheit der Eigentümer im Umlegungsgebiet gar kein Interesse an der Schaffung von Gewerbegrundstücken. Die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke werden – wie auch die Grundstücke der Antragsteller – ganz überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Für diese von den Eigentümern ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen bereits zweckmäßig gestaltet.</p> <p>Die mit der Bauleitplanung beabsichtigte Neuordnung zur Ausweisung als Gewerbeflächen bringt den Eigentümern keinen Nutzen, sondern schadet diesen im Gegenteil in wirtschaftlicher Hinsicht existenziell. Viele betroffenen Eigentümer, insbesondere auch der Antragsteller zu 3) müssen ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgeben. Es ist bislang nicht ersichtlich, ob die Antragsgegnerin für alle Landwirte im Umlegungsgebiet ausreichend Ersatzfläche zur Verfügung stellen kann. Daher kann keinesfalls davon gesprochen werden, dass das Umlegungsverfahren insgesamt im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer liegt.</p> <p>Letztlich zeigt sich anhand dieser Ausführungen, dass es sich im Grunde nicht um eine privatnützige Neuordnung der Grundstücke handelt, sondern um eine verdeckte fremdnützige Enteignung zugunsten der [Unternehmensbezeichnung] und zulasten der betroffenen Eigentümer.</p> <p>2. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet ist im Regionalplan in großen Teilen als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ festgelegt. Hierbei handelt es sich aber – anders als in den Planunterlagen angedeutet – nicht um einen Grundsatz, sondern um ein Ziel der Raumordnung.</p>	<p>Regelungen wieder Grundstücke zugeteilt.</p> <p>Entsprechend der in der Begründung dargestellten Planungsziele sind unterschiedlich große Baugrundstücke geplant für kleinere, mittlere und große Flächenbedarfe.</p> <p>Die Details der Grundstückszuteilung sind Gegenstand des Umlegungsverfahrens.</p> <p>Die Baulandumlegung nach den §§ 45 ff. BauGB ist eine verfassungsrechtlich zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (BVerfG 22.5.2001 – 1 BvR 1512/97 – BVerfGE 104, 1–13).</p> <p>Laut einer fachbehördlichen Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planverwirklichung in ihrer Existenz bedroht. Die landwirtschaftlichen Belange sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, bewertet und mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Im Übrigen sind Details der Umlegung im Umlegungsverfahren nach den gesetzlichen Vorgaben zu klären.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend.</p> <p>2. Laut geltendem Regionalplan Ostwürttemberg handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, welcher in der Bauleitplanung abzuwägen ist. Die Raumordnungsbehörden haben hierzu auch entsprechende Stellungnahmen</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Nach der Legaldefinition des § 3 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013, Az.: 2 K 287/12). Ob eine raumordnerische Vorgabe die Qualität eines Ziels oder eines Grundsatzes hat, richtet sich nach dem materiellen Gehalt der Planaussage selbst (BVerwG, Beschluss vom 15.04.2003, Az.: 4 BN 25/03, juris). Aus der Zusammenschau sämtlicher Informationen ergibt sich, dass die Festlegung „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ ein Ziel und nicht nur einen Grundsatz der Raumordnung darstellt (zur Ausweisung eines schutzbedürftigen Bereichs in einem Regionalplan siehe VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013, a.a.O.). Anders als ein Grundsatz der Raumordnung ist ein Ziel der Raumordnung nicht im Wege einer kommunalen Abwägung disponibel, sodass der seitens der Gemeinde geplante Umgang mit der Vorgabe der Raumordnung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten dürfte.</p> <p>3. Es bleibt dabei: Eine Standortalternativenprüfung wird in den Unterlagen zu den Planungszielen nur behauptet, nicht aber plausibilisiert. Im Hinblick auf Standortalternativen ist zweierlei zu berücksichtigen: Zum einen stellt es kein städtebaulich zulässiges Kriterium dar, Standortalternativen danach zu prüfen, wie dies für den privaten Dritten, zu dessen Gunsten der Bebauungsplan aufgestellt wird, am genehmsten ist. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass beim geplanten Standort besonders hochwertige landwirtschaftliche Flächen vernichtet würden (hierzu siehe unten). Dass bei zutreffender Gewichtung der Kriterien im Rahmen einer Alternativenprüfung der ausgewählte Standort am besten geeignet sein soll, ist schwer vorstellbar.</p> <p>4. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind besondere die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen § 1 Abs. 6 Ziff. 8b BauGB. Mit dieser besonderen Bedeutung der Landwirtschaft korrespondiert die Regelung in § 1a Abs. 2 BauGB, nach der landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgewidmet werden dürfen und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen einem besonderen Begründungserfordernis unterliegt. Insofern ist zu beachten, dass es bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans um rund 50 ha größtenteils sehr fruchtbarer Böden handelt. Für die betroffenen Landwirte würde es kaum möglich sein, die verlorenen Flächen durch gleichwertige zu ersetzen. Dazu ist das Land im Neunheimer Umland viel zu knapp, vor allem bedingt durch die rund 200 ha, die in den vergangenen 40 Jahren für Gewerbeflächen versiegelt worden sind. Die Hochwertigkeit des auch in Ellwangen knappen Guts (hochwertiger) landwirtschaftlicher Flächen korrespondiert wiederum mit dem nach § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden privaten Interesse von Eigentümern, Verpächtern und Landwirten der hier in Rede stehenden Flächen. Diese haben ein schützenswertes Interesse nicht nur daran, dass ihnen überhaupt landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung steht; vielmehr richtet sich das Interesse gerade auch darauf, die besonders hochwertigen Böden des zur Überplanung anstehenden Bereichs in der Bewirtschaftung zu halten. Dies gilt nicht zuletzt auch deshalb, weil die betroffenen Landwirte ihre Flächen häufig so arrondiert haben, dass diese in der Nähe der Hofstellen liegen bzw. in unmittelbare Nähe zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen gelegen sind, sodass dies eine</p>	<p>abgegeben, welche zu keinem anderen Ergebnis kommen.</p> <p>3. In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan, jeweils mit Anlagen, ist die Alternativenprüfung ausführlich dargelegt, erläutert und begründet. Auf diese Unterlagen wird verwiesen. Bei der Standortalternativenprüfung spielen Belange einzelner Unternehmen keine Rolle; das Plangebiet wurde bereits Jahre zuvor im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt (als Anlage zur Begründung beigelegt) als Gewerbe-Entwicklungsfläche identifiziert und festgelegt.</p> <p>4. Zu den unter Ziffer 4 angesprochenen Belangen wird auf die Begründung und den Umweltbericht (jeweils mit Anlagen) verwiesen. Standortalternativen mit weniger hochwertigen Böden stehen nicht zur Verfügung. Trotz oder auch durch die bisherige Gewerbeflächenentwicklung von ca. 200 ha sind im dortigen Bereich noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Die Baulandentwicklung war in der Vergangenheit nicht nur von Nachteil aus wirtschaftlicher Sicht für die betroffenen Eigentümer und Betriebe. Dies ermöglichte den landwirtschaftlichen Betrieben auch immer wieder selbst Ersatzflächen im Umfeld anzupachten oder aufzukaufen. Statistisch gesehen sinkt die Zahl der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe im Zeitverlauf bereits seit Jahrzehnten. Dadurch ergibt sich auch</p>
---	--



