
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jagstforum“

„Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen“ (Abwägung)

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

- Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung –

öffentliche Auslegung	18.07.2022 – 18.08.2022
Behördenbeteiligung	13.07.2022 – 18.08.2022

Stand: 31.08.2023

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
1	Regierungspräsidium (RP) Stuttgart Email vom 14.09.2022	<p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3 und 5 – Landwirtschaft und Umwelt – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen derzeit noch Bedenken gegen die Planung. Dazu im Einzelnen: Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg. Darüber hinaus ragt das Vorhaben im Bereich TF Daueranlage teilweise in eine Grünzäsur nach PS 3.1.2 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg hinein. Eine Auseinandersetzung mit diesen Zielen der Raumordnung ist in den Unterlagen bisher nicht erfolgt.</p> <p>PS 3.1.1 (Z): Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.</p> <p>PS 3.1.2 (Z): Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Grünzäsuren sollen im Zusammenwirken mit den regionalen Grünzügen ausreichende Freiräume zwischen aufeinanderfolgenden Siedlungsbereichen sichern. Sie dienen gleichzeitig der Vernetzung der regionalen Grünzüge und sollen die ökologischen Ausgleichsfunktionen der wohnungsnahen Landschaftsbereiche erhalten und verbessern. In den Grünzäsuren finden daher keine Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen oder sonstige Beeinträchtigungen dieser Funktionen statt. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Grünzäsuren gegen die Siedlungsbereiche erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit den Plansätzen sollte im weiteren Verfahren noch erfolgen, um einen Ziel-</p>	<p>Die Auseinandersetzung mit den Festlegungen des Regionalplans und den Plansätzen wurde in Kapitel 5.2 der Begründung eingearbeitet.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>konflikt auszuschließen. Bis dahin bestehen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Im Einzelnen sollte darüber hinaus auf folgende Punkte eingegangen werden, damit eine abschließende Prüfung im Hinblick auf Zielkonflikte erfolgen kann:</p> <p>Der Bereich TF Festanlage befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg. Daher sollte noch erläutert werden, ob durch die Neuordnung der Flächen im Ergebnis – im Vergleich zum aktuellem Stand – mehr Fläche teil- und vollversiegelt wird. Dies ist aus den Unterlagen bisher nicht klar ersichtlich.</p> <p>Der Bereich TF Hotel- und Tagungszentrum befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg. Daher sollte eine vertiefte Auseinandersetzung dahingehend erfolgen, inwiefern ein neues Gebäude das regionale Grünsystem nicht beeinträchtigt und inwieweit die Planung der Funktion der Grünzäsur als ökologische Ausgleichsfläche sowie der Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes nicht zu wider läuft.</p> <p>Der Bereich TF Daueranlage befindet sich innerhalb einer Grünzäsur PS 3.1.2 (Z) und eines Regionalen Grünzug PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg. Es sollte noch dargelegt werden, wieviel Fläche durch die kleineren geplanten (wie Pavillons, Kunstobjekte, Informationstafeln, Sitzmöbel, Spiel- und Bewegungselemente, Sanitäre Anlagen und Kioske) insgesamt eingenommen werden sollen und inwiefern hierdurch keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht.</p> <p>Der Bereich TF Campingplatz befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg. Da die Grünanlage auch teilweise überplant werden soll, sollte dargelegt werden, ob hierdurch weitere Fläche versiegelt werden soll.</p> <p>Der Bereich TF Wellenbad befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg. Da eine weitere Versiegelung von nicht unwesentlicher Fläche geplant ist, sollte, um einen Zielkonflikt auszuschließen, in diesem Fall keine weitere Fläche versiegelt werden. Es wird daher angeregt, die Planung entsprechend der bereits in Anspruch genommenen Fläche anzupassen.</p> <p>Insgesamt soll die Planung nicht nur die aktuelle Nutzung, sondern auch die zukünftige Nutzung und deren Auswirkungen auf die beanspruchten Ziele betrachten und im Rahmen der Prüfung nachvollziehbar abarbeiten.</p> <p>In der Begründung wird vorliegend nicht auf den Flächennutzungsplan eingegangen. Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist da-</p>	<p>Die Teilfläche Festplatz ist Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ liegt nach Ansicht der Stadtverwaltung nicht innerhalb des regionalen Grünzuges, sondern grenzt lediglich an diesen an. Nichtsdestotrotz führt der Neubau von Tagungsforum und Hotel nicht zu einer Beeinträchtigung des Grünzuges. Die Flächen sind bereits versiegelt und werden derzeit als Parkplatz genutzt. Durch den Bau des Tagungsforums und des Hotels in nächster Nähe zum Wellenbad wird ein städtisches Quartier geschaffen, welches sich durch ein umfangreiches Begrünungskonzept schlüssig in das landschaftsarchitektonische Gesamtkonzept der Landesgartenschau integriert.</p> <p>Die Teilfläche Daueranlagen ist Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche Campingplatz ist Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche Wellenbad ist Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Erläuterungen zum Flächennutzungsplan wurden in die Begründung zum Bebauungsplan Entwurf eingearbeitet. Der Flächennutzungsplan</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>her gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des FNP zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p>	<p>wird im Parallelverfahren angepasst.</p>
		<p>Landwirtschaft Durch Aufwertung der bestehenden Strukturen soll zwischen dem Ellwanger Bahnhof im Norden und Schrezheim im Süden ein Grünzug entlang der Jagst entstehen zur Freizeitnutzung für die Öffentlichkeit auch nach der Landesgartenschau. Dazu soll u.a. der Flusslauf renaturiert und eine ruhige Auenlandschaft geschaffen werden. Zu dieser Maßnahme im Rahmen der Landesgartenschau bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken bzw. wir stellen diese zurück. Aus landwirtschaftlicher Sicht jedoch folgende Anmerkungen: Der landwirtschaftliche Belang ist in den Unterlagen zur TÖB-Beteiligung nicht enthalten. Die über die Belange des Bodenschutzes hinausgehende Bedeutung der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung ist bisher nicht angesprochen. Deshalb sollte sowohl im Text die Einstufung in der landwirtschaftlichen Fachplanung erläutert werden (Unterscheidung Vorrangfläche/Vorrangflur) und ein Ausschnitt der Flurbilanz auch in Kartenform aufgenommen werden. Laut Luftbild liegen landwirtschaftlich genutzte Fluren vor. Diese sind weitgehend als Vorrangflur Stufe I/II bewertet, es handelt sich damit um für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Standorte; Die Erschließung der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fluren ist weiterhin zu gewährleisten (entlang der Jagst verlaufen aktuell Wege); bestehende Drainagen sind aufrecht / funktionsfähig zu halten; Grundsätzlich sollten auf guten landwirtschaftlichen Standorten keine Eingriffsausgleichsmaßnahmen stattfinden. Wir verweisen hierzu auf das BNatSchG §15 (3). Im Übrigen sollten Maßnahmen sich in ihrer Ausgestaltung nicht nur am Lauf des Gewässers, sondern auch an agrarstrukturellen Gesichtspunkten orientieren. Missformen / geschwungene Linien sind für die Bewirtschaftung ungünstig und zu vermeiden. Anlage Landwirtschaftliche Aspekte zu verschiedenen Maßnahmentypen aus Sicht Abt. Landwirtschaft Aus fachlicher Sicht ist generell zu den einzelnen Maßnahmentypen anzumerken: Gewässerrandstreifen stellen aus Sicht der Landwirtschaft eine ökologisch sinnvolle Maßnahme dar, die zugleich nicht neue strukturelle Barrieren schafft, da sie sich am natürlichen Lauf der Gewässer und damit am Flurstückrand orientiert. Allerdings sollten 10/20m beidseits nicht stur eingehalten werden, sondern in Absprache mit den bewirtschaftenden Landwirten auch zu Begradigung der Schläge entlang des Bachlaufs benutzt werden, d.h. konkret, sie sollten dort breiter sein, wo es für die Landwirtschaft weniger</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen, sodass landwirtschaftliche Belange durch die Planung nicht betroffen sind. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Dies ist Bestandteil der Planfeststellung zur Jagst-Renaturierung (wasserrechtliche Planfeststellung vom 22.12.2022). Dieser zufolge ist die Erschließung der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fluren auch weiterhin möglich und bestehende Drainagen sind auch weiterhin funktionsfähig.