

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim IX" in Ellwangen

Anlage 5 zur Begründung

**Umweltbericht
zum Bebauungsplan-Entwurf**

Gefertigt: Ellwangen, 03.06.2022/ 09.12.2022/
08.02.2023

Projekt: EL2017 / 631523
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| 1. Einleitung..... | 4 |
| 1.1. Angaben zum Standort | 4 |
| 1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans..... | 5 |
| 1.3. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne..... | 5 |
| 1.3.1. Fachgesetze..... | 5 |
| 1.3.2. Fachpläne..... | 5 |
| 1.4. Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | 6 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB | 6 |
| 2.1. Boden, Fläche | 7 |
| 2.1.1. Bestand | 8 |
| 2.1.2. Entwicklungsprognose | 10 |
| 2.1.3. Bewertung..... | 11 |
| 2.2. Wasser | 11 |
| 2.2.1. Bestand..... | 11 |
| 2.2.2. Entwicklungsprognose | 12 |
| 2.2.3. Bewertung..... | 12 |
| 2.3. Klima, Luft..... | 13 |
| 2.3.1. Bestand | 13 |
| 2.3.2. Entwicklungsprognose | 14 |
| 2.3.3. Bewertung..... | 14 |
| 2.4. Tiere und Pflanzen | 15 |
| 2.4.1. Bestand | 15 |
| 2.4.2. Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG | 16 |
| 2.4.3. Entwicklungsprognose | 18 |
| 2.4.4. Bewertung..... | 18 |
| 2.5. Landschafts- und Ortsbild..... | 19 |
| 2.5.1. Bestand..... | 19 |
| 2.5.2. Entwicklungsprognose | 20 |
| 2.5.3. Bewertung..... | 21 |
| 2.6. Erholung / Mensch und Gesundheit | 21 |
| 2.6.1. Bestand | 21 |
| 2.6.2. Entwicklungsprognose | 22 |
| 2.6.3. Bewertung..... | 23 |
| 2.7. Kultur- und Sachgüter | 23 |
| 2.7.1. Bestand | 23 |
| 2.7.2. Entwicklungsprognose | 24 |
| 2.7.3. Bewertung..... | 24 |
| 2.8. Wechselwirkungen..... | 24 |
| 2.9. Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 24 |

| | |
|--|-----------|
| 2.10. Zusammenfassung der Eingriffsbewertung..... | 25 |
| 3. Kompensation..... | 25 |
| 4. Alternativenprüfung, Auswirkungen bei schweren Unfällen..... | 29 |
| 4.1. Alternativen..... | 29 |
| 4.1.1. Standortalternativen | 29 |
| 4.1.2. Konzeptalternativen..... | 36 |
| 4.2. Umweltrelevante Auswirkungen bei schweren Unfällen | 36 |
| 5. Zusätzliche Angaben..... | 37 |
| 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 38 |
| 7. Quellenverzeichnis..... | 40 |

ANHANG

| | |
|----------|---|
| Anhang 1 | Bestandsplan M 1:2.000 |
| Anhang 2 | Eingriffsermittlung |
| Anhang 3 | Relevanzprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro VisualÖkologie, Esslingen (Stand 04.12.2022) |
| Anhang 4 | Externe Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmenblätter) |
| Anhang 5 | Standortalternativenprüfung M 1:10.000 |

1. EINLEITUNG

1.1. Angaben zum Standort

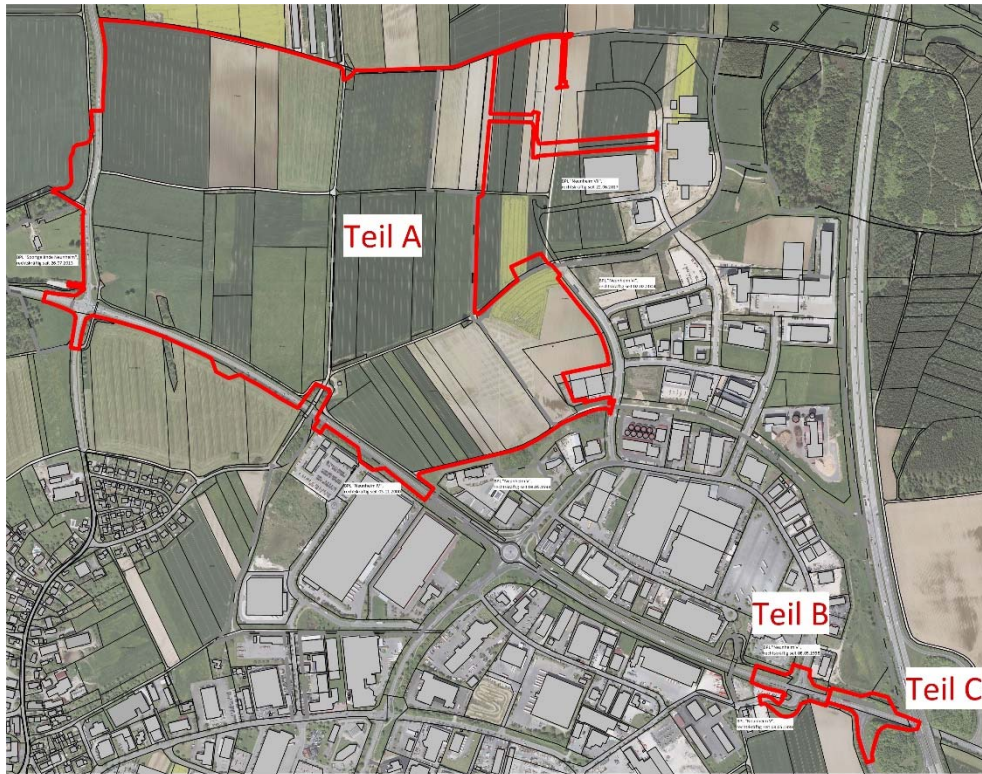


Abb.01: Luftbild und Geltungsbereich Teil A, Teil B und Teil C

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Neunheim IX“ befindet sich an der Landesstraße 1060 östlich der Kernstadt Ellwangen. Im Süden liegt der Teilort Neunheim, im Norden Rattstadt auf den Gemarkungen Röhlingen und Rindelbach. Im Südosten und Osten grenzen die großen Industrie- und Gewerbegebiete „Neunheim / Neunstadt“ an. Im Südwesten liegt der „Sportplatz Neunheim“, im Norden zwei bestehende Hähnchenmastbetriebe (insgesamt drei Stallgebäude).

Die Flächen im Plangebiet sind mittig relativ eben (Hochpunkt in diesem Bereich auf ca. 520,5 müNN). In südwestliche und nordöstliche Richtung sind die Flächen mäßig geneigt bis zu einer Höhe von ca. 508,0 müNN bzw. im Nordosten ca. 512,0 müNN (Angaben aus digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung).

Der Teilort Rattstadt im Norden liegt höhenmäßig bei ca. 517,5 müNN, der nördliche Ortsrand von Neunheim bei ca. 513,0 müNN.

Der Bebauungsplan wurde im Verlauf des Verfahrens um den Teil B ergänzt, da auch der Knotenpunkt L 1060 / Max-Eyth-Straße / Veit-Hirschmann-Straße zu einem Kreisverkehr umgebaut werden soll. Zusätzlich wurde für einen neuen Anschlussknoten der L 1060 an die Autobahn A7 der Geltungsbereich um Teil C ergänzt. Bei den weiteren Betrachtungen im Umweltbericht wird nicht in Teil A, Teil B und Teil C unterschieden. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird in drei Teilbereiche aufgeteilt, für welche es ggf. unterschiedliche Kostenträger gibt.

1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt. Auf ausführliche Wiederholungen soll verzichtet werden.

Nachfolgend nur wenige Eckdaten:

Die Stadt Ellwangen hat im Vorfeld ein Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept aufgestellt. Es besteht begründeter Flächenbedarf für die Ausweisung von 97 ha gewerblichen Bauflächen inkl. Ortsrandeingrünung. Die Erläuterungen sind im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept und in der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 3 dargestellt. Aktuell besteht konkreter Flächendarf für 21 Ellwanger Betriebe, wodurch der Flächenbedarf für das Plangebiet zusätzlich begründet ist.

Das zugrundeliegende Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept kommt zum Ergebnis, dass das vorliegende Plangebiet und dieses auch als erstes (vor anderen) entwickelt werden soll.

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 (Bestand, Planung, Differenz) ist in Kapitel 5.6 der Begründung dargestellt.

Dem Bedarf entsprechend und in Anlehnung an die umgebenden Bebauungspläne sollen größtenteils Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO und teilweise Industriegebietsflächen nach § 9 BauNVO ausgewiesen und Baugrundstücke in unterschiedlichen Größenordnungen ermöglicht werden.

Die Ver- und Entsorgung ist durch eine Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz möglich, die Erschließung kann direkt von der L 1060 erfolgen.

Im Bereich GE 1, GE 2 und GI 1 bestanden schon bisher rechtskräftige Bebauungspläne, die überplant werden. Hier erfolgen Anpassungen des Zulässigkeitsmaßstabs, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind.

Im GE 2 und GI 2 sind insbesondere größere Betriebe mit Flächenbedarfen über 10 ha und höhere Gebäude zulässig. Nach Westen reduzieren sich die zulässigen Gebäudehöhen. Die geplante Dichte der Bebauung entspricht überall der maximal zulässigen GRZ 0,8.

1.3. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne

1.3.1. Fachgesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben der übergeordneten Fachplanungen berücksichtigt.

1.3.2. Fachpläne

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Die betroffenen Plansätze bei der Ausweisung eines Bebauungsplangebietes wurden in der Begründung beschrieben.

Regionalplan (RP)

Die Beschreibung sowie eine Übersichtskarte sind in der Begründung enthalten.

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Beschreibung sowie eine Übersichtskarte sind in der Begründung enthalten.

Bebauungspläne (BPL)

Beschreibung sowie Planauszüge sind in der Begründung enthalten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung in Form von verbindlichen Zielen liegen für das Plangebiet und seine Umgebung nicht vor. Das Plangebiet liegt aber innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz (Grundsatz der Raumordnung). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 ROG, § 4 Abs. 1 ROG).

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im Parallelverfahren erfolgt.

1.4. Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura 2000 – Gebiete sind von der Planung nicht betroffen und grenzen nicht an. Andere Schutzgebietsausweisungen werden bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH §1 ABS. 6 NR. 7 UND § 1A BAUGB

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte eine Bestandserfassung durch Abfrage der oben beschriebenen übergeordneten Planungen sowie anhand von

- Online-Plattformen der LUBW und der LGRB,
- Geländebegehung, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Habitatkartierung (durchgeführt am 02.12.2020/ 04.02.2021) vom Büro Visualökologie, Esslingen,
- Geländebegehung, Brutvogelkartierung, Reptilienkartierung (mit Insekten), Fledermaustransekte, Wachtelkartierung (durchgeführt am 26.03./ 27.04/ 31.05./ 12.06./ 05.07./ 09.07./ 12.07./ 29.07./ 11.08./ 26.08.2021) vom Büro Visualökologie, Esslingen,
- Geländebegehung, Erfassung der Biotoptypen (durchgeführt am 20.02.2021) durch die stadtlandingenieure GmbH, Ellwangen,
- Geruchsimmissionsprognose der Müller-BBM GmbH, München,
- Ergebnisse Ausbreitungsberechnungen Staub und Bioaerosole nach TA Luft 2021 der Müller-BBM Industry Solutions GmbH München, Niederlassung Karlsruhe (Stand: 29. September 2022),
- Wissenschaftliche Begutachtung zur Abschätzung eines umweltmedizinischen Risikopotentials durch Bioaerosole aus einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Masthähnchenhaltung und entsprechenden Nebenanlagen auf die im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX“ geplante Erweiterung von Herrn Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Dott, Institut für Arbeits-, Sozial- und Umweltmedizin - Universitätsklinikum der Medizinischen Fakultät der RWTH Aachen,
- Geräuschkontingierung und Verkehrslärmprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, Schwäbisch Hall (Stand: 02. März 2022),
- Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen vom Büro MuN Ortung GmbH, München,
- Altlastenuntersuchung vom Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen,
- Baugrundvoruntersuchungen mit Gründungsberatung vom Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen

Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

- Boden, Fläche,
- Wasser,
- Klima, Luft,
- Tiere und Pflanzen,
- Landschafts- und Ortsbild,
- Erholung / Mensch und Gesundheit,
- Kultur- und Sachgüter,

erfolgt in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“, welche im Jahr 2005 von der LfU erstellt wurden. Die Bewertung erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch).

Das Schutzgut Boden wird zusätzlich gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg und den Angaben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bearbeitet.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen, die weiteren Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, wie biologische Vielfalt, Abfälle, Abwasser, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien, schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie die jeweilige Entwicklungsprognose werden bei den o.g. Schutzgütern mitbetrachtet.

Soweit vorhanden, werden sich kumulierende Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten ebenfalls aufgeführt.

Regelungen anderweitiger Gesetze und Vorschriften zur Energieeffizienz werden nicht behandelt, da diese unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten.

Nach Ermittlung der Umweltauswirkungen werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten und erheblichen Beeinträchtigungen aufgezeigt. Im Plangebiet liegende Maßnahmen mit Ausgleichswirkung werden beschrieben.