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Bewirtschaftung erleichtert. Es ist nichterkennbar, wie dieses Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer und hier insbesondere unserer Mandanten als Eigentümer und Verpächter der zuvor bezeichneten landwirtschaftlichen Fläche rechtssicher bei einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB „weggewogen“ werden könnten.</p> <p>5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich insbesondere auch ökologisch hochwertige Flächen. Die planende Gemeinde hat ja bereits angekündigt, zur Erfassung und Bewertung naturschutzfachlicher Belange diverse Gutachten einholen zu wollen. Das Ergebnis dieser Begutachtungen bleibt abzuwarten. Es wäre jedoch nicht verwunderlich, wenn Ergebnis der Begutachtung wäre, dass naturschutzfachliche Belange dauerhaft oder zumindest über einen langen Zeitraum eine Überplanung des Gebietes unmöglich machen.</p> <p>Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Bauleitplanung für das in Rede stehende Gebiet die zuvor bezeichneten Belange in einer Weise entgegenstehen, dass abzusehen ist, dass ein Satzungsbeschluss einer Überprüfung im Normenkontrollverfahren</p>	<p>immer wieder die Möglichkeit für Veränderungen und Neuverteilungen bei den Betriebsflächen.</p> <p>Die privaten Belange, das Interesse am Erhalt der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen – auch Flächen in der Nähe von Hofstellen oder weiteren landwirtschaftlichen Flächen (erleichterte Bewirtschaftung), wird mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die privaten Belange und Eigentumsrechte werden mit sehr hohem Gewicht in der Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt und in der Umlegung berücksichtigt. Beide Verfahren sind dazu gesetzlich normiert.</p> <p>Wirtschaftlich erfolgreiche, auch weiterhin wachsende Unternehmen, bieten Arbeitsplätze, welche die Existenzgrundlage für den überwiegenden Teil der Ellwanger Bevölkerung darstellen. Ziel ist es auch in Zukunft und nachfolgenden Generationen (unseren Kindern und Enkeln) diese guten wirtschaftlichen Bedingungen zu ermöglichen. Daher sollen die in Ellwangen vorhandenen Unternehmen am Ort bleiben und hier erweitern bzw. verlagern können und nicht sukzessive wegen Flächenmangels aus Ellwangen wegziehen müssen. Es besteht begründeter Flächenbedarf für zahlreiche Ellwanger Unternehmen. Im vorliegenden Fall überwiegen diese öffentliche Belange, vorrangig die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl, gegenüber den angeführten anderen Belangen.</p> <p>5. Die Planung beinhaltet zum einen die teilweise Erhaltung vorhandener ökologischer Strukturen und zum anderen umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen. Naturschutzfachliche Belange machen eine Überplanung des Gebietes nicht unmöglich. Die Umweltbelange sind im Umweltbericht mit Anlagen ausführlich dargelegt, darauf wird verwiesen.</p> <p>Diese Einschätzung wird nicht geteilt.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>nicht standhalten wird.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei für eine Erbengemeinschaft (2 Personen) Flst. 5104 (3,5906 ha) sowie angeschlossen die Eigentümer/innen / Erbengemeinschaften der Flste. 5104, 5103, 5096, 5095, 5096/1, 5120, 5114, 5105, 2086, 5099, 5097, 5097/1, 5098, 5110, 5114, 5104 und 5103 vom 11.01.2021 zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>[In der Stellungnahme ist aufgeführt, dass sich folgende Parteien dieser Stellungnahme vom 11.01.2021 anschließen (keine Unterschriften von diesen Parteien vorliegend):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erbengemeinschaft (2 Personen) Flst. 5104</li> <li>- Eigentümer/in Flst. 5103</li> <li>- Eigentümergemeinschaft (2 Personen) <ul style="list-style-type: none"> <li>Flst. 5096 Anschaffung in 1998</li> <li>Flst. 5095 Anschaffung in 2015</li> <li>Flst. 5096/1 Anschaffung in 2002 (nur 1 Eigentümer)</li> </ul> </li> <li>- Eigentümer/in Flst. 5120</li> <li>- Eigentümer/in Flst. 5114</li> <li>- Eigentümer/in Flst. 5105 Anschaffung in 2013</li> <li>- Eigentümer/in (Pferdezucht) Flst. 2086 Anschaffung in 2017 <ul style="list-style-type: none"> <li>Flst. 5099 Anschaffung in 2002</li> </ul> </li> <li>- Eigentümer/in Flst. 5097 <ul style="list-style-type: none"> <li>Flst. 5097/1</li> </ul> </li> <li>- Erbengemeinschaft (3 Personen) Flst. 5098 und Flst. 2062]</li> </ul> <p><i>Ergänzend: vorangegangene gleichlautende Stellungnahme (Fax vom 11.01.2021, Nachreichung per Fax vom 24.01.2021, angeschlossen an Stellungnahme vom 11.01.2021 (oben)) für eine Eigentümergemeinschaft Flst. 5100 (3 Personen) zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan</i></p> <p>Folgende Vorbemerkungen: [...] sind in der Erbengemeinschaft [...] Eigentümer des Grundstücks FlSt.-Nr. 5104 in Ellwangen. Das Grundstück ist 3,5906 ha groß und liegt innerhalb des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX“. Das Grundstück befindet sich seit Generationen im Eigentum der Familie [...], wurde in der Flurbereinigung Ellwangen-Ost neu zugeteilt [...] und zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet, seitdem es nicht mehr selbst von der Familie [...] landwirtschaftlich genutzt wird. Unsere Mandanten haben deshalb eine besonders enge persönliche Verbindung zu dem Grundstück, weil es sich schon seit Generationen im Eigentum der Familie befindet und Frau [...] bereits als Kind mit ihren Großeltern bei der Bewirtschaftung mitgeholfen hat. Auch besteht zur Familie [...], welche das Grundstück zur Bewirtschaftung aktuell verpachtet ist, eine enge Verbindung, da schon die Väter und Großväter eng zusammengearbeitet haben.</p>	
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p><i>Ergänzung folgender Absatz vom 26.02.2021:</i> Eine eben solche enge Verbindung zu seinem Grundstück besteht auch für Herrn ..... [Eigentümer eines anderen Grundstücks im Plangebiet], der aktiver Landwirt ist und das Land auch landwirtschaftlich selbst nutzt. Der Betrieb wurde ihm von seinem ... übergeben und er wird ihn seinerseits an seinen ..., und somit die nächste Generation, weitergeben. Durch frühere Flurbereinigungsmaßnahmen sind ihm Flächen verloren gegangen, weitere Verluste oder weitere Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen belasten nicht nur ihn, sondern auch andere aktive Landwirte sehr.</p> <p>Ähnlich wie den von uns vertretenen Mandanten ergeht es einer Vielzahl weiterer Grundstückseigentümer, die von der Bauleitplanung durch Überplanung ihrer Grundstücke unmittelbar betroffen sind und mit denen unsere Mandanten in einem engen Austausch stehen. Von diesen Grundstückseigentümern schließen sich die folgenden nachstehenden Einwände an:</p> <p>[...] [<i>siehe hierzu Auflistung oben</i>]</p> <p>Die Grundstücke der Erbgemeinschaft [Flst. 5098 und Flst 2062] werden aktiv bewirtschaftet [von einer Partei der Erbgemeinschaft]. Die Grundstücke wurden [...] geerbt, [...] Das große Grundstück mit der Fläche [...] wurde vor ca. 15 Jahren durch die Flurbereinigung zugeteilt. Erschwerend kommen Altlasten hinzu, die ca. 0,65 ha der kleineren Fläche betreffen.</p> <p>Darüber hinaus gibt es weitere Planbetroffene, die teilweise eigenständige Einwände erheben, und solche, die sich erst im weiteren Fortgang des Bauleitplanverfahrens zu Wort melden werden, die aber die nachstehend wiedergegebenen Positionen der von uns vertretenen Einwander unterstützen.</p> <p>1. Die Voraussetzungen zur Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung i. S. v. § 3 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor. Zwar reicht für die frühzeitige Bürgerbeteiligung aus, wenn Ziele und Zwecke der Planung in ihren Grundzügen erkennbar sind (Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 14. Auflage, § 3 Rdnr. 8). Insofern geben die in den Bekanntmachungsunterlagen dargestellten Planungsziele durchaus einigen Aufschluss. Allerdings muss auch schon in dieser frühen Phase für Planbetroffene ungefähr erkennbar sein, in welcher Weise diese von der Planung betroffen sind bzw. in welcher Weise die planende Gemeinde den Rechtspositionen der Planbetroffenen Rechnung tragen möchte. Im vorliegenden Fall sollen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Gewerbeflächen umgewidmet werden. Dies erfordert es, schon in der frühzeitigen Beteiligungsphase darzulegen, wo, in welchem Umfang und an welcher Stelle Ersatzflächen für die betroffenen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden könnten und dass und in welcher Weise diese neuen Flächen die Fortführung der landwirtschaftlichen Betätigung ermöglichen. Nichts davon findet sich in den vorgelegten Planunterlagen.</p>	<p>Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung ist es, diese möglichst frühzeitig durchzuführen, um die Öffentlichkeit und die Planbetroffenen „möglichst früh“ am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Zu diesem frühen Zeitpunkt beginnt erst das Verfahren. Zudem fanden im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern im Plangebiet statt. Es wurde intensiv versucht eine einvernehmliche Lösung zusammen mit den Grundstückseigentümern zu finden und die betroffenen Grundstücke aufzukaufen.</p> <p>Es gibt keine gesetzliche Regelung wonach Bauleitpläne nur dann aufgestellt werden dürften, wenn schon zu Beginn des Verfahrens allen Planbetroffenen Ersatzflächen angeboten</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Es entsteht der Eindruck, die frühzeitige Bürgerbeteiligung sei nur deshalb bereits jetzt initiiert worden, weil das Bauleitplanverfahren so schnell wie möglich „durchgezogen“ werden muss und dafür hingenommen wird, dass die Betroffenen nicht ausreichend über die für sie maßgeblichen Fragen informiert werden.</p> <p>2. Die Aufstellung eines Bauleitplans muss erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sein. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitplane aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Nicht erforderlich sind Bebauungsplane, deren Verwirklichung auf unabsehbarer Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen und daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen können (BVerwG, Urteile vom 21.03.2002, Az.: 4 CN 14.00, juris).</p> <p>Gemessen daran erfüllt die hier in Rede stehende Planung diese Anforderungen deshalb nicht, weil der Verwirklichung der Planung dauerhaft rechtliche Hindernisse, nämlich die bestehenden Eigentums- und Nutzungsverhältnisse entgegenstehen. Dabei wird nicht verkannt, dass das Städtebaurecht für die Umsetzung der planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen der aktuellen Grundstückseigentümer eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung stellt, zu denen insbesondere die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB), das Baugebot (§ 176 BauGB) aber auch die Vorschriften zur Umlegung (§§ 45 ff.) zählen. Allerdings ist all diesen Maßnahmen gemein, dass mit diesen Instrumenten ein legitimes Ziel verfolgt werden muss. Ein solches ist vorliegend jedoch nicht erkennbar. Sehr freimütig wird in den Planungszielen ausgeführt, dass die Bauleitplanung zu Gunsten eines „in Ellwangen ansässigen Unternehmens“ betrieben wird. Mithin handelt es sich um eine Bauleitplanung zu Gunsten eines Privaten. Nicht nur für die Enteignung, sondern auch für die Umlegung gelten aber besondere Vorgaben, wenn diese</p>	<p>werden können. Dann wären zahlreiche gesetzliche Regelungen zur Baulandumlegung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme weitgehend überflüssig.</p> <p>Zu Beginn ist i.d.R. zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans (mit den Grundzügen der Planung wie der Art der baulichen Nutzung) Gegenstand des Verfahrens und der frühzeitigen Beteiligung. Im Rahmen der Umsetzung durch ein Umlegungsverfahren können weitere Themen der Umsetzung Gegenstand des Umlegungsverfahrens sein. Landwirtschaftliche Belange sind vor allem bei Haupterwerbsbetrieben relevant und können auch bei Nebenerwerbsbetrieben relevant sein. Bei Grundstückseigentümern, welche die Flächen verpachtet haben sind Belange der Landwirtschaft für die Verpächter weniger relevant.</p> <p>Dieser Eindruck verwundert. Eine Beteiligung im frühem Planungsstadium ist sinnvoll und vom Gesetzgeber gewünscht.</p> <p>Dies ist so nicht richtig. Im Aufstellungsbeschluss wird auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept verwiesen, welches in der vorangegangenen öffentlichen Sitzung des Gemeinderates beschlossen worden ist und über das in der Presse ausführlich berichtet wurde. In diesem informellen Plankonzept für die künftige Gewerbeentwicklung in Ellwangen wurde der Flächenbedarf für einen Planungshorizont von 15 Jahren dargelegt und begründet. Dieses Konzept ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p>
--	--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Instrumente nicht zum Wohl der Allgemeinheit, sondern zum Wohl eines Privaten eingesetzt werden und es ist nicht erkennbar, dass diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt werden könnten. Im Übrigen dürfte eine Umlegung unseres Erachtens schon daran scheitern, dass die planende Gemeinde (nicht ansatzweise) Ersatzflächen anbieten kann. Wenn eine Umlegung allerdings aus Rechtsgründen scheitern muss, so steht der Realisierung einer Festsetzung „Gewerbegebiet“ dauerhaft entgegen, dass nicht nur unsere Mandanten, sondern auch weitere planbetroffene Eigentümerinnen und Eigentümer an einer landwirtschaftlichen Nutzung ihrer Flächen festhalten wollen und werden.</p> <p>3. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet ist im Regionalplan in großen Teilen als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ festgelegt. Hierbei handelt es sich aber - anders als in den Planunterlagen angedeutet - nicht um einen Grundsatz, sondern um ein Ziel der Raumordnung. Nach der Legaldefinition des § 3 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013, Az.: 2 K 287/12). Ob eine raumordnerische Vorgabe die Qualität eines Ziels oder eines Grundsatzes hat, richtet sich nach dem materiellen Gehalt der Planaussage selbst (BVerwG, Beschluss vom 15.04.2003, Az.: 4 BN 25/03, juris). Aus der Zusammenschau sämtlicher Informationen ergibt sich, dass die Festlegung „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ ein Ziel und nicht nur einen Grundsatz der Raumordnung darstellt (zur Ausweisung eines schutzbedürftigen Bereichs in einem Regionalplan siehe VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013, a.a.O.). Anders als ein Grundsatz der Raumordnung ist ein Ziel der Raumordnung nicht im Wege einer kommunalen Abwägung disponibel, sodass der seitens der Gemeinde geplante Umgang mit der Vorgabe der Raumordnung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten dürfte.</p> <p>4. Eine Standortalternativenprüfung wird in den Unterlagen zu den Planungszielen nur behauptet, nicht aber plausibilisiert. Im Hinblick auf Standortalternativen ist zweierlei zu berücksichtigen: Zum einen stellt es kein städtebaulich zulässiges Kriterium dar, Standortalternativen danach zu prüfen, wie dies für den privaten Dritten, zu dessen Gunsten der Bebauungsplan aufgestellt wird, am genehmsten ist. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass beim geplanten Standort besonders hochwertige landwirtschaftliche Flächen vernichtet würden (hierzu siehe unten). Dass bei zutreffender Gewichtung der Kriterien im Rahmen einer Alternativenprüfung der ausgewählte Standort am besten geeignet sein soll, ist schwer vorstellbar.</p> <p>5. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind besondere [sic] die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen § 1 Abs. 6 Ziff. 8b BauGB. Mit dieser besonderen Bedeutung der Landwirtschaft korrespondiert die Regelung in § 1a Abs. 2 BauGB, nach der landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgewidmet werden dürfen und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen einem besonderen Begründungserfordernis unterliegt. Insofern ist zu beachten, dass es bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans um rund 50 ha größtenteils sehr fruchtbarer Böden handelt. Für die betroffenen Landwirte wird es kaum möglich sein, die verlorenen Flächen durch gleichwertige zu ersetzen.</p>	<p>In den aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplan (Begründung und Umweltbericht) ist das Thema Flächenbedarf und der Bedarf für zahlreiche Unternehmen dargestellt. Auf diese Unterlagen wird verwiesen. Für ein Umlegungsverfahren ist es keine Voraussetzung, dass Ersatzflächen angeboten werden müssen.</p> <p>Laut geltendem Regionalplan Ostwürttemberg handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, welcher in der Bauleitplanung abzuwägen ist. Die Raumordnungsbehörden haben hierzu auch entsprechende Stellungnahmen abgegeben, welche zu keinem anderen Ergebnis kommen.</p> <p>Auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht nebst Anlagen wird verwiesen. Darin wird dieses Thema behandelt, erläutert und begründet. Auf die aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht wird verwiesen. Darin wird dieses Thema behandelt.</p> <p>Standortalternativen mit weniger hochwertigen Böden stehen nicht zur Verfügung. Auf die Standortalternativenprüfung wird verwiesen. Im Bereich Neunheim, Neunstadt, Rattstadt herrschen ähnlich / gleichwertig wertvolle Böden (im Maßstab der Plangebietsgröße) vor.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Dazu ist das Land im Neunheimer Umland viel zu knapp, vor allem bedingt durch die rund 200 ha, die in den vergangenen 40 Jahren für Gewerbeflächen versiegelt worden sind.</p> <p>Die Hochwertigkeit des auch in Ellwangen knappen Guts (hochwertiger) landwirtschaftlicher Flächen korrespondiert wiederum mit dem nach § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden privaten Interesse von Eigentümern, Verpächtern und Landwirten der hier in Rede stehenden Flächen. Diese haben ein schützenswertes Interesse nicht nur daran, dass ihnen überhaupt landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung steht; vielmehr richtet sich das Interesse gerade auch darauf, den besonders hochwertigen Boden des zur Überplanung anstehenden Bereichs in der Bewirtschaftung zu halten. Dies gilt nicht zuletzt auch deshalb, weil die betroffenen Landwirte ihre Flächen häufig so arrondiert haben, dass diese in der Nähe der Hofstellen liegen bzw. in unmittelbare Nähe zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen gelegen sind, sodass dies eine Bewirtschaftung erleichtert. Es ist nicht erkennbar, wie dieses Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer und hier insbesondere unserer Mandanten als Eigentümer und Verpächter der zuvor bezeichneten landwirtschaftlichen Fläche rechtssicher bei einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB „weggewogen“ werden könnten.</p>	<p>Trotz oder auch durch die bisherige Gewerbeflächenentwicklung von ca. 200 ha sind im dortigen Bereich noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Die Baulandentwicklung war in der Vergangenheit nicht nur von Nachteil aus wirtschaftlicher Sicht für die Betroffenen Eigentümer und Betriebe. Dies ermöglichte den landwirtschaftlichen Betrieben auch immer wieder selbst Ersatzflächen im Umfeld anzupachten. Statistisch gesehen sinkt die Zahl der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe im Zeitverlauf bereits seit Jahrzehnten. Dadurch ergibt sich auch immer wieder die Möglichkeit für Veränderungen und Neuverteilungen bei den Betriebsflächen.</p> <p>Diese privaten Belange, das Interesse am Erhalt der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen – auch Flächen in der Nähe von Hofstellen oder weiteren landw. Flächen (erleichterte Bewirtschaftung), wird mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Für das Plangebiet wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Verkürzt zusammengefasst, ist ein Umlegungsverfahren dem Grundsatz nach so angelegt, dass den Betroffenen nach Möglichkeit und entsprechend der gesetzlichen Regelungen auch wieder Flächen zugeteilt werden sollen. Die privaten Belange und Eigentumsrechte werden mit sehr hohem Gewicht in der Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt und in der Umlegung berücksichtigt. Beide Verfahren sind dazu gesetzlich normiert. Wirtschaftlich erfolgreiche, auch weiterhin wachsende Unternehmen, bieten Arbeitsplätze, welche die Existenzgrundlage für den überwiegenden Teil der Ellwanger Bevölkerung darstellen. Ziel ist es, auch den folgenden Generationen (unseren Kindern und Enkeln) diese guten Bedingungen zu ermöglichen. Daher sollen die in Ellwangen vorhandenen Unternehmen am Ort bleiben und hier erweitern bzw. verlagern können und nicht sukzessive</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>6. Innerhalb des Plangebietes befinden sich insbesondere auch ökologisch hochwertige Flächen. Die planende Gemeinde hat ja bereits angekündigt, zur Erfassung und Bewertung naturschutzfachlicher Belange diverse Gutachten einholen zu wollen. Das Ergebnis dieser Begutachtungen bleibt abzuwarten. Es wäre jedoch nicht verwunderlich, wenn Ergebnis der Begutachtung wäre, dass naturschutzfachliche Belange dauerhaft oder zumindest über einen langen Zeitraum eine Überplanung des Gebietes unmöglich machen.</p> <p>Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Bauleitplanung für das in Rede stehende Gebiet die zuvor bezeichneten Belange in einer Weise entgegenstehen, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Bauleitplanung zu einem rechtmäßigen Abschluss gebracht werden kann. Vor diesem Hintergrund wird das Bauleitplanverfahren einzustellen sein.</p> <p><i>Ergänzend: vorangegangene Stellungnahme vom 26.02.2021 zum Umlegungsverfahren, basierend auf der Stellungnahme vom 11.01.2021</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erbgemeinschaft (2 Personen) Flst. 5104</li> <li>- Eigentümer/in Flst. 5103</li> </ul> <p>Andere Parteien aus der Stellungnahme von oben (11.01.2021) sind nicht mehr aufgeführt.</p> <p>I. Zunächst ist eine unzulässig kurze Frist für die Anhörung im Vorfeld des Umlegungsbeschlusses zu beanstanden. Grundsätzlich gilt eine Frist von einem Monat als angemessen (Brügelmann, Kommentar zum BauGB, Stand: September 2005, § 47 Rn. 43 e). Diese Frist wird bei dem hier maßgeblichen Zeitraum von weniger als 3 Wochen deutlich unterschritten. Der beabsichtigte Umlegungsbeschluss leidet insofern bereits jetzt schon an dem Formfehler einer unzulässig kurzen Anhörungsfrist.</p> <p>II. Eine Umlegung ist unzulässig, wenn diese undurchführbar ist. Dies gilt beispielsweise dann, wenn erkennbar ist, dass nicht genügend Ersatzland beschafft werden kann oder der Zweck der Umlegung nicht erreichbar ist. Genau dies ist vorliegend zu beanstanden: Es ist nicht erkennbar, dass genügend Ersatzland beschafft werden kann oder sogar zu schon zur Verfügung stünde. Außerdem wird der Zweck der Umlegung nicht erreichbar sein (siehe unten).</p>	<p>wegen Flächenmangels aus Ellwangen wegziehen müssen. Es besteht konkreter Flächenbedarf für 21 Ellwanger Unternehmen. Im vorliegenden Fall überwiegen diese öffentliche Belange, vorrangig die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl, gegenüber den angeführten anderen Belangen.</p> <p>Im Plangebiet sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Naturschutzfachliche Belange machen eine Überplanung des Gebietes nicht unmöglich.</p> <p>Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Das Bebauungsplanverfahren wird fortgesetzt.</p> <p>Dies betrifft das Umlegungsverfahren und nicht das hier gegenständliche Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Dies betrifft das Umlegungsverfahren und ist so nicht zutreffend: es ist keine pauschale grundsätzliche Voraussetzung für ein Umlegungsverfahren, dass Ersatzland für alle Betroffenen vorhanden sein muss, sonst bräuhete es dieses Instrument in der Form nicht. Die Umlegung ist durchführbar, der Zweck ist erreichbar.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>III. Bei Einleitung der Umlegung muss zumindest ein realisierbares Plankonzept existieren aus dem deutlich wird, dass seine realisierungsbodenordnende Maßnahme erforderlich machen. Wenn auch nur ein Plankonzept genötigt, so muss dieses Konzept jedoch eine Aussagekraft in sich tragen, die erkennen lasst, dass zur Realisierung der vorgesehenen Planung eine Bodenneuordnung in Form einer Umlegung notwendig ist. Diesen Anforderungen genügt die bisherige Planung nicht.</p> <p>IV. Es besteht eine Wechselwirkung zwischen Bauleitplanung und Umlegung. Insofern muss die gerechte Abwägung der privaten Belange untereinander von dem Bestreben getragen sein, bereits im Rahmen des Planungsziels einen Interessenausgleich herzustellen. Ein Interessenausgleich ist dann allerdings nicht erkennbar, wenn dem einen Privaten Grund und Boden weggenommen werden soll, um dies einem anderen Privaten (begünstigtes Unternehmen) zuzuweisen. Eine Umlegung erfordert daher jedenfalls die realistische Annahme, dass die der Bodenordnung begleitende Bauleitplanung realisiert werden kann. Dies ist jedenfalls dann nicht der Fall, wenn das Bebauungsplanverfahren von vornherein zum Scheitern verurteilt ist:</p> <p>[nachfolgend wird die oben dargestellt Stellungnahme wiederholt.]</p>	<p>Die Voraussetzungen sind gegeben. Die städtebauliche Konzeption und ein Entwurf des Bebauungsplans liegen vor; eine Beteiligung nach § 3 BauGB und § 4 BauGB haben bereits stattgefunden. Eine Bodenordnung ist erforderlich. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die privaten Belange, insbesondere Eigentumsrechte sind mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Es bestehen jedoch höhergewichtigere öffentliche Belange zur Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (s. Begründung zum Bebauungsplan). Es ist nicht richtig, dass quasi eine Enteignung mit „Wegnahme“ von Grund und Boden erfolgen soll, es handelt sich um ein gesetzlich geregeltes Umlegungsverfahren. Auch im Umlegungsverfahren spielen die Eigentumsrechte eine sehr wichtige Rolle. Zudem besteht begründeter Flächenbedarf für zahlreiche Gewerbebetriebe, die Verkürzung auf eines ist nicht zutreffend (s. Begründung Bebauungsplan).</p> <p>Hierzu wird auf die Ausführungen oben verwiesen.</p>
---	---