</p> <p>Die Standorte und Ausgestaltung der Maßnahmen sind Bestandteil der Planfeststellung. Die Planung wurde lediglich im Bebauungsplan aufgegriffen und eine passende Nutzungsart festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausgestaltung der Maßnahmen ist Bestandteil der Planfeststellung.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>von Nachteil ist.</p> <p>Die Neuanlage von Hecken z.T. in Nachbarschaft vorhandener Hecken wird wegen der agrarstrukturellen Erschwernis abgelehnt. Zudem dauert es nach KAULE rund 100 Jahre, bis neue Hecken die ökologische Wertigkeit alter Hecken erreichen. Eine Alternative zur Anlage von Hecken als dauerhaften Gehölzpflanzungen stellt aus Sicht der Landwirtschaft die Anlage von Säumen dar (vgl. Empfehlungen KREBS).</p> <p>Die Erstpflge überalterter Hecken, Wacholderheiden und Streuobstbestände wird begrüßt. Evtl. ist eine Übernahme der Pflegearbeiten durch Landwirte nach LPR/Maschinenring-sätzen möglich (s. auch Grundlagenpapier MLR).</p> <p>Ackerrandstreifen mit Frucht (in Ba.-Wü. i.d.R. als „extensive Ackernutzung“ bezeichnet) können auf mageren Standorten zur Erhaltung seltener Ackerwildkräuter und ihrer Fauna beitragen. Dazu ist jedoch eine sehr sorgfältige, auf den Standort und die bestehende Wildkrautflora abgestimmte Flächenauswahl erforderlich. Bei der Anlage ist von Brachejahren dringend abzuraten, da sie zur Vermehrung der Problemunkräuter führen. I.d.R. sollten die Randstreifen der Arbeitsbreite des Mähdeschers entsprechen (3 - 6m?) oder ganze Flurstücke (Zwickel! Unformen!) umfassen. Die gemeinsame Ernte mit dem Gesamtfeld ist häufig nicht möglich (zu hoher Unkrautbesatz, Lagerung, Feuchtigkeit). Je nach Verwertbarkeit des Erntegutes kann es zum finanziellen Totalausfall kommen, so dass entsprechende Ausgleichsleistungen (z.B. nach LPR) für die Bewirtschafter vorzusehen sind.</p> <p>Die Extensivierung von Intensivgrünland und die Aufwertung von mesophilem Grünland sind aus landwirtschaftlicher Sicht nur kleinräumig akzeptabel bzw. insoweit, als durch die Betriebe eine Verwertung des anfallenden Grüngutes im bestehenden Betriebsablauf möglich ist. Die Voraussetzungen dazu sind vor Ort und im Vorfeld zu überprüfen! Auch hier ist an die Bewirtschafter ein entsprechender Ausgleich für den entgangenen Nutzen zu leisten (z.B. nach LPR). Großflächige Grünlandbereiche, die nicht von Hecken durchzogen oder vernässt sind, sollten der intensiven Grünlandnutzung vorbehalten bleiben.</p> <p>Die großflächige Anlage von Feuchtbiotopen z.B. durch die Anlage großräumiger Geländemulden und Geländeabflachungen um Gebiete zu vernässen und Auewälder, Nasswiesen und Seggenriede entstehen zu lassen, auf guten Ackerstandorten wird abgelehnt.</p> <p>Darstellung des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft <u>Zur Quantität der Flächeninanspruchnahme / bisherige Nutzungen</u> Erforderlich ist eine übersichtliche Darstellung im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Belang. Notwendig wäre u. E. eine (einseitige und verbindliche) Aufstellung folgender Art: Flächenverbrauch durch Trasse etc.=Versiegelung auf Acker / Grünland / Biotopen Flächenverbrauch durch Seitenablagerungen etc. auf Acker / Grünland / Biotopen</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ausgestaltung der Maßnahmen ist Bestandteil der Planfeststellung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausgestaltung der Maßnahmen ist Bestandteil der Planfeststellung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausgestaltung der Maßnahmen ist Bestandteil der Planfeststellung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausgestaltung der Maßnahmen ist Bestandteil der Planfeststellung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausgestaltung der Maßnahmen ist Bestandteil der Planfeststellung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausgestaltung der Maßnahmen ist Bestandteil der Planfeststellung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Umgestaltung der Jagst, der daraus resultierende Eingriffsausgleich und die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme sind Bestandteil der Planfeststellung.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Flächenverbrauch durch Gestaltungsmaßnahmen auf Acker / Grünland / Biotopen Flächenverbrauch durch Eingriffs-Ausgleichsmaßen auf Acker / Grünland / Biotopen</p> <p>Kartographisch wäre die Projektion auf aktuelle Orthophotos am übersichtlichsten.</p> <p><u>Zur Qualität der Flächeninanspruchnahme</u> Hinsichtlich ihrer Qualität handelt es sich bei den in der Region S betroffenen landwirtschaftlichen Flächen häufig um Lössböden mit Ackerzahlen von 80 bis 100; somit liegen hier für Baden-Württemberg beste Bedingungen für Ackerbau vor. Hinzu kommen oft gute agrarstrukturelle Gegebenheiten; bzgl. Schlaggröße, Erschließung, Hof-Feldentfernung, Betriebsnachfolge etc. herrschen gute Bedingungen vor, weshalb die Flächen vielfach in der Flurbilanz als Vorrangfluren Stufe I eingestuft und damit für den rationellen und umweltschonenden Landbau unverzichtbar und deshalb für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Auch der LBP stellt den „hohen Wert der Böden als Standort für Kulturpflanzen“ in dieser Region fest. Damit sind häufig in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Flächen guter bis sehr guter Qualität betroffen, die im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft bewertet sind (PS 3.2.2 (G)).</p> <p><u>Zur Darstellung der landwirtschaftlichen Belange</u> Die Beschränkung der Darstellung auf das Schutzgut Boden ist u.E. nicht ausreichend, (berücksichtigt werden bisher oft nur die Schutzgüter der UVS im engeren Sinne (Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Grund-/Oberflächenwässer, Klima, Luft, Landschaft). Damit geht der öffentliche Belang der Landwirtschaft unter. U.E. sind die Ziele / Plansätze des LEP, die sich auf die Landwirtschaft beziehen gleichwertig darzustellen, da die Flächeninanspruchnahme im Wesentlichen zu Lasten des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft geht! Die landwirtschaftliche Nutzung im Untersuchungsraum spiegelt die naturräumlichen Voraussetzungen wider. Auf den fruchtbaren Lössböden ist dies seit Jahrhunderten der Ackerbau. Diese Form der Landwirtschaft ist hier absolut standortgerecht und kulturlandschaftstypisch. Wir wehren uns deshalb auch gegen Begriffe wie „strukturarme Feldflur“ mit negativem Tenor oder z.B. „offene (Filder-)landschaft“ - dies suggeriert „offen für Vorhaben / Bebauung“.</p> <p><u>Zum Naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich</u> Die Region Stuttgart hat bekanntermaßen durch viele kleine und mehrere Großvorhaben bereits in gravierendem Umfang Flächen eingebüßt; deshalb belastet jeder zusätzliche Flächenverlust die landwirtschaftliche Nutzung über die Maße. Gegen zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Eingriffs- Ausgleichs (=EA) Maßnahmen bestehen Bedenken aus Sicht der öffentlichen landwirtschaftlichen Belange. Unter Berücksichtigung des neuen BNatSchG und des Grundlagenpapiers Eingriffsausgleich haben sich bekanntermaßen Möglichkeiten zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange, die bereits auf Ebene der Regionalplanung angesprochen werden sollten. Details zum Eingriffs- Ausgleich werden im Sinne der</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft nicht den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Jagstforum.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft nicht den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Jagstforum.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft nicht den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Jagstforum.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Abschichtung auf unterer Ebene (LRA) im Laufe der Verfahren unter Mitwirkung der örtlichen Landwirtschaft bei möglichst früher Beteiligung erörtert.</p> <p><u>Vorgaben zur abgeschichteten Darstellung jeweils bei den einzelnen Trassenverfahren (z.B. PFV):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Betroffenheit der Flächen nach Flurbilanz und Bodenschätzung zur Beschreibung des Standortes für Kulturpflanzen einschließlich der agrarstrukturellen Parameter (Vorrangfluren Stufe I / II) • Differenzierung in Ackerbau, Grünland, Sondernutzungen (Wein, Obst, Gemüse, Ökolandbau.), da für die Auswirkungen oft entscheidend • Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung baulicher Auswirkungen auf landw. Nutzungen (Vermeidung von Bodenverdichtungen, Rekultivierung, Auswahl der Lagerflächen auf Acker etc.) 	