Bei der nachfolgenden Bewertung werden diese Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

2.1. Boden, Fläche

Der Boden erfüllt nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) folgende drei Hauptfunktionen:

- Natürliche Funktionen,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- Nutzungsfunktionen.

Die Bewertung der Böden in ihrer natürlichen Funktion erfolgt auf der Grundlage der Angaben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bzw. der Angaben des Landratsamtes und den Angaben der Flurbilanzkarten der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL).

Die unter Punkt 3 im BBodSchG genannten Nutzungsfunktionen des Bodens als Rohstofflagerstätte, als Fläche für Siedlung und Erholung und als Standort für sonstige Nutzungen, Verkehr stellen im allgemeinen Eingriffe in das Schutzgut Boden dar. Diese Funktionen werden als Vorbelastung beschrieben. Die Funktion Erholung wird nicht unter dem Schutzgut Boden, sondern bei dem Schutzgut "Mensch" abgehandelt.

Für die Bodenfunktionen „Standort für die natürliche Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit (Standort für Kulturpflanzen), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und

Filter und Puffer für Schadstoffe“ liegt mittlerweile eine flächendeckende Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung vor (LGRB).

Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen der Siedlungsausweisung werden die sog. abiotischen Bodenfunktionen,

- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBO),
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS) und
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU)

der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Falls die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation (NATVEG)“ mit ‚sehr hoch‘ bewertet ist, entspricht diese der Gesamtbewertung des jeweiligen Bodens.

2.1.1. Bestand

Schutzgebiete

Nach Kartendarstellung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind keine Geotope im Planungsgebiet vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereichs, südwestlich der Kreuzung L 1060/ K3223 (Neunheimer bzw. Rattstatter Straße) ist das Geotop „Aufg. Steinbruch E von Ellwangen“ kartiert. Dieses ist durch die Planung nicht betroffen.

Geologie und Bodentypen

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 'Östliches Albvorland', der zur Großlandschaft 'Schwäbisches Keuper-Lias-Land' zählt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unterjuras, welche stellenweise durch quartäre Ablagerungen aus Goldshöfer Sanden, Holozänen Abschwemmmassen, Lösslehm und Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte und verfüllte Rohstoffabbaufläche, diese wurde verfüllt.

Aufgrund der Gebietsgröße sind im Plangebiet verschiedene bodenkundliche Einheiten gemäß den Kartiereinheiten des LGRBs vorhanden:

- Pararendzina aus Tonfließerden über Mergel- und Tonsteinen des Unterjuras (m28)
- Pelosol aus Tonfließerden über Ton- und Kalkstein des Unterjuras (m29)
- Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonigen Unterjura-Fließerden (m41)
- Pelosol-Pseudogley, Pseudogley-Pelosol und Pseudogley aus tonigen Unterjura-Fließerden (m44)
- Pseudogley-Pelosol-Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde-Pseudogley aus geringmächtigem umgelagertem Lösslehm über toniger Unterjura-Fließerde (m47)
- Braunerde, z.T. pseudovergleyt, und Pelosol-Braunerde aus sandig-schluffigen über tonigen Fließerden (M72)

Die Einstufung des Landesamtes für Geologie, Bergbau und Rohstoffe bzgl. der Wertigkeit der einzelnen Bodenfunktionen sind der Tabelle in der Eingriffsermittlung zu entnehmen.

Nach der Einstufung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich um Böden mittlerer bis hoher Wertigkeit

Boden-/Flächennutzung

Der Großteil der Planungsfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Hier wechseln sich Grünland und Ackerschläge ab. Teilweise sind wegbegleitende Hecken vorhanden,

auch eine große Eiche (Naturdenkmal) steht im östlichen Teil des Planungsgebietes. Entlang der Wege gibt es mehrere Obstbaumreihen und im Südwesten einen Streuobstbestand.

Im Südosten und im Osten wird das Plangebiet von den bestehenden Gewerbegebieten „Neunheim IV“ bis „Neunheim VII“ begrenzt, teilweise werden hier Flächen mit einbezogen.

Für die neuen Anbindungen werden im Süden und im Westen die Flächen der L 1060 einbezogen. Im Südwesten, im Westen und im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden grenzen außerdem zwei Hähnchenmastbetriebe (drei Stallgebäude) und im Südwesten das „Sportgelände Neunheim“ an.

In Nord-Süd und Ost-West-Richtung verlaufen verschiedene Wirtschaftswege zur Erschließung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen. Im Bereich des bestehenden Hochbehälters ist eine Brücke vorhanden, welche die Planungsfläche mit Neunheim und dem Gewerbegebiet südlich der L 1060 verbindet.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft eine 20kV-Freileitung.

Flächennutzung durch bestehende Bebauungspläne

Innerhalb der bestehenden Bebauungspläne sind bereits Verkehrs- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Auch im Bereich der randlichen Grünflächen waren bereits Aufschüttungen zur Einbindung der bestehenden Gebiete geplant.

Vorbelastung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Angaben des Landratsamtes 4 Altlastenflächen vorhanden:

- Altablagerung AA Auffüllplatz zwischen Neunheim und Rattstadt (Nr. 00736-000), Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit Einstufung B – Belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz,
- Altablagerung AA Gewann Hummeläcker (Nr. 00737-000), Wirkungspfad Boden, – Grundwasser mit Einstufung B - Belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz,
- AA Verdachtsfläche Neunheimer Heide - Ablagerungsplatz Fa. VARTA (Nr. 00738-000), Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit Einstufung, dass eine Detailuntersuchung noch aussteht,
- Altablagerung AA ehemaliger Müllplatz (Nr. 00739-000), Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit Einstufung B - Belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz.

Im Nachgang zur ersten Entwurfsanhörung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neunheim IX“ wurden zusätzliche Untersuchungen auf den Altlastenflächen durchgeführt.

Da mit der orientierenden Untersuchung der Altlastenverdacht auf einer Fläche nicht ausgeräumt werden konnte, war für diese (Altablagerung Neunheimer Heide, VARTA) eine Detailuntersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser durchzuführen.

Dabei waren weder im Eluat der Bodenprobe noch in den Grund- und Sickerwasserproben Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nachweisbar. Damit ist gemäß § 4 Abs. 2 der BBodSchV der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt. Die Fläche kann daher, ebenso wie die anderen Flächen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet werden.

Aufgrund des orientierenden Charakters der durchgeführten Untersuchungen sind vor dem Aushub nähere Erkundungen innerhalb der geplanten Aushubbereiche erforderlich. Detaillierte Angaben können der Anlage 7 zur Begründung entnommen werden.

Im Bereich der Feldwege und der Landes- / Kreisstraße sowie dem Wasserhochbehälter handelt es sich hauptsächlich um bereits versiegelte Flächen. Auch randlich sind die Böden durch die baulichen Arbeiten vorbelastet.

Bodenerosion durch Wasser ist aufgrund der ebenen Lage als gering einzuschätzen. Die relativ schweren Böden auf der Hochfläche dürften eine starke Winderosion bei trockenen Wetterlagen verhindern.

Trotz der intensiven Ackernutzung werden die Böden durch die angenommene Anwendung der guten fachlichen Praxis (Fruchtwechsel, Einhaltung der Düngemittel- und Pesticidgrenzwerte, Befahrung bei geeigneter Witterung usw.) als unbeeinträchtigt eingeordnet.

2.1.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würde.

Bei den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen ist davon auszugehen, dass die GE- und GI-Flächen bebaut werden.

Mögliche Auswirkungen

Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes werden zusätzliche Flächen überbaut und versiegelt. Die geplante Neuversiegelung ist aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 und der Gesamtfläche der Baugrundstücke als sehr hoch einzuschätzen. Mit der Neuversiegelung geht der Totalverlust der Bodenfunktionen einher.

Die im Boden liegenden Altlasten müssen bei einer Bebauung der Flächen vollständig und fachgerecht entfernt werden.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.

Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht in Mieten zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet. Oberbodenüberschuss wird einer sachgemäßen Wiederverwendung zugeführt.

Auf den Grundstücken wird ein Erdmassenausgleich angestrebt. Auch im Bereich der Erschließungsstraße werden die Höhen so geplant, dass möglichst wenig Aushub verbleibt.

Für PKW-Stellplätze und Bewirtschaftungswege der Grünflächen werden wasserdurchlässige Beläge vorgegeben.

Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials soll im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes und in der Ausführungsphase über eine bodenkundliche Baubegleitung geregelt werden.

Aus dem Plangebiet soll möglichst kein Erdaushub abgefahren werden müssen. Daher lässt der Bebauungsplan zu, dass in den großen nördlichen Grünflächen Sichtschutzwälle aus überschüssigen Erdmassen hergestellt werden dürfen. Oberboden im gesamten Plangebiet soll gesichert und wiederverwendet werden, wenn nicht anderweitig, dann als Oberbodenauftrag im Norden.

Durch diese Maßnahmen, kann der Eingriff in das Schutzgut Boden schutzgutbezogen etwas verringert werden.

2.1.3. Bewertung

Alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Boden ist nicht vermehrbar. Aufgrund dieser zentralen Funktion ist Boden generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung.

Nach der Einstufung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich um Böden mittlerer bis hoher Wertigkeit.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg) liegt das Plangebiet im Bereich der Vorrangflur Stufe II als überwiegend landbauwürdige Fläche. Fremdnutzungen sollten vermieden werden. Eine detaillierte Darstellung ist in der Begründung enthalten.

Die geplante Bebauung führt zu einer deutlichen Zunahme von versiegelten Flächen. Die betroffenen Böden besitzen gemessen an ihren Bodenfunktionen eine mittlere bis hohe Wertigkeit. Durch die genannten Verminderungsmaßnahmen lassen sich die anlagebedingten Auswirkungen der Neuversiegelung geringfügig reduzieren. Aufgrund des geplanten Umfangs in Zusammenhang mit der mittleren bis hohen Bodenwertigkeit und dem mit dem Neuversiegelungsgrad ist eine sehr hohe und damit erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten.

2.2. Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in das Grundwasser und in die fließenden oder stehenden oberirdischen Gewässer gegliedert. Die Bedeutung der Oberflächengewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hängt von der Morphologie und der Wasserqualität ab.

Die Bedeutung eines Grundwasserleiters und seiner Regelungsfunktion im Wasserhaushalt wird von der Art und Mächtigkeit der Grundwasserleiter (Kluft-, Poren- oder Karstgrundwasserleiter) bestimmt. Für die Nutzbarkeit des Wassers sind Wasserqualität und -quantität wesentliche Kriterien, die von geogenen und anthropogenen Faktoren geprägt werden. Der Einfluss auf die Vegetation und damit auch auf Tiere und Landschaft ist vom Grundwasserflurabstand abhängig.

2.2.1. Bestand

Schutzgebiete, HQ₁₀₀-Flächen

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Grundwasser

Die geplante Erweiterungsfläche liegt in der hydrogeologischen Einheit des Mittel- und Unterjura und wird als Grundwassergeringleiter eingestuft (LUBW Online-Abfrage 2021). In den Datengrundlagen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ mittel bis gering eingestuft.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer (z.B. Bäche, Teiche usw.) vorhanden. Teilweise verlaufen temporär wasserführende Entwässerungsgräben entlang der Straßen und Wege.

Vorbelastung

In Teilbereichen sind die Flächen bereits versiegelt (Straße, Feldweg, Wasserhochbehälter) und erfüllen keine Funktion für die Grundwasserneubildung.

Trotz der intensiven ackerbaulichen Nutzung (Düngemittel- und Pestizideinsatz) wird das Schutzgut Wasser durch die angenommene Anwendung der guten fachlichen Praxis als unbeeinträchtigt eingeordnet. Das Plangebiet wird daher als unbelastet eingestuft.

2.2.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung überwiegend weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würde.

Bei den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen ist davon auszugehen, dass die GE- und GI-Flächen bebaut werden.

Mögliche Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden Flächen in hohem Maße neu versiegelt. Mit Erhöhung des Versiegelungsgrades wird die geringe Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate der Fläche weiter herabgesetzt.

Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Die Versickerung von belastetem Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen.

Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Mischwasserkanal und weiter den kommunalen Kläranlagen zugeführt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf den Bauflächen (z.B. Zisterne, Dachbegrünung) und innerhalb der öffentlichen Grünfläche (RRB) gepuffert und dem Regenwasserkanal zugeführt, so dass sich keine Erhöhung des Hochwasserabflusses von Fließgewässern ergibt. Dabei kann ein Teil des Regenwassers versickern und verdunsten.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen können die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Retentionsfunktion abgemildert werden.

Um die geringe Grundwasserneubildungsrate der vorherrschenden geologischen Einheit nicht mehr als nötig zu beeinträchtigen, werden gering belastete Verkehrsflächen (PKW-Stellplatzflächen und Pflwege) mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser zumindest teilweise schutzgutbezogen verringert werden.

2.2.3. Bewertung

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die geologisch bedingte geringe Grundwasserneubildungsrate und die genannten Minimierungsmaßnahmen zur Retention (z.B. Zisterne, Dachbegrünung) und zur Versickerung (wasserdurchlässige Beläge) lassen die Auswirkungen auf das Schutzgut zunächst als gering erscheinen.