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

p12	<p>Privatperson (anonym)  <i>Stellungnahme per E-Mail vom 28.03.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Der Stadtinfo vom 26.03.2021 entnahm ich die öffentliche Bekanntmachung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Ellwangen-Neunheim IX.</p> <p>Ich kritisiere die angestrebte Maßnahme ausdrücklich, sowohl aufgrund der beabsichtigten Flächenversiegelung, aber insbesondere aufgrund der ausgewählten Fläche, auf welcher sich neben Naturräumen (Gehölze) unter anderem das (immerhin zur Erhaltung vorgesehene) Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ befindet.</p> <p>Aus welchem Grund wird die Erweiterung des Industriegebiets in Richtung Ellwangen vorgenommen und nicht zwischen dem bestehenden Industriegebiet / Neunstadt / Autobahnmeisterei und der A7 oder eine andere an die A7 angrenzende Fläche Richtung Röhlingen? Eine Fläche angrenzend an die Autobahn macht m.E. mehr Sinn, da diese Fläche ohnehin durch Straßenlärm und Abgase für Mensch und Natur verloren ist.</p> <p>Eventuell steht diese Information auch in den Bekanntmachungen auf <a href="http://Ellwangen.de">Ellwangen.de</a> – allerdings konnte ich sie da nicht finden. Deshalb vielen Dank vorab für Ihre Antwort!</p>	<p>In den ausgelegten Unterlagen (insbesondere im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept und der Begründung zum Bebauungsplan) ist der Flächenbedarf ausführlich begründet. Im Bebauungsplan ist die Neunheimer Eiche zur Erhaltung festgesetzt und flächenmäßig gesichert. Für Eingriffe in den Naturraum und Gehölze sind im Bebauungsplan umfangreiche Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt; im Detail wird dies im Bebauungsplanverfahren abschließend festgesetzt und abgewogen.</p> <p>Im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept wurden Standortalternativen geprüft, s.a. Umweltbericht zum Bebauungsplan. Es sind auch Flächen an der Autobahn für eine spätere Entwicklung vorgesehen. In den Unterlagen ist ausführlicher dargestellt aus welchen einzelnen Gründen zuerst die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets im Plangebiet erfolgt. Hierzu sind vor allem Vorgaben der Landes- und Raumordnung (Siedlungsentwicklung am Bestand orientieren, zuerst Erweiterung/Abrundung bestehendes Gebiet), der günstigere Flächenzuschnitt in Kombination mit der Größe sowie dem aktuellen Bedarf an großen zusammenhängenden Gewerbeflächen anzuführen.</p>
p13	<p>Zwei Privatpersonen, Brühlstraße Rattstadt  <i>Stellungnahme vom 29.03.2021 (außerhalb Frist jedoch im Rahmen zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans behandelt)</i></p> <p>Wir als Anwohner von Ellwangen, möchten bzgl. des neuen Industriegebietes Ellwangen Neunheim IX Bedenken anmelden,</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>was den Verkehr und den Lärm betrifft. Der Verkehr und somit auch der Lärm nimmt von Jahr zu Jahr zu, wird immer mehr, und wir bekommen keinen Lärmschutz. Im Gegenteil jetzt wird das Industriegebiet nochmals vergrößert, so dass noch mehr Schwerlastverkehr an uns vorbei donnert, zudem ist es schön, dass höher gebaut wird um nicht so viele Flächen zu verschwenden, aber was ist mit unserer Aussicht, müssen wir dann zu dem ganzen Verkehr, Lärm auch noch tolle hohe Betonwände ansehen.</p> <p>Wir sind dagegen! Versetzen Sie sich mal in unsere Lage – würden Sie das stillschweigend dulden?</p> <p>Weiter fordern wir von Ihnen ein Konzept, für den Lärmschutz, und den Verkehr, für unser Dorf.</p>	<p>Geräuschkontingentierung und eine Verkehrslärmprognose erstellt. Laut dieser sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da durch den Mehrverkehr des Plangebietes nur eine Pegelerhöhung von maximal 0,4 dB erfolgt, was unterhalb der Hörschwelle von 1,1 dB liegt. Auf das Gutachten wird verwiesen.</p> <p>Es gibt keinen Rechtsanspruch auf freie Aussicht. Die geplanten Gewerbegebietsflächen liegen in einem großen Abstand von ca. 600 m von den Stellungnehmenden entfernt. Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung zum Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept wurden aufgenommen und zwischen Plangebiet und Rattstadt eine sehr große Grünfläche mit umfangreicher und hoher Begrünung (B-Plan) als Puffer aufgenommen. Dennoch ist es richtig, dass das Plangebiet auch aufgrund der hohen zulässigen Gebäude deutlich sichtbar sein wird. In der Abwägung überwiegen jedoch andere Belange, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl.</p>
p14	<p><b>Zwei Privatpersonen, Hardtstraße Ellwangen-Rattstadt</b>  <i>Stellungnahme vom 16.05.2021 zur Beteiligung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</i></p> <p>Auf der Fläche soll auf keinen Fall ein Funk- oder Sendemast aufgestellt werden, da die Auswirkungen auf den Menschen auf lange Sicht gesundheitsgefährdend sind.</p> <p>Die geplante Begrünung bzw. Erdwall soll nochmals überprüft werden, ob hier noch eine Erweiterung bzw. Erhöhung möglich ist.</p>	<p><i>Die Stellungnahme betrifft insgesamt das Bebauungsplanverfahren und wird dort behandelt.</i></p> <p>Für die Versorgung der Bevölkerung und Betriebe sind fernmeldetechnische Nebenanlagen (Funk-/Sendemasten) im Stadtgebiet erforderlich. 600 m weiter östlich an der Autobahn befindet sich bereits ein Funkmast. Aktuell ist diesbezüglich im Plangebiet nichts geplant oder bekannt. Im Plangebiet soll dies aber zulässig sein, wenn dies zur Versorgung ein geeigneter Standort ist. Dies müsste im Sinne der Stellungnehmenden auch ein besserer Standort sein als in benachbarten Wohngebieten.</p> <p>Eine Erweiterung bzw. Erhöhung und damit die Art und Ausmaße der festgesetzten Grünflächen wurden während</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Da das Industriegebiet sehr nahe an die Wohnbebauung grenzt soll bzw. muss darauf geachtet werden, dass in diesem Bereich nur Firmen angesiedelt werden, welche keinen Lärm während den Arbeitszeiten verursachen. Des Weiteren sollen keine Firmen die Staub- und Geruchsbelästigung entwickeln und keine welche Gesundheitsgefährdeten Immissionen hervorrufen angesiedelt werden.</p> <p>Des Weiteren befürchten wir, dass durch eine falsche Flächennutzung die Wohnqualität sich zum Nachteil verschlechtert und somit ein Preisverfall der Immobilien und Grundstücke zu erwarten sind.</p>	<p>des Planungsprozesses eingehend geprüft und optimiert. Das Resultat, welches schlussendlich auch Einzug in den Bebauungsplan gehalten hat stellt einen sehr guten Kompromiss zwischen allen relevanten Ansprüchen dar, welche an die Fläche(n) gestellt wurden. Eine Erweiterung bzw. Erhöhung würde diesen Kompromiss gefährden und ist somit nicht möglich.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde mittels Gutachten (Geräuschkontingierung und eine Verkehrslärmprognose) sowohl der zunehmende Verkehrslärm als auch der im Gebiet entstehende Lärm untersucht. Als Resultat wurden im Bebauungsplan sind so genannte „Lärmkontingente“ festgesetzt, so dass die zulässigen Lärmwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen eingehalten werden. Laut genanntem Gutachten sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da durch den Mehrverkehr des Plangebietes nur eine Pegelerhöhung von maximal 0,4 dB erfolgt, was unterhalb der Hörschwelle von 1,1 dB liegt. Auf das Gutachten wird verwiesen. Im Bebauungsplan sind vorwiegend Gewerbegebiete festgesetzt, welche vorwiegend der Unterbringung „nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ dienen. Industriegebiete sind räumlich nur sehr untergeordnet und zentral im Plangebiet festgesetzt. Es sind sehr große Abstände von ca. 500 bis 600 m zur Hardtstraße und im Norden des Plangebiets ein sehr breiter Grüngürtel als Pufferbereich vorhanden. Durch zahlreiche immissionsschutzbezogene Fachgesetze und Verordnungen wird vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld Rechnung getragen, dies gilt für alle relevanten Emissionen und somit auch Lärm, Gerüche und (Fein-) Staub. Zudem besteht ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot.</p> <p>Für eine negative Veränderung der Grundstückswerte bestehen keine überzeugenden Anhaltspunkte, im Gegenteil können diese durch die Nähe zu Arbeitsplätzen und eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage auch steigen.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	Der Kreuzungsbereich L1060 zur Hardtstraße soll ebenfalls überplant werden und mit Lärmschutz versehen werden.	Aufgrund des Mehrverkehrs durch das Plangebiet sind laut Verkehrslärmprognose keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Hardtstraße ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.
p15	<p><b>Privatperson, Feldbergstraße</b>  <i>Stellungnahme vom 09.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>zu o.g. Aufstellungsbeschluss möchte ich folgende Anregungen vorbringen:</p> <p>Punkt 1: In der veröffentlichten PDF-Datei „Planziele“ mit der Überschrift - Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neunheim IX“ - Planungsziele im Aufstellungsbeschluss- wird u.a. folgendes aufgeführt:</p> <p>„Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, landwirtschaftliche Wegverbindung, welche auch als Fuß- und Radwegeverbindung dient, soll mit begleitender Baumreihe und dem so genannten „Franzosenkreuz“ in voraussichtlich leicht veränderter Lage erhalten bleiben. Der Erdwall im Norden wird durch die Wegeverbindung unterbrochen“.</p> <p>Hierzu möchte ich erwähnen: Diese Obstbaumreihe, mit knapp 50 Bäumen, wurde vor über 20 Jahren im Rahmen der Flurbereinigung als Ausgleichsmaßnahme angelegt und seither, auf dieser windhöffigen Hochfläche, mit viel Einsatz hochgepöppelt. Ob deren Verschiebung nach Westen (im Süden um ca. 25 m und im Norden um ca. 45 m) einen so großen Vorteil für die Abgrenzung der Baugrundstücke erbringen kann, wage ich zu bezweifeln. Die Ersatz-Neupflanzung und die Aufwuchspflege würden wohl wieder über 20 Jahre in Anspruch nehmen, bis der momentan vorhandene Zustand wieder erreicht wäre. Deshalb möchte ich vorschlagen, den vorhandenen Weg samt Obstbaumreihe, erweitert um eine zweite Baumreihe, in die Planung zu übernehmen.</p> <p>Punkt 2: Folgende Punkte sollten als Vorgaben bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan einfließen (verpflichtend oder über Förderanreize der Stadt Ellwangen):</p> <p>I. Verdichtete und mehrgeschossige Bauweise in die Höhe, aber vor allem auch in die Tiefe. Das Untergeschoss kann für Parkplätze, Garagen für Fuhrpark und Maschinen etc., Lagerflächen genutzt werden. Die leichte Hanglage bietet den Vorteil für das einfache Anlegen der Zufahrt dorthin. Dadurch wird die Flächenversiegelung um die Grundfläche des UG reduziert und dadurch auch der Aufwand für die Regenwasserrückhaltung gesenkt.</p> <p>II. Maximierung des Maßes der baulichen Nutzbarkeit und Vorgaben von Mindestnutzungskennzahlen.</p>	<p>Die Baumreihe und der Weg sollen nach Westen verlagert werden, um im Plangebiet größere zusammenhängende Flächen zu ermöglichen. Durch Ersatzpflanzungen wird der derzeitige Zustand in neuer Lage wiederhergestellt. Leider kommt es vor, dass sich 20 Jahre später andere Umstände ergeben, als man damals im Blick hatte. Die Baumreihe soll nicht entfallen, sondern wieder angepflanzt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan werden höhere Gebäude, verdichtete Bauweise und Untergeschosse zugelassen. Bei der Bauplatzvergabe spielt dies ebenfalls eine wichtige Rolle. Nicht alle Unternehmen können jedoch Ihre Flächenbedarfe mehrgeschossig und derart hoch verdichtet umsetzen.</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>III. Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Intensivierung / Nachverdichtung der Grundstücksausnutzung durch die Gemeinde.</p> <p>IV. Im Gewerbegebiet werden anfangs nur die HAUPTerschließungsstraßen gebaut, damit kann bei der Einteilung der Flächen größtmöglich auf die Erfordernisse der Kaufinteressenten eingegangen werden. Erst dann werden die nötigen Anlieger- und Stichstraßen verwirklicht. Beim Planen und beim Ausbau wird versucht das vorhandene Geländenniveau anzuhalten (leichte Hanglage) ohne große Auffüllungen oder Abgrabungen vorzunehmen (vgl. I).</p> <p>V. Verpflichtung/Forderung für PV-Dachanlage, entweder in Eigenbetrieb oder als Vermietung an einen Betreiber (evtl. Energiegenossenschaft).</p> <p>VI. Verpflichtung/Forderung für Gewerbebetriebe ihre unbebauten, nicht versiegelten Flächen nicht zum monotonen Rasen anzulegen, sondern mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Wildblumenwiesen abwechslungsreich zu gestalten (Erhöhung der Biodiversität).</p> <p>Unter Berücksichtigung vorgenannter Punkte könnte ein zukunftsweisendes Vorzeigemodell für flächensparende Gewerbegebietsentwicklung geschaffen werden. Der Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung ließen sich so stark reduzieren, als auch der damit verbundene Aufwand für die Regenwasserrückhaltung. Zusätzlich ließe sich die Flächeneffizienz erheblich steigern, was in der Bevölkerung sicherlich als positiv wahrgenommen wird und die Akzeptanz für künftige Projekte wachsen lassen könnte.</p> <p>Die künftigen Gewerbegebiete müssen nicht mehr durch große Auffüllungen und Abgrabungen modelliert werden, sodass alle Betriebsflächen auf einer Ebene genutzt werden können. Intelligente und flexibel einsetzbare Systeme der (Hoch)Lager- und Produktionslinientechnik funktionieren mittlerweile problemlos geschossübergreifend in den Betriebsgebäuden.</p> <p>Auch die Gemeinde Westhausen will bei ihrem neuen Baugebiet durch mehrgeschossige Bauten den Flächenverbrauch begrenzen. Die Hanglage südlich der B 29 lässt sich dafür optimal nutzen.</p> <p>Ich möchte an Sie appellieren, alle Möglichkeiten und Instrumente zugunsten der Nachhaltigkeit einzusetzen um die Flächen am effizientesten zu verwerten.</p> <p>Ein Gewerbegebietsmanager könnte bei Informations- und Beratungsgesprächen die Kaufinteressenten über die zukünftigen Nachhaltigkeitsaspekte, sowie deren Vorteile, aufklären und überzeugen.</p> <p>In Anlage ist eine Karte angefügt, in welcher exemplarisch eine Variante für die HAUPTerschließungs- und Nebenstraßen dargestellt ist. Auch wird ein Beispiel für das Anlegen von Zufahrten zum Ober- und Untergeschoss abgebildet.</p> <p>Anlage: Karte Variante</p>	<p>Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind nicht für alle und nicht für die vorliegende Planungssituation das geeignete Mittel.</p> <p>Dies entspricht der üblichen Praxis.</p> <p>Die ist mittlerweile landesgesetzliche Vorgabe.</p> <p>Ist im Bebauungsplan vorgesehen.</p> <p>Daran wird intensiv gearbeitet. Es kommt jedoch auch immer darauf an, was realistischer Weise umsetzbar ist und die unterschiedlichsten Unternehmen nicht überfordert. Eine Abwanderung von Unternehmen aufgrund überhöhter Anforderungen und Pflichten würde über das Ziel hinausschießen.</p> <p>Auffüllungen und Abgrabungen sind kostenintensiv und werden daher generell versucht zu minimieren. Die Stadt unterstützt immer wieder Unternehmen bei der Nachverdichtung z.B. durch Änderung von Bebauungsplänen. Immer wieder werden effiziente, flächensparende Hochregallager errichtet.</p> <p>Bei der Grundstücksvermarktung und im Baugenehmigungsverfahren ist dies regelmäßig eines der wichtigsten Themen.</p> <p>Vielen Dank für die Skizzen, Unterlagen und das Engagement. In der allerersten, frühen Planungsphase sind bei uns im Haus ähnliche Skizzen entstanden. In der Weiterentwicklung der Planung und aufgrund der nachgefragten Flächengrößen und möglichen</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Bilder von Beispielen (Auffüllungen) Verwendete Literatur:</p> <p>Zu I:</p> <p>Auszug Broschüre Stadt Karlsruhe, UNTERNEHMENSSTANDORTE ZUKUNFTSAHIG ENTWICKELN 2.3 ZURÜCK IN DIE ZUKUNFT! Heutige Gewerbegebiete sind vielfach durch eingeschossige Hallen- und Flachbauten geprägt. Allenfalls Räumlichkeiten für Büroarbeitsplätze werden gestapelt. Das war nicht immer so: Bis in die 1950er-Jahre waren für viele Produktionsunternehmen Geschossbauten üblich. Dadurch konnten die Fabrikgebäude besser in städtische Strukturen integriert werden. Eine solche kompakte Bauweise wird heute — unter neuen Vorzeichen (Gebot zur Reduzierung des Flächenverbrauches) und in moderner Gestalt — wieder interessant.</p> <p>Zu I und II:</p> <p>Auszug Broschüre IHK Nordschwarzwald, Leitfaden Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft 3.5 Anforderungen an das Gewerbe- und Industriegebiet der Zukunft Flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs Flächen konsequent nutzen Wesentlicher Faktor des effizienten Umgangs mit Fläche ist die bauliche Dichte. Grundsätzlich sollte daher das Maß der baulichen Nutzung an die baurechtlich zulässige Maximalgrenze gehen. Durch entsprechende Vorgaben könnten Ansiedlungswillige bei der Grundstücksvergabe begünstigt werden, wenn sie im Gegenzug besonders Flächensparende Maßnahmen ergreifen. So könnten ggf. höhere Baukosten ausgeglichen werden und die Kommunen werden im Gegenzug von einer besseren Flächenausnutzung profitieren. Die Kombination aus städtebaulicher Verdichtung durch mehrgeschossige Bauweise und Integration von Nutzungen ist eng verbunden mit der Systemplanung für Infrastrukturen. Auch hier spielt die Kombination passender Branchen und sich ergänzender Nutzungssegmente eine wesentliche Rolle.</p> <p>Verkehrs- und Erschließungsflächen minimieren</p> <p>Erschließungs- und Verkehrsflächen beanspruchen einen großen Flächenanteil. Zentrale Einrichtungen für den ruhenden Verkehr und die Verknappung des öffentlichen Raumes sowie ein strukturiertes Wegenetz können diese Flächen minimieren.</p> <p>BEISPIELE</p> <p>Verpflichtung zur mehrgeschossigen Bebauung, Maximierung des Maßes der baulichen Nutzbarkeit und Vorgaben von Mindestnutzungskennzahlen</p> <p>Zentrale Lkw-Stellplätze mit Serviceeinrichtungen und Rampenmanagement</p> <p>-Gemeinsames Parkraummanagement / Flottenmanagement / Nutzerorientierte Bündelung von Funktionen / Campus</p> <p>Vorhabensbezogener Bebauungsplan zur Intensivierung / Nachverdichtung der Grundstücksausnutzung durch die Gemeinde</p> <p>4.1.10</p> <p>Die Standortqualität sowie innovative Preis-, Gebühren- und Umlagesysteme stützen die Wettbewerbsfähigkeit und haben Vorbildcharakter</p> <p>Gestaffeltes Preismodell als Anreiz für nachhaltiges Verhalten</p> <p>Kommunen profitieren von besserer Flächenausnutzung</p> <p>Identitäts- und Imagebildung durch sorgsamen Umgang mit Ressourcen</p> <p>Leitinvestitionen als Wegbereiter mit Vorbild-Charakter</p>	<p>Grundstücksaufteilungen ist inzwischen jedoch der aktuelle Planteil des Bebauungsplans maßgeblich.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Zu I. und II: Auszug Broschüre HTWG Konstanz-Gewerbegebiete 4.0</p> <p>4.1 Nachhaltige Entwicklung</p> <p>Obwohl die Grundstückspreise in vielen Teilräumen vergleichsweise hoch sind, wird häufig angemerkt, dass die Ausnutzung der Bauflächen oftmals unter den planerischen Möglichkeiten liegt. Eine wichtige Herausforderung stellt daher die Erhöhung der Flächeneffizienz in Erschließung und Bau bzw. der Nachverdichtung bestehender Gewerbestandorte dar. Auch der hohe Grad an Flächen für den bewegten und ruhenden Verkehr und die damit einhergehende Versiegelung tragen zur wenig effektiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen bei, auch, weil bei der Planung noch auf konventionelle Mobilitätssysteme und den MIV fokussiert wird.</p> <p>Aus Perspektive von Planung und Umweltverbänden führen die gegenwärtigen Grundstückspreise in Verbindung mit zu geringen Qualitätsanforderungen zu einem wenig nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden. Dementsprechend wird für mehr planerische Auflagen und Festlegungen plädiert.</p> <p>Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Örtliche Planung: Breit diskutiert werden Möglichkeiten, Nachhaltigkeitsaspekte in die kommunale Planung zu verankern. Fiskalische Instrumente werden bisher noch relativ selten genutzt, um das Angebot an Gewerbeflächen auszuweiten bzw. qualitative Aspekte der Entwicklung zu befördern. Einzelinstrumente umfassen z.B. die Einführung gesplitteter Abwassergebühren als Anreiz für Bauherren, die Versiegelung zu reduzieren. Weitreichendere Möglichkeiten, beispielsweise die gezielte Nutzungsüberlagerung, Forderung der naturnahen Gestaltung, Gebäudebegrünung oder Umsetzung gezielter Artenschutzmaßnahmen, die Unterstützung der Nutzung von Synergieeffekten im energetischen Bereich oder Einführung alternativer Mobilitätskonzepte sollten in die Agenden der Kommunen vermehrt Eingang finden. Durch den Ausschluss von Nutzungen, die Verpflichtung zur Nachverdichtung von Bestandsflächen, Vorgaben bezüglich Regenwassernutzung und der Nutzung, Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien konnten Nachhaltigkeitskriterien verstärkt Eingang in die kommunale Planung finden. Auch auf kommunaler Ebene sind Beratungsformate und die gezielte Bereitstellung von Informationen wesentlich, um eine nachhaltige Entwicklung im direkten Austausch mit den Akteuren voran zu bringen.</p>	
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