		<p>Umwelt</p> <p>Wasser/Boden: Bodenschutz: Für die Ausführung der dem Bebauungsplan zugehörigen Bauarbeiten einschließlich Erschließungsmaßnahmen ist für alle relevanten Flächen (bisher nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Böden von mehr als 0,5 Hektar) gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu erstellen, unter Beachtung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“.</p> <p>Das Bodenschutzkonzept ist durch den Vorhabenträger zu erstellen und der örtlich zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Für die Umsetzung kann eine bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden.</p> <p>Die Quantifizierung der Eingriffe in den Boden ist im Stadium der detaillierten Planung nach den Kriterien des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW, 2010) auf Grundlage der digitalen Bodenkarte (BK50, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Maßstab 1:50000, mit Fokus auf die Gesamtbewertung bei landwirtschaftlicher Nutzung) in Bodenwerteinheiten / Ökopunkten vorzunehmen.</p> <p>Es sind Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung von Bodenfunktionen anzustreben und gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist für eine sinnvolle Verwertung humosen Oberbodenmaterials auf Ackerflächen die digitale „Suchraumkarte Bodenauftrag“ der LUBW heranzuziehen.</p> <p>Zusätzliche Inanspruchnahmen des Schutzguts Boden im Zusammenhang mit anderen Kompensationsmaßnahmen gilt es zu vermeiden.</p> <p>Wasserversorgung/Grundwasserschutz: Die Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes liegen in der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde und sind von dieser wahrzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Planfeststellung zur Jagst-Renaturierung (wasserrechtliche Planfeststellung vom 22.12.2022).</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Wasserrahmenrichtlinie: Bei der vorgesehenen Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung ist die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), insbesondere in Bezug auf das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot, näher zu betrachten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Wasserkörper die Bewertungsebene der WRRL und nicht das einzelne Gewässer darstellt.</p>	<p>Die Ermittlung der Umweltbelange ist Bestandteil der Planfeststellung. Die Umweltbelange werden dennoch richtigerweise im Umweltbericht zur Begründung behandelt.</p>
		<p>Naturschutz: Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Innerhalb der Bebauungsplanfläche liegen jedoch Kernräume und Suchräume von Biotopverbundflächen feuchter Standorte (vgl. FACHPLAN LANDESWEITER BIOTOPVERBUND, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 2 S. 1 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Vorhabensbereichs mehrere nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung bzw. des Ausbauvorhabens in geschützte Biotope eingegriffen werden sollte, wäre gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme bedarf und ob diese erteilt werden könnte.</p> <p>Aus dem im Rahmen des wasserrechtlichen Parallelverfahren (Aktenzeichen LRA Ostalbkreis Wasserwirtschaft: IV/43-691.17 Lu Ellwangen) vorgelegten Artenschutzgutachten des Gutachterbüros Visual Ökologie vom 14.12.2021 ergab sich in der Beurteilung von Betroffenheit streng geschützter Arten in Bezug auf die Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 BNatSchG lediglich eine mögliche Beeinträchtigung des Bibers. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die angefügte Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.05.2022 (Aktenzeichen: RPS55-8250-32/12).</p> <p>Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Kernräume und Suchräume der Biotopverbundflächen feuchter Standorte werden im Rahmen der Planfeststellung gesichert und durch die Bauleitplanung nicht berührt.</p> <p>Kenntnisnahme. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen der Planfeststellung verlustige Biotopflächen flächen- und funktionsgleich ausgeglichen. Durch die Bauleitplanung erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in die geschützten Biotope.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p>	
		<p>Anmerkung: Mobilität, Verkehr, Straßen Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen – wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Stellungnahme vom 17.10.2022 vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren und die gewährte Fristverlängerung. Wir möchten Sie für die Verzögerung der Stellungnahme um Nachsicht bitten.</p>	
		<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 (Mobilität, Verkehr, Straßen) nimmt zu dem geplanten Vorhaben wie folgt Stellung: Die Stadt Ellwangen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Landesgartenschau sowie für die nachfolgende städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Die Erschließung des Plangebiets soll über den Knotenpunkt Bundesstraße B 290/ Rotenbacher Straße erfolgen. Der Knotenpunkt ist bereits mit Abbiegespuren und einer Lichtsignalanlage ausgestattet.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Dem o. g. Bebauungsplan können wir unter folgenden Voraussetzungen zustimmen:</p>	Kenntnisnahme
		<p>Der Abstand zwischen den Brückenbauwerken und gegebenenfalls neu zu pflanzenden Bäumen sollte mindestens 10 m betragen, damit alle Bauwerksbereiche problemlos mit Brückenuntersichtgerät/Steiger zugänglich sind.</p>	Betrifft nicht den Bereich Hotel/ Tagungsforum.
