

Bebauungsplan  
**Gewerbegebiet  
„Ellenberg“**

**Begründung**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung	3
3. Erfordernis der Planaufstellung	5
4. Alternativenprüfung	8
5. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets	12
6. Planinhalte	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Städtebauliches Konzept	15
6.3 Maß der baulichen Nutzung	16
6.4 Bauweise	16
6.5 Dachformen und -gestaltung	16
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	16
7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	17
7.1 Verkehrserschließung	17
7.2 Abwasserbeseitigung	19
8. Umweltbericht – Grünordnung – Artenschutz - Bodenschutz	22
8.1 Umweltbericht und Grünordnung	22
8.2 Artenschutz	24
8.3 Bodenschutz	25
9. Denkmalpflege	25
10. Lärmimmissionen	26
11. Landwirtschaft	26
12. Abwägung	28
13. Angaben zur Planverwirklichung	29
13.1 Bodenordnung	29
13.2 Zeitliche Umsetzung	29

Anlagen: - Lageplan „Entwässerungskonzeption (Modifiziertes Trennsystem)“ M.1:1.000  
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung  
- Geräuschkontingentierung, rw bauphysik vom 17.07.2025

Aufgestellt:

25.09.2024 / 10.09.2025 / 21.11.2025  
**GRIMM.INGENIEURE**

gez. Grimm  
Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Ausgefertigt:

Ellenberg, den  
**GEMEINDE ELLENBERG**

**ANNA-LISA BOHN**  
Bürgermeisterin

## **1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden von Ellenberg, einer Gemeinde im Ostalbkreis unmittelbar östlich der BAB A7. Das Plangebiet schließt im Norden direkt an eine vorhandene gewerbliche Bebauung an. Im Osten begrenzt die Landesstraße 2220 das Plangebiet. Im Süden schließen sich großparzellierte Ackerflächen und im Westen eine mit Obstbäumen überstellte Grünfläche an das Plangebiet an. Südlich des Geltungsbereiches verläuft im Abstand von ca. 20 m eine Stromfreileitung. Weiter im Süden (im Abstand von ca. 600 m) befindet sich eine Windenergieanlage. Das Plangebiet zeigt sich als eine relativ ebene Fläche mit einem sehr geringen Gefälle von ca. 1 bis 2 % in Richtung Süden.

Gebäude oder bauliche Anlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise: 2010, 2335 und 2336.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha, darin enthalten ist die Überplanung des Bestandsgebietes (aufgrund der geänderten Lage der Zufahrtsstraße) von ca. 0,1 ha, so dass die zusätzliche Siedlungsfläche infolge des Bebauungsplanes ca. 1,5 ha betragen wird. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in beiliegendem Lageplan dargestellt.

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung**

Der Regionalplan Ostwürttemberg 2035 wurde im Juli 2024 als Satzung von der Verbandsversammlung beschlossen und liegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zur Genehmigung vor. Der aktuelle Regionalplan weist das Plangebiet als „Gebiet für Landwirtschaft (VBG)“ nach Plansatz 3.2.3.3 (G) als „Gebiet für Natur und Landschaftspflege (VBG)“ nach Plansatz 3.2.1.2 (G) aus (siehe Abbildung 1). Ferner liegt

das Plangebiet innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Grünzuges (VRG) (Plansatz 3.1.1 (Z)).

Aufgrund seiner sehr geringen Flächenausdehnung von ca. 1,5 ha kann das Plangebiet als städtebauliche Maßnahme der „kommunalen Ausformung“ betrachtet werden. Insoweit werden die Belange der Regionalplanung durch den kleinräumigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ellenberg“ nicht bzw. nicht wesentlich tangiert.

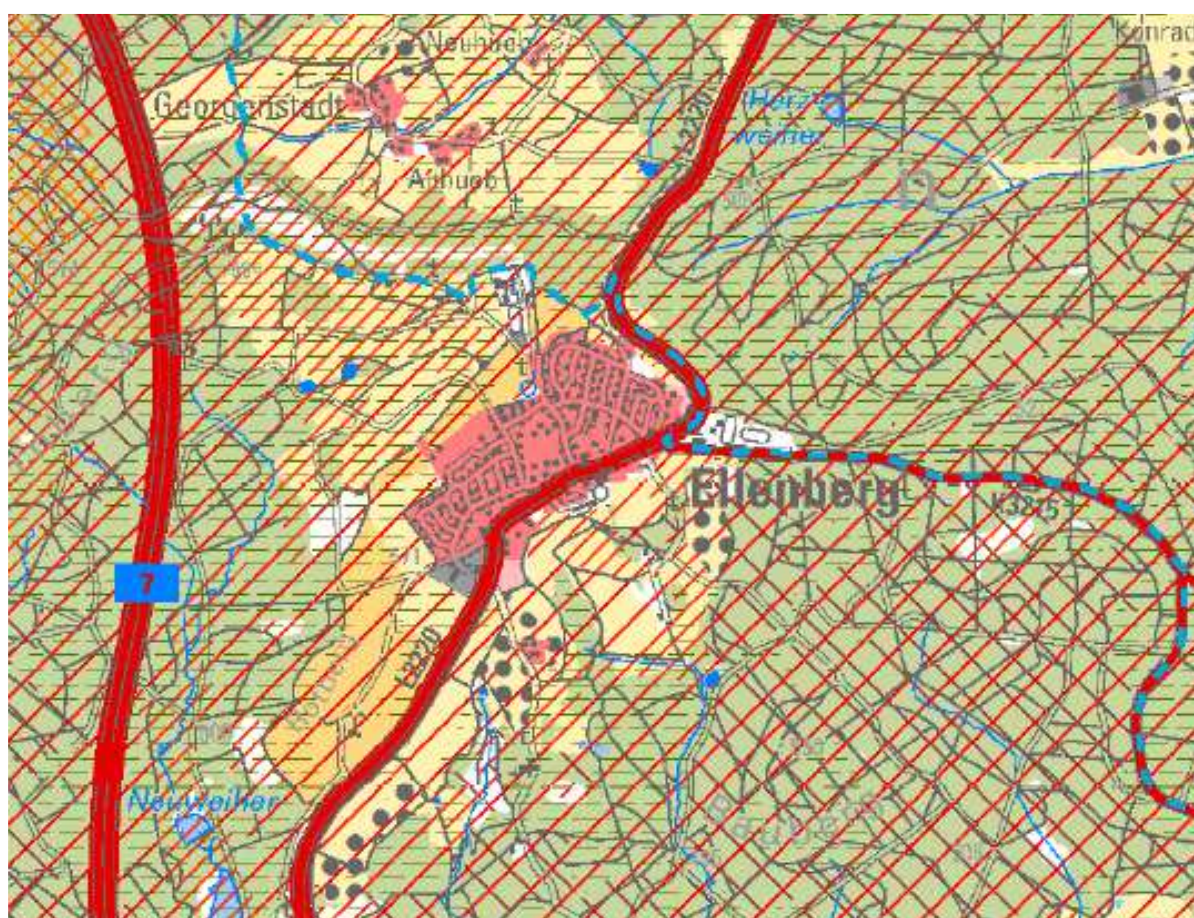


Abbildung 1: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostwürttemberg 2035

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (VVG Ellwangen) ist der hier gegenständliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ellenberg“ als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die

Gemeinde Ellenberg wird deshalb die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren über die VVG Ellwangen durchführen.