Bilder von Beispielen (Auffüllungen).



Anstatt der Auffüllung von bis zu 7 m Höhe hätte ein Untergeschoss gebaut werden können, welches als Garage für Pkw, Fuhr- und Maschinenpark und als Lagerfläche zu nutzen gewesen wäre (nordöstl. Ecke Neunheim VII).



Auch hier hätte anstatt der Auffüllung von bis zu 5 m Höhe im Bereich der großen überdachten Lkw-Abstellfläche ein Untergeschoss ( wenigstens teilweise) gebaut werden können, welches dann auch als Garage für Lkw, Pkw, Fuhrpark hätte genutzt werden können Die versiegelte Fläche und dadurch der Aufwand für die Regenwasserrückhaltung hätte sich reduzieren lassen. (südlich K 3223, Neuheim VIII).

Nicht bei allen Unternehmen sind mehrgeschossige Nutzungen sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar möglich. Eine sehr ambitionierte Planung kann auch Gefahr laufen nicht verwirklicht zu werden, wenn die Vorgaben zu hoch angesetzt werden. Es gibt in Ellwangen viele hervorragende, mehrgeschossige und verdichtete Unternehmensbereiche. Vielleicht sind diese positiven Beispiele zu wenig bekannt. Für Ellwanger Unternehmen soll aber vor Ort auch die Möglichkeit für Erweiterungen und Verlagerungen im Stadtgebiet geschaffen werden, auch wenn nicht immer mehrgeschossige und hoch verdichtete Umsetzungen möglich sind. Regelmäßig erfolgen am Altstandort Nachverdichtungen und Wohn-Folgenutzungen sowie die Entflechtung unverträglicher Gemengelagen im Siedlungsbestand zu Gunsten des Wohnumfeldes. Immer wieder erfolgen Nachverdichtungen erst im Zeitverlauf. Wachsende Unternehmen benötigen Platz und zu kleine Grundstücke können Erweiterungen bei positiver Unternehmensentwicklung verhindern.



## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

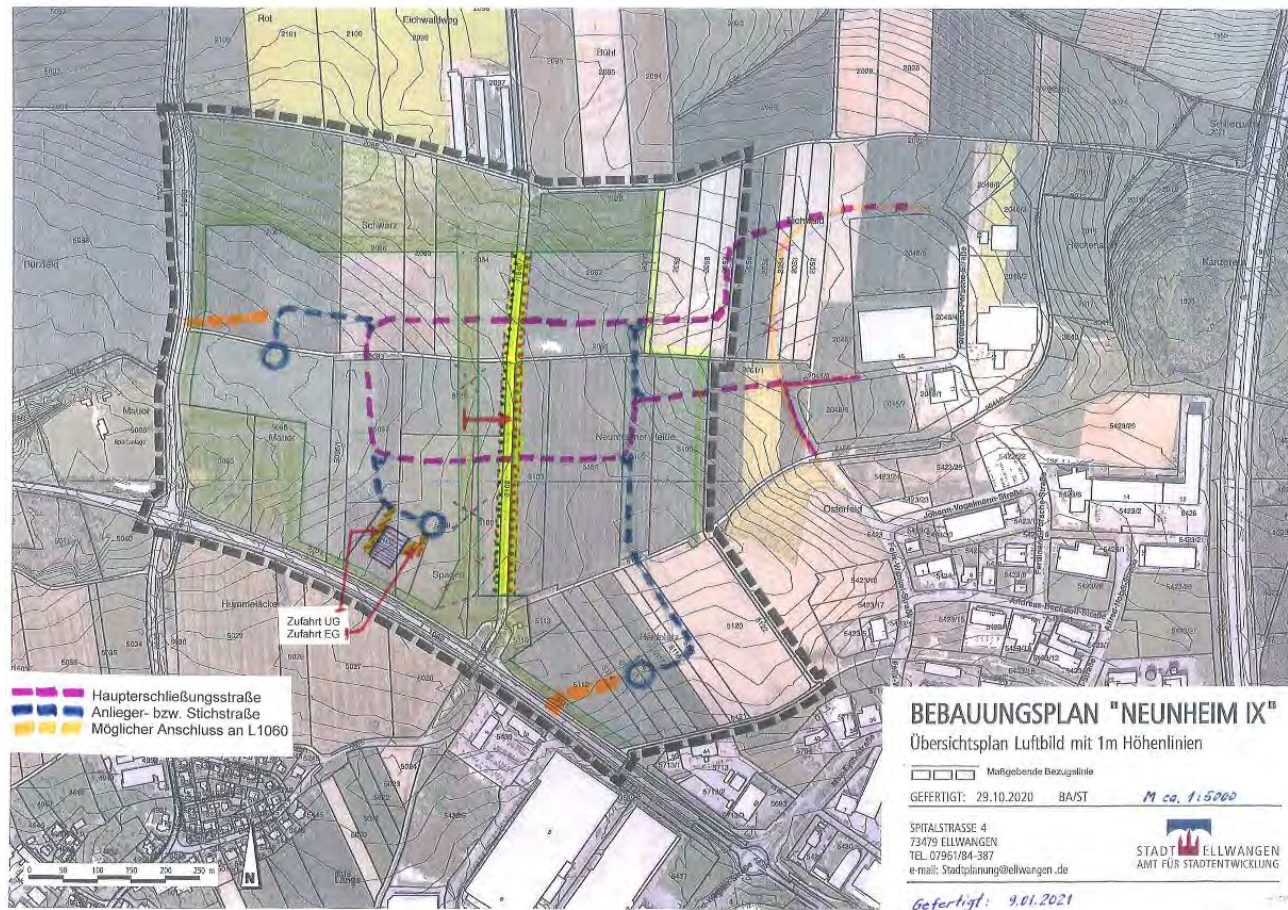
Zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und verbindlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Andere Gestaltungsmöglichkeit.

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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



p16

Zwei Privatpersonen (Ehepaar), Stifterstraße  
**Stellungnahme vom 09.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung**

Mit diesem Schreiben möchten wir unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Neunheim IX“ in Ellwangen abgeben.

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Wir sind über die Pläne der Gewerbegebietserweiterung „Neunheim IX“ äußerst entsetzt!!! Im Folgenden möchten wir Ihnen einige Punkte nennen, die uns sehr am Herzen liegen:</p> <p>Äußerst fragwürdig scheint uns die unwiederbringliche und dauerhafte Zerstörung wertvollsten Ackerbodens, der die Lebensgrundlage heimischer Landwirte und somit auch der Gesellschaft darstellt! Man müsste stolz darauf sein, in der eigenen Gemeinde noch so wertvolles Ackerland zu haben! Das Gegenteil scheint uns der Fall — leichtfertig und gewissenlos wird beschlossen, diesen Boden für Gewerbeflächen zu opfern. Heutzutage beschwert sich JEDER über die massive Zerstörung des Regenwaldes und den damit verbundenen katastrophalen Auswirkungen für das Leben auf unserer Erde. — Hier geschieht dasselbe nur in viel kleinerem Stil! Letztlich ist es egal ob eine Fläche überbaut oder gerodet wird, sie ist zerstört!</p> <p>Mit welcher Begründung wird durch die Erweiterung eines Gewerbegebietes die Existenz von Landwirten leichtfertig aufs Spiel gesetzt und in Kauf genommen? Gerade in der heutigen Zeit, in der die Nachfrage nach regional erzeugten Produkten stetig steigt, darf den Landwirten wertvoller Ackerboden in Hofnähe nicht genommen werden!</p> <p>Durch eine weitere Bebauung von Ackerflächen verlieren die heimischen Landwirte zunehmend ihre Lebensgrundlage. Dies müsste für die Verantwortlichen der Stadt Grund zur Sorge sein. Warum werden die, durch die Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes zu erwartenden Einnahmen, rücksichtslos über die Arbeit und Produktion der heimischen Landwirte gestellt werden?</p> <p>Es entsteht der wohl nicht unbegründete Eindruck, die Stadtverwaltung und der Gemeinderat stellen die ständige Erweiterung von Industrie und Gewerbe über den Erhalt unserer Kulturlandschaft und der damit verbundenen Produktion heimischer Nahrungsmittel. Genauso werden ökologische Aspekte gänzlich außer Acht gelassen.</p>	<p>Die vorgetragenen Belange werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Wirtschaftlich erfolgreiche, auch weiterhin wachsende Unternehmen, bieten Arbeitsplätze, welche die Existenzgrundlage für den überwiegenden Teil der Ellwanger Bevölkerung darstellen. Ziel ist es, auch den folgenden Generationen (unseren Kindern und Enkeln) diese guten Bedingungen zu ermöglichen. Daher sollen die in Ellwangen vorhandenen Unternehmen am Ort bleiben und hier erweitern bzw. verlagern können und nicht sukzessive wegen Flächenmangels aus Ellwangen wegziehen müssen. Es besteht konkreter Flächenbedarf für derzeit 21 Ellwanger Unternehmen. Die Entwicklung ist mit Eingriffen, aber auch mit ökologischen Ausgleichsmaßnahmen verbunden. Leichtfertig erfolgt diese Entwicklung nicht.</p> <p>Durch die Entwicklung des Plangebiets wird nach fachlicher Einschätzung voraussichtlich kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Die Entwicklung ist jedoch mit nachteiligen Auswirkungen für landwirtschaftliche Betriebe verbunden. Auf die Ausführungen in der Begründung, Umweltbericht und zugehörigen Anlagen wird verwiesen. Die mit der Entwicklung einhergehenden Eingriffe und Auswirkungen sowie die landwirtschaftlichen Belange werden mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Jedoch gibt es überwiegende öffentliche Belange, vor allem die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in großer Anzahl. In den aktuellen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren wird auf die genannten Belange ausführlich eingegangen.</p>
---	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