		<p>Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Bundesstraße frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt werden.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Die geplanten Maßnahmen grenzen teilweise an die Bundesstraße B 290 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Ellwangen bzw. sind im Bereich der Hochbrücken im Zuge der B 290 geplant. Das Baureferat Ost plant aktuell die Sanierung dieser Hochbrücken. Zudem befindet sich ein bundesstraßenbegleitender Radweg aktuell in der Planung. Zu diesen Maßnahmen und den möglichen Überschneidungen mit den Maßnahmen zur Landesgartenschau stehen das Baureferat und die Stadt Ellwangen bereits im Austausch. Eine weiterhin enge Abstimmung der Maßnahmen ist zwingend erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Durch den Bau der geplanten Änderungen und Erweiterungen wird sich das Verkehrsaufkommen im Knotenpunkt B 290 / Rotenbacher Straße erhöhen. Das Regierungspräsidium Stuttgart geht davon aus, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts weiterhin gewährleistet wird.</p> <p>Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmbeurteilung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</p> <p>Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>Stabstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz Die Stabstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Die Stadt Ellwangen betrachtet das „Jagstforum“ zwar nicht als vollständigen Ersatz für die Stadthalle, das Forum kann aber die Stadthalle in großen Teilen ersetzen wodurch sich das Verkehrsaufkommen durch das Jagstforum gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich erhöht.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Festsetzung ist unter C.4. im Textteil enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
2	Regionalverband (RV) Ostwürttemberg Email vom 11.08.2022	Die Auseinandersetzung mit den Festlegungen des Regionalplans ist bisher nicht erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs und ein kleiner Teil im Südwesten des Plangebiets befindet sich zudem in einer Grünzäsur. Im weiteren Verfahren sollte dargelegt werden, wie mit den Zielen der Raumordnung in diesem Bereich umgegangen wird. Außerdem sind die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht bei uns eingegangen, weshalb noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen kann.	Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt. Die Auseinandersetzung mit den Festlegungen des Regionalplans wurde in Kapitel 5.2 der Begründung eingearbeitet.

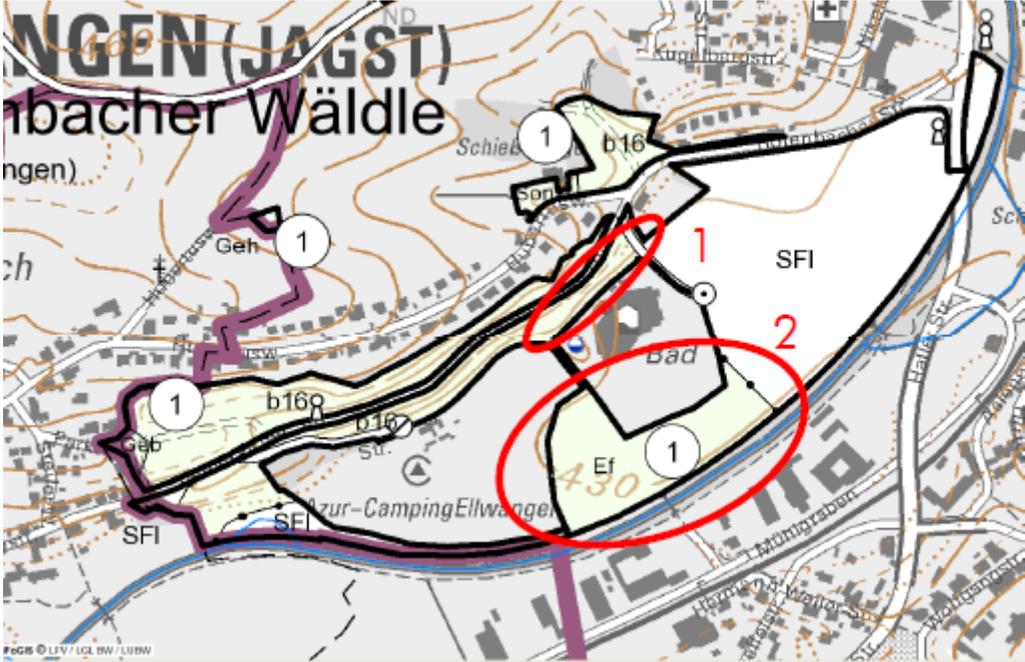
Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Nachtrag: überarbeitete Stellungnahme des Regionalverbands (eingegangen außerhalb der Frist am 26.09.2022)</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt die mit der Landesgartenschau in Ellwangen verbundene Ordnung und Aufwertung des Landschaftsraums an der Jagst als Ausdruck einer integrierten grünen Stadtentwicklung. Die Darstellung der Ziele der Raumordnung bitten wir ebenso zu ergänzen wie eine Auseinandersetzung mit den Festlegungen des Regionalplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs und ein kleiner Teil im Südwesten des Plangebiets befindet sich zudem in einer Grünzäsur. Im weiteren Verfahren sollte dargelegt werden, wie mit den Zielen der Raumordnung in diesem Bereich umgegangen wird. Hierbei kann darauf abgehoben werden, dass zwischen Bahnhof und Schrezheim die bestehenden Strukturen klar gegliedert und der Grünzug als Teil des Regionalen Grünzugs aufgewertet werden soll.</p> <p>Im Übrigen sind die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht bei uns eingegangen, weshalb noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen kann.</p>	<p>Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt. Die Auseinandersetzung mit den Festlegungen des Regionalplans wurde in Kapitel 5.2 der Begründung eingearbeitet.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden erarbeitet und liegen dem Bebauungsplan Entwurf bei.</p>
3	<p>Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz Email vom 22.08.2022</p>	<p>Verkehrsinfrastruktur: Das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Straßenbaubehörde der B 290 ist zu hören.</p> <hr/> <p>Wald- und Forstwirtschaft: Vorbemerkung: Vorab wird auf die Ausführungen der Stellungnahmen der unteren Forstbehörde Ostalbkreis vom 20.04.2021 und des Regierungspräsidiums Freiburg, Körperschaftsforstdirektion vom 06.05.2021 „Vorbereitende Untersuchungen zur Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Südstadt-Jagstbogen“ in Ellwangen, verwiesen.</p> <p>1. Wald und Waldabstand Im vorliegenden Plangebiet liegen Waldflächen im Sinne des §2 LWaldG (Flst. 858). Des Weiteren grenzt das Plangebiet unmittelbar an Waldflächen an (Flst. 855/3, Flst. 855/25). Die betroffenen Waldflächen sind laut Waldfunktionenkartierung als Erholungswald der Stufe 1b ausgewiesen. Durch die anderweitige Nutzung der im Plangebiet liegenden Waldflächen ist nach § 10 in Verbindung mit § 9 LWaldG ein forstrechtliches Waldumwandlungsverfahren durchzuführen. Ab einer Flächenbetroffenheit von >1 Hektar muss zudem auch eine standortbezogene Vorprüfung durchgeführt werden (§ 7 UVPG).</p> <p>Waldfläche 1: Die ausgewiesenen Parkplätze grenzen unmittelbar an die Waldfläche an. Die Gefahr von Personen- und</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Die Be-</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Sachschäden durch umgeworfene Bäume oder herabfallende Äste, zum Beispiel infolge eines Sturmereignisses, kann daher nicht ausgeschlossen werden. Dadurch erhöhen sich die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht und die damit notwendigen Kontroll- und Vorsorgemaßnahmen für den Grundeigentümer.</p> <p>Die ausgewiesenen Parkplätze und die anschließenden geplanten öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage, stellen eine Nutzungsänderung der Waldflächen dar und somit ist nach § 10 in Verbindung mit § 9 LWaldG eine forstrechtliches Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Waldfläche 2: Die benannte Erholungsfläche (Ef) ist gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 eine dem Wald forstrechtlich gleichgestellte Fläche. Laut Planunterlagen soll ein Teil der Fläche als Campingplatz ausgewiesen werden und die übrige Fläche als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage, sowie Stadtstrand und Parkterrasse. Des Weiteren verlaufen Teilbereich der Jagst -Promenade sowie der Panoramaweg auf der benannten Fläche. Die Ausweisung einer Teilfläche als Campingplatz, sowie die geplanten öffentlichen Grünflächen stellen eine Nutzungsänderung der Waldflächen dar und somit ist nach § 10 in Verbindung mit § 9 LWaldG eine forstrechtliches Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Sonderflächen (SFI): Die ausgewiesenen Sonderflächen (SFI), bestehender Fest- und Parkplatz sowie die Fläche südlich des Campingplatzes sind kein Wald im Sinne des LWaldG.</p> <p>Waldbiotop Auf Grund der vorliegenden Abgrenzung des Plangebiets ist von keiner augenscheinlichen Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Waldbiotope (Rotenbacher Wäldle) auszugehen.</p> <p>Ergänzende Stellungnahme zur Anhörung „BBP, Ellwangen, Landesgartenschau“ in Ellwangen vom 13.10.2022 Hier: Einbeziehung BBP „Campingplatz Jagstae“ vom 20.12.1996</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, das Landratsamt Ostalbkreis, untere Forstbehörde, hat die o.g. Planunterlagen geprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung:</p> <p>0. Vorbemerkung Vorab wird auf die Ausführungen der Stellungnahmen der unteren Forstbehörde Ostalbkreis vom</p>	<p>handlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>20.04.2021 und des Regierungspräsidiums Freiburg, Körperschaftsforstdirektion vom 06.05.2021 „Vorbereitende Untersuchungen zur Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Südstadt-Jagstbogen“ in Ellwangen, sowie die Stellungnahme der unteren Forstbehörde Ostalbkreis vom 15.08.2022 verwiesen.