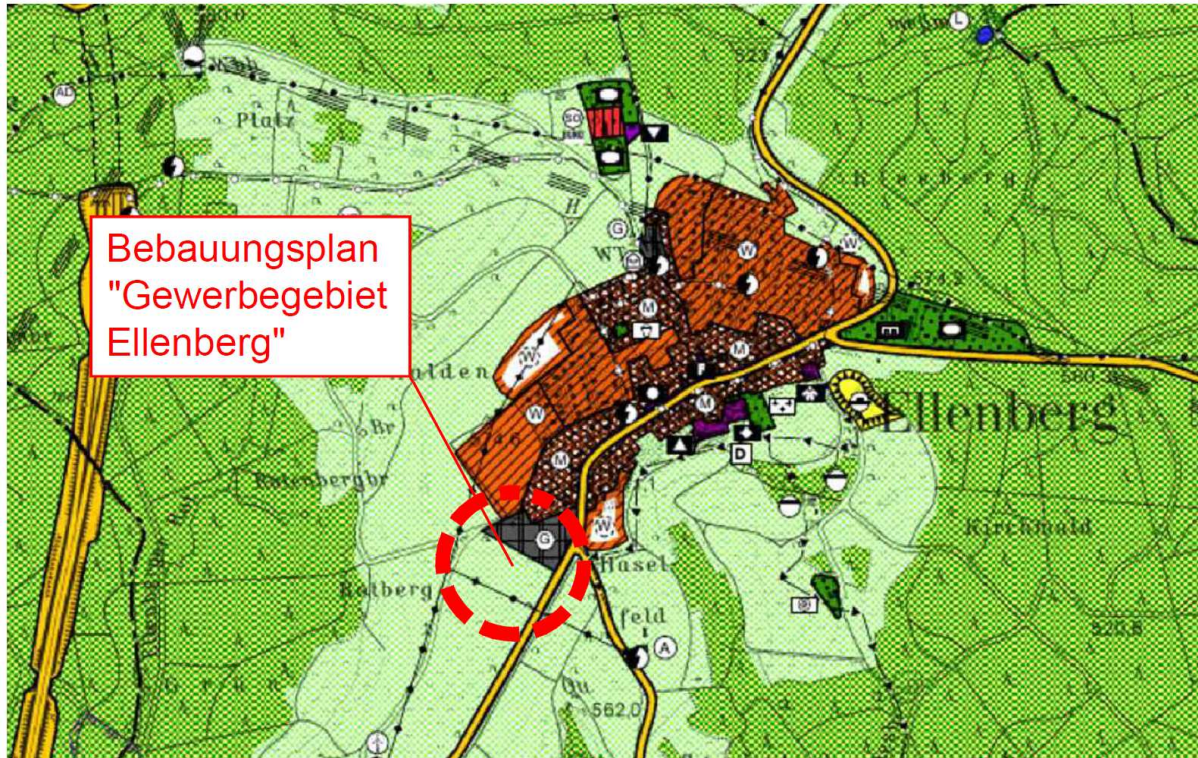


Abbildung 2: Auszug aus Flächennutzungsplan VVG Ellwangen, o.M.

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Ellenberg war 2024 teil des Projektes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Regionalverbandes Ost-Württemberg. Dabei wurde seitens der Raumplanung festgestellt, dass die Gemeinde Ellenberg grundsätzlich einen zusätzlichen Flächenbedarf von 1 Hektar für Gewerbebauflächen besitzt.

Um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Arbeitsplatzsicherung zu gewährleisten, ist eine rechtzeitige Bereitstellung von Gewerbeflächen notwendig.

Eine frühzeitige Bereitstellung von Gewerbeflächen sichert Arbeitsplätze in der Gemeinde Ellenberg und gewährleistet eine wichtige Wertschöpfung vor Ort.

Die Gewerbeflächen im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Plangebiet „Krautgärten“ sind entweder verkauft und aufgesiedelt oder fest reserviert (eine Gewerbefläche mit ca. 2.500 m<sup>2</sup>).

Zur Nachweisführung des Flächenbedarfs wird die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise gemäß §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB (Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, 15. Februar 2017) herangezogen:

### **Wirtschaftliche Entwicklung und Notwendigkeit**

Die Gemeinde Ellenberg ist auf eine ausgewogene Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Dienstleistungen angewiesen. Durch die steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen und den Mangel an verfügbaren Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete entsteht ein dringender Bedarf an Erweiterungen. Regionale Wirtschaftsprognosen und die Entwicklung benachbarter Gemeinden zeigen eine verstärkte Nachfrage nach kleineren und mittleren Gewerbeflächen. Die Bereitstellung neuer Flächen ist notwendig, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Arbeitsplatzsicherung zu gewährleisten und Abwanderung von Unternehmen zu verhindern.

### **Konkrete Unternehmensanfragen**

Die Gemeinde Ellenberg hat mehrere konkrete Anfragen erfasst, die den Bedarf deutlich machen:

Branche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zweck
Baggerbetrieb	3.500	Zusammenführung mehrerer Standorte
Gartenbau	3.000	Neuer Standort zur Arbeitsplatzsicherung
Autowerkstatt	1.500	Lager- und Büroflächen

Weitere Gespräche laufen mit einem Lebensmitteldiscounter, der Bäckerei und weiteren Kleinbetrieben.

Die teils sehr konkreten, aber aufgrund fehlender Fläche, nicht bedienten Anfragen der letzten Jahre (die gemeindeeigenen Flächen sind reserviert z. B. 2.500 m<sup>2</sup> seit 2022 – inzwischen Bauvoranfrage eingereicht) belegen die dringende Notwendigkeit der Erweiterung.

Beispiele abgesagter Anfragen:

- HWS-Betrieb (3.000 m<sup>2</sup>),
- Elektrobetrieb (2.500 m<sup>2</sup>),
- Werbetechnik (2.500 m<sup>2</sup>),
- Verpackungsmaschinenbau (4.000 m<sup>2</sup>) und weitere.