p17	<p>Drei Privatpersonen (Erbengemeinschaft), Flst. 2084  <i>Stellungnahme vom 09.01.2021, Nachreichung vom 16.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>zum vorgenannten Widerspruch unsere Begründung wie folgt:</p> <p>Zunächst legen wir Wert darauf deutlich zu machen, dass wir nicht generell gegen die Ausweisung von Industrie- / Gewerbegebieten sind. Jede Gemeinde in der Bundesrepublik Deutschland ist u.a. auf die Einnahmen aus der Gewerbesteuer zur Finanzierung ihres Haushalts angewiesen und Unternehmen benötigen einen Standort für die Realisierung ihres Betriebszwecks.</p> <p>Andererseits ist festzustellen, dass sich die Ausweisung neuer Gewerbegebiete automatisch mit Zielen der Anwohner; der Bürger/-innen; des Naturschutzes, u.v.m., in einem natürlichen Konflikt befindet. Dieser Konflikt lässt sich in vielen Fällen mildern oder beseitigen, wenn wichtige Kriterien bei der Planung beachtet werden.</p> <p>- Das umliegende Grünland dient als ideale landwirtschaftliche Nutzfläche / Stärkung der Landwirtschaft / Nichtaktiven Landwirtschaft</p> <p>Hier wurde nicht ausreichend dargelegt, welche praktikablen Möglichkeiten (im Nahbereich) für die aktiven Landwirte seitens der Stadt geschaffen werden. Die in Aussicht gestellten Ausgleichsflächen berücksichtigen lediglich aktive Landwirte und erscheinen zu weit entfernt.</p> <p>Aktiven Landwirten wird bei der Übernahme von Ausgleichsflächen Übernahme von Kosten in Aussicht gestellt. Nichtaktiven Landwirten entfällt dieser Vorteil bzw. lässt keinen erkennen (steuerlich, höhere Reinvestitionskosten, etc.). Eine Information sowie Anreiz wurde bis dato nicht vorgestellt.</p> <p>Des Weiteren verknappen durch den Wegfall von landwirtschaftlichen Nutzflächen ebenso die landwirtschaftlichen Pachtflächen aller - Landwirte und somit deren Existenzgrundlagen.</p> <p>- Naherholungsgebiet der Bürger/innen der anliegenden Dorfer sowie der Gesamtregion / Naturschutz</p> <p>Hier gibt es insbesondere Bedenken zum Naturschutz, dem Landschaftsbild insgesamt des Umlandes (Schloss, Schlossweiher, Schönenberg). Ellwangen bewirbt sich nicht zuletzt aktiv als Tourismusgebiet und plant dies weiterhin zu tun (s. hierzu auch Landesgartenschau).</p> <p>Prüfung und Gutachten seitens Naturschutzbund, Wasserschutzbehörden (Schutz des Grundwasserspiegels muss gewährleistet</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Leider besteht mangels ausreichend eigener landwirtschaftlicher Grundstücke nicht die Möglichkeit, dass die Stadt allen Grundeigentümern im Plangebiet gleich große Ersatzflächen anbieten kann.</p> <p>Privatrechtliche Kaufvertragsverhandlungen sind nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Pachtmarkt und die landwirtschaftlichen Betriebe können nicht ausgeschlossen werden, wie schon bei den letzten Erweiterungen des Gewerbegebiets. Für die betroffenen Landwirte und Eigentümer waren die Gebietserweiterungen jedoch auch nicht immer nur von Nachteil (wirtschaftlich).</p> <p>Die angeführten Belange werden in die Abwägung eingestellt. In den aktuellen Bebauungsplanunterlagen (v.a. Umweltbericht) und den inzwischen vorliegenden Fachgutachten werden diese Themen behandelt. Bereits</p>
-----	---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>sein) sowie des Umweltbundesamtes, etc., wurden nicht vorgestellt.</p> <p>Eventuell ansässige Firmen produzieren mit nicht nachhaltigen Produkten (Rohstoffen in der Lieferkette). Hier gilt insbesondere die Befürchtung, dass dies negative Auswirkungen auf die Umwelt hat, welche bis dato nicht ausreichend berücksichtigt wurden bzw. ein etwaiges Konzept nicht vorgestellt wurde.</p> <p>Die Beschaffung von nicht nachhaltigen Rohstoffen in dritten Beschaffungsländern tragen bekanntermaßen zu Fluchtursachen bei (s. hierzu auch LEA in Ellwangen). Hier wäre wünschenswert, dass dies ausreichend geprüft und berücksichtigt wird.</p> <p>Nicht immer sollte der alleinige finanzielle Vorteil im Vordergrund stehen (Stichwort „Solidarität“),</p> <p>- Lärmschutz Es gilt zu befürchten, dass ein größeres Verkehrsaufkommen sowie Produktionsanlagen unerwünschte Lärmbelästigungen verursachen (selbst an ruhigen Tagen hört man bereits den Verkehr der naheliegenden A7 immens).</p> <p>- Verkehrsaufkommen der Anwohner &amp; insgesamt Die schlechte Infrastruktur und der desolate Zustand der Straßen lässt befürchten, dass sich die Situation weiterhin dramatisch verschlechtert. Eine Verkehrsanalyse sowie definierte Maßnahmen zur Beseitigung dieser Zustände sind nicht bekannt. Ein Verkehrschaos muss durch ein nachhaltiges Verkehrskonzept abgewendet werden. Verschwenderischer Flächenverbrauch / Flächeninanspruchnahme / Verknappung von Flächen insgesamt / Nutzung von Industriebrachen / Flächensparende Ausführung von Bauvorhaben</p> <p>Es gilt weiterhin zu befürchten, dass das Industriegebiet zu einem späteren Zeitpunkt weiter an die Ortschaften Rattstadt und Neunheim herangelangt bzw. mit diesen „verschmilzt“. Beim seitherigen Industriegebiet wurde Flächen verschwenderisch vergeben; eventuelle Schaffung von Arbeitsplätzen nicht ausreichend berücksichtigt. Es gilt zu befürchten, dass dieser Trend anhält.</p>	<p>heute ist östlich von Neunheim das große Gewerbe- und Industriegebiet vorhanden, künftig auch im Nordosten. Auf die umfangreichen Randeingrünungen nach den aktuellen Planunterlagen wird verwiesen.</p> <p>Auf Bundesebene wird geprüft ein Lieferkettengesetz zu erlassen, welches auch die angesprochenen Themen aufgreift und in diesem Rahmen prüft. Das Baugesetzbuch erlaubt keine Regelungen in Bebauungsplänen zur Herkunft oder der Art und Beschaffenheit von Rohstoffen in Produktionsprozessen wie dies in der Stellungnahme vorgetragen wird, zu sozialen und Umweltaspekten im Ausland. Genauso wenig erlaubt das Baugesetzbuch Vorschriften zu anderen Rechtsgebieten zu erlassen.</p> <p>Es wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt auf das verwiesen wird. In den Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen worden (Lärmkontingentierung).</p> <p>Es ist unklar welche Straßen hier genau gemeint sind, die in sehr schlechtem Zustand sein sollen. Die Straßenunterhaltung ist eine laufende Aufgabe des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt. Ein Verkehrschaos ist nicht zu befürchten.</p> <p>Die genannten Belange werden in der Begründung und im Umweltbericht behandelt sowie in die Abwägung eingestellt. Im städtischen Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurden potentiell geeignete Gewerbeflächen untersucht und vom Gemeinderat entschieden welche Flächen in den nächsten 15 Jahren für eine Entwicklung vorgesehen sind. Das Konzept ist den aktuellen Bebauungsunterlagen beigelegt. In der Presse wurde ausführlich berichtet. Der Flächenbedarf wird darin ebenfalls begründet sowie dass keine ausreichenden Brachflächen zur Verfügung stehen. Die Bauplatzvergabe ist</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>Der Wert von offener Landschaft im Bewusstsein der Politik</p> <p>Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik vermittelt oft den Eindruck, dass unbebaute Naturfläche grundsätzlich keinen besonderen Wert hat. Nur bei Vorhandensein geschützter Pflanzen und Tiere existieren rechtliche Hindernisse für die großzügige Umwandlung der Flächen in Bauflächen, Verkehrsflächen usw. Das ökologische Bewusstsein bei den verantwortlichen Politikern und Verwaltungs-Fachleuten muss sich gravierend verbessern.</p> <p>Jeden Tag wird in Deutschland eine Natur-Fläche von ca. 100 (einhundert) Fußballfeldern zerstört/umgewandelt, und zwar in Baugebiete, Verkehrsflächen usw.</p>	<p>schon seit vielen Jahren an die Schaffung einer Mindestanzahl von Arbeitsplätzen je Hektar geknüpft, welche auch umgesetzt wird. Auf flächensparendes Bauen wird aktiv hingewirkt, dies ist aber nicht allen Unternehmen, kleinen Firmen und Handwerkern gleichermaßen möglich, die Betriebsabläufe und Anforderungen unterscheiden sich stark. Auch werden auf einander folgende Bauabschnitte erst sukzessive umgesetzt. Außenstehende kennen die abschnittsweise Bauplanung nicht und vermuten evtl. Flächenverschwendung. Dem ist aber nicht so.</p> <p>Dieser Eindruck täuscht. Die Stadt Ellwangen unternimmt viel, um den Landschaftsverbrauch zu reduzieren. Zum Beispiel gibt es ein kommunales Förderprogramm zur Wiedernutzbarmachung von bebauten Brachflächen im Siedlungsbestand für Wohnnutzungen. Zurzeit ist der Flächenbedarf jedoch deutlich höher als innerörtliche Potentialflächen zur Verfügung stehen. Daher besteht Bedarf für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich. Für Wohnbauflächen soll in den nächsten Jahren das ehemalige Kasernengelände genutzt werden. Dadurch kann auf die Ausweisung von vielen Hektar Wohnbauflächen im Außenbereich verzichtet werden. Ergänzend wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.</p>
p18	<p><b>Privatpersonen, Sechtenhausen Unterschneidheim</b>  <i>Stellungnahme vom 08.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></p> <p>Im Bebauungsplan Gewerbegebiet Neunheim IX befinden sich 4 Altlasten/ -Verdachtsflächen.</p> <p>Bei diesen Flächen war eine landwirtschaftliche Nutzung, trotz Verdachtsuntersuchung, bisher ohne jegliche Einschränkung möglich.</p> <p>Deshalb schlagen wir vor diese 4 Flächen innerhalb des Bebauungsplans als öffentliche Grünflächen bzw. als Blühflächen</p>	<p>Dies ist bekannt. Danke für den Hinweis.</p> <p>Danke für diese Information.          Es ist aufgrund der ungünstigen Lage im Plangebiet nur bei einer Fläche möglich, diese ganz als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Bei einer zweiten nur die Flächenanteile, die</p>



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

	<p>auszuweisen.</p> <p>Weiter soll der anfallende unbelastete Oberboden (Humus) den Grundstücksbesitzern, die vom Bebauungsplan betroffen sind (falls Bedarf besteht), unentgeltlich angeboten werden. Ebenso soll die Unbedenklichkeit (Untersuchung) des Bodens auf Kosten der Stadt Ellwangen bescheinigt werden.</p>	<p>nicht für Verkehrsflächen entlang der L 1060 benötigt werden. Die beiden östlichen Flächen liegen überwiegend in geplanten Bauflächen und nur untergeordnet in geplanten Grünflächen.</p> <p>Beim Verkauf von Flächen bzw. im Umlegungsverfahren kann dies im Einzelfall geprüft werden.</p>
p19	<p><b>Rechtsanwaltskanzlei für die Eigentümerin des Flurstücks 5117</b> <b><i>Stellungnahme vom 11.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></b> [Die Flächengröße beträgt unter 1 ha. Vom Plangebiet sind ca. 10 % der landwirtschaftlichen Eigentumsflächen von Person 11 betroffen. Person 11 bewirtschaftet die Flächen teilweise als Nebenerwerbslandwirtschaft, teilweise sind die Fläche verpachtet. Die Besitzerin beabsichtigt alle Flächen zeitnah anderen Familienmitgliedern zu überlassen, damit diese dort Nebenerwerbslandwirtschaft betreiben können.]</p> <p>Nach dem bisherigen Stand des Planungsverfahrens werden die Interessen [unserer Mandantin] am Erhalt ihrer landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht ausreichend berücksichtigt. Ausweislich der mit dem Auslegungsbeschluss festgestellten Planungsziele geht es ausschließlich darum, zugunsten eines Örtlich ansässigen Unternehmens weitere Flächen für dessen gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Ob und inwieweit dafür tatsächlich auch die Flächen [der Mandantin] in Anspruch genommen werden müssen, erschließt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht. Es bestehen daher erhebliche Zweifel an der Erforderlichkeit der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Demgegenüber ist nicht ersichtlich, dass die Interessen [der Mandantin] an dem Erhalt der für ihren landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb erforderlichen Flächen im Plangebiet berücksichtigt würden. Im Fall der Überplanung wird [die Mandantin] ca. 10 % der ihr zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen verlieren. Aufgrund der ohnehin schon an der unteren Grenze für den erfolgreichen Betrieb eines Nebenerwerbsbetriebs liegenden landwirtschaftlichen Flächen droht damit der Verlust der Möglichkeit, auf Dauer einen landwirtschaftlichen Betrieb zu betreiben. Dem Interesse [die Mandantin] könnte daher nur entsprochen werden, wenn ihr landwirtschaftliche Flächen mindestens in gleicher Größe und Qualität zum Ausgleich übertragen werden würden. Aus den vorstehend genannten Gründen hat [unsere Mandantin] auch kein Interesse daran, in einem Umlegungsverfahren beteiligt und dort gewerbliche Flächen zugeteilt zu erhalten. [unsere Mandantin] müsste daher notfalls auch in einem Umlegungsverfahren Rechtsmittel in Anspruch nehmen, um den Verlust ihrer Flächen zu verhindern. Nach aktuellem Stand an aber weder die Bauleitplanung noch die Umlegung in der jetzigen Form akzeptieren.</p>	<p>Das Interesse am Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird in die Abwägung eingestellt. Dieser stellt wie die übrigen Eigentumsrechte einen sehr gewichtigen Belang dar.</p> <p>Die Bauleitplanung ist erforderlich. Es besteht Flächenbedarf für zahlreiche Unternehmen. Zudem besteht Flächenbedarf über die Größe des Plangebietes hinaus. Es wird auf die aktuellen Bebauungsplanunterlagen verwiesen. Da die Person bereits heute einen Teil der eigenen Flächen verpachtet hat, scheinen nicht alle Flächen zwingend selbst für einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb benötigt zu werden. Zudem handelt es sich nicht um einen Haupterwerbsbetrieb.</p> <p>Leider besteht mangels ausreichend eigener landwirtschaftlicher Grundstücke nicht die Möglichkeit, dass die Stadt allen Grundeigentümern im Plangebiet gleich große Ersatzflächen anbieten kann.</p> <p>Für das Plangebiet ist ein Umlegungsverfahren geplant. Verkürzt zusammengefasst, ist ein Umlegungsverfahren dem Grundsatz nach so angelegt, dass den Betroffenen nach Möglichkeit und entsprechend der gesetzlichen Regelungen auch wieder Flächen zugeteilt werden sollen. Diesem Verfahren kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht vorgegriffen werden, der konkrete Einzelfall ist maßgeblich.</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

		Es steht aber nicht grundsätzlich ein Verlust der gesamten Flächengröße für jeden Verfahrensbeteiligten an, wie dies in der Stellungnahme suggeriert wird. Die privaten Belange und Eigentumsrechte werden mit sehr hohem Gewicht in der Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt und in der Umlegung berücksichtigt. Beide Verfahren sind dazu gesetzlich normiert.
p20	<p><b>Rechtsanwaltskanzlei für die Eigentümerin des Flurstücks 2085</b>  <b><i>Stellungnahme vom 11.01.2021 zum Bebauungsplan, frühzeitige Beteiligung</i></b>          [Die Flächengröße beträgt unter 1,5 ha. Vom Plangebiet sind ca. 42 % der landwirtschaftlichen Eigentumsflächen der Person betroffen. Die Person bewirtschaftet die Flächen teilweise als Nebenerwerbslandwirtschaft, teilweise sind die Flächen verpachtet.]</p> <p>Nach dem bisherigen Stand des Planungsverfahrens werden die Interessen [unserer Mandantin] am Erhalt ihrer landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht ausreichend berücksichtigt. Ausweislich der mit dem Auslegungsbeschluss festgestellten Planungsziele geht es ausschließlich darum, zugunsten eines örtlich ansässigen Unternehmens weitere Flächen für dessen gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Ob und inwieweit dafür tatsächlich auch die Flächen [unserer Mandantin] in Anspruch genommen werden müssen, erschließt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht. Es bestehen daher erhebliche Zweifel an der Erforderlichkeit der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Demgegenüber ist nicht ersichtlich, dass die Interessen [unserer Mandantin] an dem Erhalt der für ihren landwirtschaftlichen Nebenbetrieb erforderlichen Fläche im Plangebiet berücksichtigt würden. Im Fall der Überplanung wird [unsere Mandantin] ca. 30 % der ihr zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen verlieren. Aufgrund der ohnehin schon an der unteren Grenze für den erfolgreichen Betrieb eines Nebenerwerbsbetriebs erforderlichen landwirtschaftlichen Flächen droht damit der Verlust der Möglichkeit, auf Dauer einen landwirtschaftlichen Betrieb zu betreiben. Dem Interesse [unserer Mandantin] könnte daher nur entsprochen werden, wenn ihr landwirtschaftliche Flächen mindestens in gleicher Größe und Qualität zum Ausgleich übertragen werden würden.</p> <p>Aus den vorstehend genannten Gründen hat [unsere Mandantin] auch kein Interesse daran, in einem Umlegungsverfahren beteiligt und dort gewerbliche Flächen zugeteilt zu erhalten. [Unsere Mandantin] müsste daher notfalls auch in einem Umlegungsverfahren Rechtsmittel in Anspruch nehmen, um den Verlust ihrer Flächen zu verhindern. Nach aktuellem Stand kann unsere Mandantin aber weder die Bauleitplanung noch die Umlegung in der jetzigen Form akzeptieren.</p>	<p>Das Interesse am Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird in die Abwägung eingestellt. Dieser stellt wie die übrigen Eigentumsrechte einen sehr gewichtigen Belang dar.</p> <p>Die Bauleitplanung ist erforderlich. Es besteht Flächenbedarf für zahlreiche Unternehmen. Zudem besteht Flächenbedarf über die Größe des Plangebietes hinaus. Es wird auf die aktuellen Bebauungsplanunterlagen verwiesen.</p> <p>Da die Person bereits heute einen Teil der eigenen Flächen verpachtet hat, scheinen nicht alle Flächen zwingend selbst für einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb benötigt zu werden. Zudem handelt es sich nicht um einen Haupterwerbsbetrieb.</p> <p>(Eine Auswertung von Luftbildern der letzten Jahre legt nahe, dass vermutlich die Fläche im Plangebiet schon längere Jahre verpachtet und zusammen mit benachbarten Feldern bewirtschaftet wird. Dies soll vorerst aber keine entscheidende Rolle bei der Abwägung spielen.)</p> <p>Leider besteht mangels ausreichend eigener landwirtschaftlicher Grundstücke nicht die Möglichkeit, dass die Stadt allen Grundeigentümern im Plangebiet gleich große</p>



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

		<p>Ersatzflächen anbieten kann.</p> <p>Für das Plangebiet ist ein Umlegungsverfahren geplant. Verkürzt zusammengefasst, ist ein Umlegungsverfahren dem Grundsatz nach so angelegt, dass den Betroffenen nach Möglichkeit und entsprechend der gesetzlichen Regelungen auch wieder Flächen zugeteilt werden sollen. Diesem Verfahren kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht vorgegriffen werden, der konkrete Einzelfall ist maßgeblich. Es steht aber nicht grundsätzlich ein Verlust der gesamten Flächengröße für jeden Verfahrensbeteiligten an, wie dies in der Stellungnahme suggeriert wird. Die privaten Belange und Eigentumsrechte werden mit sehr hohem Gewicht in der Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt und in der Umlegung berücksichtigt. Beide Verfahren sind dazu gesetzlich normiert.</p>
p21	<p>Regionalverband eines Umwelt- bzw. Naturschutzverbands, Aalen</p> <p><i>Stellungnahme vom 18.10.2021 zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) des Bebauungsplans (mehrere Monate außerhalb der Frist für die Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan (Auslegung) aber dennoch beigefügt)</i></p> <p>Der [Einwender] lehnt die Erweiterung des Gewerbegebiets in der vorliegenden Form und Umfang ab.</p> <p><i>Begründung:</i> Viele Aspekte blieben im Umweltbericht unberücksichtigt bzw. wurden fehlerhaft dargestellt.</p> <p><i>Klimaschutz:</i> Landwirtschaftliche Böden sind potenzielle Senken (Speicher) für klimawirksame Gase. Deshalb ist eine möglichst sparsame Ausweitung von versiegelten Flächen notwendig sowie die Ausweisung zusätzlicher Grünflächen durch Rückbau.</p> <p>Für jedes Neubaugebiet sollte verbindlich eine CO<sub>2</sub>-Bilanz zu erstellt werden: von Baumaterialien, Straßenbau, Energieversorgung = Wärmeerzeugung, bis hin zur CO<sub>2</sub>-Neutralität.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. Auf den aktuellen Umweltbericht und die beigefügten Fachgutachten wird verwiesen.</p> <p>Durch eine nachhaltige Landwirtschaft kann der Boden etwa durch die Bildung von Humus potentiell CO<sub>2</sub> binden. Durch eine nicht-nachhaltige Bewirtschaftung kann jedoch auch das Gegenteil eintreten. Mit dem Belang der Bodenversiegelung setzt sich die Begründung und der Umweltbericht intensiv auseinander. Darauf wird verwiesen.</p> <p>Eine solche Bilanz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch nicht vorgesehen.</p>