</p> <p>1. Wald und Waldabstand Im vorliegenden Plangebiet liegen Waldflächen im Sinne des §2 LWaldG (Flst. 858). Des Weiteren grenzt das Plangebiet unmittelbar an Waldflächen an (Flst. 855/3, Flst. 855/25). Die betroffenen Waldflächen sind laut Waldfunktionenkartierung als Erholungswald der Stufe 1b ausgewiesen. Durch die anderweitige Nutzung der im Plangebiet liegenden Waldflächen ist nach § 10 in Verbindung mit § 9 LWaldG ein forstrechtliches Waldumwandlungsverfahren durchzuführen. Ab einer Flächenbetroffenheit von >1 Hektar muss zudem auch eine standortbezogene Vorprüfung durchgeführt werden (§ 7 UVPG).</p>  <p>Waldfläche 1: Die ausgewiesenen Parkplätze grenzen unmittelbar an die Waldfläche an. Die Gefahr von Personen- und Sachschäden durch umgeworfene Bäume oder herabfallende Äste, zum Beispiel infolge eines</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Sturmereignisses, kann daher nicht ausgeschlossen werden. Dadurch erhöhen sich die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht und die damit notwendigen Kontroll- und Vorsorgemaßnahmen für den Grundeigentümer. Die ausgewiesenen Parkplätze und die anschließenden geplanten öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage, stellen eine Nutzungsänderung der Waldflächen dar und somit ist nach § 10 in Verbindung mit § 9 LWaldG eine forstrechtliches Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Waldfläche 2: Unter Einbeziehung des BBP „Campingplatz Jagstau“ vom 20.12.1996 ist die benannte Erholungsfläche (Ef) keine dem Wald forstrechtlich gleichgestellte Fläche gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 LWaldG. Es liegt hier somit durch die bestehende Planung keine Nutzungsänderung nach LWaldG vor.</p> <p>Sonderflächen (SFI): Die ausgewiesenen Sonderflächen (SFI), bestehender Fest- und Parkplatz sowie die Fläche südlich des Campingplatzes sind kein Wald im Sinne des LWaldG.</p> <p>2. Waldbiotop Auf Grund der vorliegenden Abgrenzung des Plangebiets ist von keiner augenscheinlichen Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Waldbiotope (Rotenbacher Wäldle) auszugehen</p>	<p>schau“.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Umwelt und Gewerbeaufsicht Die TF Hotel und Tagungszentrum umfasst überwiegend die als Parkierungsflächen für das Wellenbad genutzten befestigte Flächen des Schießwäsendes, die über die Rotenbacher Straße erschlossen sind. [...] Zum momentanen Zeitpunkt befindet sich an dieser Stelle der Wertstoffhof, der sehr geräuschintensiv ist. [...] Wir bitten um weitere Informationen zu den Untersuchungsergebnissen, bzw. um Vorlage der schalltechnischen Gutachten im folgenden Planungsverlauf. Ansonsten bestehen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken zum jetzigen Zeitpunkt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.</p>
		<p>Wasserwirtschaft <u>Abwasserbeseitigung</u> Keine Hinweise und Anregungen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Teilflächen des Plangebiets befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Jagst Gewässers. Das ÜSG wird im Istzustand definiert durch die Überflutungsfläche eines 100-jährlichen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Lan-</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Hochwassers gemäß Hochwassergefahrenkarte und künftig (nach Realisierung der LGS 2026) durch die Überflutungsflächen des 100-jährlichen Hochwassers im Planzustand. Das Sondergebiet Campingplatz ist vom bestehenden und künftigen ÜSG betroffen. Es liegt bereits in einem Bebauungsplan der nun geändert werden soll. Nach § 78 Abs. 3 WHG hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Kommune bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben <p>Die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan gehen bisher nicht auf diese Abwägungskriterien ein. Im Bebauungsplan sind die relevanten Punkte aufzunehmen, die gewährleisten, dass die o.g. Kriterien für Bauleitplanung im ÜSG beachtet werden. Ergänzend verweisen wir hierzu auf die Ergebnisse des Besprechungstermins mit der Unteren Wasserbehörde am 4.8.2022.</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Keine Hinweise und Anregungen.</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u> Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 684.019 Ökopunkten bilanziert. Die aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamt naturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde [...] abzustimmen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Flächen, die im Bodenschutzkataster und eine Fläche die als Altlast im Altlastenkataster erfasst sind. Wird in diesen Bereichen entsorgungsrelevantes, nicht freiverwertbares Material angetroffen, so ist dieses ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen. Eine Beseitigung der Altlast bzw. ein Ausscheiden aus dem Bodenschutz- bzw. Altlastenkataster ist damit nicht zwangsläufig verbunden.</p>	<p>desgartenschau“.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme; ein entsprechender Hinweis wurde unter B.5. in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
		<p>Landwirtschaft [...]</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme zur Wasserrechtlichen Planfeststellung „Naturnahe Umgestaltung der</p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen. Die</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Jagst und Rückbau des Stadtmühlewehres im Zusammenhang mit der Landesgartenschau (LGS) Ellwangen 2026“ vom 30.05.2022 erwähnt, wird zum o. a. Vorhaben mitgeteilt, dass hiervon extensiv und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden.</p> <p>Es handelt sich überwiegend um Wiesen. Die Flurstücke Nr. 69, 70, 71, 76, 1884, 1894, 1895 und 1897 werden als Acker genutzt. Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Ellwangen und teilweise in Privatbesitz. Im Speziellen sind das die Flurstücke 70 [...], 71 [...], 1884 [...] und 1889 [...]. Der Betrieb [...] und der Betrieb [...] GbR bewirtschaften jeweils einen Vollerwerbsbetrieb mit dem Schwerpunkt Milchvieh. Die Betriebe sind auf ihre Flächen hinsichtlich Futtergrundlage und ordnungsgemäßer Ausbringung von Wirtschaftsdünger angewiesen. Die Stadt Ellwangen sollte den Landwirten nahegelegene Flächen als Ausgleich zur Verfügung stellen.</p> <p>Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz Baden-Württemberg werden die betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen als Grenzflur eingestuft. Laut der Flächenbilanzkarte sind diese Flächen der Vorrangfläche I und II zugeordnet. Dies ergibt sich aus sehr guten bis guten Bodengüteklasse (Vorrangfläche 1 (AZ 60-69) und Vorrangfläche 2 (AZ 52-59)). Damit handelt es sich um gute landwirtschaftliche Böden.</p> <p>Im Ostalbkreis macht der Anteil an Vorrangflächen Stufe I nach der Flächenbilanzkarte nur einen sehr geringen Prozentsatz aus. Vorrangflächen Stufe I sind deshalb in der Region besonders wertvoll für die heimische Landwirtschaft. Gerade die als Acker genutzten Flurstücke Nr. 70, 71, 1895 und 1897 zählen zu den Vorrangflächen Stufe I. Deshalb bestehen zu diesem Teil des o.g. Bebauungsplanes landwirtschaftliche Bedenken. Unter der Maßgabe, dass die Stadt Ellwangen den Landwirten nahegelegene und gleichwertige Flächen als Ausgleich zur Verfügung stellt, können die Bedenken zurückgestellt werden.</p> <p>Zudem sollte eine Pflege der Flächen durch das geplante Vorhaben weiterhin ermöglicht sein. Außerdem sollte sichergestellt werden, dass bestehende Drainagen und damit die Entwässerung der angrenzenden genutzten landwirtschaftlichen Flurstücke außerhalb des Planungsgebietes in ihrer Funktion künftig nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>hier genannten Flurstücke sind Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“ Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p>
