

---

## 30. Änderung Flächennutzungsplan „Hinterer Spitalhof“ in Ellwangen und „Beinig IV“ in Ellwangen-Röhlingen

---

### Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde § 6a Abs. 1 BauGB.

#### Umweltbelange

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 für den Bereich „Hinterer Spitalhof“ in Ellwangen erfolgt im gleichnamigen Bebauungsplanverfahren. Für den Bereich „Beinig IV“ in Röhlingen wurde aufgrund des noch nicht eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens eine separate Überprüfung der Umweltbelange durchgeführt.

#### „Hinterer Spitalhof“:

Das Plangebiet „Hinterer Spitalhof“ liegt im Norden-Westen der großen Kreisstadt Ellwangen, südlich der Landesstraße L1060 in Richtung Adelmansfelden, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Lange Äcker“. Das Plangebiet umfasst überwiegend Grünland mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen und im Süden Ackerfläche. Westlich angrenzend befinden sich Flächen der Straßenmeisterei des Landkreises. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt, weiter südlich der landwirtschaftlichen Flächen liegt weiter entfernt eine Wohnbebauung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen stellt im Planbereich „Hinterer Spitalhof“ ca. 2 ha gemischte Bauflächen und ca. 3 ha Wohnbauflächen dar. Die ca. 2 ha gemischte Baufläche soll zur Hälfte als geplante Wohnbaufläche und zur anderen Hälfte (1 ha) als geplante gewerbliche Baufläche aufgeteilt werden. Für die Verlagerung des GOA Wertstoffhofs und der Bauhof Lagerfläche sollen ca. 1,2 ha geplante gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan im Bereich „Hinterer Spitalhof“ dargestellt werden.

Im Westen des Plangebiets „Hinterer Spitalhof“ besteht eine bauliche Nutzung (Straßenmeisterei), die älter ist als der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003. Diese soll nicht überplant, sondern als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Fläche beträgt ca. 0,5 ha.

Unterstützend zur Umweltprüfung wurde für die Bewältigung des Arten- und Bodenschutzes auf Fachgutachten (Geräuschkontingierung, Baugrund- und Altlastenuntersuchung) zurückgegriffen und die daraus resultierenden Einschätzungen, Empfehlungen und Maßnahmen in den Umweltbericht integriert.

Beim Schutzgut Boden führt die geplante Neuversiegelung zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen. Mit den Bodenarbeiten auf den Altlastenflächen können die Bodenverunreinigungen verlagert werden. Belasteter Boden wird entsprechend seiner Boden Zuordnungswerte (Z0, Z1 usw.) behandelt. Unbelasteter Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet. Durch die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wird der Versiegelungsgrad verringert und somit die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen etwas abgemildert. Durch die Möglichkeit zur Anlage einer Dachbegrünung mit einer 10 cm starken Substratauflage können die Auswirkungen auf das Schutzgut weiter reduziert werden. Trotz der geringen Wertigkeit der Böden muss durch den geplanten Umfang in Zusammenhang mit dem Neuversiegelungsgrad eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden erwartet werden.

Der artenschutzrechtliche relevante Bestand an Lebensraumstrukturen wurde mittels einer Übersichtsbegehung des Geländes erfasst. Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechsen) wurden aufgrund von vorhandenen Lebensraumstrukturen als planungsrelevant benannt. Für Vögel und Zauneidechsen erfolgte eine Bestandserfassung. Aus dieser gingen Brutvorkommen von Vögeln in den Gehölzstrukturen und eine Zauneidechsenpopulation entlang der Straßenböschung und den Lagerflächen hervor. Um Sicherzustellen, dass keine der Verbotstatbestände für die genannten Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden, werden verschiedene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ergriffen. Diese sind:

- Vermeidungsmaßnahme „Rodungszeitpunkt“
- Vermeidungsmaßnahme „Abschirmung der Zauneidechsen vom Baufeld“
- CEF-Maßnahme „Zauneidechsenvergrämung und -umsiedlung“
- CEF-Maßnahme „Anlage von Zauneidechsenlebensräumen“

Zusätzlich wird zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten eine Aufwertungsmaßnahme durch die Anbringung von Nistkästen empfohlen. Der hohe Versiegelungsgrad bedingt einen zusammenhängenden dauerhaften Verlust an Lebensräumen. Diese können durch die vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen trotz deren hoher Wertigkeit (v.a. durch die Anlage von Zauneidechsenlebensräumen) nicht vollständig kompensiert werden, so dass es zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen kommt.