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>2.) Pariser Klimaschutzabkommen von 2015 Der Bebauungsplan „Neunheim IX“ widerspricht den völkerrechtlichen Verpflichtungen des von der Bundesrepublik Deutschland anerkannten Pariser Klimaabkommens. In dem Gebiet soll eine hohe Versiegelung von Böden stattfinden, ohne dass an anderer Stelle eine Entsiegelung geplant ist. Gerade offene Böden sind ein hoher CO<sub>2</sub>-Speicher. Diese Speichermöglichkeit des Bodens wird ohne adäquate Entsiegelung an anderer Stelle komplett entzogen. Somit trägt das Baugebiet zu einer Steigerung der CO<sub>2</sub>-Belastung und somit des Klimawandels bei.</p> <p>Auch durch den erhöhten Straßenverkehr (MIV) aus dem Baugebiet wird der Klimawandel im wahrsten Sinne des Wortes befeuert. In dem Bebauungsplan sind weder Ladesäulen für E-Fahrzeuge noch eine befriedigende Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestellen) oder den Fahrradverkehr vorgesehen.</p> <p>3.) Klimaschutzziele Baden-Württemberg Das Land Baden-Württemberg hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 den Ausstoß von Klimagasen um 90 Prozent gegenüber 1990 und bis zum Jahr 2030 um mindestens 42 Prozent zu mindern. Mit dem Bebauungsplan sind diese Ziele nicht erreichbar. Jede Heizung, die noch heute mit fossilen Brennstoffen betrieben wird, hat eine Lebensdauer von mindestens 25 bis 30 Jahren, also werden diese Heizungen frühestens 2048 ersetzt und tragen damit erheblich zum Verfehlen der Ziele bei.</p> <p>Klimaschutzgesetz Bundesrepublik Deutschland</p> <p>Die Bundesrepublik Deutschland hat per Gesetz vom 31. August 2021 festgeschrieben, bis 2045 Treibhausgasneutralität zu</p>	<p>Die These, dass die CO<sub>2</sub> Bilanz wegen Bodenversiegelung negativ ausfällt wird nicht begründet. Durch wohnortnahe Arbeitsplätze und wohnortnahe Produktion von Gütern und Erbringung von Dienstleistungen können gegenteilige CO<sub>2</sub>-Einspareffekte entstehen, indem lange und sehr lange Wege mit hohen CO<sub>2</sub> Emissionen und höheren Emissionen an Produktionsstandorten im Ausland mit niedrigeren Umweltstandards vermieden werden.</p> <p>Sofern die Ellwanger Unternehmen mit dringendem Flächenbedarf nicht in Ellwangen, sondern an weiter entfernten Standorten in anderen Neubaugebieten erweitern würden, würden längere Wege und höhere Emissionen durch den Straßenverkehr (MIV) entstehen. Ladesäulen für E-Fahrzeuge sind an den öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet realisierbar; derart kleinteilige Details sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, zumal sie im Rahmen der Ausführung auch problemlos umgesetzt werden können. Bushaltestellen wurden zur Verdeutlichung im Planteil dargestellt. Für den Fahrradverkehr sind Anbindungen in alle Himmelsrichtungen in der Planung enthalten.</p> <p>Heizungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Um bei Heizungsanlagen in Baden-Württemberg eine CO<sub>2</sub> Reduzierung zu erreichen ist der Landes- und/oder Bundesgesetzgeber gefordert. Hierbei muss der Bestand von Heizungsanlagen in den Blick genommen werden, um eine maßgebliche Reduktion erreichen zu können. Heizungsanlagen in Neubauten sind i.d.R. deutlich effizienter und sparsamer als ältere Anlagen in bestehenden Gebäuden. Zudem müssen in Neubauten erneuerbare Energien zumindest anteilig genutzt werden und Dachflächen mit Solaranlagen belegt werden.</p> <p>Das Plangebiet wird künftig mit dem Bus erreichbar sein.</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>erreichen. Das gilt somit nicht nur für die Bundesrepublik Deutschland, sondern auch für alle öffentlichen Vorhaben, und zwar zwingend per Gesetz vorgeschrieben. Um diese Treibhausgasneutralität zu erreichen, muss heute damit angefangen werden. Das heißt letztendlich, dass heute jedes Gewerbegebiet mit dem ÖPNV erreichbar sein muss, Ladesäulen errichtet und keine fossilen Verbrennungsanlagen mehr in Gewerbegebieten eingebaut werden dürfen.</p> <p>Wir verweisen ausdrücklich auf § 13 KSG (Klimaschutzgesetz) und das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes. Wir fordern daher für den Bebauungsplan eine Klimaverträglichkeitsprüfung.</p> <p><b>Bodenversiegelung und Hochwässer</b></p> <p>Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer weiteren erheblichen Versiegelung der Böden und damit verbunden eine Verringerung der Wasseraufnahme in und um dieses Gebiet. Gerade die drastischen Überschwemmungen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz vor wenigen Monaten haben gezeigt, dass es durch den immer schneller voranschreitenden Klimawandel zu weiteren Starkregen und/oder Extremwetterereignissen kommen kann. Durch die Hohe Versiegelung ist die Gefahr unterhalb liegender Gebäude zu dem Bebauungsplan durch diese Starkregenereignisse erheblich. Es ist zu prüfen, ob</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Kanalisation die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann, ohne dass andere Gebäude in der Nähe gefährdet werden;</li> <li>2. der Vorfluter die erheblichen Mengen Wasser aufnehmen kann, ohne dass im Unterlauf des Vorfluters es zu erheblichen Überschwemmungen kommt mit entsprechenden Schäden an Gebäuden;</li> <li>3. die Kläranlage und eventuelle Regenrückhaltebecken die Wassermassen bei Extremwetterereignissen wie im Ahr- und Erfttal aufnehmen können;</li> <li>4. ob ein Alarm- und Evakuierungsplan vorliegt.</li> </ol>	<p>Ladesäulen sind im Gebiet möglich. Bisher wird jedoch vor allem in Privathaushalten geladen. Der Landes- (und Bundes-) -gesetzgeber hat es versäumt eine Regelung zu schaffen, um das Laden am Arbeitsplatz mit erneuerbarem Strom aus verpflichtenden Dach-Solaranlagen künftig leichter zu ermöglichen. Ein Verbot von mit fossilen Energieträgern betriebenen Heizungsanlagen muss der Landes- und/oder Bundesgesetzgeber regeln. Dieser ist derzeit auch damit befasst gesetzliche Regelungen zu entwickeln, um die CO<sup>2</sup>-Minderungsziele z.B. durch den Ausbau erneuerbarer Energien zu erreichen. Eine Klimaverträglichkeitsprüfung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.</p> <p>Die Entwässerungskonzeption entspricht den fachlichen, technischen und rechtlichen Standards. Sie wurde von einem Fachbüro in Zusammenarbeit und Abstimmung mit den dafür zuständigen kommunalen Stellen entwickelt und mit der Unteren Wasserbehörde bei der Erstellung der Planung abgestimmt. Dabei wurden auch die angemerkten Themenbereiche geprüft. Im Bebauungsplan sind große Regenwasserrückhalteflächen und ein großes Regenwasserrückhaltebecken in Form eines begrünten Erdbeckens im Südwesten des Plangebiets festgesetzt, um gerade eine ausreichende Rückhaltung und nur gedrosselte Ableitung von Regenwasser sicherzustellen, um den gesetzlichen Vorgaben entsprechend Hochwassergefahren ausreichend entgegenzuwirken. Zudem sind auch auf den geplanten Bauflächen private Regenwasserrückhaltemaßnahmen festgesetzt. Eine geordnete und den rechtlichen Vorgaben entsprechende Regenwasserableitung wird sichergestellt. Es ist ein modifiziertes Mischsystem vorgesehen, d.h. Ableitung des verschmutzten Oberflächenwassers gemeinsam mit dem gewerblichen Schmutzwasser in einem</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Landwirtschaft</p> <p>Der Ostalbkreis und insbesondere der Raum Ellwangen gehört seit langem zu den Gebieten in Baden-Württemberg mit einer hohen Tierhaltungsdichte. Besonders hier im Grenzgebiet zu Bayern gibt es die Tendenz zu immer größeren Ställen. Die Konkurrenz um aufgrund ausufernder Siedlungs- und Verkehrsflächen immer weiter schwindende Agrarflächen setzt in Verbindung mit stagnierenden oder sinkenden Erzeugerpreisen immer mehr Landwirtsfamilien unter Druck. Wenn für steigende Tierbestände immer weniger Flächen zur Futtermittelerzeugung und Gülleausbringung zur Verfügung stehen, führt dies unweigerlich zu einer Intensivierung der Bewirtschaftung mit erhöhter Belastung mit Pestiziden und einer Gefährdung des Grundwassers. Aus vormalig artenreichen Wiesen werden in wenigen Jahren durch die Einsaat von Hochleistungsgräsern und regelmäßige Gülleausbringung artenarme Flächen. Offenlandbiotope, Fließ- und Stillgewässer leiden zunehmend unter dieser Entwicklung. In Ellwangen soll der landesweit größte Milchviehstall entstehen – 1313 Kühe plus 171 Kälber-Nachzucht. Die Gülle wird über Abnahmeverträge in weitem Umkreis auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht.</p> <p>Die vom Gewerbegebiet Neunheim IX beanspruchte Fläche entspricht der durchschnittlichen Betriebsgröße von zwei landwirtschaftlichen Betrieben in Baden-Württemberg.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>in Neunheim steht u.a. auch Pyrit-haltiges Material an (Sinekuren/Lias Beta). Dieses Material ist z.B. beim Bau der [Firma] angefallen und wurde bisher in der Nähe unkontrolliert abgelagert. Für den Einbau gibt es Vorschriften (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial – Baden-Württemberg, -Vom 14. März 2007, Erlass des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zur Verwertung von pyrit-haltigem Bodenaushubmaterial in Verfüllungen und Abgrabungen), die zu beachten sind. Da eine große Anhäufung lt. Umweltbericht zu Neunheim IX im Plan vorgesehen ist, ist darauf ein besonderes Augenmerk zu richten. Zudem ist zu vermuten, dass mit diesem Aushub die Sondermüllablagerung aus den 60er- und 70er-Jahren (XXXschrott der Fa. XXX) gedeckelt werden sollte. Zur genaueren Beurteilung sollten weitere Fachleute eingeschaltet werden.</p>	<p>Mischwasserkanal und Ableitung des unverschmutzten Dachflächenwassers in einem Regenwasserkanal. Zur Vorbeugung hinsichtlich Hochwassergefahren ist eine Regenwasserrückhaltung erforderlich, wie auch in der Stellungnahme eingefordert wurde. Im Bebauungsplan sind umfangreiche Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen sowie anteilige Dachbegrünung (Verdunstung) vorgesehen. Zudem ist eine anteilige Versickerung in den Regenwasserrückhaltebecken und den umfangreich verbleibenden und freizuhaltenden Grünflächen möglich.</p> <p>Kenntnisnahme der Ausführungen. Die These, dass quasi allein eine Vergrößerung der Siedlungs- und Verkehrsfläche ursächlich für eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Betriebsweise in Ellwangen sei, wird nicht plausibel begründet. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist ein komplexer Prozess mit zahlreichen Einwirkfaktoren. Maßgeblich sind vor allem die rechtlichen Rahmenseetzungen auf EU-, Bundes- und Landesebene sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Agrar- und Handelsmärkte sowie das Verbraucherverhalten. Dort müsste angesetzt werden, wenn auf die landwirtschaftliche Betriebsweise und Pestizideinsatz Einfluss genommen werden soll. Im Übrigen wird zu diesem Themenkomplex auf die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht verwiesen.</p> <p>Es ist bekannt, dass Bodenaushub im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes gewisse Zusammensetzungen / Bestandteile aufweisen kann, die auf natürlichem Wege („geogen“) im dortigen Gestein vorhanden sind. Sofern solcher Bodenaushub auf den Baugrundstücken zum Geländeaussgleich bzw. im gleichen Baugebiet verbleibt und dort den rechtlichen Vorgaben entsprechend sachgerecht vor Ort verwendet und eingebaut wird, wie dies im Plangebiet u.a. als Sichtschutzwall im Norden vorgesehen ist, handelt es</p>
--	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Flächenverbrauch</p> <p>Die Entwicklung des Flächenverbrauchs in Ellwangen – auch im Vergleich zur Einwohnerentwicklung – gehört regional und landesweit in negativer Hinsicht zur Spitzengruppe.</p> <p>Das Gewerbegebiet Neunheim ist das größte in der Region Ostwürttemberg und soll noch weiter wachsen.</p> <p>Für den Regionalplan 2035 wurden von der Stadt Ellwangen weitere 90 Hektar Gewerbeflächen angemeldet.</p> <p>Im Koalitionsvertrag 2021-2026 der grün-schwarzen Landesregierung steht „Netto-Null“ beim Flächenverbrauch: Wir wollen den Flächenverbrauch weiter reduzieren und halten weiterhin an dem Ziel der „Netto-Null“ fest. Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs sollen max. 2,5 Hektar verbraucht werden – bis soll das Ziel 2035 Netto-Null erreicht werden.</p> <p>§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB: Umwidmungsbegrenzung: Landwirtschaftlich und als Wald (...) genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden und in Anspruch genommen werden.</p> <p>§ 1a Abs. 1 BauGB: Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>Auch im Raumordnungsgesetz (ROG) und im Landesentwicklungsplan wird gefordert, die künftige Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche am Nachhaltigkeitsprinzip auszurichten.</p>	<p>sich nicht um Abfall, wie fälschlich angenommen wird. Daher ist die zitierte Verwaltungsvorschrift diesbezüglich nicht maßgeblich. Es findet auch keine „unkontrollierte Ablagerung“ statt. Im benachbarten Bebauungsplan ist die Aufschüttung eines Erdwalls am Plangebietsrand festgesetzt, die umgesetzt wird. Es ist auch nicht vorgesehen Altlastenflächen im Plangebiet zu „deckeln“, da am nördlichen Plangebietsrand weit entfernt von den Altlastenflächen zwei Sichtschutzwälle festgesetzt sind. Alle vier Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind bekannt und im Plan- wie auch Textteil des Bebauungsplans dargestellt und beschrieben. Die Aussage, dass im Plangebiet eine „Sondermüllablagerung“ vorhanden sei ist durch die bekannte Aktenlage nicht gedeckt.</p> <p>Der Anteil der Siedlung- und Verkehrsfläche in Ellwangen liegt laut den Landesdaten seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2020 in etwa im Landesdurchschnitt und im Vergleich zum Regierungsbezirk Stuttgart (etwa ein Viertel der Landesfläche) unter dem Durchschnitt (im Jahr 2020 ca. -1,8 % unter dem Durchschnitt).</p> <p>Der Belang „Flächenverbrauch“ (inkl. Bedarfsbegründung) wird in der Begründung und im Umweltbericht sehr ausführlich behandelt und ist mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Gleiches gilt für die Vorgaben des § 1a BauGB (Bodenschutzklausel und Umwidmungsbegrenzung). Auf die Ausführungen in diesen Unterlagen wird verwiesen.</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

## Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) seit 2000<sup>1)</sup>  
Stadt Ellwangen (Jagst)

Jahr	Siedlungs- und Verkehrsfläche		Siedlung	Darunter Bergbaubetrieb, Tagebau, Grube, Steinbruch	Verkehr
	Insgesamt	Anteil an der Bodenfläche insgesamt			
	ha	%			
2000	1.514	11,9	917		5 602
2001	1.537	12,1	935		4 607
2002	1.541	12,1	936		4 610
2003	1.547	12,1	943		4 609
2004	1.578	12,4	974		4 608
2005	1.586	12,4	980		4 610
2006	1.586	12,4	980		4 610
2007	1.590	12,5	984		4 610
2008	1.614	12,7	1.004		4 614
2009	1.661	13,0	1.045		4 620
2010	1.745	13,7	1.057		4 692
2011	1.795	14,1	1.072		3 727
2012	1.835	14,4	1.109		3 729
2013 <sup>1)</sup>	1.838	14,4	1.113		3 729
2014	1.842	14,5	1.116		3 728
2015	1.844	14,5	1.118		3 729
2016	1.866	14,6	1.137		3 731
2017	1.889	14,8	1.158		3 735
2018	1.917	15,1	1.185		3 735
2019	1.925	15,1	1.192		3 736
2020	1.926	15,1	1.193		3 736

\*) Summe aus Siedlung (ohne Bergbaubetrieb, Tagebau, Grube, Steinbruch) plus Verkehr.

1) Hinweis: Mittel 2012/2014.

Stichtag 31.12. des Jahres.

Datenquelle: Flächenerhebung

Darstellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: mehr als 400 Hektar landwirtschaftliche Fläche wurden in den letzten 20 Jahren überbaut.

Innerhalb von 20 Jahren ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche um 3,2 % gewachsen, die Einwohnerzahl ist im gleichen Zeitraum von 24.836 auf 24.477 zurückgegangen.

Ein Hinweis zu der in der Stellungnahme (links) aufgeführten Landesstatistik: von 2009 bis 2011 ist die Verkehrsfläche in Ellwangen um über 100 ha angestiegen. Dabei handelt es sich wohl um die Fläche der Autobahn A7, die scheinbar erst nach Abschluss der beiden Flurbereinigungsverfahren rechtswirksam in der Landesstatistik als Verkehrsfläche in der Stadt Ellwangen aufgenommen wurde. Zu beachten ist laut Statistischem Landesamt außerdem, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche in erheblichem Umfang Grün- und Freiflächen umfasst. »Flächenverbrauch« ist demnach nicht mit »Versiegelung« – also dem teilweisen oder vollständigen Abdichten offener Böden – gleichzusetzen. Nach ergänzenden Schätzungen des Statistischen Landesamtes sind in Baden-Württemberg knapp die Hälfte der Siedlungs- und Verkehrsfläche tatsächlich versiegelt.