		<p>Geoinformation und Landentwicklung</p> <p>Im Bebauungsplan fehlt die Angabe der Flurstücksnummer 900/1 der Gemarkung Ellwangen sowie dessen Lagebezeichnung „Haller Straße“. Außerdem sind die Flurstücksnummern 60/1, 1602/5, 1606/5 und 1644 der Gemarkung Schrezheim sowie die Lagebezeichnung „Rotenbach“ auf dem Flurstück 1606/5 nicht eindeutig lesbar.</p>	<p>Die Flurstücksnummern und Lagebezeichnungen wurden ergänzt bzw. entsprechend korrigiert.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass in der Öffentlichen Bekanntmachung bei der Auflistung der Flurstücke, welche ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegen, die Angabe der Flurstücke nicht vollständig ist. Im Plangebiet vollständig beinhaltet sind zusätzlich: Flst. 846 und 765/1 der Gemarkung Ellwangen sowie Flst. 1889 der Gemarkung Schrezheim. Das Flst. 857 der Gemarkung Ellwangen liegt nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Im Plangebiet teilweise beinhaltet sind zusätzlich: Flst. 781/1, 814 und 867/1 der Gemarkung Ellwangen sowie Flst. 1601 der Gemarkung Schrezheim. Die Flurstücksnummer 62/2 sollte durch die Flurstücksnummer 62/1 der Gemarkung Schrezheim ersetzt werden. Bei der Beschreibung der Begrenzung des Geltungsbereichs fehlt bei den Flurstücksnummern jeweils die Angabe der Gemarkung. Der Norden wird zusätzlich durch das Flurstück 867/1 der Gemarkung Ellwangen begrenzt. Die Flurstücke 858/1 und 858/2 der Gemarkung Ellwangen begrenzen nicht den nördlichen Planbereich. Der Süden wird außerdem durch die Flurstücke 781/1 der Gemarkung Ellwangen und 815 der Gemarkung Schrezheim begrenzt. Im Westen fehlt die Angabe der Flurstücksnummer 1602/5 der Gemarkung Schrezheim.</p>	<p>In der öffentlichen Bekanntmachung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurden die Flurstücke ergänzt bzw. berichtigt und die Angabe der Gemarkungen ergänzt.</p>
		<p>Bei der Beschreibung der Ziele und Zwecke der Planung unter 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes weisen wir darauf hin, dass bei der Auflistung der Flurstücke, welche innerhalb des Geltungsbereichs „TF Daueranlagen“ liegen, die Angabe der Flurstücksnummern 765/1 der Gemarkung Ellwangen und 1889 der Gemarkung Schrezheim fehlt. Die Flurstücke 857, 858/1 und 858/2 liegen nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Bei der Beschreibung der Teilflächen fehlt außerdem die Angabe der Flurstücksnummern 781/1 und 814 der Gemarkung Ellwangen. Die Flurstücksnummer 62/2 sollte durch die Flurstücksnummer 62/1 der Gemarkung Schrezheim ersetzt werden. Der Geltungsbereich wird im Westen zusätzlich durch das Flurstück 1602/5 der Gemarkung Schrezheim und im Süden durch das Flurstück 781/1 der Gemarkung Ellwangen begrenzt.</p>	<p>Die Flurstücksnummern wurden entsprechend ergänzt bzw. angepasst.</p>
		<p>Der Bereich „TF Campingplatz“ wird laut Abgrenzungsplan im Osten zusätzlich durch das Flurstück 858 und im Norden durch das Flurstück 867/1 der Gemarkung Ellwangen begrenzt. Die Flurstücke 858 und 858/1 bilden nicht die nördliche Begrenzung.</p>	<p>Der Bereich „TF Campingplatz“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Jagstforum“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p>
		<p>Der Bereich „TF Festplatz“ wird im Osten zusätzlich durch das Flurstück 858 der Gemarkung Ellwangen begrenzt. Bei der Beschreibung des Geltungsbereichs der Teilflächen fehlt jeweils die Angabe der Gemarkung.</p>	<p>Der Bereich „TF Festplatz“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Jagstforum“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p>
		<p>Gesundheit Nach Durchsicht der uns vorgelegten Planunterlagen bestehen seitens des Landratsamt Ostalbkreis - Geschäftsbereich Gesundheit- keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich neben dem Wellenbad Ellwangen ein Brunnen befindet. Nach unserem Kenntnisstand wird dieser Brunnen für die Befüllung der Becken im Wellenbad verwendet. Weiterhin speist dieser Brunnen zeitweilige in das Trinkwassernetz der Stadt Ellwangen. Aus diesem</p>	<p>Die Flächen am Wellenbad sind Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Grund muss hier sichergestellt werden, dass die geplanten Arbeiten im Bebauungsplan keinen Einfluss auf die Qualität des Brunnenwassers nehmen.</p> <p>In den Bauplänen ist ein „Wasserspiel“ in der Nähe der Jagst eingezeichnet. Sollte dieses Vorhaben umgesetzt werden, benötigt der Geschäftsbereich Gesundheit hierfür gesonderte und detaillierte Unterlagen für die Planung und den Betrieb dieser Anlage. Es wird darum gebeten, dass eine rechtzeitige Zusendung der Planunterlagen einkalkuliert wird.</p>	<p>Das Wasserspiel ist Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p>
		<p>Naturschutz</p> <p>Mehr als 80 % der Fläche des Geltungsbereichs (29,6 ha) des vorgenannten Bebauungsplanes sind bereits im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren enthalten. Dabei handelt es sich um die gesamte „Teilfläche Daueranlagen“ mit 20,3 ha, den überwiegenden Teil der „Teilfläche Campingplatz“ (ohne den nördlich und nordwestlich anschließenden Gehölzbestand) und den südlichen Teil der „Teilfläche Festplatz“.</p> <p>Zusätzliche Flächen (ca. 5,1 ha) wurden im Bereich des Wellenbades, der derzeit vorhandenen Parkplätze und des Wertstoffhofes sowie der Gehölzbestand zwischen dem Campingplatz und der Rotenbacher Straße in den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes aufgenommen. Für diese zusätzlichen Flächen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und –bilanzierung durchgeführt. Diese ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aus dem Planfeststellungsverfahren (PFV) „Jagstrenaturierung“ kann allerdings nicht komplett in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Landesgartenschau“ übernommen werden, weil in diesem Verfahren auch Flächen überplant wurden, die nicht in den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes übernommen wurden (beispielsweise der Mühlkanal sowie die Flächen östlich der B290). Damit ist der für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermittelte Kompensationsüberschuss in Höhe von 579.633 Ökopunkten entsprechend zu korrigieren; die auf die nicht übernommenen Teilflächen entfallenden Ökopunkte sind herauszurechnen.</p> <p>Im Übrigen gehen wir davon aus, noch Änderungen im Planfeststellungsverfahren zu erwarten sind, so dass auch diesbezüglich der vorgenannte Ökopunkteüberschuss noch angepasst werden muss.</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ wurde aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ wurde aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ wurde aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Nachdem im Rahmen der Landesgartenschau auch öffentliche Zuwendungen fließen werden, ist noch zu klären, ob und ggf. wie viele Ökopunkte in das baurechtliche Ökokonto der Stadt Ellwangen übertragen und damit als Kompensation anderer kommunaler Eingriffe verwendet werden können. Ökologische Aufwertungen, die durch öffentliche Mittel finanziert werden, sind grundsätzlich nicht ökokontofähig. Nur die auf den Eigenanteil der Kosten entfallenden Ökopunkte könnten in ein Ökokonto übertragen werden. Auch Aufwertungen, die im Rahmen gesetzlicher Pflichtaufgaben des Landes (oder der Kommune) erreicht werden, können nicht angerechnet werden. Auch ist noch nicht geklärt, welcher Anteil der Ökopunkte auf Maßnahmen des Landes und welche auf kommunale Maßnahmen entfallen und wem dann ggf. die Ökopunkte zustehen.