**Ergebnis:** Die Nachfrage kann durch vorhandene innerörtliche oder bestehende Gewerbeflächen nicht abgedeckt werden.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ist für eine Kommune von fundamentaler Bedeutung. Gewerbeflächen bedeuten Gewerbebetriebe und damit Arbeitsplätze sowie wirtschaftliche Stabilität und Steuerkraft für die Gemeinde. Der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind für das Gemeinwohl und die Zukunftsfähigkeit einer Gemeinde zwingend notwendig. Gewerbebetriebe können neu angesiedelt werden oder bereits vorhandene Betriebe bei Erweiterungsabsichten in der Gemeinde gehalten werden.

Der Bebauungsplan entspricht damit auch den Zielen der wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises und unterstützt die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die Nähe zur bestehenden Gewerbebebauung sorgt für eine nachhaltige Flächennutzung und reduziert den zusätzlichen Erschließungsaufwand.

Die Gemeinde Ellenberg hat ein Gemeindeentwicklungskonzept gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürger erarbeitet. Neben einer grundlegenden Bestandsanalyse wurden dabei auch die

Ziele für die kommenden Jahre definiert. Der geplante Standort fügt sich in diese langfristige Entwicklungsstrategie der Gemeinde Ellenberg ein.

Die Planaufstellung erfolgt mit dem Ziel, gezielt nachhaltige, umweltfreundliche Gewerbeansiedlungen zu fördern.

#### 4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung aller innerörtlichen Flächenpotenziale (auch in den Teilorten) zeigt:

Flächenkategorie:	Eignung	Begründung
Brachflächen	-	Reservierte Fläche im bestehenden Gewerbegebiet, konkrete Bauabsicht
Nachverdichtungen	-	nur Wohnbauflächen - keine Flächen für Gewerbe
Leerstände	-	Eigentümer möchten Halle (alte Polsterei) selbst nutzen; keine langfristige Lösung

- Innerörtliche Brachflächen eignen sich vorwiegend für Wohnbau.
- Teilort Breitenbach hat kein offizielles Gewerbegebiet, nur ehemalige landwirtschaftliche Flächen.
- Verlagerungen von Betrieben (z. B. Breitenbach, Lagerhalle 2024) zeigen, dass bestehende Leerstände wenn möglich genutzt werden.

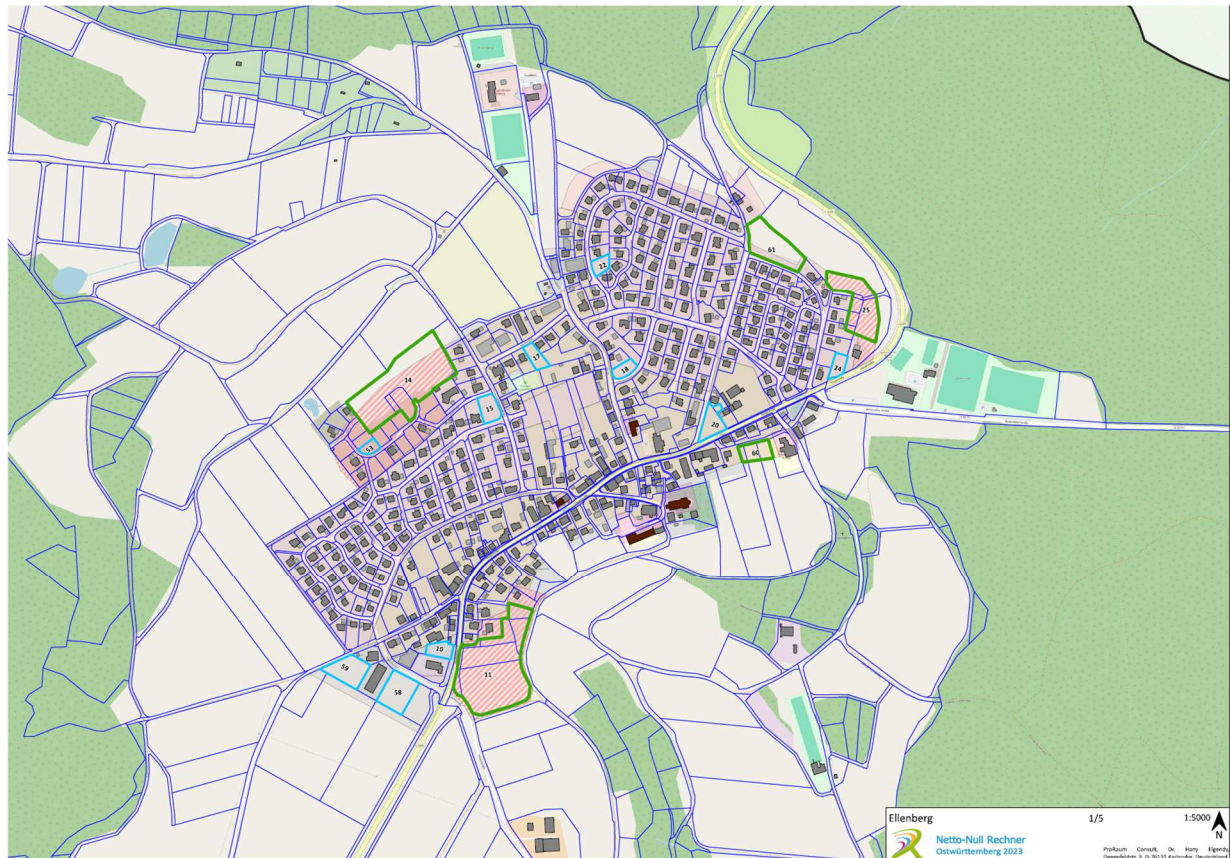


Abbildung 3: Siedlungsstruktur in Ellenberg, Übersichtskarte o.M. (Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg)

Der Wohnflächendetektor (Regionalverband Ost-Württemberg) hat folgende Leerstände ermittelt:

- Platz 58 ist beplant - aktueller Förderantrag und zukünftig Gewerbe mit ca. 15 Mitarbeitern
  - Platz 59 kein Baurecht vorhanden
  - Platz 10 ist Bauhofgelände (Container; Schütten etc. geplant)
- > Ansonsten keine Flächen für Gewerbebebauung

**Fazit:**

Es stehen keine ausreichenden innerörtlichen Flächen zur Verfügung, um die konkrete Nachfrage zu bedienen. Auch die Anbindung an Verkehrswege, die Erschließung und die logistischen Anforderungen (Zufahrten, LKW-Verkehr, Abstand zu Wohngebieten) machen die Ausweisung von innerörtlichen Gewerbeflächen in Ellenberg nicht möglich.

