

**VVG Ellwangen  
Amt für Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

**25. Änderung des Flächennutzungsplans „Neunheim IX“ in Ellwangen**

1. Art und Weise, wie die Umweltbelange in der Flächennutzungsplanänderung Berücksichtigung fanden

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen erfolgt bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplan- und Raumordnungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere oder zusätzlich zu prüfende Umweltbelange. Die Überprüfung der Umweltbelange erfolgt im Bebauungsplanverfahren „Neunheim IX“.

Laut Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Neuheim IX“ sind Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Zauneidechsen sind auf der südexponierten Böschung der L 1060 nachgewiesen worden. Es handelt sich um 2 Teilpopulationen. Durch Vergrämung werden diese Individuen nach Westen verlagert. Dort werden Ersatzhabitate angelegt. Als Brutvögel sind Goldammer und Klappergrasmücke sowie die Feldlerche betroffen. Für Goldammer und Klappergrasmücke werden Hecken außerhalb des Plangebiets als CEF Maßnahme angelegt. 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 sind ausreichend Maßnahmen (Lerchenfenster) für eine adäquate Kompensation vorhanden. 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. 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). Diese und eine weitere externe Maßnahme 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 wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Es erfolgte eine umfassende Standortalternativenprüfung (s. Begründung, Umweltbericht, GEK). 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 können die durch die Baufläche entstehenden Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden.

Es 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 schutzgutübergreifende Verrechnung des Überschusses aus dem Schutzgut Tiere/Pflanzen um ein Drittel reduziert werden.

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen kann, wird auf externe Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen. 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). Ein weiterer Ausgleich erfolgt über Flächenaufwertungen im Rahmen der Landesgartenschau 2026 im Umfang von 577.900 Ökopunkten. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf hat die Stadt Ellwangen Ökopunkte von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesforst), kurz BImA, erworben. Dabei handelt es sich um eine Maßnahmenfläche im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes weiter südlich des Plangebietes. Dort hat die Untere Naturschutzbehörde der BImA am 23.07.2020 eine ökologische Aufwertungsmaßnahme genehmigt. Für das Plangebiet „Gewerbegebiet Neunheim IX“ werden 851.197 Ökopunkte durch die Entwicklung einer Magerweide angerechnet.

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

## 2. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung Berücksichtigung fanden

Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung wurde vom 06.04.2021 bis 18.05.2021 verbindlich öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung fand vom 06.04.2021 bis 18.05.2021 statt. Es gingen jeweils Stellungnahmen von der Bevölkerung als auch von den Trägern öffentlicher Belange ein. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und 7 Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen.

Zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange bezogen sich auf im Planbereich verlaufende Leitungen. Diese bezogen sich auf konkretisierende Festsetzungen im Bebauungsplan und wurden daher in diesem Verfahren behandelt. Die Leitungen können entweder in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verbleiben oder werden in diese verlegt.

Außerdem wurde das Heranrücken des Gewerbegebiets an die Wohngebiete Rattstatt im Norden und Neunheim im Süden sowohl von Trägern öffentlicher Belange als auch Privatpersonen thematisiert und die Befürchtung geäußert, dass dies zu einer zusätzlichen Lärmbelastung der Wohngebiete führen könnte. Diese Bedenken konnten durch das Gutachten zum Schallimmissionsschutz mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeräumt werden. Weitere Hinweise sind zum Thema Grundwasser, Entwässerung und Baugrund eingegangen, die im Zuge der Planung aufgenommen wurden bzw. wurde in der Abwägung erläutert, wie diese Themen behandelt und umgesetzt werden.

Eine Stellungnahme bezog sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Es wurde dargelegt, wie diese im Rahmen der Planung und Abwägung berücksichtigt wurden. Ziele der Raumordnung wurden nicht verletzt. Die Grundsätze wurden in der Abwägung umfangreich behandelt und berücksichtigt, andere Belange überwiegen jedoch.

In einer Stellungnahme einer Privatperson wurde das Heranrücken der Bebauung an das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ und anderer Naturräume hervorgehoben. Diese wurde im Bebauungsplan ausführlich behandelt. Der Fortbestand des Naturdenkmals wurde gesichert, der Eingriff in Naturräume wurde durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Außerdem wurde in mehreren Stellungnahmen nach einer Begründung des Flächenbedarfs des Gewerbegebiets gefragt. Hier wurde auf das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept der Stadt Ellwangen sowie die Ausführungen in der Begründung verwiesen. Es besteht ein aktueller Bedarf an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen.

In der Stellungnahme einer Privatperson wurden verschiedene Anmerkungen zur Form und zum Inhalt des Flächennutzungsplanverfahren gemacht, mitunter zum Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung der Arten umweltbezogener Informationen und zu den verschiedenen Immissionsgutachten. Es wurde klargelegt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung der Arten umweltbezogener Informationen der einschlägigen Rechtsprechung und die Immissionsgutachten den fachlichen Standards entsprechen.

3. Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Im Mittelzentrum Ellwangen besteht großer, dringender Bedarf an Gewerbeflächen. Es handelt sich insbesondere um mehrere Ellwanger Unternehmen, die eine Erweiterung konkret planen. Der Flächenbedarf ist im städtischen Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept (GEK) vom 26.10.2020 begründet. Demnach besteht für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von 90 ha Bruttobauland für Gewerbeflächen.

Zur Deckung des Bedarfs stehen keine städtischen Gewerbebauplätze mehr zur Verfügung. In bestehenden Gewerbegebiet sind lediglich drei Baulücken kartiert, die sich in Privateigentum befinden und dafür nicht verfügbar sind. Zudem weisen sie eine zu geringe Größe von lediglich ca. 1,8 ha auf. Ein Planverzicht („Nullvariante“) kommt nicht in Betracht, da die betroffenen Ellwanger Unternehmen sonst abwandern müssten. Im Rahmen des vorgeschalteten, städtischen Gewerbeflächen-Entwicklungskonzeptes erfolgte eine Standortalternativenprüfung, auch in Abstimmung mit dem Regionalverband. Das Gewerbegebiet Neunheim IX eignet sich von den untersuchten Alternativen am besten für eine weitere Gewerbeentwicklung, auch aufgrund seiner Anknüpfung an den bestehenden Gewerbeschwerpunkt Neunheim, der im Regionalplan Ostwürttemberg einen regional bedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen darstellt.

Ellwangen, den 08.07.2022

Dominik Haisch  
Stabstelle für Strategische Stadtentwicklung / Mobilität