Allerdings muss insgesamt unter Berücksichtigung der hohen Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit dem sehr hohen Neuversiegelungsgrad von einem mittelschweren und damit erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

2.3. Klima, Luft

Die Bedeutung der Schutzgüter Klima und Luft als Lebensgrundlage für den Menschen wird von der Luftqualität und von den klimatisch ausgleichenden Funktionen eines Raumes bestimmt, auf die insbesondere die belasteten Verdichtungsräume angewiesen sind. Die gegenüber dem Umland deutlich höhere Temperatur von versiegelten Flächen verursacht vor allem im Sommer Belastungen. Zusätzliche Belastungen entstehen durch Schadstoffimmissionen und deren Anreicherung bei Inversionswetterlagen.

Die Beschreibung und Bewertung der Klimaverhältnisse erfolgt anhand von Klimatopen (Einteilung in Anlehnung an Umweltbericht zum Regionalplan Region Stuttgart, VRS 2009), Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und wichtigen Luftleitbahnen.

2.3.1. Bestand

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich größtenteils um ein Freilandklimatop (ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion).

Kalt- und Frischluft

Gering bis mäßig geneigte Wiesen- und Ackerflächen sind Hauptproduzenten der Kaltluft und dadurch besonders bedeutsam für das Klimapotential. Sie wirken der innerörtlichen Aufheizung entgegen.

Während austauscharmer Strahlungsnächte ist im Bereich insbesondere landwirtschaftlich genutzter Freiflächen mit der Entstehung von Kaltluft zu rechnen. Das Auftreten von Kaltluftabflüssen kann in diesem überwiegend schwach gegliederten Gelände weitgehend ausgeschlossen werden (Müller-BBM GmbH, 2021).

Nach Darstellung der Karte 8.2 des Landschaftsrahmenplans liegen die westlichen Flächen im Einzugsbereich einer Luftleitbahn mittlerer Bedeutung. Insgesamt wird das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Abfluss eingeordnet.

Die Senke im südwestlichen Geltungsbereich (an der Kreuzung L 1060 / K 3223) und die Gehölzriegel auf dem angrenzenden Sportgelände dürften sich stauend auf die gebildete Kaltluft auswirken und somit ein direktes Einfließen der gebildeten Kaltluft in das Stelzenbachtal bzw. in Richtung Kernstadt verhindern. Ebenso dürfte sich die Senke stauend auf den Teilort Neunstadt auswirken. Im Nordosten fließt die Kaltluft Richtung Talraum des Sagwiesenbaches und dürfte daher keine Wirkung hinsichtlich der Kaltluftzuführung für den Teilort Rattstatt aufweisen. Zudem liegen die Flächen nicht in Hauptwindrichtung zu den Teilorten Rattstatt und Neunheim. Demnach wird der Geltungsbereich nicht als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet eingeordnet.

Gehölzflächen filtern Schwebstoffe aus der Luft und tragen dadurch zur Luftreinhaltung bei. Daneben kommt ihnen eine Bedeutung bzgl. der Frischluftproduktion zu. Gehölze sind im Bereich der Freiflächen nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Der Beitrag des Plangebietes zur Frisch- und Luftreinhaltfunktion wird daher als sehr gering eingestuft.

Vorbelastung

Angrenzend sind bereits große versiegelte Gewerbeflächen vorhanden. Besondere Belastungen mit Luftschadstoffen sind bei den angesiedelten Firmen nicht gegeben.

Eine gewisse lufthygienische Belastung ist durch die Kraftfahrzeugimmissionen durch die Straßennähe (L1060) vorhanden.

Der nördliche Geltungsbereich dürfte durch die ansässigen Hähnchenmastbetriebe einer geringen lufthygienischen Belastung unterliegen.

2.3.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es sind keine wesentlichen Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen. Der Verkehr auf der L 1060 und die damit verbundenen Emissionen würden laut Verkehrsgutachten auch ohne die Entwicklung des Plangebiets ansteigen.

Mögliche Auswirkungen

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden / belastenden Gewerbebetrieben.

Bei Industriegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig und Emissionen von Luftschadstoffen nicht auszuschließen.

Im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren späterer konkreter Anlagen wird durch entsprechende Auflagen aber gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt.

Durch die hohe Neuversiegelung von Acker- und Wiesenflächen findet eine Verringerung der Kaltluftentstehung statt. Mit den umfangreichen öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen bleibt ein Teil der Kaltluftentstehungsflächen erhalten.

Durch Erhöhung des Versiegelungsgrades und siedlungstypischer Emissionen findet eine Ausweitung des Stadtklimas statt.

Die Störung eines siedlungsrelevanten Kaltluftstroms für die Kernstadt und die umliegenden Teilorte dürfte hingegen nicht vorliegen.

Beitrag zum Klimawandel

Klimaschädliche Treibhausgase können durch gewerbliche Produktionsprozesse, Raumtemperierung und durch den Kfz-Verkehr (Mitarbeiter, Warenverkehr) entstehen. Durch die gesetzliche Vorgabe zur Verwendung von Photovoltaik- und Solarthermie können die Auswirkungen verringert werden. Insgesamt werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den unerwünschten globalen Klimawandel als gering eingestuft.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben. Die Gebäude können so ausgerichtet werden, dass auch eine optimale Nutzung solarer Energien möglich ist. Im Bereich der Grünflächen und auf den Bauflächen werden für eine Verbesserung der Luftreinhaltung und Frischluftproduktion Gehölzpflanzungen sowie bei flachen Dachneigungen Dachbegrünung für Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude festgesetzt, so dass eine gewisse Ausgleichsfunktion innerhalb des Baugebietes erreicht werden kann.

2.3.3. Bewertung

Mit dem Vorhaben ist eine umfangreiche Reduzierung von hochwertigen Kaltluftentstehungsflächen und die Ausweitung des Stadtklimas verbunden. Die negativen Auswirkungen können durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen etwas reduziert werden. Aufgrund der betroffenen Flächengröße entsteht trotz des Maßnahmenbündels ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima und Lufthygiene.

2.4. Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist eng mit den vorhandenen Lebensräumen bzw. -strukturen verknüpft. Daher wurden zunächst die Biotopstrukturen kartiert und bewertet. Das weitverbreitete, biotoptypische Artenspektrum ist dabei mitberücksichtigt, für diese sind in der Regel keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Etwaige Besonderheiten (z.B. Rote-Liste Arten), die im Rahmen der Bestandserfassung festgestellt werden, fließen in die Bewertung ein.

Der spezielle Artenschutz wird gesondert betrachtet und widmet sich Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

2.4.1. Bestand

Schutzgebiete

Im östlichen Teil des Plangebiets ist das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ vorhanden. Dieses bleibt erhalten und wird innerhalb einer Maßnahmenfläche gesichert.

Innerhalb des geplanten Gebietes sind auch mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden, die nicht erhalten werden können bzw. durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ihren Schutzstatus verlieren:

- „Hecken südlich und westlich von Rattstadt“ (Nr. 17026-136-9095),
- „Feldhecke II südlich Rattstadt“ (Nr. 17027-136-1282),
- „Feldhecken nördlich Neunheim“ (Nr. 17027-136-1283).

Die Biotope „Feldhecke I südlich Rattstadt“ und „Hecken nördlich Gewerbegebiet Neunheim“ wurden bereits mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VII“ überplant. Auch das frühere Biotop „Hecken westlich und südlich der Autobahnausfahrt Ellwangen“ liegt teilweise innerhalb des Plangebiets „Neunheim V“.

Die angrenzenden Biotope

- „Hecken südlich und westlich von Rattstadt“,
- „Straßenbegleitende Feldhecke nördlich Neunheim“,
- „Feldhecke und Feldgehölz nordöstlich von Neunheim“,
- „Feldgehölze nordöstlich von Neunheim“ und
- „Straßenbegleitende Feldhecken östlich Ellwangen“

werden erhalten.

Für die Biotope, die nicht erhalten werden können, wurde ein Antrag auf Ausnahmege-nehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 28.10.2021 erteilt.

Geeignete Ausgleichsflächen für Ersatzpflanzungen konnten in unmittelbarer Nähe, westlich der L 1060 gefunden werden (siehe externe Maßnahmenfläche 1). Die Maßnahmen wurden im Herbst 2021 umgesetzt.

Biotopstrukturen und Artvorkommen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzter Fläche, im östlichen Bereich reiner Ackerbau, im westlichen Bereich Acker und auch Grünland. Hier handelt es sich zwischen den großen Ackerschlägen größtenteils um Intensivgrünland. Die Fläche im Südwesten wird als Fettwiese eingestuft.

Vor allem in den Randbereichen und vereinzelt innerhalb des Plangebiets finden sich einige wenige Gehölzbestände, die auch nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Die Feldgehölze sind als habitatreich einzustufen. Entlang der L 1060 sowie entlang des von Nord nach Süd verlaufenden Eichwaldwegs finden sich Baumreihen jüngerer Datums. Vereinzelt sind auch Inseln mit Obstbäumen vorhanden. Dabei handelt es sich vor allem um den Streuobstbestand ganz im Südwesten des Plangebietes. Entlang der L 1060 sind

nach Süden orientierte Straßenböschungen vorhanden, auf denen eine eher wärmeliebende Ruderalflora und Säume anzutreffen sind.

Das gesamte Plangebiet ist von asphaltierten bzw. geschotterten Wirtschaftswegen begrenzt. Im Süden und Westen wird diese Grenze durch die L 1060 markiert. Nach Osten hin grenzen die Gewerbegebiete „Neunheim VI“ und „Neunheim VII“ an. Nur nach Norden hin ist noch die offene Feldflur vorhanden. In der weiteren Umgebung sind die noch dörflich geprägten Ortslagen von Neunheim und Rattstadt zu erwähnen. Ansonsten finden sich einige wenige Gehölzinseln, straßenbegleitende Gehölze und nach Westen hin Taleinschnitte in Richtung Kernstadt.

Die Aufteilung der Flächen, die im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bewertet werden, können dem in der Anlage beigefügten Bestandsplan entnommen werden.

Vorbelastung

Der Vorhabenbereich ist stark nutzungsbedingt (Landwirtschaft, Straßen, Wege) überformt.

In Ost-West-Richtung wie auch in Nord-Süd-Richtung ist bereits eine Zerschneidung aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen, der Landesstraße und der Autobahn vorhanden.

2.4.2. Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatschG

Für das Plangebiet ist im Februar 2021 eine Habitatkartierung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro VisualÖkologie (Esslingen) erfolgt.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die möglichen Habitat-Nutzungen:

| Struktur/Habitat | Wirkung | Wirkzone | Pot. betroffene Taxa |
|----------------------------------|--------------------|---|--|
| Baumhöhlen | Inanspruchnahme | betroffener Baum | Fledermäuse, Vögel (Höhlenbrüter) |
| Rindenspalten | Inanspruchnahme | betroffener Baum | Fledermäuse |
| Totholz | Inanspruchnahme | betroffener Baum | Insekten(-larven) |
| hohe Bäume, Hecken, Gebüsche | Inanspruchnahme | betroffene Gehölze, betroffener Biotopverbund | alle Vögel, evtl. Fledermäuse als Leitstruktur |
| wärmebegünstigte Böschung, Säume | Inanspruchnahme | betroffene Fläche | Reptilien |
| Gebäude, Schuppen | Sanierung, Abbruch | betroffenes Bauwerk | Fledermäuse |

Die Relevanzprüfung bzgl. weiterer Untersuchungen stellte sich wie folgt dar:

| Prüfung | Art(engruppe) | Bemerkung |
|--------------|-------------------------|--|
| Stichprobe | Fledermäuse | Habitate vorhanden und betroffen: Baumhöhlen, evtl. Gerätehaus |
| | Andere Säuger | Keine Habitate vorhanden |
| Erforderlich | Brutvögel | Habitate vorhanden und betroffen: Gehölze, Offenland |
| Erforderlich | Reptilien/Zauneidechsen | Habitate vorhanden und betroffen: Straßenböschung |
| | Amphibien | Keine Habitate vorhanden |
| Stichprobe | Insekten | Habitate vorhanden, aber isoliert. Stichprobe erforderlich |
| | Pflanzen | Außerhalb der natürlichen Verbreitungszonen |

Detaillierte Untersuchungen wurden im Zeitraum von März bis August 2021 durchgeführt. Dabei wurden die in der Relevanzprüfung aufgeworfenen Verdachte ausführlich überprüft und konnten größtenteils ausgeräumt werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt dabei zu folgendem abschließenden Ergebnis:

„Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus Acker- und Grünland, nur entlang der L 1060 finden sich Gehölze, inmitten des Plangebiets eine kleine Gehölzinsel, ansonsten nur junge Baumreihen. Fast alle relevanten Gehölze können erhalten werden.

Fledermäuse sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Ein Quartier der Zwergfledermaus in der Neunheimer Eiche ist vom Vorhaben nicht betroffen, ansonsten sind keine Quartiere festgestellt worden.

Eine Betroffenheit von anderen Säugerarten der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitate nicht zu erwarten gewesen und wurde auch nicht festgestellt.

Zauneidechsen sind auf der südexponierten Böschung der L 1060 nachgewiesen worden. Es handelt sich um 2 Teilpopulationen, von denen die östlich aufgrund planungsbedingter Trennwirkung ohne Maßnahmen nicht überleben wird. Durch Vergrämung werden diese Individuen nach Westen abgedrängt. Dort werden Ersatzhabitate angelegt.

Für Amphibien und Insekten sind keine Habitate vorhanden. Nach FFH-Richtlinie geschützte Pflanzenarten sind aufgrund deren besonderer Ansprüche an den Standort ebenfalls nicht vorhanden.