### **Mobilisierungsstrategien**

- Gespräche mit Eigentümern und Pächtern bestehender Gewerbeflächen wurden geführt
- Prüfung von Zwischennutzungen und Nachverdichtung innerhalb bestehender Gewerbegebiete
- Ergebnis:
  - Keine Möglichkeiten vorhanden
  - Bestehende Gewerbehallen wurden bei Leerstand stets zügig weitervermietet
    - Breitenbach – Handwerksbetrieb
    - Ellenberg – Autowerkstatt
  - Weiterer Bedarf kann nur durch die Ausweisung der neuen Fläche gedeckt werden

Im Vorfeld der Planaufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplanes wurde die Standortsuche nach geeigneten Bauflächen in Ellenberg nochmals aufgegriffen. Dabei wurden auch kleinräumigere Flächen betrachtet, da - entsprechend der tatsächlichen Nachfrage - insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Bei den Standortüberlegungen wurden insbesondere folgende Faktoren berücksichtigt:

- Erfordernis der Bereitstellung von Gewerbebauflächen
- Bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete bzw. Biotopstrukturen
- Topographie
- Eingriff in Natur und Umwelt
- Verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- Bestehende Siedlungsstrukturen (Gewerbeflächen Wohnbauflächen, Grünzäsuren, etc.)
- Städtebauliche Aspekte
- Versiegelung von (landwirtschaftlichen) Flächen für die Verkehrserschließung

Eine Prüfung möglicher Alternativstandorte hat ergeben, dass innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Andere potenzielle Flächen erwiesen sich aufgrund von

- topografische Gegebenheiten
- übermäßigen Eingriffen in Natur und Umwelt
- bestehende Wohnbebauung (Gemengelage)
- hohen Aufwendungen für die Erschließung

als ungeeignet (siehe obenstehende Übersichtskarte des Regionalverbandes Ostwürttemberg). Die derzeit noch unbebauten innerörtlichen Flächen, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung geeignet wären, sollen aufgrund der umgebenden wohngenutzten Gebäude ebenfalls der Wohnbebauung vorbehalten bleiben. Bei einigen dieser Flächen handelt es sich zudem um ökologisch wertvolle und damit geschützte Obstbaumwiesen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Fläche, so dass eine Umnutzungsmöglichkeit aus Gründen des Arten- und Naturschutzes de facto nicht gegeben ist.

Die Ausweisung einer Gewerbefläche am geplanten Standort im Süden von Ellenberg – direkt angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet - erwies sich unter Abwägung der o.g. Randbedingungen als insgesamt am günstigsten. Der plangegegenständliche Standort bietet die Möglichkeit, eine angemessen große Gewerbefläche auf einem relativ ebenen Gelände zu realisieren. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch vermieden, Synergieeffekte hinsichtlich der Infrastruktur werden genutzt und eine insgesamt nachhaltige, flächenschonende Erschließung ermöglicht.

Einbindung in den Regionalplan 2035

- Laut PS 2.4.5/PS 2.4.7 Regionalplan 2035 ist Ellenberg kein zusätzliches Kontingent zugewiesen.
- Die nun geplante Fläche ist jedoch sehr kleinräumig aber dennoch strategisch sinnvoll für die kommunale Strukturentwicklung

- Sie unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung und ist mit den zukünftigen Zielen der Raumordnung vereinbar
- 

#### **5. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Das gesamte Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Ackerflächen sind großzügig parzelliert. Das Gelände ist eben und frei von jeglichen Gehölzen, Busch- oder Baumgruppen. Im Osten begrenzen die Landesstraße bzw. ein paralleler Wirtschaftsweg das Plangebiet. Im Süden schließen sich weiträumige Ackerflächen an. Im Norden befinden sich bestehende Gewerbebauten. Im Westen schließt sich eine Obstbaumwiese an das Plangebiet an.

Schutzgebiete sowie (kartierte) Biotope sind innerhalb oder in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden.



Foto 1: Blick auf das Plangebiet in Richtung Nordosten. Im Vordergrund die außerhalb des Plangebietes bestehende Obstbaumwiese, rechts im Bild die verbleibende Freileitung



Foto 2: Blick auf das Plangebiet in Richtung Osten. Im Vordergrund ein Gewerbegebäude des angrenzenden Plangebietes „Krautgärten“



Foto 3: Blick in Richtung Westen auf die bereits aufgesiedelten Gewerbebauflächen des Plangebietes „Krautgärten“. Im Vordergrund die Landesstraße 2220.



Foto 4: Blick in Richtung Süden auf das Plangebiet. Im Hintergrund die bestehende Freileitung und die bestehende Windenergieanlage; rechts die vorhandenen Gewerbebauten.

## 6. Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wobei Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 (1) BauNVO (Wohnungen für Betriebsangehörige) zugelassen werden könne.

Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist nicht plangegenständig. Perspektiv ist die Ansiedlung eines Nahversorgers, eines Biomarktes von örtlichen Landwirtschaftsbetrieben o.ä. mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> durchaus vorstellbar. Entsprechende, wenngleich unverbindliche Anfragen liegen der Gemeindeverwaltung vor.

## 6.2 Städtebauliches Konzept

Die Art der Nutzung des Plangebietes sowie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an städtebaulichen Belangen der Ortseingangssituation von Ellenberg und an den Nutzungsansprüchen der vorliegenden Interessenten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist so gewählt, dass Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Flächengröße abgemarkt werden können. Auf eine konkrete Aufteilung der Bauflächen wurde entsprechend der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes verzichtet, um eine möglichst flexible Parzellierung zu ermöglichen. Die Höhenlage der möglichen Gebäude und Anlagen wird wegen der nicht definierten Grundstückszuschnitte auf die im Einzelbauvorhaben geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen bezogen. Diese werden wiederum durch die entsprechenden Festsetzungen begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe wurde in Anlehnung an die Bestandsgebäude im Norden des Plangebietes und aufgrund einer angemessenen Nutzbarkeit (Halle mit Kranbahn) einheitlich mit 11 m festgesetzt.

An den Randbereichen im Nordwesten und im Südosten, erfolgt die Ausweisung von privaten Grünflächen. Diese dienen zum einen dem erforderlichen Abstand zur Landesstraße und zur Verlegung von Leitungen (Leitungsrecht) und zum anderen zur städtebaulichen und landschaftsbildverträglichen Randeingrünung des Plangebietes am abschließenden Siedlungsrand.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Bauflächen	1,26 ha	79 %

Private Grünflächen	0,17 ha	11 %
Verkehrsflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung	0,16 ha	10 %
Gesamt	1,59 ha	100 %

Tabelle 1: Flächenkennwerte

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Städtebaues und des Landschaftsbildes, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Osten zur bestehenden L 2220 ist ein Abstand zwischen privater, bebaubarer Fläche und Fahrbahnrand von 20 m festgesetzt. Damit werden den Belangen der klassifizierten Straße Rechnung getragen.

### **6.4 Bauweise**

Den Anfragen entsprechend sollen auch großvolumige Baukörper innerhalb des Plangebietes baurechtlich möglich sein. Dementsprechend wird eine abweichende Bauweise, welche Gebäudelängen von über 50 m zulässt, festgelegt.