</p> <p>Hinsichtlich des laufenden Planfeststellungsverfahrens wird hinsichtlich des Überlagerungsbereichs auf die Stellungnahmen und Abstimmungen der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p> <p>Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass zum o.g. Bebauungsplan für die Bereiche die nicht von der Planfeststellung überlagert sind, ein Landschaftspflegerischer Begleitplan bzw. ein Umweltbericht erstellt wird (auf Seite 30 „Ziele und Zwecke der Planung“ wird verwiesen).</p> <p>Artenschutzrechtliche Erhebungen, auch zu den zusätzlichen, über den Planfeststellungs-Bereich hinausgehenden Bebauungsplanflächen, wurden im Vorfeld des PFV durchgeführt, weil zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststand, welche Flächen in welchem Verfahren (PFV, BBP) ausgewiesen werden sollen. Die auf Grundlage dieser Erhebungen abgeleiteten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind bislang nur für das Planfeststellungsgebiet dargelegt. Für die zusätzlichen Bereiche ist im Rahmen des vorgenannten Bebauungsplanes ebenfalls eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen (auf Seite 31 „Ziele und Zwecke der Planung“ wird verwiesen).</p> <p>Anregung Ein Teil des Gehölzbestandes nordwestlich des Campingplatzes, (unterhalb der Zufahrt) ist im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Nachdem der Erhalt auch dieses Gehölzbestandes von großer artenschutzrechtlicher Bedeutung ist (Fledermaus- Vogel- und Insektenchutz, Biberlebensraum), werden künftig Verkehrssicherungsmaßnahmen auch immer artenschutzrechtliche Fragen aufwerfen und mit großer Wahrscheinlichkeit erheblich erschweren. Dies kann zur Folge haben, dass die Verkehrssicherungsmaßnahmen dadurch deutlich kostenintensiver werden. Es wird daher dringend empfohlen, auch diesen Gehölzbestand als öffentliche Grünfläche auszuweisen.</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ wurde aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ wurde aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt im Bebauungsplan „Landesgartenschau“.</p> <p>Ein Umweltbericht wurde erstellt und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.</p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt, die Ergebnisse liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.</p> <p>Die Teilfläche Campingplatz ist Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge																																
		Von dem Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt	Kenntnisnahme																																
4	Deutsche Telekom Technik GmbH Email vom 01.08.2022	<p>In den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Lagepläne sind beigefügt. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 15%;">AT/Vh-Bez.:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>AT/Vh-Nr.:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Südwest</td> <td>AsB</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>VsB</td> <td colspan="2">791A</td> <td>Sicht</td> </tr> <tr> <td>Name</td> <td colspan="2">Beck, Bernd, TI NL SW PTI</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td>Maßstab</td> <td colspan="3">1:2500</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td colspan="2">28.07.2022</td> <td>Blatt</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"></td> <td>7</td> </tr> </table> </div>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag			TI NL	Südwest	AsB	1	VsB	791A		Sicht	Name	Beck, Bernd, TI NL SW PTI		Lageplan	Maßstab	1:2500			Datum	28.07.2022		Blatt				7	Die Leitungen der Telekom liegen außerhalb des Plangebietes, sie sind Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“ Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag																																		
AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																		
TI NL	Südwest	AsB	1																																
VsB	791A		Sicht																																
Name	Beck, Bernd, TI NL SW PTI		Lageplan																																
Maßstab	1:2500																																		
Datum	28.07.2022		Blatt																																
			7																																

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge																								
																											
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">AT/Vh-Bez.:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>AT/Vh-Nr.:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Südwest</td> <td>AsB</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>VeB</td> <td>791A</td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td>Name</td> <td colspan="2">Beck, Bernd, TI NL SW PTI</td> <td>Maßstab 1:2500</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td colspan="2">28.07.2022</td> <td>Blatt 8</td> </tr> </table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag			TI NL	Südwest	AsB	1	VeB	791A	Sicht	Lageplan	Name	Beck, Bernd, TI NL SW PTI		Maßstab 1:2500	Datum	28.07.2022		Blatt 8	
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag																										
AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																										
TI NL	Südwest	AsB	1																								
VeB	791A	Sicht	Lageplan																								
Name	Beck, Bernd, TI NL SW PTI		Maßstab 1:2500																								
Datum	28.07.2022		Blatt 8																								
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Bemerkung:</td> <td>PTI</td> <td>Stuttgart</td> <td>ONB</td> <td>Eilwangen</td> </tr> </table>	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	ONB	Eilwangen																				
Bemerkung:	PTI	Stuttgart	ONB	Eilwangen																							

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge																																				
		 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 15%;">AT/Vh-Bez.:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>AT/Vh-Nr.:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Südwest</td> <td>AsB</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>VsB</td> <td>791A</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bemerkung:</td> <td>Name</td> <td>Beck, Bernd, TI NL SW PTI</td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td>Stuttgart</td> <td>Maßstab</td> <td>1:2500</td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td>Ellwangen</td> <td>Datum</td> <td>28.07.2022</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt</td> <td>10</td> </tr> </table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag			TI NL	Südwest	AsB	1			VsB	791A	Bemerkung:		Name	Beck, Bernd, TI NL SW PTI	PTI	Stuttgart	Maßstab	1:2500	ONB	Ellwangen	Datum	28.07.2022			Sicht	Lageplan			Blatt	10	
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag																																						
AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																						
TI NL	Südwest	AsB	1																																				
		VsB	791A																																				
Bemerkung:		Name	Beck, Bernd, TI NL SW PTI																																				
PTI	Stuttgart	Maßstab	1:2500																																				
ONB	Ellwangen	Datum	28.07.2022																																				
		Sicht	Lageplan																																				
		Blatt	10																																				