Im Rahmen des Zensus wurde die Einwohnerzahl in vielen Städten, so auch in Ellwangen korrigiert: hier von 24.589 EW im Jahr 2010 auf 23.715 EW im Jahr 2011. Dies entspricht einer Reduktion um 874 Einwohner. [Hinweis: in der amtlichen Statistik ist von 2010 auf 2011 eine Bevölkerungszunahme um +10 Einwohner dokumentiert aufgrund von Sterbefällen, Geburten und Wanderungsbewegungen – der Einwohnerrückgang von 874 kommt aus der Korrektur durch den Zensus.] Daher sind alle Vergleiche der Einwohnerzahl über die Jahre 2010/2011 hinweg für Ellwangen nicht aussagekräftig. Hinzu kommt ein über die Jahre verteilter Einwohnerverlust durch die Schließung der Reinhardt-Kaserne mit Abzug zahlreicher Soldaten und Abbau ziviler Arbeitsplätze. Auch aufgrund der stark belegten Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) seit 2015 mit fast 3.000 statistisch gemeldeten „Einwohnern“ sind solche Einwohnervergleiche kaum mehr möglich, da in den Folgejahren in der Statistik eine Bevölkerungsabnahme durch eine reduzierte Belegung der LEA abgebildet wird, die

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

Nach Auflösung des Bundeswehrstandortes 2011 standen der Stadt Ellwangen zudem umfangreiche Konversionsflächen zur Verfügung, die die Flächeninanspruchnahme nicht bremsen.

Das bestehende Gewerbegebiet Neunheim ist ein Beispiel dafür, wie schlecht in der Vergangenheit mit der nicht erneuerbaren Ressource Boden umgegangen wurde.

Weder sind in nennenswerten Umfang Dachbegrünungen oder Photovoltaikanlagen vorhanden, die Flächen sind größtenteils versiegelt, die in der Vergangenheit als Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen befinden sich größtenteils in keinem guten Zustand. Parkplätze sind fast ausschließlich ebenerdig angelegt und beanspruchen entsprechend viel Raum. In der vom Landratsamt Ostalbkreis im April 2005 veröffentlichten Information „Flächen schonen – Empfehlungen und Handlungsansätze für ein nachhaltiges Flächenmanagement“ wurden bereits umfangreiche Handreichungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten gegeben, die von der Stadt Ellwangen nur in geringem Maße umgesetzt wurden.



Entwicklung des Gewerbegebietes Neunheim - Bild: Google Earth

sich mit der Bevölkerungsentwicklung in Ellwangen außerhalb der LEA gegenläufig verhielt. Rechnet man die LEA-Belegung heraus ergibt sich für Ellwangen (ohne LEA) zwischen 2013 und 2020 eine Bevölkerungszunahme von +660 Einwohnern.

Zu berücksichtigen ist auch, dass das ca. 45 ha große Areal der ehemaligen Reinhardt-Kaserne als Siedlungs- und Verkehrsfläche mitgezählt wird, bisher aber nicht als Wohngebiet entwickelt werden konnte. Dies ist derzeit geplant mit einer verdichteten Wohnbauentwicklung auf dem derzeit bereits stark versiegelten mittleren Bereich der ehemaligen Kaserne – und das somit ganz ohne Flächenverbrauch.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Neunheim-Neunstadt ist eine Erfolgsgeschichte für die Stadt und die Raumschaft. In der Region Ostwürttemberg sind 4 Mittelzentren mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen, welche die zugehörigen Mittelbereiche unter anderem mit Arbeitsplätzen versorgen sollen. Eines davon ist das Mittelzentrum Ellwangen, welches den großflächigen Norden der Region Ostwürttemberg abdecken soll. Im Mittelzentrum Ellwangen konnten in einem der wenigen im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Gewerbeflächenschwerpunkte (= Gewerbe- und Industriegebiet Neunheim-Neunstadt an der Autobahn A7) bisher ca. 5.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Dies sichert den Lebensunterhalt zahlreicher Familien und deren Haushaltsangehöriger in der Raumschaft Ellwangen. Der Gewerbestandort Ellwangen ist zudem sehr breit und differenziert aufgestellt und ist damit auch in Krisenzeiten sehr gut aufgestellt (Wachstum trotz Finanzkrise und Wandel in der Automobilindustrie).



# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Die Artenvielfalt des Gewerbegebiets wurde nur unzureichend beschrieben und aufgenommen. Die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind demzufolge unzureichend.</p> <p>Biotopkartierung (Flora) im und am Rand des geplanten Gewerbegebietes Größtenteils handelt es sich vor allem im nordwestlichen und nördlichen Teil biotopmäßig um den feuchten, nährstoffreichen, dauernd von Grund- und Stauwasser beeinflussten Sternmieren-Eichen-Hainbuchen-Wald (Stellário-Cárpinetum) und nur vereinzelt um den trockeneren, nährstoffarmen, meist etwas höher vom Grundwasserspiegel entfernten Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (Gálio sylvatici-Oérco-Cárpinetum). Beide Biotopformen gehen teils fließend ineinander über und sind daher nicht stets klar voneinander zu trennen. Die Hauptbiotopform stellt ein auwaldartiger Eichen-Hainbuchen-Wald mit der Subassoziation Stáchys sylvática (= Stellário-Cárpinetum stachyetósum) (ficarietósum) dar, gekennzeichnet durch einen dauernden Grund- oder Stauwassereinfluss; hierbei handelt es sich um lehmig-tonige Böden wie Braunerde, Pseudogley, Gley-Braunerde usw., die nährstoffreich und überwiegend basenhaltig, gelegentlich auch kalkreich sind. Die Baumschicht setzt sich im wesentlichen aus der Stiel-Eiche (Quercus robur) und ansonsten aus Hainbuche (Carpinus betulus) und Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior) zusammen; häufige Begleitbäume sind Vogel-Kirsche (Prunus avium ssp. avium), Feld-Ahorn (Acer campêtre) und teils Bastard-Linde (Tilia vulgaris). Die Produktionskraft dieser feuchten, krautreichen Laubmischwald-Gesellschaft ist gut, was sich unverkennbar an vielen kräftigen vitalen Bäumen widerspiegelt. Zum Beispiel gedeihen hier Gewöhnliche Eschen (Fraxinus excelsior), wie sie heutzutage nur noch selten anzutreffen sind, außerdem nur wenige Meter nördlich des geplanten Baugebietes und östlich des A7-Zubringers folgende die stark gefährdete Rote-Liste-Art Feld-Ulme (Ulmus minor). Auch mindestens 2 riesengroße hochvitale Wilde Birnbäume (Pyrus pyraster) mit ca. 70 cm Stammdurchmesser haben nur wenige Meter nördlich der Gewerbegebiets-Nordwestgrenze ihren Lebensraum und würden als schonungsbedürftige charakteristische feuchtigkeitsliebende Auenwald-Baumart durch Grundwasserspiegel-Absenkung Schaden nehmen, ebenso die immer wieder Überflutung liebende Feldulmen-Population!</p> <p>Der enge Bezug zum eigentlichen Auenwald (Verband Álno-Úlmien) des kräftig verbreiteten Stellário-Cárpinetum stachyetósum = feuchter auenwaldartiger Eichen-Hainbuchen-Wald zeigt sich eindeutig am Vorhandensein zahlreicher Feuchtigkeitszeiger wie: Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus pádus ssp. pádus), Großer Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis var. officinalis), Wald-Engelwurz (Angélica sylvestris sep. sylvestris sowie Einbeere (Páris quadrifolia).</p> <p>Der jetzt noch vitalen Population dieser streng geschützten Rarität ist es nicht zumutbar, dass sie durch ihren Standort direkt zur der Straße den vielen zu erwartenden Abgasen von Lieferverkehr und Firmen ausgesetzt wird.</p> <p>Wald-Schlüsselblume, Schwefelgelbe Schlüsselblume (Prímula elátor)</p> <p>Wald-Ziest (Stáchys sylvática)</p>	<p>Die relevanten Umweltbelange wurden nach den rechtlichen Vorgaben und fachlichen Standards korrekt aufgenommen und im Umweltbericht mit Anlagen dargestellt. Auch die Vorgaben der ständigen Rechtsprechung an die Bestandsaufnahme von Umweltbelangen sind erfüllt. Gleiches gilt für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.</p> <p>Die nachfolgenden Ausführungen (über mehrere Seiten hinweg) wird zur Kenntnis genommen. Alle fachlich und rechtlich relevanten Umweltbelange sind Gegenstand des Umweltberichts und des Artenschutzgutachtens. Die betreffenden Sachverhalte sind dort behandelt. Auf die entsprechenden Unterlagen wird verwiesen. In der eingereichten Stellungnahme sind keine Sachverhalte angeführt, die durch die genannten Unterlagen bisher nicht abgedeckt sind und darüber hinaus fachlich oder rechtlich berücksichtigt werden müssten. So sind zum Beispiel einzelne angeführte Pflanzenvorkommen durch das System der Biotoptypen bereits abgedeckt.</p> <p>[Ergänzende Hinweise: die in der Stellungnahme dargestellte Auflistung und beigefügte Kartierung von Vorkommen entspricht nicht den fachlichen Standards. Aussagen zur Seltenheit von Vorkommen sind teils nicht zutreffend. Immer wieder werden Vorkommen außerhalb des Plangebiets angeführt, die von der Planung nicht berührt werden. Teils werden Pflanzenvorkommen angeführt, die in der Planung zur Erhaltung festgesetzt sind und nicht entfallen.]</p> <p>Im Plangebiet ist kein Wald vorhanden.</p>
---	--



## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Gewöhnliches oder Großes Hexenkraut (<i>Circaea lutetiána</i>)  Berg-Ehrenpreis (<i>Verónica montána</i>)  Riesen-Schwingel (<i>Festúcea gigantéa</i>)  Gewöhnliche oder Rote Pestwurz (<i>Petasítes hybridus</i>)  Kohl-Kratzdistel (<i>Círsium oleráceum</i>)  Kuckucks-Lichtnelke (<i>Lychnis flós-cucúli</i>)  Sumpf-Kratzdistel (<i>Círsium palústre</i>)  Kriechender Arznei-Baldrian (<i>Valeriána officinális-agg. Valeriána procúrens</i>)  Blut-Weiderich (<i>Lythrum salicária</i>)  Wiesen-Königin, Mädesüß (<i>Filipéndula ulniária ssp. denudáta</i>)  Giersch, Geißfuß (<i>Aegopódium podagrária</i>)  Ross-Minze (<i>Méntha longifólia</i>)  An niedermoorigen, oft wechselfeuchten ( - wechsellassen) Gräben haben z.B. nur wenige Meter westlich vom Naturdenkmal „Stiel-Eiche“ die Rote-Liste-Art in Vorwarnliste  Gewöhnliches Niederes oder Heide-Labkraut (<i>Gálium púmilum ssp.</i>)  Binsensümpfe und Roßminzen-Flure sind teils ausgebildet mit Arten wie:  Flatter-Binse (<i>Júncus effúsus</i>)  Blaugrüne Binse (<i>Juncús inflexus</i>)  Roß-Minze (<i>Méntha longifólia</i>)  Hunds-Quecke (<i>Élymus canínus</i>)</p> <p>Und etwa 50 m bis 100 m östlich der Neunheimer A 7 – Zufahrt schonungsbedürftige sowie im Rückgang befindliche Feuchtbiotop-Arten wie Feucht-Wiesen haben einen hohen gesetzlichen Schutzstatus.</p> <p>Magere und nährstoffreiche Feuchtwiesen-Formen kommen mitsamt Übergangs-Biotopformen vor. An den trockeneren Stellen gehen diese in Magerwiesen und bei sehr nährstoffarmen trockenen Untergründen in die besonders streng geschützten Silikat-Magerrasen fließend biotopmäßig über.  Großer Wiesenknopf (<i>Sanguisórba officinális var. officinális</i>)  und die Kuckucks-Lichtnelke (<i>Lychnis flós-cucúli</i>),  Feld-Hainsimse (<i>Lúzula campéstris</i>), Magerkeitszeiger  Wolliges Honiggras (<i>Hólcus lanátus</i>)  Sumpf-Kratzdistel (<i>Círsium palústre</i>)  Riesen-Schwingel (<i>Festúca gigantéa</i>)  Außerdem vereinzelt die  Glanzfrüchtige oder Glieder-Binse (<i>Júncus articulátus</i>)  Gewöhnliches Geflecktes oder Kanten-Hartheu (<i>Hypéricum maculátum ssp. maculátum</i>)</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
--	-------------------------

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Magerkeitszeiger  Gewöhnliches Ferkelkraut (<i>Hypochaeris radicata</i>), Säure- und Magerkeitszeiger  Rote Straußgras-Fluren (<i>Agróstit capillárae</i>), welche auf Verhagerung im Untergrund schließen lassen, sind reichlich verbreitet. Dasselbe trifft auch bei den Rot-Schwengel-Fluren (<i>Festúca rúbrae</i>) zu.  Igel- oder Stern-Segge (<i>Cárex echináta</i>)  Zottiges Wiedenröschen (<i>Epilóbium hirsútum</i>)  Wolliges Honiggras (<i>Holcus lanátus</i>)  Und häufiger das Drüsige Wiedenröschen (<i>Epilóbium ciliátum</i>)  Raue Segge (<i>Cárex hírta</i>)  Kleinblütiges oder Bach-Wiedenröschen (<i>Epilóbium parviflórum</i>)  Oder die Moschus-Malve (<i>Málva moscháta</i>) haben hier ihre Lebensräume.</p> <p>Unweit östlich der Neunheimer A7-Zufahrt sind sogar Bestände des gewöhnlichen Schilfes, Schilfrohr (<i>Phragmítes austrális</i>), das hohe Grundwasserstände anzeigt. Dort haben auch viele weiter feuchtigkeitsliebende Arten ihre Lebensräume wie:  Sumpf-Storchschnabel (<i>Geránium palústre</i>)  Gewöhnliches Niederes oder Heide-Labkraut, Vorwarnliste der Roten Liste  Großer Wiesenknopf (<i>Sanguisórba officinális</i> var. <i>officinális</i>)  meist Wechselfeuchtigkeitszeiger, auch Grund- oder Sickerfeuchtigkeitszeiger  Gewöhnliche Esche (<i>Fráxinus excélsior</i>) mit ca. 24 cm Stammdurchmesser in vitalem Zustand, wie man heutzutage nahezu keine Eschen mehr antrifft  Gewöhnlicher oder Wiesen-Goldhafer (<i>Trisétum flavéscens</i> ssp. <i>flavéscens</i>)  Wolliges Honiggras (<i>Hólcus lanátus</i>) als Grund- oder Sickerfeuchtezeiger  Raue Segge (<i>Cárex hírta</i>)  Kräftige Rotschwengel-Rasen (<i>Festúca rúbrae</i>) mit dessen Verhagerung anzeigender Assoziations-Charakter- und Leitart:  Ganz Gewöhnlicher Rot-Schwengel (<i>Festúca rúbra</i>-agg. <i>Festúca rúbra</i> ssp. <i>rúbra</i>)  Ein weiterer Verhagerungszeiger:  Gewöhnliches Rotes Straußgras (<i>Agróstit capilláris</i>-agg. <i>Agróstit capilláris</i>)  Einige weitere acidophile und magerkeitsliebende Arten:  Wiesen-Sauer-Ampfer (<i>Rúmex acetósa</i>)  Gewöhnliches Ferkelkraut (<i>Hypochaeris radicata</i>)  Kleinköpfiger Pippau (<i>Crépis capilláris</i>)  Orangerotes Habichtskraut (<i>Hierácium aurantiácum</i>)  Mausohr-Habichtskraut (<i>Hierácium pilosélla</i>)  Feld-Hainsimse (<i>Lúzula campéstris</i>) als schonungsbedürftige und im Rückgang begriffene Silikatmagerrasen- und Silikatmagerwiesen-Art (Magerkeits- und Versauerungszeiger)  Kleiner Klee (<i>Trifólium dúbium</i>)</p>	<p>s.o.</p>
---	-------------