Als Brutvögel sind Goldammer und Klappergrasmücke sowie die Feldlerche betroffen. Für Goldammer und Klappergrasmücke sind Hecken außerhalb des Plangebiets als CEF-Maßnahme anzulegen.

20 Feldlerchenreviere werden unmittelbar durch das Planvorhaben in Anspruch genommen, 8 davon sind bisher noch nicht über Maßnahmen kompensiert worden. Es sind daher für diese 8 Reviere Maßnahmen vorzusehen. Es werden Feldlerchenfenster, Buntbrachen und Lichtäcker im räumlichen Zusammenhang als CEF-Maßnahmen angelegt, die den Revierverlust vollständig kompensieren.“

Die Feldhecken wurden bereits angelegt, diese dienen auch als Ausgleich für Eingriffe in §30-Biotop.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden für die Feldlerchen umgesetzt:

- 15 Lerchenfenster als Kompensation für 4 Brutreviere auf Flst. 3257, 4511 - 4514, Gem. Röhlingen
- 4 Lerchenfenster als Kompensation für 1 Brutrevier auf Flst. 5092, Gem. Röhlingen
- Buntbrache als Kompensation für 2 Brutreviere auf Flst. 5038, Gem. Röhlingen
- Buntbrache als Kompensation für 1 Brutrevier auf Flst. 1615, Gem. Rindelbach
- Lichtacker als Kompensation für 1 Brutrevier auf Flst. 1321, Gem. Rindelbach
- Lichtacker als Kompensation für 1 Brutrevier auf Flst. 1332, Gem. Rindelbach

Es werden 8 Brutreviere für die Feldlerche benötigt, 10 mögliche werden angeboten. Dieser Überhang sollte so in die Genehmigung übernommen werden. Wenn im Zuge des Monitorings festgestellt wird, dass nicht alle Habitate angenommen werden, wird dadurch kein Zugriffsverbot ausgelöst, was wiederum zu einer weiteren Flächensuche führen würde. Wird dagegen im Zuge des Monitorings festgestellt, dass alle Flächen

erfolgreich besiedelt sind, kann der Überhang von 2 Revieren zum Ausgleich anderer Vorhaben genutzt werden (analog Neunheim VII/III).

Die detaillierten Ergebnisse der Relevanzprüfung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Anhang 3 zum Umweltbericht zu entnehmen. Hier sind auch die bei den einzelnen Maßnahmen zu berücksichtigenden Parameter beschrieben.

2.4.3. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Ohne die Umwandlung der Erweiterungsfläche in ein Gewerbegebiet werden die Flurstücke im Geltungsbereich wahrscheinlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Wie lange die derzeitige Nutzung aufrechterhalten wird, kann an dieser Stelle nicht vorhergesagt werden. Bei Nutzungsaufgabe würde die Ackerfläche im Laufe der Zeit verbuschen und sich zum Wald entwickeln.

Bei den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen ist davon auszugehen, dass die GE- und GI-Flächen bebaut werden.

Mögliche Auswirkungen

Durch die hohe Flächeninanspruchnahme entsteht ein Verlust von Freiflächen in Ihrer Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

Mit der Entwicklung der Bauflächen ist auch der Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen verbunden, diese wurden an anderer Stelle bereits neu angelegt.

Durch die baulichen Erweiterungen wird sich die bereits bestehende Zerschneidungswirkung in Hinblick auf den Biotopverbund zumindest in Nord-Süd-Richtung noch verstärken.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Der Großteil der vorhandenen Lebensraumstrukturen (überwiegend geringwertige Ackerflächen) werden durch geringwertigere Biotopstrukturen (Produktionshallen, Stellplätze, Straßen) ersetzt. Im Gegenzug werden deutlich höherwertige Lebensräume im Gebiet durch die Ausweisung von Pflanzbindungen (Streuobstbestand, Eiche) erhalten bzw. durch die geplanten Pflanzgebote neu geschaffen. Erstgenannte werden innerhalb und dem Plangebiet angrenzend vor Baubeginn durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzäune) gesichert.

Mit den Vorgaben zur Dachbegrünung von flachen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden können solche ansonsten strukturarmen Dachflächen erheblich aufgewertet werden. Die festgesetzte Fassadenbegrünung von sehr langen, fensterlosen Fassaden ist ebenso als Aufwertung einzuordnen.

Die gesetzlich geschützten Heckenzüge, die im Zuge der Planung entfallen bzw. auch bei Erhalt ihren Schutzstatus verlieren, wurden an anderer Stelle im gleichen Umfang ersetzt.

Der Biotopverbund für die bodengebundenen Tiere ist bisher schon durch die Landesstraße, die Autobahn und die bestehenden Gewerbeflächen beeinträchtigt. Der bisher noch zusammenhängende größere Freiraum südlich von Rattstadt wird weiter verkleinert und die Beeinträchtigung weiter verstärkt.

2.4.4. Bewertung

Mit Hilfe der umfangreichen Pflanzgebote und Maßnahmenflächen (Magerwiesen, Gehölzpflanzungen) werden neue und deutlich hochwertigere Lebensräume geschaffen, die randlich zu einer strukturellen Aufwertung der bisher überwiegend intensiv genutzt-

ten Landschaft führen. Die Auswirkungen auf den Artenschutz sind dem Anhang 3 zum Umweltbericht zu entnehmen. Die artenschutzrechtlichen Konflikte können durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket gelöst werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben stehen der Planung somit nicht entgegen.

2.5. Landschafts- und Ortsbild

Im Naturschutzgesetz werden Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Kriterien genannt, die aus Topographie, Strukturreichtum, Naturnähe, naturraumtypischer Ausprägung und den Blickbeziehungen ermittelt werden.

2.5.1. Bestand

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum ‚Östliches Albvorland‘, der zur Großlandschaft ‚Schwäbisches Keuper-Lias-Land‘ zählt. Der Naturraum ist durch seine schwach modellierte Landschaft mit gering eingetieften Tälern charakterisiert.

Die Flächen im Plangebiet sind mittig relativ eben (Hochpunkt in diesem Bereich auf ca. 520,5 müNN). In südwestliche und nordöstliche Richtung sind die Flächen mäßig geneigt bis zu einer Höhe von ca. 508,0 müNN bzw. im Nordosten ca. 512,0 müNN (Angaben aus digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung).

Der Teilort Rattstadt im Norden liegt höhenmäßig bei ca. 517,5 müNN, der nördliche Ortsrand von Neunheim bei ca. 513, 0 müNN.

Die Hochebene mit dem weiter westlich gelegenen Stelzenbachtal bzw. mit dem Sagwiesenbach im Norden stellt einen typischen Landschaftsausschnitt des Naturraumes dar.

Landschafts- / Ortsbild

Geprägt wird das Landschaftsbild im Planungsgebiet von den großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen Landesstraße und den landwirtschaftlichen Betrieben (drei Stallgebäude) sowie einem kleinen Tälchen, in welchem im weiteren Verlauf nach Osten der Sagwiesenbach verläuft (außerhalb des Plangebiets). Beim Geltungsbereich selbst handelt es sich hauptsächlich um ausgeräumte Ackerflächen, welche nur vereinzelt von Grünland durchzogen werden. Die geplante Erweiterung der Bauflächen orientiert sich mit der neuen Abgrenzung nach Norden an den bereits bestehenden Gewerbegebieten. In das etwas bewegtere Gelände in Richtung Talraum des Sagwiesenbachs wird nicht eingegriffen.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen -vor allem im Nordwesten des Plangebietes- sind kaum landschaftstypische Elemente vorhanden, die Fläche selbst weist eine einförmige Nutzung auf. Vor allem randlich sind entlang der Straßen Gehölzstrukturen vorhanden, teilweise auch entlang den Wegen innerhalb des Plangebietes wie die lange Baumreihe am Eichwaldweg und die geschützten Feldhecken. Lediglich im Südwesten des Geltungsbereiches sind auf einer Wiese mehrere landschaftsprägenden Elemente zu finden (Feldgehölz/Streuobstwiese). Als besonders prägend muss natürlich die „Neunheimer Eiche“ am östlichen Gebietsrand benannt werden. Diese ist aufgrund der erhöhten Lage und ihrer Größe weit sichtbar.

Die östlich davon liegenden Flächen und somit auch die Wahrnehmung entlang der L 1060 zur Autobahn sind bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Geländerücken, aufgrund dessen bei einer Planung von größeren, ebenen Gewerbegrundstücken umfangreiche Erdmodellierungen erforderlich werden können.

Blickbeziehungen, Einsehbarkeit

Es liegt ein sanft gewelltes Gelände vor, das kleinräumig nicht in seiner ganzen Ausdehnung einsehbar ist. Je nach Standort nimmt man immer Teilräume wahr. Vor allem durch den Geländerrücken in der Mitte trennt sich die südöstliche von der nordwestlichen Teilfläche. Weiträumig betrachtet kann das Planungsgebiet aus mehreren Richtungen eingesehen werden. Aus Norden bzw. Nordosten von Eigenzell oder Pfahlheim kommend. Aus Richtung Südosten liegt die Erweiterung hinter den bereits bestehenden Gewerbeflächen des Industrie- und Gewerbegebietes Neunheim / Neunstadt. Von der Hochfläche östlich von Röhlingen ist das bestehende Gewerbegebiet bereits jetzt zu sehen. Da der östliche Rand der bestehenden Bauflächen am höchsten Geländepunkt in diesem Bereich liegt, ist nicht von einer deutlich zunehmenden Beeinträchtigung durch die Erweiterung nach Westen auszugehen.

Aus Richtung Westen nimmt man die Fläche erst wahr, wenn man sich aus Richtung Ellwangen kommend auf der Ebene befindet bzw. auch vom Schloss.

Kleinflächig ist das Erweiterungsgebiet von den umliegenden Straßen (L 1060) sowie von den Ortschaften Rattstadt und Neunheim einzusehen.

Vorbelastung

Der Bereich Neunheim / Neunstadt ist als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt. Hier sind bereits große zusammenhängende Gewerbeflächen sowie eine Bündelung von Verkehrswegen (Landesstraße / Autobahnanschluss) vorhanden.

In der Erweiterungsfläche selbst stehen Strommasten einer oberirdischen 20kV-Leitung.

2.5.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die Erholungseignung erfährt bei gleichbleibender Nutzungsverteilung keine Veränderung.

Im Bereich der bestehenden Bebauungspläne müsste im Zug der restlichen Erschließung und Bebauung der Bauflächen die Randeingrünung bzw. Geländemodellierung am neuen Ortsrand noch umgesetzt werden.

Mögliche Auswirkungen

Weiträumig aus nördlicher Richtung wie auch von Ellwangen kommend oder von Rattstadt aus ist das bestehende Gewerbegebiet bereits sichtbar. Die Wahrnehmung des Gebietes wird sich durch die vorgesehene Planung verstärken, vor allem auch durch die flächenmäßige Erweiterung. Hauptsächlich kleinräumig von den umgebenden Ortschaften und von der direkt angrenzenden L 1060 wird dies spürbar. Durch das Heranrücken der Bauflächen und vor allem durch die großen Gebäudehöhen entsteht hier ein ganz anderer Eindruck.

Im weiteren Verlauf der Landesstraße Richtung Autobahn ist der Eindruck von beidseitigem Gewerbe entlang der Fahrbahn bereits vorhanden. Dieser Eindruck ergibt sich nun auf einer längeren Strecke bereits ab dem Knotenpunkt der L 1060 / K 3223.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Im Rahmen der gewerblichen Erweiterung kann durch die Lage des geplanten Rückhaltebeckens die strukturreiche Wiesenfläche im Südwesten erhalten werden.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen kann teilweise eine Eingrünung der Bauflächen stattfinden. Im Westen des Plangebiets reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe. Weiterhin werden umfangreiche Festsetzungen für eine zurückhaltende farbliche Fassadengestaltung und Beschränkung von Werbeanlagen Richtung Norden und Westen getroffen.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zumindest teilweise schutzgutbezogen verringert werden. Insgesamt wurde im Vorfeld bei der Bürgerbeteiligung zum Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept und im Rahmen von Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren mehrfach angeregt und gefordert, eine Verdichtung durch große Gebäudehöhen zu ermöglichen, um insgesamt in den nächsten Jahren den Flächenverbrauch zu reduzieren.

2.5.3. Bewertung

Größe und Höhe der zulässigen Bebauung besitzen das Potential, das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme sind deshalb umfangreiche randliche Grün- und Gehölzflächen sowie Dachbegrünung von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden mit Flachdächern festgesetzt. Durch diese wird das Landschaftsbild neu gestaltet und die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden reduziert.

Die flächendeckende Umgestaltung der Kulturlandschaft östlich des Stadtgebietes am regionalplanerisch bedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen wurde bereits mit den Industrie- und Gewerbegebieten „Neunheim / Neunstadt I bis VIII“ begonnen.

2.6. Erholung / Mensch und Gesundheit

Die Betrachtung des Schutzguts erfolgt durch Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldqualität für die Siedlungsflächen der umgebenden Ortslagen. Für die Erholungsnutzung sind die Zugänglichkeit und die Entfernung von Erholungsgebieten zu Siedlungsflächen entscheidend, in der Regel ist auch die Qualität des Landschaftsbildes von Bedeutung. Für die Wohnqualität sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse essentiell.