Unter Berücksichtigung aller interner Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kommt es durch die geplante Versiegelung bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen (Artenschutz) zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Für die übrigen Schutzgüter sind keine oder nur geringen Auswirkungen mit Umsetzung der Planung verbunden.

Der vorzunehmende Eingriff wird anhand eines Punktesystems nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg bewertet. Trotz Berücksichtigung aller gebietsinternen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben rechnerische Defizite (-93.616 ÖP) beim Schutzgut Boden und Tiere/Pflanzen. Dieses wird mit der externen Ausgleichsmaßnahme aus dem städtischen Ökokonto „Renaturierung der Ellenberger Rot zwischen Rötlen-Siebenkurvenweg und Einmündung in die Röhlinger Sechta“ (+102.300 ÖP, Maßnahme inkl. Verzinsung) kompensiert.

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Zuweisung von 93.616 Ökopunkten aus der Renaturierungsmaßnahme vollständig im Sinne des BNatSchG kompensiert.

Die überschüssigen 8.684 Ökopunkte verbleiben im städtischen Ökokonto und stehen zur weiteren Kompensation von Eingriffen zur Verfügung.

#### „Beinig IV“:

Bei der Änderungsfläche im Bereich „Beinig IV“ handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die bislang zum Außenbereich zählen. Das ca. 4,0 ha große Gebiet ist durch intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Als hochwertige Strukturen bestehen in der Umgebung mehrere Feldhecken, die voraussichtlich erhalten werden können. Auch der südwestlich gelegene Laubbach mit Randflächen ist durch die Planung nicht berührt.

Im Süden grenzen Wohngebiete und gemischte Bauflächen mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen an.

Im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen, im Westen nach der Rötlerer Straße das bestehende Wohngebiet „Beinig III“ und direkt angrenzend die zugehörigen Retentionsflächen.

Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Es wird aber trotz der Berücksichtigung von Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen, vor allem durch die Flächenversiegelung, bei den meisten Schutzgütern zu Beeinträchtigungen unterschiedlichen Grades kommen und dadurch einen Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 (2) BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Es bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen. Im Regionalplan Ostwürttemberg ist der nördliche Ortsrand als geplante Siedlungsfläche für Wohnen vorgesehen.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange ist eine Übersichtsbegehung erfolgt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen im Hinblick auf Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse erforderlich. Wenn die Gehölzfläche am Parkplatz nicht erhalten werden kann, ist im Bebauungsplanverfahren auch eine Einschätzung im Hinblick auf Totholzkäfer vorzunehmen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung wurde vom 14.03.2022 bis 19.04.2022 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand die frühzeitige Behördenbeteiligung statt. Die verbindliche öffentliche Auslegung sowie die verbindliche Behördenbeteiligung wurden vom 17.04.2023 bis zum 19.05.2023 durchgeführt.

Während beider Beteiligungsrounden gingen jeweils 18 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und keine Stellungnahmen von Privatpersonen ein.

Eine Stellungnahme enthält den Hinweis, dass die Fläche im Bereich „Beinig IV“ unmittelbar an die Archäologische Verdachtsfläche „Vorgeschichtliche Siedlung sowie das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Latènezeitliche Siedlung“ angrenzt. Entsprechend wird das Kulturdenkmal „Latènezeitliche Siedlung“ nachrichtlich in die Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Eine thematisch ähnliche Stellungnahme weist darauf hin, dass bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde

anzuzeigen sind. Aus diesem Grund werden bereits vor der Erschließung des künftigen Wohnbaugebiets „Beinig IV“ archäologische Voruntersuchungen und ggf. notwendige Rettungsgrabungen durchgeführt.