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Kleiner Sauer-Ampfer (<i>Rúmex acetosélla</i>-agg. <i>Rúmex acetosélla</i>) (Magerkeits- und Säurezeiger)</p> <p>Nach dem Landesnaturschutz-Gesetz Baden-Württemberg haben auch Silikat- und Kalk-Magerrasen sowie Streuobstwiesen einen hohen Schutzstatus.</p> <p>Besonders erste, aber auch die letzte Biotopform ist im geplanten Gewerbegebiet Neunheim an vielen Fundstellen und kräftig mit unzähligen Charakter-Arten als auch als Begleit-Arten gut ausgeprägt; teils sind kleinflächig auch Übergangsformen zwischen Silikat- und Kalk-Magerrasen vorhanden. Magerwiesen kommen öfters in fließenden Übergängen zu den Magerrasen vor.</p> <p>Überhaupt ist das Gesamtgebiet von hoher Biodiversität geprägt; was dieses ökologisch wertvoll und erhaltenswert macht. Bei den Äckern wechseln sich acidophile Flora und Kalk-Flora ab; oft gehen diese je nach vorhandenem oberflächlichem Ausgangsgestein in dichtem Raum ineinander über und sind nicht klar voneinander trennbar.</p> <p><i>Charakter-Arten der Silikat-Magerrasen:</i></p> <p>Geschlängelte oder Draht-Schmiele (<i>Avenélla flesuósa</i>), Ausgesprochener Säure- und Magerkeitszeiger</p> <p>Gewöhnliches Rotes Straußgras (<i>Agrostis capilláris</i>-agg. <i>Agrostis capilláris</i>), Verhagerungszeiger</p> <p>Gewöhnliches Ferkelkraut (<i>Hypocháeris radicáta</i>), Säure- und Magerkeitszeiger</p> <p>Gewöhnlicher Kleiner Sauer-Ampfer (<i>Rúmex acetosélla</i>-agg. <i>Rúmex acetosélla</i>), Säure- und Magerkeitszeiger</p> <p>Kleines- oder Mausohr-Habichtskraut (<i>Hierácium pilosélla</i>), Magerkeitszeiger</p> <p>Ganz Gewöhnlicher Rot-Schwingel (<i>Festúca rúbra</i>-agg. <i>Festúca rúbra</i> ssp. <i>rúbra</i>), Magerkeitszeiger</p> <p><i>Begleit-Arten der Silikat-Magerrasen:</i></p> <p>Wiesen-Sauer-Ampfer (<i>Rúmex acetósa</i>), Säurezeiger</p> <p>Kleiner Klee (<i>Trifólium dúbium</i>); Magerkeits- und Versauerungszeiger</p> <p>Zypressen-Wolfsmilch (<i>Euphórbia cyparíssias</i>), Magerkeitszeiger</p> <p>Kleine Bibernelle (<i>Pimpinélla saxífraga</i>-agg. <i>Pimpinélla saxífraga</i>-spp. <i>Saxífraga</i>), Magerkeitszeiger</p> <p>Rundblättrige Glockenblume (<i>Campánula rotundifólia</i> ssp. <i>rotundifólia</i>), Magerkeitszeiger</p> <p>Gewöhnliches oder Wohlriechendes Ruchgras (<i>Anthoxánthum odorátum</i>), Magerkeits- und Säurezeiger</p> <p>Pfeil- oder Flügel-Ginster (<i>Genísta sagittále</i>)</p> <p>Orangerotes Habichtskraut (<i>Hierácium aurantíacum</i>)</p> <p>Gewöhnliches oder Habichtskrautähnliches Bitterkraut (<i>Pícris hieracioídes</i> ssp. <i>hieracioídes</i>)</p> <p>Wiesen-Glockenblume (<i>Campánula pátula</i>)</p> <p>Zittergras (<i>Bríza média</i>), Magerkeitszeiger</p> <p>Am warmen auslaufenden Auenwaldrand sind besonders kräftige Schleh- oder Schwarzdornestrüppe (<i>Prúnus spinósa</i> ssp. <i>spinósa</i>) -- für Neuntöter ein lebensnotwendiger Unterschlupf ausgeprägt.</p> <p>Die schonungsbedürftige wärmeliebende Moschus-Malve (<i>Málva moscháta</i>) entfaltet sich außer in Gräben, Wiesenmulden auch an vollsonnigen Ackerrändern mit Arten wie: Nacht-Nelke (<i>Siléne latifólia</i> spp. <i>Álba</i>) und Hühnerhirse (<i>Echinóchloa crús-gállí</i>).</p> <p>Im westlichen bis west-süd-westlichen Teil des geplanten Neunheimer Gewerbegebietes sind „Thermophile Wald- und bes.</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
--	-------------------------------------

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Gebüchsäume“ (Verband <i>Géranio sanguineii</i>) mit dessen Charakter- und häufigen Begleit-Arten kräftig ausgebildet. Zumindest erstes erwähntes Gehölz ist schonungsbedürftig, im Rückgang begriffen und dort in vitalen Beständen vorhanden:</p> <p>Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhámnus cathártica</i>)  Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguíneum</i> spp. <i>Sanguíneum</i>)  Schleh- oder Schwarzdorn (<i>Prúnus spinósa</i> spp. <i>spinósa</i>)  Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligústrum vulgáre</i>)  Gewöhnliches Pfaffenhütchen (<i>Euónymus europáea</i>)  Kriechende Rose (<i>Rósa arvensis</i>)  Hunds-Rose, Hagebutte (<i>Rósa canína</i>)  Wilde Stachelbeere (<i>Ríbes úva-críska</i> spp. <i>úva-críska</i>)  Schwarzer Holunder (<i>Sambúcus nígra</i>)  Sal- oder Palm-Weide (<i>Sálix capréa</i>)</p> <p>Mehr im nordwestlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes Neunheim sind großflächig schützenswerte Feucht- und Nasswiesen als vielfältige wertvolle Feuchtbiootope vorhanden:</p> <p>Kohlkratzdistel-Feucht- und Nasswiesen (<i>Círsio olerácei</i>)  Mädesüß-Fluren (<i>Filipénclulion</i>) mit Arten wie  Wiesen-Königin (<i>Filipendula ulmária</i> spp. <i>denudáta</i>)  Blut-Weiderich (<i>Lythrum salicária</i>)  Sumpf-Storchschnabel (<i>Geránium palústre</i>)  Wiesen-Platterbse (<i>Láthyrus praténsis</i> spp. <i>praténsis</i>)  Binsensümpfe mit  Flatter-Binse (<i>Júncus effúsus</i>)  Blaugrüne Binse (<i>Júncus inflexus</i>)  Röhrichte mit  Breitblättrigem Rohrkolben (<i>Typha latifolia</i>)  Rohr-Glanzgras (<i>Phálaris arundinácea</i>)  Gewöhnliches Schilf (<i>Phragmites austrális</i>)  Waldsimen-Sümpfe (<i>Scírpo sylvátici</i>)</p> <p>Diese Ökonischen sind zweifellos auch hochwertige Lebensräume zahlreicher Tierarten wie Amphibien, Schmetterlinge (Trauermantel, Bläulinge, Schach- oder Damenbrett, Kleiner Fuchs...), Libellen usw.  Von heimischen Landwirten wurden sogar mehrfach die sehr selten gewordenen Rebhühner gesichtet.</p> <p>Gegenüber der Natur ist es daher verantwortungslos, von einer riesigen Fläche beim Naturdenkmal Stiel-Eiche und dessen weiterer Umgebung reichlich fruchtbaren Boden zur erwünschten Einebnung abzutragen und dadurch den Grundwasserspiegel</p>	<p>s.o.</p> <p>Auf das Artenschutzgutachten wird verwiesen.</p> <p>Bestand und Planung sowie Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen sind in der Begründung, im</p>
---	--

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>zu senken, was zur Zerstörung unzähliger Biotope führen würde.</p> <p>Auch die Rote-Liste-Art Maiglöckchen (<i>Convallaria majalis</i>) kommt stellenweise an aufgelichteten Eichen-Hainbuchen-Waldsäumen vor.</p> <p>Zwischen dem Naturdenkmal Stieleiche und dem Neunheimer A7-Zubringer entfalten sich an sandig(-lehmig) steinigen Wegrändern einjährig thermophytenreiche Ruderal-Gesellschaften wie das Sisymbrium mit z.B. der ‚Weg-Rauke‘ (<i>Sisymbrium officinale</i>), Stachel- oder Kompaß-Lattich (<i>Lactuca scariola</i>), Kanadisches Berufskraut (<i>Conyza canadensis</i>), Tauben- oder Stein-Storachschnabel (<i>Geranium columbinum</i>), Weichhaariger Storachschnabel (<i>Geranium molle</i>) usw. Auch Erdrauch-Wolfsmilch-Gesellschaften (Verband <i>Fumario-Euphorbion</i>) sind mit Arten wie Gewöhnlicher Erdrauch (<i>Fumaria officinalis</i>), Sonnwend-Wolfsmilch (<i>Euphorbia helioscopia</i>), Taube Trespe (<i>Brómus stérilis</i>), Acker-Hellerkraut (<i>Thlaspi arvense</i>), Kleines Leinkraut (<i>Chaenorhinum minus</i>) usw. an mäßig nährstoffreichen bis nährstoffreichen Wegrändern vertreten.</p> <p>Direkt an fast bis zu 45 Grad steiler West-Böschung z.B. von ca. 60 m bis 120 m vom Ortschild Neunheim nach Norden entfalten sich im oberen mäßig sauren Wallbereich kleinflächig Schilf-Fluren (<i>Phragmition</i>), die auf Wiesen einen hohen Grundwasserspiegel anzeigen und direkt darunter entfaltet sich großflächig Ganz Gewöhnliche Rot-Schwengel-Fluren (<i>Festuca rubrae</i>), die etwas auf Verhagerung im Untergrund schließen lassen; noch stärker die zumindest mäßig verbreiteten Rot-Straußgras-Fluren (<i>Agróstis capillárae</i>). Bezugnehmend auf die großflächigen, tiefen einebnenden Abgrabungen ringsum das höchstgelegene Naturdenkmal Stiel-Eiche einschließlich mehrere 100 Meter Entfernung – zwangsläufig verbunden mit einer deutlichen „Grundwasserspiegel-Absenkung“ – würden auch z.B. folgende riesengroße schonungsbedürftige wie bes. streng geschützte Rote Liste Art nur wenige Meter nördlich und westlich des geplanten Gewerbegebietes durch zu wenig Grundfeuchte gesundheitlich geschwächt und später populationsmäßig eingehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ca 20 bis 30 Meter nördlich vom nordwestlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes: Wilder Birnbaum (<i>Pyrus pyraster</i>), 2 hochvitale Bäume mit je ca. 70 cm Stammdurchmesser</li> <li>2. Ca. 6 bis 11 Meter nördlich der Gebietsgrenze von Nr. die Feld-Ulme als stark gefährdeter, deutlich im Rückgang begriffener Baum mit ca. 40 cm Stammdurchmesser als Mutterpflanze und ca. 9 weitere durch Wurzelbrut entstandene Bäume in allen Größenordnungen.</li> </ol> <p>Auch folgende interessante Arten haben dort ihre Lebensräume:  Gelbgrüner Frauenmantel (<i>Alchemilla xanthochlora</i>)  Gewöhnliche Viersamige Wicke (<i>Vicia tetrasperma</i>-agg. <i>Vicia tetrasperma</i>)  Bedingt durch die wechselnden oberen geologischen Bodenschichten haben dort sowohl basen- und kalkliebende Arten als auch acidophile und neutrale Böden liebende Vegetationen ihre Lebensräume:</p> <p><i>Kalk-Flora</i></p>	<p>Umweltbericht und den beigegeführten Fachbeiträgen ausführlich dargestellt. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Der Bereich 60 bis 120 m nördlich von Neunheim liegt weit südlich außerhalb des Geltungsbereichs und ist durch die L 1060 und einen Höhenrücken zwischen Plangebiet und Neunheim getrennt. Daher ist hier kein solcher Einfluss zu erwarten.</p> <p>Bestand und Planung sowie Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen sind in der Begründung, im Umweltbericht und den beigegeführten Fachbeiträgen und Gutachten ausführlich dargestellt. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Der Bereich nordwestlich des Plangebiets liegt topografisch höher als die Bauflächen weiter südlich im Plangebiet. Zudem liegt zwischen den Bauflächen im Plangebiet und den genannten Grünstrukturen nördlich außerhalb des Plangebiets eine sehr große Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche als Übergangsbereich. Daher wird ein Einfluss wie dargestellt nicht erwartet.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
--	--

## Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>Acker-Lichtnelke (<i>Silene noctiflora</i>)  Acker-Wein (Celastrus scandens)  Gebauter Lein, Saat-Lein (<i>Linum usitatissimum</i>)  Koriander (<i>Coriander sativum</i>)  Purgier-Lein (<i>Linum catharticum</i> ssp. <i>catharticum</i>)  Wegwarte (<i>Cichorium intybus</i> ssp. <i>intybus</i>)  Wiesen-Platterbse (<i>Lathyrus tuberosus</i>)  Gewöhnlicher Horn-Klee (<i>Lotus corniculatus</i> ssp. <i>corniculatus</i>)  Wiesen-Salbei (<i>Salvia pratensis</i> ssp. <i>pratensis</i>)  Orientalischer Bocksbart, Östlicher Wiesen-Bocksbart (<i>Tragopogon pratensis</i> ssp. <i>orientalis</i>)  Rote oder Tag-Lichtnelke (<i>Silene dioica</i>)  Saat- oder Futter-Wicke (<i>Vicia sativa</i> ssp. <i>segetalis</i>)  <i>Acidophile Arten:</i>  Acker-Krummhals (<i>Lycopsis arvensis</i>)  Gewöhnliche Kornblume (<i>Centaurea cyanus</i>)  Gewöhnlicher Windhalm (<i>Apera spica-ventii</i>)  Gewöhnlicher Winden-Knöterich (<i>Fallóvia convolvulus</i>)  Acker-Gauchheil (<i>Anagallis arvensis</i>)  Gewöhnliches Taubenkropf-Leimkraut (<i>Silene vulgaris</i> ssp. <i>vulgaris</i>)  Bei den Acker-Wildkräutern ist vor allem auffällig, dass oft auf engem Raum die Kalkflora und die säureliebenden Arten fließend ineinander übergehen infolge der wechselnden oberen Bodenschichten. Auf Schuttfuren, an Wegrändern mehr im südwestlichen Teil kommen auch vor:  Weiße Nachtnelke (<i>Silene latifolia</i> ssp. <i>alba</i>)  Gewöhnlicher Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>-agg. <i>Artemisia vulgaris</i> ssp. <i>vulgaris</i>)  Gewöhnliche oder Zweijährige Nachtkerze (<i>Oenothera biennis</i>)</p> <p>Alles in allem handelt es sich um einen sehr fruchtbaren Boden (schwarzer Jura, Lias, Gamma) für die dortigen mittelständischen Landwirte, die – im Gegensatz zu den Großbetrieben in Norddeutschland – eine umweltfreundlichere, biotop- und artenreichere Lebensmittelproduktion betreiben und jetzt um ihre Existenz bangen müssen.</p> <p>Das Ártion (Kletterfluren) ist an nährstoffreichen, steinigen, lehmigen (seltener tonigen) Leit- und Assoziations-Charakterart Kleine Klette (<i>Ártium minus</i> ssp. <i>minus</i>) und weiteren Charakter-Arten wie Acker-Kratzdistel (<i>Cirsium arvense</i> ssp. <i>arvense</i>), Gewöhnliche oder Lanzett-Kratzdistel (<i>Cirsium vulgare</i>) usw. und als Begleitart die Weg-Rauke (<i>Sisymbrium officinale</i>) ausgebildet.</p> <p>Diese locken zahlreiche Insekten, insbesondere Schmetterlinge an. Dasselbe trifft für die hochwüchsigen Distelfuren (<i>Cirsium arvense</i> X <i>Cirsium vulgare</i>) zu als den Klettenfluren nahestehende Gesellschaft.</p>	<p>Es sind keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz bedroht.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
--	---

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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

<p>An den Wegrändern mit Schuttfuren sind Beifuß-Fluren (<i>Ártemíssi</i>) mit deren Assoziations-Charakterart Gewöhnlicher Beifuß (<i>Ártemíssiá vulgáris</i>-agg. <i>Ártemíssiá vulgáris</i> ssp. <i>vulgáris</i>) und Begleit-Arten wie die Nacht-Nelke (<i>Siléne latifólia</i> ssp. <i>álba</i>) oder die Gewöhnliche oder Zweijährige Nachtkerze (<i>Oenothéra biennis</i>) anzutreffen. Ebenso gedeihen dort vorwiegend auf sandigem, trockenen Untergrund Gänsefuß-Fluren (<i>Chenopodietéa</i>-Gesellschaften) mit Weißer Gänsefuß (<i>Chenopódium album</i>), Hühnerhirse (<i>Echinóchloa crús-gállí</i>), Weichhaariger Storchschnabel (<i>Geránium mólle</i>) usw.</p>	s.o.
<p>Auf frischeren, lehmigeren, mäßig nährstoffreichen Böden und Acker- und Wiesenrändern entfalten sich zumindest kleinflächig Kammgras-Fluren (<i>Cynosúrion</i>) mit deren Assoziations-Charakterart Gewöhnliches oder Wiesen-Kammgras (<i>Cynósurus christátus</i>) und auf ähnlichen, bevorzugt etwas nährstoffreicheren und frischen Untergründen die Gleichblättrigen Vogelknöterich-Fluren (<i>Polygonum avicularae</i>, <i>Polygonum arenástrae</i>): Assoziations-Charakterart = Gleichblättriger Vogel-Knöterich (<i>Polygonum aviculáre</i>-agg. <i>Polygonum arenástrum</i>). Häufige Begleit-Arten: Strahllose Kamille (<i>Matricária discoidéa</i>) Ausdauernder Lolch oder Deutsches Weidelgras (<i>Lólium perénne</i>) Weitere Begleitarten: Schwarzer Nachtschatten (<i>Solánum nígrum</i> ssp. <i>nígrum</i>) Franzosenkraut, Kleinblütiges Knopfkraut (<i>Galinsóga parviflóra</i>)</p>	s.o.
<p>An mäßig sauren, lehmigen Ackerrändern sind Kornblumen- und Windhalm-Fluren verbreitet mit deren Charakter-Arten: Gewöhnliche Kornblume, Korn-Flockenblume (<i>Centaurea cyánu</i>s) Gewöhnlicher Windhalm (<i>Apéra spíca-véntii</i>) und Begleit-Arten: Acker-Krummhals (<i>Lycópsis arvénsis</i> ssp. <i>orientális</i>) Gewöhnlicher Winden-Knöterich (<i>Fallópia convolvúlus</i>).</p>	s.o.
<p>Der Erdrauch-Wolfsmilch-Verband (<i>Fumáriu-Euphórbion</i>) entfaltet sich an steinig-lehmigen, teils auch schuttartigen Acker- und Wegrändern mit dessen Assoziations-Charakterarten: Gewöhnlicher Erdrauch (<i>Fumária officinális</i>) Garten-Wolfsmilch (<i>Euphórbia péplus</i>) Und dessen Begleit-Arten: Schlitzblättriger Storchschnabel (<i>Geránium disséctum</i>) Und bei teils dicht angrenzenden kalkhaltigen Untergründen Tauben oder Stein-Storchschnabel (<i>Geránium pyrenáicum</i>).</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt im Namen und Auftrag des [Einwender-] Landesverbandes Baden-Württemberg. <i>[unten beigelegt ein Plan zur Stellungnahme]</i></p>	s.o.

# Bebauungsplan „Neunheim IX“ – Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen (Abwägung)

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



Stand: 9. Dezember 2022