2.6.1. Bestand

Beschreibung

Für die Naherholung der Kernstadt spielen das Naturschutzgebiet „Ellwanger Schloßweiher und Umgebung“ und das direkte Umfeld von Schloß und Schönenberg sowie auch die Flächen und Wege entlang der Jagst mit den benachbarten Seen eine große Rolle. In diesen Bereichen besteht eine hohe Dichte von Landschaftsstrukturen, die durch eine entsprechende Erschließung gut nutzbar sind.

Innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme eines Feldkreuzes und einer Bank keine besonderen Erholungseinrichtungen vorhanden.

Im Planungsgebiet verlaufen Feldwege, die als durchgängige Wegeverbindung dienen. Für Neunheim und Rattstadt hat der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Feldweg in Verlängerung der Feldwegbrücke über die L 1060 eine Bedeutung für die Naherholung als Spazierweg und Wegeverbindung zwischen den Ortsteilen. Das Gebiet mit der „Neunheimer Eiche“ ist auch von umliegenden Erholungsflächen einsehbar.

Vorbelastungen

Durch den bestehenden Gewerbestandort „Neunheim / Neunstadt“ besteht eine Vorbelastung, auch eine gewisse Fernwirkung.

Die Erholungswirkung des Gebietes ist abschnittsweise aufgrund der Verlärmung durch die L 1060 und der Geruchsbelastung durch die Hähnchenmastbetriebe eingeschränkt.

2.6.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Die Erholungseignung erfährt bei gleichbleibender Nutzungsverteilung keine Veränderung. Die Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Mögliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen unter dem Gesichtspunkt der menschlichen Gesundheit können im Zusammenhang mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens bzw. Lärm-/Luftemissionen aus den gewerblichen Bauflächen auftreten. Aus diesem Grund wurden entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben (Lärm/ Geruch/ Bioaerosole) und im Bebauungsplan Lärmbeschränkungen für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt.

Für die Eigentümer/ Bewirtschafter entfallen große und fruchtbare landwirtschaftliche Nutzflächen.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Es werden größtenteils Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Die Ausweisung von Industriegebietsflächen wird auf die bereits im Bebauungsplan „Neunheim VI“ vorhandene Fläche und eine Fläche im GE2 beschränkt.

Bei der Ausweisung der Bauflächen wurden die bestehenden Hähnchenmastbetriebe berücksichtigt, so dass für die geplanten gewerblichen Bauflächen keine erhebliche Geruchsbelästigung vorliegt und der Bestand der angrenzend vorhandenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe gesichert ist (siehe hierzu im Detail das Geruchsgutachten Anlage 3 zur Begründung).

Auch die Untersuchungen/ Beurteilung der primären und sekundären Emissionen sowie der umweltmedizinischen Bewertung von Bioaerosolen aus der Tierhaltung kommt zu dem Ergebnis, dass ab einem Abstand >50m von den beiden Masthähnchenanlagen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eine erhöhte, umweltmedizinisch relevante Bioaerosolbelastung ausgeschlossen werden kann. Daher lässt sich für die Beschäftigten und Besucher in dem geplanten Gewerbegebiet „Neunheim IX“ kein erhöhtes umweltmedizinisches, toxikologisches Gefährdungs-/Risikopotential durch Bioaerosole ableiten. (siehe hierzu im Detail die Ergebnisse Ausbreitungsberechnungen Staub und Bioaerosole nach TA Luft 2021 der Müller-BBM Industry Solutions GmbH München, Niederlassung Karlsruhe (Stand: 29. September 2022) sowie die Wissenschaftliche Begutachtung zur Abschätzung eines umweltmedizinischen Risikopotentials durch Bioaerosole aus einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Masthähnchenhaltung und entsprechenden Nebenanlagen auf die im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX“ geplante Erweiterung von Herrn Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Dott, Institut für Arbeits-, Sozial- und Umweltmedizin - Universitätsklinikum der Medizinischen Fakultät der RWTH Aachen (Stand 10. Oktober 2022).

Im Hinblick auf die Emissionen aus den Gewerbeflächen wurden weitere Vorgaben für den Bebauungsplan erarbeitet. Es erfolgte die Festsetzung von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten (in Richtungssektoren) für die einzelnen Bauflächen.

Die Ergebnisse im Gutachten zeigen, dass bei Einhaltung der ermittelten Kontingente die Planwerte an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden.

Weiterhin wurde im Gutachten festgestellt, dass im Hinblick auf den Straßenverkehr bzw. den Mehrverkehr durch das Plangebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

2.6.3. Bewertung

Öffentliche Erholungseinrichtungen sind nicht direkt von der Erweiterung betroffen. Lediglich ein Feldkreuz und eine Bank müssen verlegt werden. Der kleine Rastplatz an der Kreuzung bei den Hähnchenmastbetrieben kann erhalten werden.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen wird sich der Quell- und Zielverkehr in den nächsten Jahren erhöhen. Durch die direkte Anbindung an die Landesstraße kann sich zunehmender Verkehr direkt in das übergeordnete Straßennetz einfügen. Deshalb wird hier nicht mit erheblichen Mehrbelastungen für die Ortslage von den umliegenden Ortschaften Rattstadt und Neunheim gerechnet (siehe hierzu ergänzend Verkehrs- und Lärmgutachten). Dies gilt auch für die Lärmbelastung aus den betrieblichen Anlagen. Die entsprechenden Aussagen bzw. Nachweis erfolgt in den Gutachten, welche der Begründung beiliegen.

Die bestehenden, für die Unterhaltung der Grünflächen und die Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke notwendigen Wirtschaftswege, die auch Bestandteil des Fuß- und Radwegenetzes sind, werden größtenteils beibehalten. Der zentrale, in Nord-Süd-Richtung querende Wirtschaftsweg wird weitestgehend parallel nach Westen verlegt und an die weiterführenden Wege angebunden.

Am nordöstlichen Gebietsrand erfolgt eine Anbindung nach Norden, da der Wirtschaftsweg am bisherigen nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neunheim VII“ entfällt.

Auch die randlichen Wegeverbindungen bleiben weiterhin bestehen, so dass sich für die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches keine Veränderung ergibt.

Für die bisherigen Eigentümer der Flächen bzw. die bewirtschaftenden Landwirte ist die gewerbliche Erweiterung mit erheblichen Veränderungen verbunden. Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im vorliegenden Erweiterungsbereich werden jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass durch die Schaffung neuer Gewerbeflächen zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Ausblick in bisher weiträumige landwirtschaftliche Flächen wird durch die neuen Gewerbebauten verändert. Auch die „Neunheimer Eiche“ wird durch die umgebende Bebauung nicht mehr so weiträumig wahrnehmbar sein bisher. Mit der geplanten Durch- und Eingrünung sowie Fassadengestaltung kann der neue Ortsrand neu gestaltet werden.

Durch die genannten Veränderungen entsteht aber dennoch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Mensch.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind weiterhin historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilien Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

2.7.1. Bestand

Beschreibung

Innerhalb des Gebietes ist eine Überlandleitung vorhanden. Der bestehende Hochbehälter wird erhalten, hier werden in absehbarer Zukunft benötigte Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Entlang dem Eichwaldweg ist ein Feldkreuz und eine Bank vorhanden, die verlegt werden müssen.

Die Neunheimer Eiche südwestlich des Plangebiets besitzt neben ihrer ökologischen Bedeutung auch eine kulturelle Bedeutung für Neunheim (Landmarke, Namensgebung).

Vorbelastung

Das Feldkreuz, welches kleinräumig verlegt werden muss, wurde bereits im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens auf ähnliche Weise in seiner Lage verändert.

2.7.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es sind keine Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen.

Mögliche Auswirkungen

Die bestehende 20KV-Leitung wird in Abstimmung mit dem Leitungsträger verlegt.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Das Feldkreuz wird mit dem begleitenden Feldweg nach Westen versetzt.

2.7.3. Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter.

Die Vorgaben des Leitungsträgers sind zu beachten.

2.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen treten vor allem durch die Überformung/Versiegelung von Flächen auf, durch welche sowohl die Bodenfunktionen wie auch das Schutzgut Wasser und das Klima beeinträchtigt werden. Die damit verbundene Veränderung der Standortfaktoren wirkt auch auf Vegetation und Tierwelt ein. Diese Wechselwirkungen sind typisch für Bauvorhaben in der offenen Landschaft. Erheblich verstärkende oder abschwächende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind dabei nicht zu erwarten.

2.9. Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet.
- Festlegung der Höhe der Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung der Topographie, sodass ein möglichst hoher Anteil des Erdaushubs auf den Baugrundstücken oder den Grünflächen verbleiben kann.
- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z.B. Grünflächen, angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sind vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Dies gilt insbesondere für Gehölze mit Pflanzbindung.
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw- Stellplätze und Pflegewege.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert (z.B. Dachbegrünung, Zisterne).

- Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Mischwasserkanal zugeführt, sodass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erfolgt.
- Erhalt von wertvollen vorhandenen Gehölzstrukturen im Südwesten und Neunheimer Eiche.
- Ausweisung von breiten Grünflächen an den geplanten Siedlungsrändern, Festlegung von verschiedenen Gehölz- und Nutzungsstrukturen, so dass ein abwechslungsreicher Siedlungsrand entsteht.
- Innere Durchgrünung der Gewerbeflächen mit hochstämmigen Bäumen entlang der Straßen, auf den Baugrundstücken und im Bereich von Pkw-Stellplätzen.
- Vorgaben für Dach- und Fassadenbegrünung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Flachdächern.
- Reduzierung Lichtverschmutzung durch Vorgaben zu Werbeanlagen und Beleuchtung.
- Höhenbeschränkung der Gebäude, vor allem im Westen.
- Gehölzrodungen im Winterhalbjahr
- Ersatzpflanzungen für entfallende Feldhecken (CEF- Maßnahme, bereits umgesetzt)
- Anlegen von Lerchenfenstern, Buntbrachen und Lichtäcker für Feldlerchen
- Verzicht auf Erdarbeiten während der Brutzeit der Feldlerchen
- Verlegung des Wirtschaftsweges zum Erhalt eines Zauneidechsenhabitats
- Vergrämung von Zauneidechsen (ggf. Rodung von Wurzelstöcken ab April)
- Anlegen von Eidechsenburgen (siehe Planteil)

2.10. Zusammenfassung der Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kommt es vor allem aufgrund der Gebietsgröße und der damit zusammenhängenden hohen Neuversiegelung bei den Schutzgütern Boden/Fläche, Wasser, Klima/Lufthygiene, Landschaftsbild und Mensch/Erholung zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde keine erhebliche Betroffenheit festgestellt.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann im Vergleich zur Bestandssituation für die randlichen Bereiche mit der Neuanlage von deutlich höherwertigen Biotopstrukturen von einer Aufwertung ausgegangen werden.

3. KOMPENSATION

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 1a BauGB durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der in Kapitel 2 aufgeführten Eingriffe wird die Ökokontoverordnung vom 19.12.2010 herangezogen. In dieser ist ausschließlich eine Ermittlung für die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen vorgesehen. Die ausführliche Darstellung der ermittelten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen erfolgt in der Eingriffsermittlung (siehe Anhang 2).

| Eingriffsdefizit Gesamtübersicht | |
|---|-------------------------------|
| Schutzgut | Eingriffsdefizit in ÖP |
| Biotope | 910.906 |
| Boden | -2.844.851 |
| Gesamt | <u>-1.933.945</u> |

Auf Teilbereich A entfallen dabei 1.884.309 ÖP, auf Teil B 14.382 ÖP und auf Teil C 35.254 ÖP.

Trotz der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben hohe rechnerische Defizite beim Schutzgut Boden. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere/Pflanzen können innerhalb des Geltungsbereiches durch die Schaffung höherwertiger Biotoptypen (Magerwiesen, Gehölzpflanzungen) über Pflanzgebote ausgeglichen bzw. deutlich überkompensiert werden.

Das vorliegende Defizit im Schutzgut Boden kann durch die mögliche schutzgutübergreifende Verrechnung des Überschusses aus dem Schutzgut Tiere/Pflanzen zumindest um ein Drittel reduziert werden.

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen kann, muss auf externe Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen werden.

Diese liegen im unmittelbaren Umfeld bzw. der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes. Dabei handelt es sich um eine Wiesenextensivierung und das Anlegen einer Streuobstwiese (Flst. 5083/5084, Gemarkung Röhlingen) sowie um die Umwandlung einer Ackerfläche in eine blütenreiche Wiese (Flst. 1396, Gemarkung Rindelbach). Auf der ersten Fläche kann auch der Ausgleich der im Plangebiet entfallenden nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Feldhecken) erfolgen. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt in den Maßnahmenblättern (Anhang 3 zum Umweltbericht).

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden 284.928 Ökopunkten aus folgender Maßnahme angerechnet: „Umwandlung von Ackerflächen in Magerwiesen auf Gemarkung Rindelbach“ (Az. 136.02.007).

Die Maßnahme wurde von der Flächenagentur Baden-Württemberg entwickelt und in 2019 von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt. Mit der Umsetzung wurde bereits in 2019 begonnen.