### **6.5 Dachformen und -gestaltung**

Die Dachformen sind frei wählbar. Damit wird eine für die jeweilige Nutzung entsprechend optimale Gebäude- und Dachform ermöglicht.

### **6.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch die im Lageplan dargestellten Baugrenzen. Die Gebäudeausrichtung ist nicht definiert, um dem Nutzer eine

möglichst variable Gebäude- und Anlagengestaltung zu ermöglichen.

## **7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Durch die am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende L 2220 (Hauptstraße) ist das Plangebiet optimal an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

In den 1990er Jahren wurde zur Erschließung des mittlerweile aufgesiedelten Plangebietes „Krautgärten“ mit seinen gewerblich-, misch- und wohngenutzten Bauflächen ein 4-armiger Knotenpunkt mit Linksabbiegespuren in Richtung Osten (Häslesstraße) und Westen (Gartenstraße) realisiert. Der westliche Ast des Knotenpunktes, die Gartenstraße, verläuft als übergeordnete Haupteerschließungsstraße in Richtung Nordwesten. Im Norden des geplanten Gewerbegebietes dient sie neben der innerörtlichen Verbindung auch der Erschließung der Gewerbebauflächen. An diese Haupteerschließungsstraße wird das Plangebiet verkehrlich angeschlossen. Dies war bereits im Bebauungsplan „Krautgärten“ konzeptionell so vorgesehen, wenngleich die Lage der Anschlussstraße nunmehr um ca. 10 m nach Westen verschoben wurde.

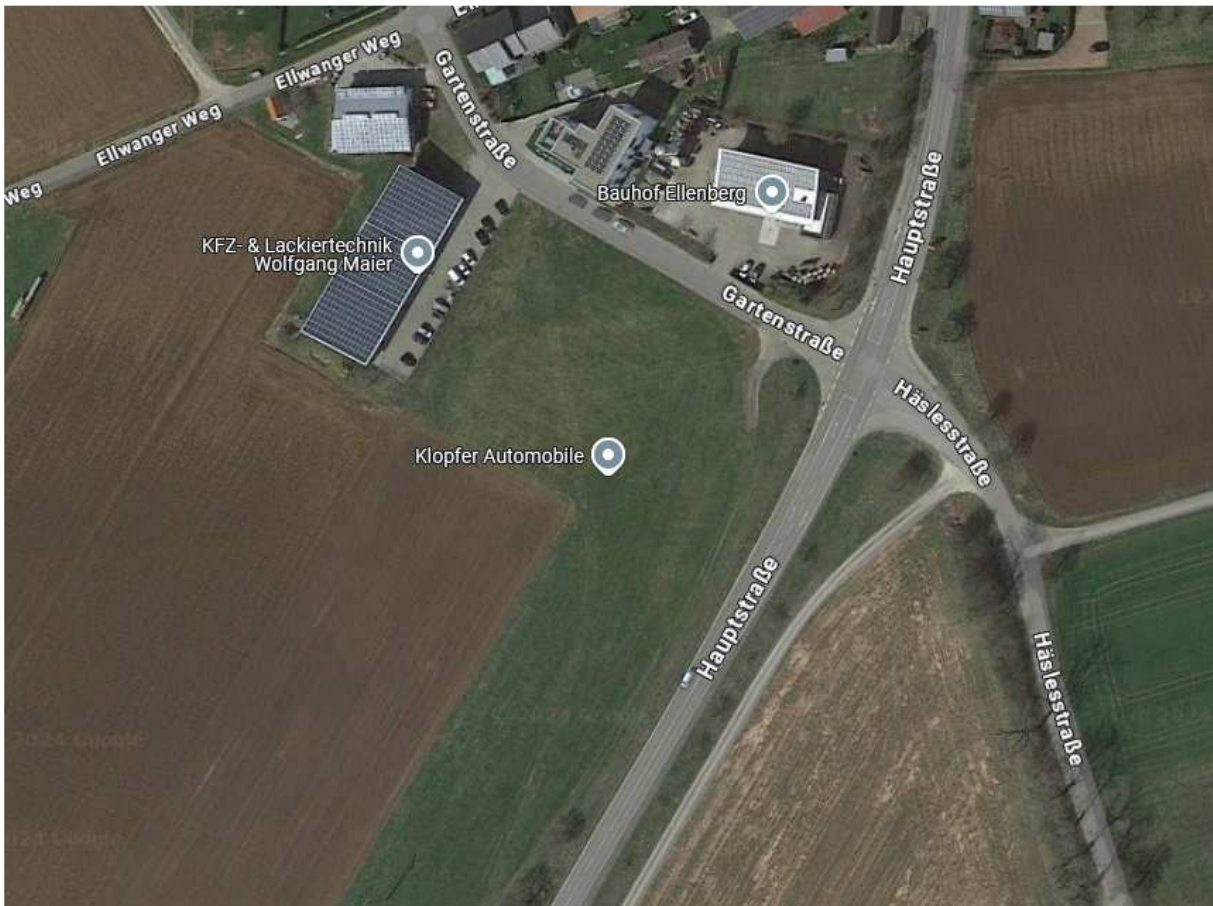


Abbildung 4: Luftbild (nicht aktuell) mit Darstellung des bestehenden Straßennetzes im Umfeld des Plangebietes, o.M. (Quelle: google.de/maps)

Die geplante Gewerbestraße verläuft geradlinig von der Gartenstraße in südliche Richtung und erschließt somit die geplanten Gewerbebauflächen. Von dieser Gewerbestraße wird ein kurzer Stichweg in Richtung Westen vorgesehen, damit im westlichen Teil des Plangebietes auch kleinere Gewerbeparzellen abgemarkt werden können. Im Ostteil des Plangebietes wird auf eine Stichstraße verzichtet, um auch eine größere Gewebeansiedlung zu ermöglichen.

Die Breite in der geplanten Fahrbahn im Plangebiet beträgt durchgängig 6,0 m, sie entspricht damit der Breite der bestehenden Gartenstraße. Am westlichen Rand der geplanten Nord-Süd-Straße wird ein 1,5 m breiter einseitiger Gehweg angeordnet. Der kurze Stichweg in Richtung Westen wird im

Mischungsprinzip vorgesehen und erhält keinen baulich getrennten Gehweg. Auf öffentliche Stellplätze, öffentliche Grünbeete bzw. Baumquartiere in den Erschließungsstraßen, Mehrzweckstreifen sowie auf Schrammborde wird aus Kostengründen und aus Gründen der Flächenreduzierung bewusst verzichtet. Zur Einhaltung des Lichtraumprofils wird festgesetzt, dass mit Einfriedungen ein entsprechender Abstand zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten ist.

Die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebietes ist auch bei Planrealisierung uneingeschränkt gegeben.

## **7.2 Abwasserbeseitigung**

Das geplante Gewerbegebiet Ellenberg Süd ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) von Ellenberg nicht berücksichtigt.