In drei Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeigneten Böden und Standorte geschont werden sollen. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Besonders bei „Beinig IV“ deutet die Darstellung als Vorbehaltsflur I nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg auf eine gute Bewirtschaftbarkeit hin. Diesem Vorbehalt wird in der Abwägung entgegengestellt, dass auf Grund dringender Wohnraumbedarfe, die durch eine Innenentwicklung nicht ausreichend gedeckt werden können, eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich „Beinig IV“ erforderlich ist. Weiter ist Röhlingen fast ausschließlich von gleichwertig eingestuft landwirtschaftlichen Flächen umgeben; es steht keine Alternative für eine Arrondierung in Form von schlechter eingestuft landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung. Beim Plangebiet „Hinterer Spitalhof“ wird der östliche Teil nach Flurbilanz 2022 als Grenzflur eingestuft, der westliche Teil weist keine Einstufung auf.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Flächenverschiebung von Wohnbauflächen innerhalb der Gemarkung von Ellwangen. Der vorgesehene Flächentausch von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen in Ellwangen-Röhlingen wird größtenteils durch die Darstellung von Flächen für Landwirtschaft statt der bisher dargestellten Misch- und Gewerbeflächen im Bereich „Hinterer Spitalhof“ ausgeglichen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange gibt es zwei Stellungnahmen, die einerseits eine andere Abgrenzung des Plangebiets bis zum Feldweg Flst. Nr. 3363 empfehlen. Dem wird in der Abwägung nicht gefolgt. Durch die Freihaltung und den Erhalt der beiden Biotopflächen südlich und östlich von „Beinig IV“ sowie durch die Einhaltung eines Abstands zum Bachlauf, muss das Wohngebiet etwa eine Häuserreihe über den Feldweg hinausreichen. Dadurch wird den aus naturschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht notwendigen Belangen Vorrang eingeräumt.

Weiterhin wird angeführt, dass ein gesetzlich geschütztes Biotop in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird, eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatschG aber in Aussicht gestellt werden könnte. Konkretes hierzu wird dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln sein.

Der vorgebrachten Stellungnahme mit Hinweis auf Altlasten und den Bodenschutz wurde Rechnung getragen indem im Bebauungsplanverfahren ‚Hinterer Spitalhof‘ ein Bodengutachten erstellt und entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wurde jeweils im Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt.

Hinsichtlich der Thematik der straßenrechtlichen Vorgaben zur Anbaubeschränkung durch das Fernstraßengesetz sowie Straßengesetz Baden-Württemberg, gab es Hinweise innerhalb von zwei Stellungnahmen. Diese werden berücksichtigt und bestätigt, dass keine Straßenanschlüsse an die Landesstraße geplant sind. Bezugnehmend auf die beiden Stellungnahmen zur Abwasserbeseitigung wird versichert, dass für den Bereich „Beinig IV“ der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sowie eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Für diesen Bereich wurde im Rahmen einer Stellungnahme außerdem darum gebeten, die Möglichkeiten zur Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Bereich Pfahlheimer Straße/ Zöbinger Straße zu prüfen. Dem wird im Rahmen der Erschließungs- und Bebauungsplanung nachgekommen. Dem vorgebrachten Hinweis die geplanten Bauhöhen mit der Luftfahrtbehörde abzustimmen wurde im Bereich „Hinterer Spitalhof“ bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprochen. Die Höhen für „Beinig IV“ werden im künftigen B-Planverfahren abgestimmt und orientieren sich am bereits bestehenden Gebiet „Beinig III“.