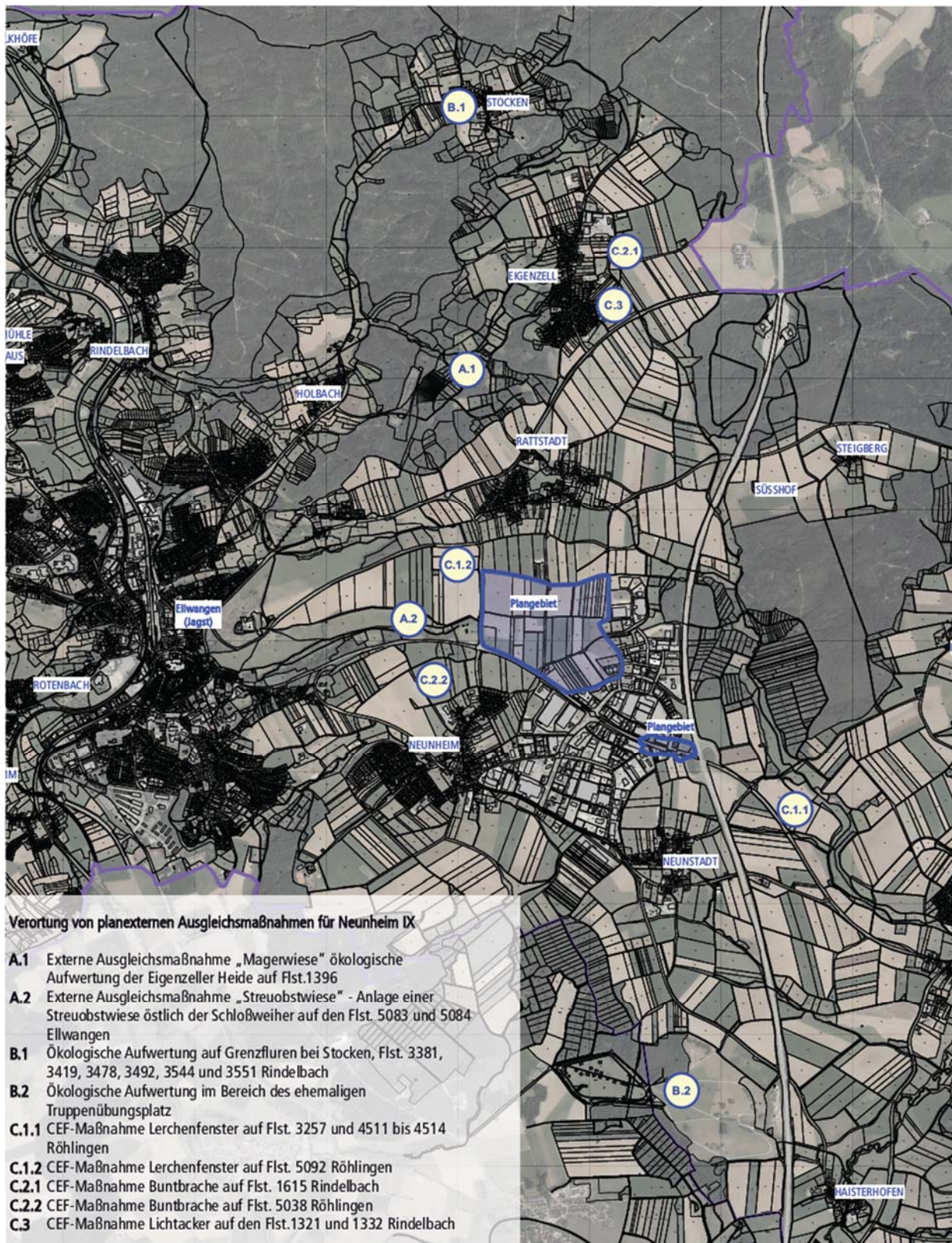
Weitere 34.169 Ökopunkte, die noch aus einer älteren Aufwertungsmaßnahme der Ellenberger Rot zur Verfügung stehen, werden ebenfalls für den Ausgleich angerechnet (diese wurden von der Unteren Naturschutzbehörde 2012 als Ökopunkte anerkannt; Titel „Renaturierung der Ellenberger Rot zwischen Rötlen-Siebenkurvenweg und Einmündung in die Röhlinger Sechta“; Az. IV/43-691.171).

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf hat die Stadt Ellwangen Ökopunkte von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesforst), kurz BlmA, erworben. Dabei handelt es sich um eine Maßnahmenfläche im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes weiter südlich des Plangebietes. Dort hat die Untere Naturschutzbehörde der BlmA am 23.07.2020 eine ökologische Aufwertungsmaßnahme genehmigt (Az. 136.02.005). Für das Plangebiet „Gewerbegebiet Neunheim IX“ werden 1.110.000 Ökopunkte durch die Entwicklung einer Magerweide angerechnet.

Durch die veranschlagten Ausgleichsmaßnahmen wird nach Ökopunkten ein Vollaussgleich der Eingriffe erreicht.

| Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung | | | | | | | |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|
| Schutzgut | Planung | Ausgleichsmaßnahmen | | | | | EA-Bilanz |
| | | Streuobst- wiese | Eigenzeller Heide | Magerwiese Rindelbach | Ellenberger Rot | Truppen- übungsplatz | |
| Biotope | 910.906 | 242.300 | 262.548 | 284.928 | 34.169 | 1.110.000 | 2.844.851 |
| Boden | -2.844.851 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.844.851 |
| Gesamt | -1.933.945 | 242.300 | 262.548 | 284.928 | 34.169 | 1.110.000 | <u>0</u> |

Übersicht aller dem Bebauungsplan zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen:



4. ALTERNATIVENPRÜFUNG, AUSWIRKUNGEN BEI SCHWEREN UNFÄLLEN

4.1. Alternativen

4.1.1. Standortalternativen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen sind keine (geeigneten) geplanten gewerblichen Bauflächen für den Bedarf an Gewerbeflächenausweisung mehr enthalten. Siehe hierzu Kapitel 3.3.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

Zurzeit wird auch die Fortschreibung des Regionalplan vorbereitet. Daher hat die Stadt in einem Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept nicht nur potentielle Entwicklungsflächen, sondern auch den Flächenbedarf für die nächsten 15 Jahre ermittelt und untersucht. Das Konzept liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept wurde unter Einbeziehung der Ergebnisse des „Gewerbeentwicklungsforum für die Region Ostwürttemberg“ (ProRaumConsult) erstellt. Im Rahmen dieses Modellprojektes wurde im Jahr 2016 die Gewerbeentwicklung der Stadt Ellwangen beispielhaft untersucht. Ziel war es, ein methodisches Vorgehen -auch für andere Kommunen- aufzuzeigen, um eine nachhaltige Gestaltung von (neuen) Gewerbeflächen zu ermöglichen. Dabei standen folgende Kriterien im Vordergrund:

Raumordnung

- Ziele der Regionalplanung
- bestehendes Baurecht
- Schutzgebiete
- Natur- und Landschaftsschutz
- Land- und Forstwirtschaft
- Überschwemmungsgebiete

Städtebau und Lage

- Flächeneigenschaften
- Marktgängigkeit
- Raumbild
- Gebietsimage
- Belastung von unbelasteten Gebieten

Umwelt und Landschaft

- Angrenzende Nutzungen
- Emission
- Vorherige Nutzung/Altlasten
- Denkmal

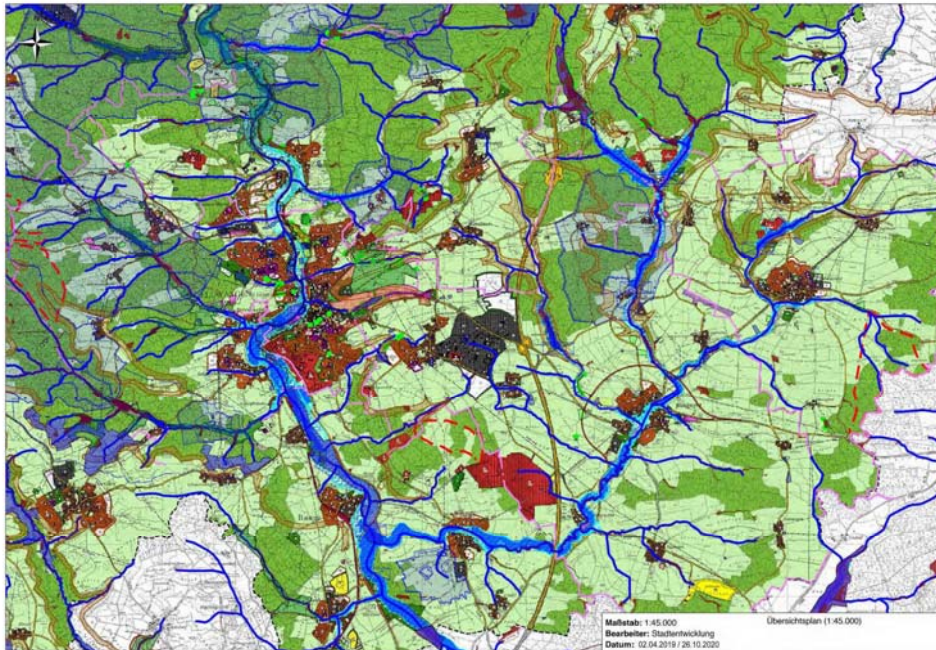
Infrastruktur und Erschließung

- Komplexität der Erschließung
- Breitband
- Mobilität/ Erreichbarkeit
- Nahversorgung und soz. Infrastruktur

Im Ergebnis kamen der Regionalverband und die Stadt Ellwangen (im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept) auf die gleichen Ergebnisse was potentielle Entwicklungsflächen für die Ausweisung von Gewerbeflächen betrifft. Siehe hierzu die unten dargestellten Pläne aus dem Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept. Zudem sehen beide die Priorität der Entwicklung zuerst bei der direkt angrenzenden Erweiterung des bestehenden Ge-

werbe- und Industriegebietes im Westen (A-Flächen), was mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt.

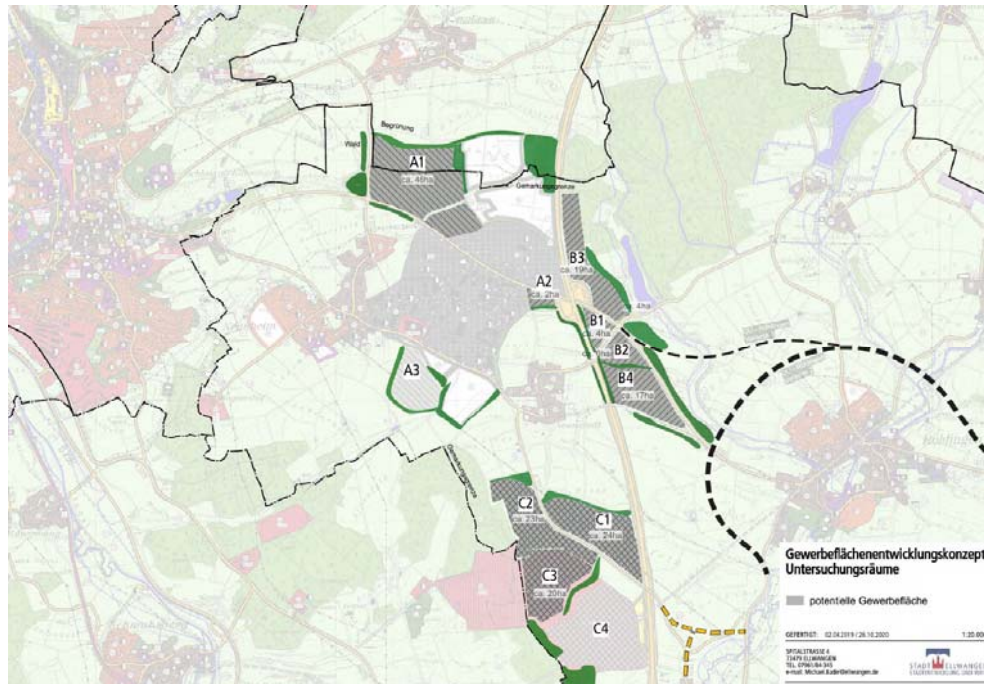
Die Stadt Ellwangen hat im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept mögliche Standortalternativen genauer analysiert. Viele Bereiche in Ellwangen sind für eine großflächige Gewerbeflächen-Entwicklung aufgrund der Topographie, Geologie, Schutzgebiete, Waldflächen, Abstandsflächen zu Wohnnutzungen, Erschließung etc. nicht geeignet. Diese Bereiche wurden im Rahmen einer Voranalyse ausgeschieden. Die grafische Darstellung ist sowohl im Gewerbe-Flächenentwicklungskonzept als auch nochmals verdeutlichend nachfolgend und in Anhang 5 zu diesem Umweltbericht „Voruntersuchung Standortalternativenprüfung“ enthalten.



Übersichtsplan des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (Gesamtstadt) mit anderweitig belegten und geschützten Flächen im Stadtgebiet

Entsprechend dieser Vorprüfung liegen der Bereich und das Umfeld des heutigen Industrie- und Gewerbegebietes an der Autobahn A7 im Fokus. Bei einer Weiterentwicklung des Bestands können Vorteile wie gegenseitige Synergieeffekte und interne Verflechtungen, Nutzung der guten Adresse/Image sowie gemeinsame technische und soziale Infrastruktur (z.B. auch Verpflegung/Gastronomie) genutzt werden. Andererseits ist Rücksicht zu nehmen auf bereits vorbelastete Bereiche, insbesondere Neunstadt, Neunheim, Rattstadt und Röhlingen. Grundsätzlich wird die Gewerbeflächen-Entwicklung aufgrund des vorhandenen umgebenden Bestands künftig an räumliche Grenzen stoßen.