Zum derzeitigen Planungszustand wird für die Erschließung des Gewerbegebietes Ellenberg die nachfolgend beschriebene Entwässerungskonzeption vorgesehen. Bislang wurden Vorplanungen der Entwässerung zur Abschätzung der Machbarkeit, des Flächenbedarfs, der erforderlichen Leitungsrechte, der Bauwerksdimensionen und der Kosten durchgeführt. Die konkrete Planung wird im weiteren Verfahren mit den Fachbehörden abgestimmt, ingenieurmäßig berechnet und geplant und über ein separates Wasserrechtsverfahren (bzw. im Rahmen der AKP-Fortschreibung) zur Rechtskraft geführt.

### **Entwässerungskonzeption**

Für das geplante Baugebiet wird eine getrennte Ableitung des verschmutzten und des unverschmutzten Niederschlagsabflusses sowie des Schmutzwassers vorgesehen (modifiziertes Trennsystem) – vgl. hierzu auch beiliegender Lageplan „Entwässerungskonzeption (Modifiziertes Trennsystem)“ sowie nachstehender Systemschnitt.

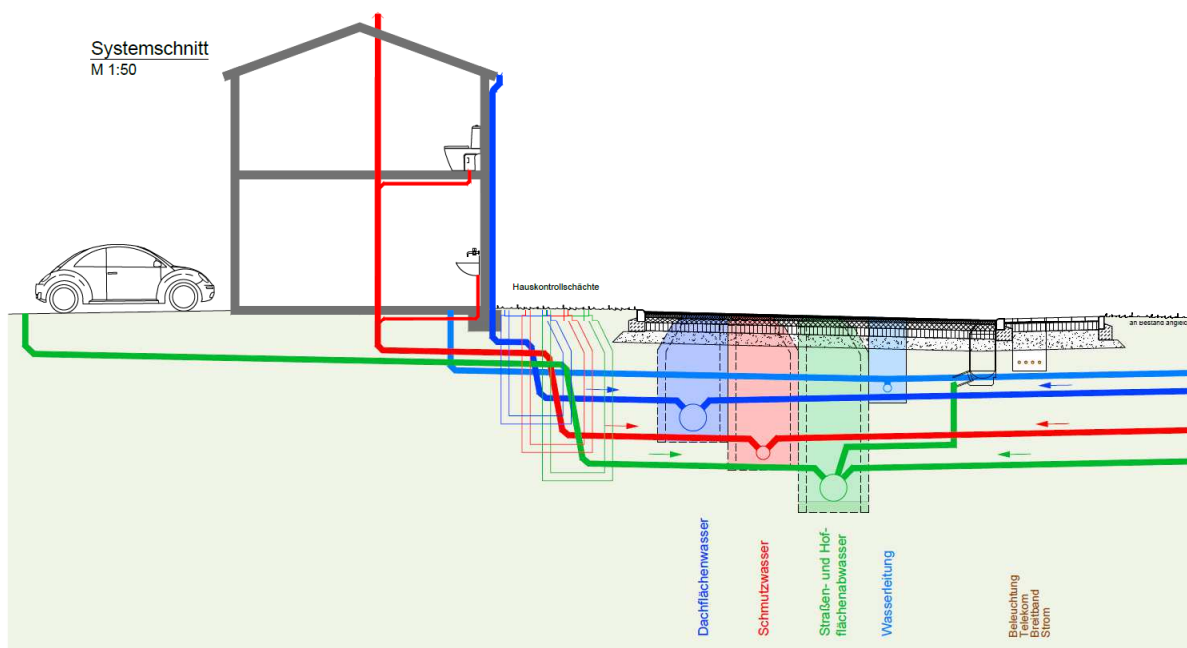


Abbildung 5: Systemschnitt der Entwässerung und der Erschließungsstraße, o.M.

- Der Regenwasserabfluss von Straßen- und Hofflächen wird getrennt gesammelt und zu den öffentlichen Anlagen der Regenwasserklärung (Sedimentationsanlage, o.ä.) geführt. Anschließend wird das mechanisch gereinigte Niederschlagswasser über eine geschlossene Regenwasserleitung dem nächstgelegenen Vorfluter, dem Neuweiherbach, im Südosten des Plangebietes, zugeführt. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Retentionswirkung durch die relativ lange Entwässerungsleitung soll für das Straßenwasser auf eine Regenwasserrückhaltung verzichtet werden. Zudem ist davon auszugehen, dass im zukünftigen Gewerbegebiet die Flächen der Dächer deutlich größer sein werden als die Verkehrsflächen. Eine Rückhaltung des Dachflächenwassers wird deshalb im Ergebnis effizienter für den Vorfluter sein.
- Das nicht (schädlich) verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Privatgrundstücken separat erfasst und in privaten Zisternen, Rückhalteräumen oder ähnlichem

zwischengespeichert. Anschließend erfolgt die Ableitung in einem separaten, öffentlichen Kanal für Dachflächenwasser. Anschließend wird das bereits gepufferte Dachflächenwasser ohne weitere Reinigung oder Rückhaltung in den Regenwasserkanal des gereinigten Straßenwassers eingeleitet und dem Neuweiherbach zugeführt. Die Rückhalteinrichtungen werden vom jeweiligen Bauherrn auf jedem Baugrundstück mit einem freizuhaltenen Speicherraum von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche und einem gedrosselten Abfluss von 0,15 l/s je 100m<sup>2</sup> hergestellt und unterhalten.

Nur sofern Dachbegrünungen vorgesehen werden, kann auf die ansonsten notwendigen (privaten) Regenwasserrückhalteinrichtungen verzichtet werden.

Eine gezielte Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers ist aus geologischen Gründen nicht explizit vorgesehen, da aufgrund der bindigen Böden mit unverhältnismäßig großen Versickerungsanlagen gerechnet werden müsste.

- Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser aus Toiletten, Waschräumen, Produktionsanlagen, etc. wird über ein separates Schmutzwasserkanalnetz gesammelt und im freien Gefälle dem im Norden des Plangebietes gelegenen Mischwasserkanal zugeführt. Der Anschlusspunkt an den Bestandskanal liegt östlich der L 2220, weil zum einen der Kanal dort bereits deutlich um ca. 1,4 m Meter tiefer liegt als westlich der Landesstraße und weil zum anderen dieser auch für eine zukünftige Erweiterung des Plangebietes dann genutzt werden kann. Die Schmutzwassermenge wird sehr gering sein, so dass mit keinen hydraulischen Auswirkungen für die bereits bestehenden Kanäle und Regenwasserbehandlungsanlagen gerechnet werden muss.

Für die Schmutz- und Regenwasserleitungen (und ggf. Strom-, Wasser-, Glasfaserleitungen) wird im Süden des Plangebietes ein Leitungsrecht erforderlich.