Den vorgebrachten Bedenken der Gewerbeaufsicht hinsichtlich Lärmimmissionen und Geruchsbelästigung wird im Bebauungsplanverfahren „Hinterer Spitalhof“ durch ein umfangreiches Lärmimmissionsgutachten und -kontingentierung Rechnung getragen. Außerdem werden die abgegebenen Materialien auf dem Wertstoffhof fachgerecht gelagert, sodass es zu keiner Geruchsbelästigung kommen kann.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### „Hinterer Spitalhof“:

Auf den zukünftigen Landesgartenschauflächen befinden sich unter anderem der Wertstoffhof der GOA sowie Lagerflächen des städtischen Baubetriebshofs. Für beide Nutzungen sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Ersatzflächen im Nord-Westen der Kernstadt bereitgestellt werden. Bei den durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich teils um brachliegende, teils um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Stadt Ellwangen hat im Bereich der Kernstadt im Flächennutzungsplan keine Flächenreserven für zukünftige gewerbliche Nutzungen dargestellt. Die Ansiedlung neuer Gewerbeflächen ist aus Gründen der Anbindung und um Synergieeffekte nutzen zu können in Neunheim geplant und dort für die vorhandenen Bedarfe von Ellwanger Unternehmen vorgesehen.

Weitere gewerbliche Baulücken in bestehenden Siedlungsgebieten bzw. Bebauungsplangebietten sind kaum vorhanden. Bei den wenigen vorhandenen, gibt es Gründe des Einzelfalls, dass diese Baulücken nicht für eine Nutzung zur Verfügung stehen bzw. auf Grund des bei den zu verlagernden Flächen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der zu erwartenden Schallimmissionen nicht in Frage kommen.

Die weiteren vorhanden Flächen entsprechen außerdem nicht den Anforderungen an die neuen Standorte der GOA und des Baubetriebshofes.

Es fand eine Standortalternativenprüfung zusammen mit der GOA auf Grundlage der Standortkonzeption des Landkreises statt. Da im Südosten von Ellwangen der Standort „Reutehau“ als Wertstoffzentrum zur Verfügung steht, soll der zweite Standort im Nordwesten des Mittelzentrums liegen, um die Raumschaft der VVG Ellwangen insgesamt besser abzudecken. Dies ist mit dem Plangebiet der Fall. Außer der Plangebietsfläche stehen keine Alternativflächen entsprechend der Anforderungen zu Flächengröße und -zuschnitt, Topografie und Grundstücksverfügbarkeit für ein Wertstoffzentrum zur Verfügung.

Zur Verlagerung der Bauhof-Lagerflächen ist der Standort aus denselben Gründen ebenfalls gut geeignet, da sich der städtische Bauhof in unmittelbarer Nähe östlich befindet. Das Plangebiet ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Gewerbegebiet entlang der „Lindenstraße“ sowie der Landesstraße L 1060 für gewerbliche Nutzungen besser eignet als für Wohnnutzungen.

Im Ergebnis sind die im Flächennutzungsplan als Misch- und Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen an der L1060 im „Hinteren Spitalhof“ am besten für die Ersatzstandorte für den Wertstoffhof und des Baubetriebshofes geeignet, da derzeit im Bereich der Kernstadt keine ausreichenden, verfügbaren und geeigneten Gewerbebauflächen mehr zur Verfügung stehen. Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind aus Gründen des Immissionsschutzes ohnehin schlecht für die Entwicklung qualitätvollen Wohnungsbaus geeignet. Um Gemengelage mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zu vermeiden, soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich in gewerbliche Bauflächen geändert werden.

„Beinig IV“:

Röhlingen ist der größte Teilort von Ellwangen, dort besteht Wohnbauflächenbedarf. Innerörtliche Entwicklungsflächen stehen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken. In Ellwangen-Röhlingen sind im Flächennutzungsplan auch keine anderen geplanten Wohnbauflächen mehr vorhanden. Eine Standortalternativenprüfung fand bereits auf Ebene des Regionalplans statt, wodurch im Regionalplan die Wohnbaufläche im Norden von Röhlingen bereits enthalten ist. Die geplante Wohnbaufläche „Beinig IV“ stellt eine Abrundung des Siedlungskörpers von Röhlingen dar. Dafür erfolgt die Herausnahme einer geplanten Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche im Bereich „Hinterer Spitalhof“, die für die Wohnbauentwicklung weniger gut geeignet ist.

27. Dezember 2023

Stadtplanungsamt  
SG-Stadtplanung