Übersichtsplan der untersuchten Standortalternativen im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept



Im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept wurden die einzelnen Flächen ergänzend zum oben dargestellten Kriterienkatalog insbesondere auf die nachfolgenden Parameter geprüft:

- Raumordnung/FNP
- Schutzgebiete
- Waldflächen
- Überörtliche Leitungstrassen
- Abstand zu Wohnnutzungen
- Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben (Gerüche)
- Erschließung
- Vorhandener Bestand
- Topographie
- Geologie
- Entwässerung

Die detaillierten Aussagen können dem Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept entnommen werden.

Die Flächen A3 und C4 sind als nicht entwickelbar für gewerbliche Nutzungen ausgeschieden worden. A3 wegen der direkten Nähe zu mehreren landwirtschaftlichen Hofstellen und wirtschaftlich/fachlich nicht sinnvoll umsetzbarer Entwässerung, C4 wegen zu bewegter Topografie für großflächige Gewerbehallen.

Im Umweltbericht werden die nachfolgenden Kriterien für die einzelnen Gebiete nochmals ausführlicher erläutert:

Schutzgebiete:

Im Bereich der A1-Flächen sind zwei nach § 30 geschützte Feldhecken betroffen. Je nach Ausformung des Gebietes können randlich entlang der L 1060 weitere Hecken betroffen sein. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind hier nicht vorhanden.

Auch im Randbereich der A2-Fläche ist eine nach § 30 geschützte Hecke entlang der L 1060 und der Autobahnezufahrt vorhanden.

Im Bereich der Fläche B3 sind entlang der Autobahn nach § 30 geschützte Hecken vorhanden. In diesem Bereich sind auch evtl. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Virngrund und Ellwanger Berge“ zu betrachten, welches am Schlierbachsee ausgewiesen ist. Hier sind im Randbereich weitere geschützte Biotope in Form von Feldgehölzen, Röhrichtstrukturen und Großseggenried vorhanden. Durch entsprechend vorgesehene Abstände können mögliche Auswirkungen reduziert werden.

Bei den Flächen B1, B2 und B4 sind ebenfalls verschiedene Hecken und Feldhecken mit Schutzstatus in den Randbereichen vorhanden.

Bei der Fläche C3 handelt es sich um den Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes auf Ellwanger Gemarkung. Hier sind verschiedene Feldgehölze und Tümpel bzw. Teich mit Verlandungszone vorhanden. Aufgrund der Vornutzung handelt es sich meist um ökologisch sehr hochwertige Flächen, die nur schwer ausgleichbar sind und deren Natur und Struktur im Vergleich zum Umfeld ein einzigartiges Profil aufweist.

Bei den Flächen C1 und C2 sind ebenfalls verschiedene geschützte Heckenstrukturen an den Rändern vorhanden.

Landwirtschaft

Die Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird anhand der Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlichen Raum, Schwäbisch Gmünd vorgenommen (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg). Eine detaillierte Beschreibung bzw. Bedeutung der verschiedenen Wertstufen ist in der Begründung im Kapitel 4 erfolgt.

Alle A-Flächen liegen nach der digitalen Flächenbilanzkarte innerhalb der Vorrangfläche Stufe II und nach der Wirtschaftsfunktionenkarte in der Vorrangflur II.

Auch die B-Flächen außerhalb des Waldes liegen nach der digitalen Flächenbilanzkarte innerhalb der Vorrangfläche Stufe II und nach der Wirtschaftsfunktionenkarte in der Vorrangflur II. Lediglich einzelne Flurstücke sind nach Flächenbilanzkarte als Grenzfläche bzw. Untergrenzfläche bewertet. Deren Anteil ist aber verschwindend gering.

Bei den C-Flächen gilt das für die Bereiche C1 und C2. Der frühere Standortübungsplatz (C3) ist nach der digitalen Flächenbilanzkarte nicht bewertet und nach der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur eingestuft. Dies gilt ebenfalls wieder für die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Waldes. Die Aussparung der Bewertung bzw. Einstufung als Grenzflur ist bei der Fläche C3 darauf zurückzuführen, dass sie bisher der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen war.

Forstwirtschaft

Im Bereich der A-Flächen ist kein Wald betroffen. Im Bereich der B- und C-Flächen ist Wald betroffen, so dass hier eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich wird und ein entsprechender Ausgleich zu schaffen ist (Aufforstung an anderer Stelle).

Fazit

Im Hinblick auf die Schutzgebiete und Biotope sind die Flächen größtenteils vergleichbar. In allen Bereichen sind hauptsächlich Heckenstrukturen vorwiegend in Randbereichen betroffen. Ein teilweiser Erhalt ist ebenfalls in allen Bereichen über eine sensible Abgrenzung zu erreichen.

Bei der Einstufung der landwirtschaftlichen Flächen gilt ebenfalls, dass die Flächen in der Wertigkeit vergleichbar sind. Bezüglich der forstwirtschaftlichen Belange sind nur die A-Flächen ohne zusätzliche Genehmigungsverfahren und Ausgleichsflächen für Aufforstung umsetzbar.

Ergebnis der Alternativenprüfung im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept:

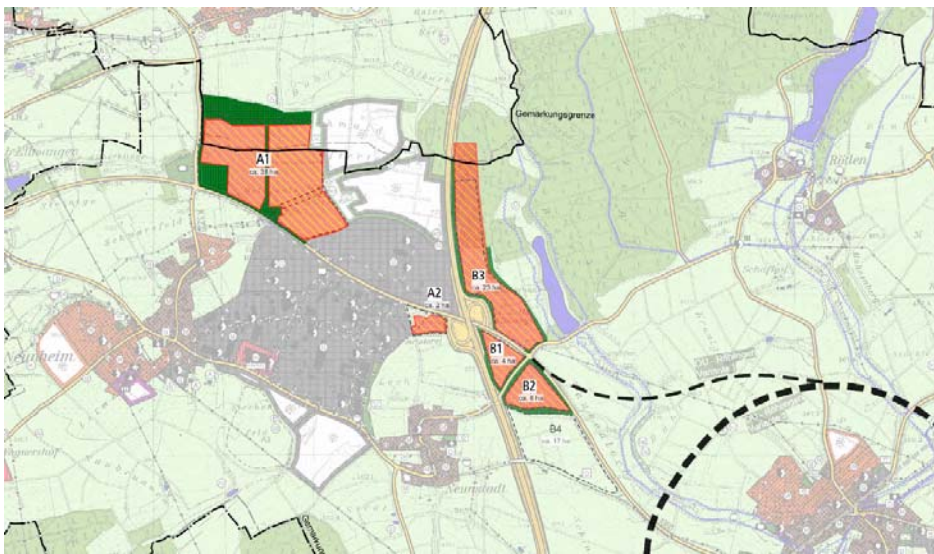
- A-Flächen: Hierbei handelt es sich um die Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes im Nordwesten in westlicher Fortführung des vorhandenen „Gewerbegebietes Neunheim VII“ bis zur L 1060. Vorgesehen ist eine großzügige Eingrünung der Siedlungsränder zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft. Der erforderliche Abstand zu vorhandenen Stallanlagen im Norden aufgrund von Geruchs- und Staubemissionen ist dabei bereits berücksichtigt. Die Verkehrserschließung ist sehr gut. Im Südwesten der Fläche A1 wird ein größeres Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Dieses soll in einen Grüngürtel entlang der Gebietsränder eingebunden werden. Aufgrund der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wird der Grünbereich im Norden des Gebietes deutlich vergrößert (ca. 7 ha).
Fläche A2: Die zweite Teilfläche der A-Fläche stellt eine Abrundung des Gewerbegebietes in Richtung Autobahnanschluss dar, in Fortführung des bisherigen Siedlungsrandes und mit entsprechender Ortsrandeingrünung. Zu der kleineren Fläche A2 kamen in der Bürgerversammlung keine Äußerungen, sie soll nach Bedarf entwickelt werden.
- B-Flächen: Die B-Flächen sind durch ihre Lage entlang der Autobahn einerseits stark vorbelastet und weit entfernt von Wohnnutzungen, andererseits direkt an die Autobahn angebunden. Insbesondere die Flächen B 1 und B 2 sind durch ihre Lage zwischen den vorhandenen Straßen bereits gut erschlossen. Die B-Flächen sollen durch intensive Randeingrünung entlang der Gebietsränder in die Landschaft eingebunden werden. Die Fläche B3 beinhaltet auch Waldflächen und liegt westlich des FFH-Gebietes Schlierbachsee. Aufgrund der weithin sichtbaren Lage wird die Fläche B 4 im Konzept nicht weiterverfolgt. Zu den B-Flächen zeigte sich aus der Bevölkerung in der Bürgerversammlung keine bzw. kaum Kritik. Lediglich die Waldfläche in der nördlichen B 3 - Fläche wurde hinterfragt.
- C-Flächen: Bei den Flächen am Standort C wurde zwar ein größerer Abstand nach Neunstadt aufgenommen worden und die Abgrenzung wurde auf den Kernbereich konzentriert. Es ergibt sich jedoch weiterhin großer Flächenbedarf für Ausgleichsflächen (bestehende, ökologisch sehr hochwertige Flächen in C3) und Waldumwandlung. Zudem hat sich inzwischen gezeigt, dass sich ein Grunderwerb von der BlmA im Bereich der C-Flächen sehr schwierig gestaltet. Auf Rainauer Seite, westlich der C-Flächen, ist von der Gemeinde Rainau weiterhin keine Entwicklung (Gewerbe / Verkehr) gewünscht und beabsichtigt. Zu den C-Flächen gibt es aus Neunstadt sowohl in der Unterschriftensammlung als auch in der Bürgerversammlung sehr kritische Stellungnahmen. Die Fläche soll aus den genannten Gründen im Rahmen des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzeptes nicht weiterverfolgt werden.

Aufgrund der Lage im Bereich bestehender großer Industrie- und Gewerbeflächen sowie der guten verkehrlichen Erschließung (vorhandene Anbindung an die Landesstraße) kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die Konzentration der Gewerbeflächen im Bereich der A-Flächen städtebaulich sinnvoll ist. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll deshalb zuerst in diesem Bereich stattfinden.

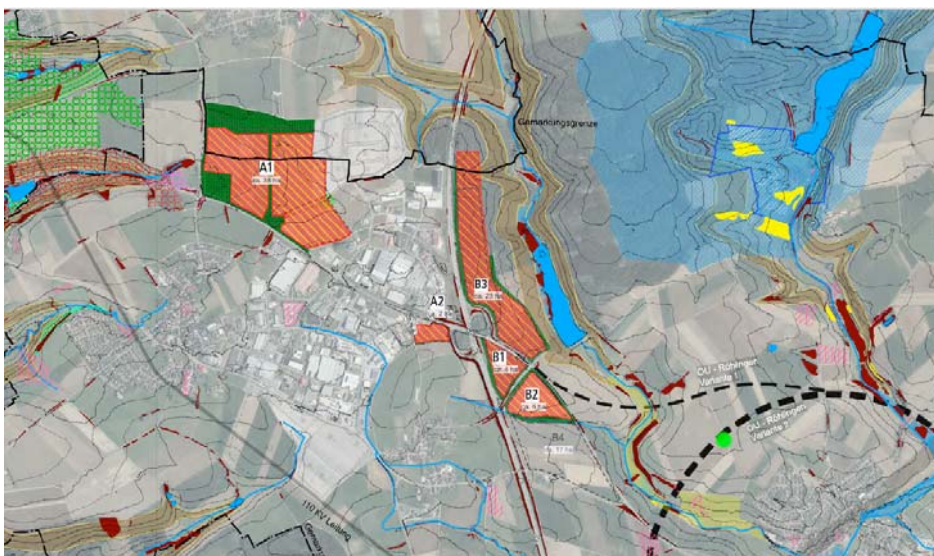
Im ersten Entwurf des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzeptes im Jahr 2019 war vorgesehen die A- und die C-Flächen zu entwickeln. Zu den C-Flächen gab es zahlreiche Ab-

stimmungsgespräche mit der Gemeinde Rainau mit dem Bestreben ein interkommunales Gewerbegebiet dort zu entwickeln. Von der Gemeinde Rainau ist eine solche Entwicklung (Gewerbe / Verkehr) jedoch nicht gewünscht und beabsichtigt. Zudem haben sich die Teilnehmer der Bürgerbeteiligung (ca. 300 Teilnehmern in der Eichenfeldhalle in Neunheim) sowie zahlreiche Unterzeichner von Unterschriftenlisten gegen die C-Flächen ausgesprochen. Außerdem hat sich gezeigt, dass sich ein Grunderwerb von der BImA im Bereich der C-Flächen als äußerst schwierig gestaltet. Dies hat insgesamt zu dem Ergebnis geführt, dass im Konzept stattdessen die A- und die B-Flächen weiterverfolgt werden sollen. Auf dieser Grundlage hat dann auch in 2020 der Gemeinderat Ellwangen beschlossen, dass die künftige Gewerbeflächen-Entwicklung auf den A- und B-Flächen erfolgen soll und zwar in folgender Reihenfolge:

- 1.) A - Flächen: Erweiterungen/Abrundungen bestehendes Gewerbegebiet
- 2.) B - Flächen: Entwicklungsflächen entlang der Autobahn auf der östlichen Seite der A 7



Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept, beschlossen in 2020, Grundlage Flächennutzungsplan



Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept, beschlossen in 2020, Grundlage Luftbild und Umweltbelange

4.1.2. Konzeptalternativen

Die äußere Erschließung bzw. Anbindung an die L 1060 wurde in Alternativen untersucht. Zum einen mittels ampelgesteuerter Kreuzungen oder mittels Kreisverkehrsplätze. Letzteres hat sich als leistungsfähiger herausgestellt.