- **7.3 Wasser- und Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die im Norden vorhandenen Leitungen und Anlagen gesichert. Entsprechend dem Hinweis des Energieversorgungsunternehmens im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird ein Standort für eine Umspannstation innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Im Süden des Plangebietes verläuft eine bestehende Strom-Freileitung. Diese wird durch das Plangebiet nicht nachteilig tangiert, da der Geltungsbereich außerhalb des Schutzstreifens liegt.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trinkwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen im Norden grundsätzlich gewährleistet. Ob der anstehende Wasserdruck und das Wasserdargebot für das Plangebiet ausreichend sind und ob die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes gewährleistet werden kann, wird im Zuge der weiteren (Erschließungs-)Planungen berechnet bzw. überprüft. Sofern bauliche oder technische Maßnahmen erforderlich werden, werden diese im Zuge der Erschließung realisiert.

## **8. Umweltbericht – Grünordnung – Artenschutz - Bodenschutz**

### **8.1 Umweltbericht und Grünordnung**

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und dies in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs.4 BauGB). Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die darin enthaltenen Ausführungen wird verwiesen. Die sich daraus ergebenden Folgerungen hinsichtlich grünordnerischer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des

Plangebietes sind in die Bebauungsplanunterlagen enthalten und planungsrechtlich festgesetzt.

Im Einzelnen sind dies:

Planintern:

- Alle Eingriffe in Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Für die Außenbeleuchtung von öffentlichen und privaten Flächen dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit geschlossenen Leuchtkörpern verwendet werden.
- Keine nächtliche Baustellenbeleuchtung.
- Ausweisung von zusammenhängenden, privaten Grünstreifen im Westen, im Südosten und im Osten werden ausgewiesen, die mit standorttypischen Laubbäumen zu bepflanzen sind (insgesamt 14 Laubbäume)

Planextern:

- Auf Flurstück Nr. 2106 (Gesamtfläche ca. 10,88 ha):  
Entwicklung des Ziel-Biototyps „Magerwiesen, mittlerer Standort“ durch zweijährige Ausmagerung, Einsatz gebietsheimischen Saatgutes und eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr (1.Mahd zwischen 15.06 und 06.07. und 2.Schnitt frühestens acht Wochen nach dem 1.Schnitt)
- Auf Flurstück Nr. 2286 (Waldfläche) (Gesamtfläche ca. 0,27 ha):  
Umwandlung eines ursprünglichen „Fichtenreinbestandes“ in einen „Eichenmischwald/Eichensekundärwald“. Durchführung der entsprechend erforderlichen Aufforstungs- und Pflegearbeiten durch das Forstrevier Ellenberg im Landratsamt

Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Anregung des Landratsamtes Ostalbkreis ausgewählt. Beide Flurstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Ellenberg, so dass die Umsetzung gesichert ist.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen auf den FlSt.Nr. 2106 und 2286, wird der planbedingte ökologische Eingriff kompensiert bzw. sogar „überkompensiert“ (siehe Eingriffs-Ausgleichbilanzierung im Umweltbericht). Die Gemeinde Ellenberg wird sich die Ökopunkte, die über den erforderlichen Ausgleich hinausgehen, im Sinne eines Ökokontos gutschreiben lassen und bei Bedarf bei anderen Maßnahmen heranziehen.

Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung der ökologischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ellenberg“ erreicht.

## **8.2 Artenschutz**

Im Auftrag der Gemeinde Ellenberg hat Herr Landschaftsarchitekt Walter das Plangebiet artenschutzrechtlich beurteilt. In seiner artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 10.10.2024 (siehe Anlage zum Umweltbericht) kommt Herr Walter zu folgendem Ergebnis:

*„...Die überplanten Flächen werden von verschiedenen Arten als Nahrungshabitat genutzt. Brut-, Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten konnten im geplanten Geltungsbereich nicht festgestellt werden. Es konnten nur typische Arten der Kulturlandschafts- und Siedlungsrandbereiche festgestellt werden. Es handelt sich bei den festgestellten Arten fast ausschließlich um Allerweltsarten, für die durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.*

*Die in der Umgebung festgestellten Reviere der Feldlerche befinden sich in einer Entfernung von über 100 m zur geplanten*

*Grenze des Geltungsbereichs und somit außerhalb des Meidungsabstands der Art. Für die festgestellten Feldlerchen ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben nicht wahrscheinlich. Durch das Vorhaben ist nicht mit einer Verletzung der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu rechnen.“ (Quelle: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, A.Walter).*

Artenschutzrechtliche Belange stehen damit einer Planrealisierung nicht entgegen.

### **8.3 Bodenschutz**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Rechtzeitig vor Erschließung wird die Gemeinde Ellenberg eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die vorgesehene Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung zwangsläufig nachhaltig beeinträchtigt. Ein Ausgleich in das Schutzgut Boden kann aufgrund der notwendigen Gewerbegebietsausweisung nicht gelingen. Das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern (Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung; Klima und Luft, Wasser) bewertet (siehe Umweltbericht). Nur bei gemeinsamer Betrachtung aller Schutzgüter kann ein vertretbarer Ausgleich in den projektbedingten Eingriff erreicht werden.

## **9. Denkmalpflege**

Der Gemeinde Ellenberg sind keine bodenkundlichen Verdachtsmomente oder dergleichen innerhalb oder im relevanten Umfeld des Plangebietes bekannt.

## 10. Lärmimmissionen

Im Auftrag der Gemeinde Ellenberg wurde vom Büro rw bauphysik eine „Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 im Rahmen der Bauleitplanung“ mit Datum vom 17.07.2025 erstellt. Die darin gutachterlich getroffenen Festlegungen (hier: Lärmkontingente je Gewerbe-Teilfläche einschl. möglicher Zusatzkontingente in definierten Richtungssektoren) wurden gleichlautend in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und verbindlich festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass Anlieger nicht bzw. nicht über das gesetzlich zulässige Maß von Lärmemissionen aus dem Plangebiet betroffen sein werden.

## 11. Landwirtschaft

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit zum ganz überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei Planrealisierung gehen ca. 1,5 ha gut geeignete Ackerflächen für die landwirtschaftliche Nutzung auf absehbare Zeit verloren.

In der Flurbilanz 2022 ist das Plangebiet der Vorbehaltsstufe I – „landbauwürdige Fläche, der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten“ – ausgewiesen. Demnach sollen „Fremdnutzungen“ ausgeschlossen bleiben. In der Variantendiskussion zum vorliegenden Plangebiet waren jedoch die Argumente hinsichtlich Verkehrserschließung, Umweltschutz, Artenschutz, Städtebau, Topografie, Biotop und Schutzgebiete, Entwässerung, Erschließungskosten, Grunderwerb, etc. überwältigend. Ein alternativer Standort war in Ellenberg nicht gleichrangig gegeben. In der Abwägung mussten deshalb die Belange der Landwirtschaft nachrangig eingestuft werden.

