
BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NEUNHEIM IX“

Zusammenfassende Erklärung

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

Umweltbelange

Im Mittelzentrum Ellwangen besteht Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Daher ist im Plangebiet die Entwicklung eines Gewerbegebietes und räumlich untergeordneten Industriegebietsflächen geplant. An den Gebietsrändern, vor allem entlang der Nordseite des Plangebiets und im Südwesten gegenüber dem Sportplatz sind große Grünflächen vorgesehen. Die Stadt Ellwangen hat im Vorfeld ein Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept aufgestellt. Es besteht begründeter Flächenbedarf für die Ausweisung von 97 ha gewerblichen Baufläche. Die Erläuterungen sind im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept (Anl. 5 zur Begründung) und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 67,5 ha. Es werden ca. 39,7 ha gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen. Insgesamt liegen ca. 8,5 ha Flächen im Plangebiet auf denen bereits vorher ein rechtskräftiger Bebauungsplan bestand. Die genaue Flächenbilanz ist in der Begründung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Der Großteil der Plangebietsfläche wird bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Naturdenkmal ‚Große Eiche‘ im östlichen Teil bleibt erhalten. Für mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Feldhecken), die nicht erhalten werden können, wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt und genehmigt. Geeignete Ausgleichsflächen für Ersatzpflanzungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und wurden bereits umgesetzt. Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken die der Planung entgegenstehen. Im Bereich der geplanten Bauflächen ist im Regionalplan ein Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz festgelegt. Grundsätze (wie dieser) und sonstige Belange der Raumordnung wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Relevanzprüfung und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Anhang 3 zum Umweltbericht dargestellt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Um artenschutzrechtliche Eingriffstatbestände zu vermeiden, ist die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Goldammer, Klappergrasmücke und Feldlerchen vorgesehen. Hierfür wurden bereits teilweise Hecken außerhalb des Plangebiets als CEF-Maßnahme angelegt. Es werden außerdem Feldlerchenfenster, Buntbrachen und Lichtäcker im räumlichen Zusammenhang angelegt, die den Verlust von acht Brutrevieren vollständig kompensieren. Im Plangebiet vorhandene Eidechsen werden vergrämt und für sie an anderer Stelle im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen (sog. Eidechsenburgen) umgesetzt. Für andere Tierarten sind keine Habitate vorhanden (Amphibien und Insekten) bzw. werden vorhandene Habitate nicht beeinträchtigt (Fledermäuse). Nach FFH-Richtlinie geschützte Pflanzenarten sind aufgrund deren besonderer Ansprüche an den Standort ebenfalls nicht vorhanden.

Zur Reduzierung erheblicher Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen; dazu gehören unter anderem eine breite Randeingrünung, die getrennte Sammlung und Rückhaltung von Dachflächenwasser sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken. Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können die durch die Baufläche entstehenden Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere/ Pflanzen können innerhalb des Geltungsbereiches durch die Schaffung höherwertiger Biotoptypen (Magerwiesen, Gehölzpflanzungen) über Pflanzgebote ausgeglichen bzw. deutlich überkompensiert werden, es verbleibt jedoch ein Defizit im Schutzgut Boden, welches durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird. Diese liegen im unmittelbaren Umfeld bzw. der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes. Dabei handelt es sich um eine Wiesenextensivierung und das Anlegen einer Streuobstwiese sowie um die Umwandlung einer Ackerfläche in eine blütenreiche Wiese. Auf der ersten Fläche kann auch der Ausgleich der im Plangebiet entfallenden nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope erfolgen. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt in den Maßnahmenblättern (Anhang 4 zum Umweltbericht). Zur Deckung des weiteren Ausgleichsbedarfs werden Ökopunkte aus weiteren Maßnahmen eingesetzt: Umwandlung von Ackerflächen in Magerwiesen auf der Gemarkung Rindelbach, Aufwertung der Ellenberger Rot, Entwicklung einer Magerweide auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen wird nach Ökopunkten ein Vollaussgleich der Eingriffe erreicht.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind umfangreiche Stellungnahmen von Behörden und von Privatpersonen eingegangen. Es werden dort insbesondere Belange der Landwirtschaft, der Bodenqualitäten, Geruchs- und Bioaerosolmissionen, Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerchen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, verkehrliche Anbindung und Leistungsfähigkeit und der Flächeninanspruchnahme vorgebracht (hier keine vollständige Auflistung aller Belange und Stellungnahme, dazu siehe insgesamt die Anlage Abwägungstabelle). Auf die Stellungnahmen und Abwägung wird auch in der Begründung eingegangen:

Um den Einfluss des Plangebiets auf die Verkehrsentwicklung zu ermitteln wurde von der Stadt eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zeigt sich, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte für den Prognose-Planfall nur nachgewiesen werden kann, wenn ein entsprechender Ausbau vorgenommen wird. Dies wird innerhalb des Bebauungsplans durch die entsprechende Gestaltung der Verkehrsknoten gewährleistet. Beim westlichen Anschlussknoten der BAB 7 ergibt sich Handlungsbedarf bereits aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme ohne Berücksichtigung des Plangebiets. Hierfür wurde der Planteil „C“ an der Autobahn ergänzt. Der „Turbokreisverkehr“ ist auch an diesem Knoten die Knotenpunktform mit höchster Leistungsfähigkeit, geringsten Rückstaus und Wartezeiten sowie höchsten Kapazitätsreserven für die Zukunft.

Im direkten Umfeld des Bebauungsplans befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Masthähnchenhaltung und entsprechenden Nebenanlagen sowie einer geplanten Biogasanlage zur Verwendung des Hühnermist. Deshalb wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Geruchsimmissionsprognose, eine Ausbreitungsrechnung für Staub und Bioaerosole sowie eine wissenschaftliche Begutachtung des umweltmedizinischen Risikopotentials durch Bioaerosole erstellt (alle drei Untersuchungen sind Teil der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Die ermittelten Geruchsimmissionen stehen einer rein gewerblichen Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets nicht entgegen. Für die Beschäftigten und Besucher im Plangebiet lässt sich kein erhöhtes umweltmedizinisches, toxikologisches Gefährdungs-/Risikopotential durch Bioaerosole ableiten.

Um Geräuschimmissionskonflikte zu vermeiden, wurden durch ein Gutachten die Geräuschimmissionen geprüft, die durch die geplanten gewerblich nutzbaren Flächen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bauungen außerhalb des Plangebiets zu erwarten sind. Das Gutachten liegt als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan bei. Für die Baugebietsflächen im Plangebiet wurden maximal zulässige Geräuschkontingente festgesetzt. Aufgrund des Mehrverkehrs des Plangebiets sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Angaben des Landratsamtes vier Altlastenflächen vorhanden. Diese wurden gutachterlich untersucht und im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerchen wurden während des Plan- und der Beteiligungsverfahren optimiert. Im Ergebnis wurden zahlreiche, umfangreiche Maßnahmen im Bebauungsplan festgelegt, um die ökologischen und umweltrechtlichen Vorgaben zu erfüllen. Im Ergebnis werden die Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Zur Bedarfsbegründung und der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie dem Thema Bodenqualitäten sind in der Begründung, im Umweltbericht und dem Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept sehr umfangreiche Ermittlungen, Analysen, Alternativenprüfungen, Begründungen und Abwägungen enthalten. Aufgrund der komplexen Thematik wird auf diese Unterlagen verwiesen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Standortalternativenprüfung ist sowohl im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept als auch in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt; zudem ist diese vorrangig Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Es wurden das Stadtgebiet und verschiedene Standorte im Osten von Ellwangen untersucht. Das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept kommt nach Prüfung zahlreicher unterschiedlichen Kriterien zum Ergebnis, dass aufgrund des begründeten Gewerbeflächenbedarfs das vorliegende Plangebiet entwickelt werden soll; es liegen keine anderen besser geeigneten Standorte und keine anderen Standorte mit geringeren Eingriffsauswirkungen vor. In der Fortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg (Entwurf) wurde von der Raumordnung ebenfalls das vorliegende Plangebiet als raumbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen ausgewiesen. Die detaillierte Alternativenprüfung findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht sowie im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept (Anlage zur Begründung).

Das Ergebnis der Prüfung von Konzeptalternativen ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Grundkonzeption der Planung ergab sich bereits aus dem Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept hinsichtlich der Abgrenzung, der intensiven Randeingrünungen (insbesondere im Norden aufgrund Forderungen aus der Bürgerbeteiligung, für Ausgleichszwecke und als Puffer zu landwirtschaftlichen Bestandsbetrieben) und des Regenrückhaltebeckens am topografischen Tiefpunkt im Südwesten. Es wurden Alternativen der inneren und äußeren Erschließung geprüft. Die innere Erschließung wurde aufgrund der Bedarfe für kleinere, mittlere und größere Flächenbedarfe gewählt. Für die äußere Erschließung wurde die leistungsfähigste Erschließung laut dem Verkehrsgutachten übernommen. Aufgrund von Forderungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und den kommunalen Gremien wurde für mehr Flächeneffizienz eine höhere und dichtere Bebauung zugelassen.

Aufgestellt, 27. April 2023

Stabsstelle Strategische Stadtentwicklung / Mobilität