Bei der inneren Erschließung war schnell klar, dass sich die Straßenquerschnitte an den bestehenden angrenzenden Bebauungsplänen orientieren soll. Die Lage wurde so gewählt, dass eine beidseitige Erschließung der westlichen Gewerbeflächen und eine flexible Grundstücksaufteilung erfolgen können. Nachdem das östliche Plangebiet für sehr große Flächenbedarfe über 10 ha vorgesehen ist, ist dort keine innere Erschließung in der Planung enthalten.

Ein weiterer Punkt war die Eingrünung nach Norden. Bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept wurde auf eine breite öffentliche Grünfläche gedrängt. Die detaillierte Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen ergab sich aus Vorabstimmungen mit Landwirtschaftsverwaltung und zuletzt im Detail auf Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Geruchsgutachtens.

Im Verlauf der Planung wurde der Geltungsbereich teils etwas vergrößert, z.B. um die oben beschriebene verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz leistungsfähig auszugestalten (beispielsweise Aufnahme der Kreisverkehrsplätze in Teil A, Teil B und Teil C). Um Ausgleichsbedarf dort zu reduzieren, wo bestehende Feldhecken (nach § 30 NatSchG geschützte Biotope) ohnehin erhalten bleiben sollten, wurde der Geltungsbereich punktuell, z.B. im Bereich der Böschungen der bestehenden Feldwegbrücke über die L 1060 zurückgenommen, so dass diese mit Schutzstatus erhalten werden können.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten. Allerdings werden im derzeitigen Entwicklungsgebiet größere Höhen zugelassen. Dies entspricht auch den Anregungen zu einer verdichteten und höheren Bebauung, wie sie im Rahmen des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzeptes und frühzeitigen Bebauungsplan-Beteiligungsverfahren vorgebracht wurden. Die Flächenaufteilung ist so erfolgt, dass die höchsten Gebäude in der Mitte des Gebietes verwirklicht werden können und in Richtung Westen eine Reduzierung der Gebäudehöhen erfolgt.

4.2. Umweltrelevante Auswirkungen bei schweren Unfällen

Im Bereich des GE 2 wird entsprechend der Eintragung im Planteil das Industriegebiet GI 2 festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes sollen größere Betriebe mit einem Flächenbedarf von über 10 ha untergebracht werden. Bei solchen größeren Betrieben mit Produktionsprozessen kann es sich auch um immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen bzw. Anlagenteile handeln. Aus diesem Grund wird eine Industriegebietsfläche festgesetzt, wie dies im Planteil eingetragen ist. Im Bebauungsplan wird nicht die gesamte Fläche des GE 2 als Industriegebiet festgesetzt, um die Verträglichkeit mit Wohnnutzungen 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. Bezüglich zulässiger Geräuschemissionen sind Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten (Geräuschkontingentierung), die einzuhalten sind.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird nicht abschließend festgelegt, welche Betriebe konkret auf den neuen Bauflächen untergebracht werden. Weitere Aussagen über mögliche Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen sind daher nicht möglich. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist vom GE 8 / GE 9 ca. 295 m entfernt und vom GE 2 ca. 330 m. Im Umfeld sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Kurzbeschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung werden die umweltrelevanten Belange schutzgutbezogen untersucht und verbal-argumentativ nach einschlägigen Regelwerken und externer Gutachten hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen bewertet (siehe Kapitel 2.0).

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) erfolgt mit Hilfe der Ökokontoverordnung.

Die bei den einzelnen Gutachten verwendeten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Richtlinien können den einzelnen Gutachten entnommen werden. Diese sind Anlage zur Begründung. DIN Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Rahmen eines Scoping-Termins mit den betroffenen Behörden wurden keine Bedenken vorgebracht, welche die Planung grundsätzlich in Frage stellen. Die zahlreichen Hinweise wurden -soweit möglich- in die Unterlagen eingearbeitet.

Für die angemessene Bearbeitungstiefe des Umweltberichts traten keine Kenntnislücken auf. Auch bzgl. der artenschutzrechtlichen Belange sind keine grundsätzlich unüberwindbaren Konflikte festgestellt worden.

Maßnahmen zur Überwachung

Durch das Monitoring werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um u.a. erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst dann einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind.

Die Überwachung obliegt der Stadt Ellwangen. Hierzu gehört vor allem die Umsetzung, bzw. Einhaltung der in Kapitel 2 aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Stadtverwaltung erstmals zwei Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren bzw. nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Für die unter Ziffer 2.4.2 aufgeführten CEF-Maßnahmen wird von der Stadt Ellwangen ein Monitoring beauftragt, um die Lage und Funktion der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Dieses wird 3 Jahre durchgeführt mit Dokumentation und Bericht an die Untere Naturschutzbehörde des Ostalbkreises.

Die Fachbehörden haben eine Informationspflicht gegenüber der Stadt Ellwangen nach § 4 Abs. 3 BauGB zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Ellwangen hat im Vorfeld ein Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept aufgestellt. Es besteht begründeter Flächenbedarf für die Ausweisung von 97 ha gewerblichen Bauflächen (inkl. Ortsrandeingrünung). Die Erläuterungen sind im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept und in der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 3 dargestellt. Aktuell besteht konkreter Flächendarf für 21 Ellwanger Betriebe, wodurch der Flächenbedarf für das Plangebiet zusätzlich begründet ist. Die Standortalternativenprüfung ist sowohl im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept als auch in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Es wurden das Stadtgebiet und verschiedene Standorte im Osten von Ellwangen untersucht. Im Ergebnis soll das vorliegende Plangebiet und dieses auch als erstes (vor anderen) entwickelt werden.

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 (Bestand, Planung, Differenz) ist in Kapitel 5.6 der Begründung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Der Großteil der Plangebietsfläche wird bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Hier wechseln sich Grünland und Ackerschläge ab. Teilweise sind wegbegleitende Hecken vorhanden, auch eine große Eiche (Naturdenkmal) steht im östlichen Teil des Planungsgebietes, welche erhalten bleibt. Entlang der Wege gibt es mehrere Obstbaumreihen und im Südwesten einen Streuobstbestand.

Im Südosten und im Osten wird das Plangebiet von den bestehenden Gewerbegebieten „Neunheim IV“ und „VII“ begrenzt. Für die neuen Anbindungen werden im Süden und im Westen die Flächen der L 1060 einbezogen. Im Südwesten, im Westen und im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden grenzen außerdem zwei Hähnchenmastbetriebe und im Südwesten das Sportgelände Neunheim an.

In Nord-Süd und Ost-West-Richtung verlaufen verschiedene Wirtschaftswege zur Erschließung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen. Im Bereich des bestehenden Hochbehälters ist eine Brücke vorhanden, welche die Planungsfläche mit Neunheim und dem Gewerbegebiet südlich der L 1060 verbindet.

Für mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Feldhecken), die nicht erhalten werden können, wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und genehmigt. Geeignete Ausgleichsflächen für Ersatzpflanzungen sind in unmittelbarer Nähe westlich der L 1060 vorhanden (siehe externe Maßnahmenfläche 1). Beide externen Maßnahmen 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 (G) festgelegt. Grundsätze (wie dieser) und sonstige Belange der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Relevanzprüfung und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Visualökologie, Esslingen sind im Anhang 3 zum Umweltbericht dargestellt. Es werden insbesondere im Plangebiet Maßnahmen für Eidechsen und außerhalb Maßnahmen für Feldlerchen (Lerchenfenster) umgesetzt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Zur Reduzierung erheblicher Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen, wie eine breite Randeingrünung, die getrennte Sammlung und Rückhaltung von Dachflächenwasser, sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kön-

nen die durch die Baufläche entstehenden Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden.

Trotz der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben hohe rechnerische Defizite beim Schutzgut Boden. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere/Pflanzen können innerhalb des Geltungsbereiches durch die Schaffung höherwertiger Biotoptypen (Magerwiesen, Gehölzpflanzungen) über Pflanzgebote ausgeglichen bzw. deutlich überkompensiert werden.

Das vorliegende Defizit im Schutzgut Boden kann durch die mögliche schutzgutübergreifende Verrechnung des Überschusses aus dem Schutzgut Tiere/Pflanzen zumindest um ein Drittel reduziert werden.

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen kann, muss auf externe Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen werden.

Diese liegen im unmittelbaren Umfeld bzw. der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes. Dabei handelt es sich um eine Wiesenextensivierung und das Anlegen einer Streuobstwiese (Flst. 5083/5084, Gemarkung Röhlingen) sowie um die Umwandlung einer Ackerfläche in eine blütenreiche Wiese (Flst. 1396, Gemarkung Rindelbach). 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 Ausgleichsbedarfs werden 284.928 Ökopunkten aus folgender Maßnahme angerechnet: „Umwandlung von Ackerflächen in Magerwiesen auf Gemarkung Rindelbach“ (Az. 136.02.007).

Die Maßnahme wurde von der Flächenagentur Baden-Württemberg entwickelt und in 2019 von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt. Mit der Umsetzung wurde bereits in 2019 begonnen.

Weitere 34.169 Ökopunkte, die noch aus einer älteren Aufwertungsmaßnahme der Ellenberger Rot zur Verfügung stehen, werden ebenfalls für den Ausgleich angerechnet (diese wurden von der Unteren Naturschutzbehörde 2012 als Ökopunkte anerkannt; Titel „Renaturierung der Ellenberger Rot zwischen Rötlen-Siebenkurvenweg und Einmündung in die Röhlinger Sechta“; Az. IV/43-691.171).

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf hat die Stadt Ellwangen Ökopunkte von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesforst), kurz BlmA, erworben. Dabei handelt es sich um eine Maßnahmenfläche im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes weiter südlich des Plangebietes. Dort hat die Untere Naturschutzbehörde der BlmA am 23.07.2020 eine ökologische Aufwertungsmaßnahme genehmigt (Az. 136.02.005). Für das Plangebiet „Gewerbegebiet Neunheim IX“ werden 1.110.000 Ökopunkte durch die Entwicklung einer Magerweide angerechnet.

Durch die veranschlagten Ausgleichsmaßnahmen wird nach Ökopunkten ein Vollaussgleich der Eingriffe erreicht.

7. QUELLENVERZEICHNIS

- WM BW (2002): Landesentwicklungsplan 2002,
Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abteilung 5 Strukturpolitik und
Landesentwicklung, Stuttgart
- RV Ostwürttemberg (1997): Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg,
Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd
- VVG Ellwangen (2019): Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen
- LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der
Bauleitplanung, Teil A, Landesanstalt für Umweltschutz, abgestimmte Fassung
Oktober 2005
- LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und
Gestattungsverfahren, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz
Baden-Württemberg
- LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshil-
fe, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- LUBW : LUBW-Daten- und Kartendienst, Download von Daten zu
- Geotope
- Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenkarte
- Hydrogeologische Einheiten
- Potentiell natürliche Vegetation, Schutzgebiete, Biotope
- Biotopverbundplanung
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
Link: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/> bzw.
[/index.xhtml](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/index.xhtml)
- LGRB LGRB-Mapserver, Einsicht von Karten zu
- Geologie, Bodenkundliche Einheiten,
- Bewertung der Bodenfunktionen, Bodenerosion (Erosionsgefährdung)
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,
Freiburg,
Link: <http://maps.lgrb-bw.de/>
- MLR BW (2011): Digitale Flurbilanz mit Flächenbilanzkarte,
Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg,
Bezug über Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländli-
chen Räume (LEL), Schwäbisch Gmünd
- ÖKVO (2010): Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010, Gbl.BW 2010 Nr.23, S. 1089-1123
- VRS (2009): Umweltbericht zum Regionalplan Region Stuttgart 2009,
Verband Region Stuttgart, Stuttgart
- Stadt Ellwangen: Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept der Stadt Ellwangen (Stand: 26.10.2020)

Weitere Gutachten:

Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Büro VisualÖkologie, Esslingen
(Stand 04.12.2022)

Verkehrsuntersuchung der Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe
(Stand: März 2021)

Geruchsimmissionsprognose der Müller-BBM GmbH, München (Stand: 16.05.2022)

Ergebnisse Ausbreitungsberechnungen Staub und Bioaerosole nach TA Luft 2021 der Müller-
BBM Industry Solutions GmbH München, Niederlassung Karlsruhe (Stand: 29. September 2022)

Wissenschaftliche Begutachtung zur Abschätzung eines umweltmedizinischen Risikopotentials
durch Bioaerosole aus einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Masthähnchenhaltung und ent-

sprechenden Nebenanlagen auf die im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX“ geplante Erweiterung von Herrn Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Dott, Institut für Arbeits-, Sozial- und Umweltmedizin - Universitätsklinikum der Medizinischen Fakultät der RWTH Aachen, Geräuschkontingentierung + Verkehrslärmprognose vom Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, Schwäbisch Hall (Stand: 02.03.2022)

Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen vom Büro MuN Ortung GmbH, München (Stand 14.04.2021)

Altlastenuntersuchung vom Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen (Stand 13.08.2021)

Baugrundvoruntersuchungen mit Gründungsberatung vom Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen (Stand 30.10.2021/ 30.11.2021)