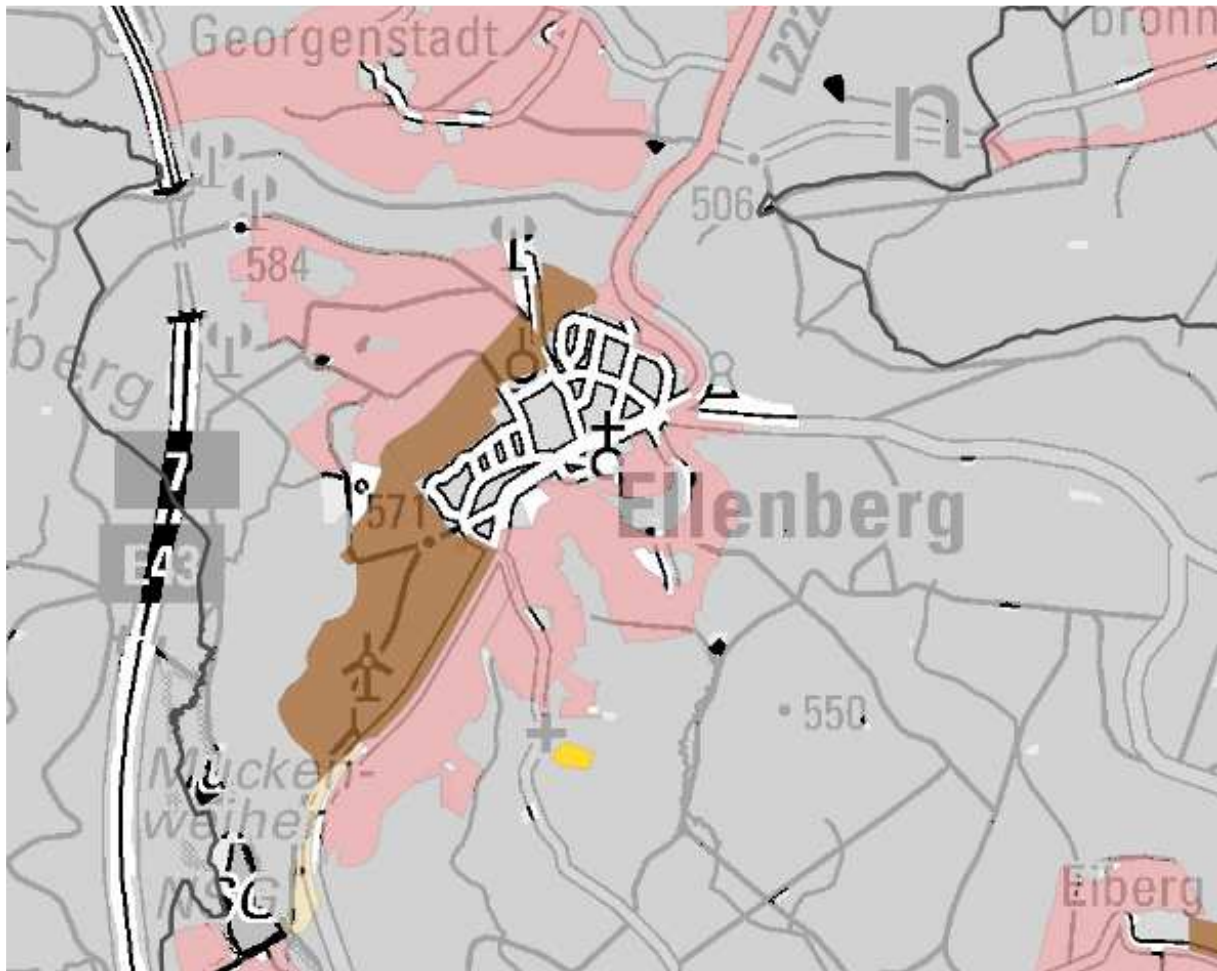


Abbildung 6: Flurbilanz 2022 – Ostalbkreis, o.M. (Quelle: lel-web.de)

Durch den Verlust an Ackerflächen ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Bei Bedarf wird die Gemeinde Ellenberg den betroffenen Pächter der Flächen bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen unterstützen.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, so dass unzulässige Beeinträchtigungen des Plangebietes bzw. des landwirtschaftlichen Betriebes infolge Emissionen (z.B. infolge Geruchs) nicht gegeben sind.

Der Gemeinde Ellenberg ist sich der Bedeutung der Landwirtschaft und der Notwendigkeit zur Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen bewusst. Nach eingehender Prüfung aller möglichen Alternativstandorte für die Ausweisung

von Gewerbeflächen ist die Wahl auf das betreffende Gebiet gefallen, da keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, die gleichermaßen die Anforderungen an eine wirtschaftlich sinnvolle und infrastrukturell angebundene Entwicklung erfüllen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Planung sorgfältig abgewogen, um sowohl der notwendigen gewerblichen Entwicklung als auch den landwirtschaftlichen Interessen bestmöglich gerecht zu werden.

Die Gemeinde Ellenberg begrüßt die enge Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft und versichert, dass diese auch künftig fortgeführt wird. Im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde darauf geachtet, dass keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden und die Belange der Landwirtschaft weitestgehend Berücksichtigung finden.

Um eine weiterhin konstruktive Zusammenarbeit zu gewährleisten, wird eine fortlaufende Abstimmung mit den örtlichen Landwirten angestrebt. Bereits vor den Planungen zum Gewerbegebiet wurde seitens der Gemeinde Kontakt mit den Eigentümern und Pächtern aufgenommen und die geplante Gewerbegebietserschließung einvernehmlich besprochen.

## **12. Abwägung**

Es hat bislang eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Erörterungen im Gemeinderat stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis für die Ausweisung von Gewerbebauflächen in Ellenberg;
- Variantenüberlegungen hinsichtlich des Standortes einer Gewerbegebietsausweisung;

- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Natur-, des Umwelt- und des Artenschutzes;
- Belange des Bodenschutzes;
- Belange der Wasserwirtschaft;
- Belange der Landwirtschaft;
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus;
- private Interessen.

### **13. Angaben zur Planverwirklichung**

#### **13.1 Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke werden im freien Grundstücksgeschäft in den kommenden Monaten von der Gemeinde Ellenberg aufgekauft. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Grunderwerbes (z.B. Baulandumlegung oder ähnliches) sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **13.2 Zeitliche Umsetzung**

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2025 abzuschließen, so dass mit einer Erschließung im Jahr 2026 begonnen werden kann. Mit einer Aufsiedlung wird derzeit ca. ab Ende 2026 gerechnet.

H:\Auftrag\2024\24-025 Gewerbegebiet Ellenberg\Bericht\2025-07-31 GE Ellenberg Begründung.docx