5	Handwerkskammer Ulm Email vom 16.08.2022	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme																																				
6	Industrie und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg Brief vom 18.08.2022	Die Landesgartenschau bietet für die Stadt Ellwangen natürlich auch aus unserer Sicht erhebliche Chancen, das Erscheinungsbild sowohl für die eigenen Bürgerinnen und Bürger, als auch (Tages-)Touristen von nah und fern nachhaltig aufzuwerten und positiv zu entwickeln. Deshalb begrüßen wir die Planungen aus dem Bebauungsplan „Landesgartenschau“, hier einen weitläufigen Grünzug mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zu gestalten. Mit dem Mix aus Spiel, Sport und Aufenthalt am Wasser sehen wir die Möglichkeit, dass das Areal inklusive des Campingplatzes dauerhaft, d.h. auch nach der LGS von der heimischen Bevölkerung, aber auch von Auswärtigen, gut angenommen und besucht wird. Somit wäre auch das Ziel einer integrierten, grünen Stadtentwicklung, die in den letzten Jahrzehnten neu gestaltete Innenstadt enger mit der im Westen angrenzenden Naturlandschaft zu verbinden, erreicht.	Kenntnisnahme																																				
7	Netzgesellschaft Ost-	aufgrund der fortgeschritten engen Abstimmung zwischen der Stadt Ellwangen und der Netze ODR GmbH ist aktuell keine Stellungnahme erforderlich.	Kenntnisnahme																																				

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	württemberg DonauRies (ODR) GmbH, Asset Manage- ment Email vom 28.07.2022	<p>Ergänzende Stellungnahme vom 06.02.2023: danke für die aktuellen Unterlagen und der Möglichkeit nochmals Stellung zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“ in Ellwangen zu nehmen. Der geplante Weg vom Hallenbad in Richtung Südosten ist im zeichnerischen Teil nicht ausgewiesen. Da sich in diesem Bereich ein 20-kV-Kabel der Netze ODR befinden wird, bitten wir Sie dieses Kabel darzustellen und mit einem Schutzstreifen von 0,5m links und rechts der Leitungssachse dazustellen. Auch in den Flurstücken 782, 765, 766 766/4 und 816 befindet sich ein 20-kV-Kabel der Netze ODR GmbH, das nicht umgelegt werden wird (siehe beiliegender Plan vom 06.02.2023). Auch für dieses Kabel benötigen wir einen Schutzstreifen von 0,5m links und rechts der Leistungsachse. Im schriftlichen Teil benötigen ergänzend folgende Festsetzung: Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. In diesen Bereichen ist das Bepflanzen von Bäumen ausgeschlossen.</p>	Die Leitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes und sind Bestandteil des Bebauungsplans „Landesgartenschau“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.
8	Zweckverband Was- serversor- gung Nord- ostwürttem- berg (NOW) Email vom 15.08.2022	Im betreffenden Plangebiet in Ellwangen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.	Kenntnisnahme
9	Polizeipräsi- dium Aalen Email vom 13.07.2022	das Polizeipräsidium Aalen äußert zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan aus verkehrsrechtlicher Sicht.	Kenntnisnahme
10	terranets bw GmbH Email vom 15.07.2022	Im Geltungsbereich [...] liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, sodass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich	Kenntnisnahme
11	Zweckver- band Lan- deswasser- versorgung – Email vom 14.07.2022	Ich teile kurz mit, dass die Belange der Landeswasserversorgung hierbei nicht betroffen sind. In dem Gebiet befinden sich keine Anlagen der LW. Wir haben keine Einwände.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme Bürgerinnen und Bürger			
12	Privatpersonen 1-21 Email vom 18.08.2022 und Ergänzend Email vom 24.08.2022	<p>Es werden folgende Einwendungen erhoben:</p> <p>(1) Gegen den Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Landesgartenschau“ in Ellwangen, Öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wehren sich unsere Mandanten unter allen in Betracht kommenden Aspekten. Insbesondere möchten wir alle in diesem Schreiben genannten Einwände vorbringen.</p> <p>(2) Gegen den Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brückenpark“ in Ellwangen, Öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wehren sich unsere Mandanten unter allen in Betracht kommenden Aspekten. Insbesondere möchten wir alle in diesem Schreiben genannten Einwände vorbringen.</p> <p>(3) Gegen den Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Insel“ in Ellwangen, Öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wehren sich unsere Mandanten unter allen in Betracht kommenden Aspekten. Insbesondere möchten wir alle in diesem Schreiben genannten Einwände vorbringen.</p> <p>Alle drei öffentlichen Bekanntmachungen stehen miteinander in Zusammenhang und in Zusammenhang mit der Landesgartenschau. Die Bauwerke greifen teilweise ineinander, sie sind einzeln teilweise nicht denkbar, sie ergänzen sich. Sie sind in einem einzigen, einheitlichen Aufstellungsbeschluss und Bebauungsplan zu regeln.</p> <p>Gegen alle 3 Aufstellungsbeschlüsse bestehen insbesondere vollumfänglich die nachfolgend genannten Einwände:</p> <p>I. Rechtsgrundlage: §§ 1, 2, 10 BauGB Als einschlägige Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung des Aufstellungsbeschlusses sind § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO genannt. Diese Vorschriften konkretisieren die Planungshoheit der Gemeinde.</p> <p>II. Formelle Rechtmäßigkeit 1. Zuständigkeit Nach der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg ist der Gemeinderat zuständig.</p> <p>2. Verfahren Ein ordnungsgemäßer Satzungsbeschluss, § 10 I BauGB i.V.m. GO ist erforderlich. Die Satzungsbeschlüsse sind mit den kommunalrechtlichen Vorschriften nicht vereinbar und somit rechtswidrig.</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ wurde aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jagstforum“ weitergeführt. Der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Der Bebauungsplan „Brückenpark“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>a) Aufstellungsbeschluss, § 2 I 2 BauGB1</p> <p>Die Vorschriften der GO wurden nicht eingehalten. Das Planverfahren der Gemeinde mündet im Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan (vgl. § 10 Abs. 1 BauGB). Der Gemeinderatsbeschluss ist am Maßstab der Vorschriften der Gemeindeordnung auf seine Rechtmäßigkeit hin überprüfen.</p> <p>Befangenheit: Es wird Befangenheit gerügt. An allen 3 Aufstellungsbeschlüssen, an dem Aufstellungsbeschluss „Insel“, dem Aufstellungsbeschluss „Brückenpark“ und dem Aufstellungsbeschluss Landesgartenschau haben Gemeinderäte/Oberbürgermeister mitgewirkt, obwohl sie befangen waren. Der Grund ist jeweils, dass es vorab Absprachen und vorab Vereinbarungen gab. Befangenheit liegt vor, weil Mehrheiten im Gemeinderat verschafft wurden von jemanden, der befangen war. Der Oberbürgermeister und einzelne Gemeinderäte waren befangen. Nach § 18 Gemeindeordnung, Ausschluss wegen Befangenheit, darf der ehrenamtlich tätige Bürger weder beratend noch entscheidend mitwirken, wenn die Entscheidung einer Angelegenheit ihm selbst oder bestimmten nahestehenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Dies war der Fall.</p> <p>[...]</p> <p>Vorab-Vereinbarung Hotel und Tagungszentrum: Vorab wurde mit einem bestimmten Hotelbetreiber, -dem Vernehmen nach die Hotelkette „IBIS“-, vereinbart, dass die Hotelkette das Gelände für das geplante Hotel und Tagungszentrum auf dem Landesgartenschau-Gelände bekommt. Dem Vernehmen nach hat der Oberbürgermeister mit IBIS und dem Aalener Architekten, der IBIS in Aalen baute, bereits vorab Absprachen und Versprechen vereinbart. Dem Vernehmen nach soll IBIS in Aalen heute insolvent sein. Dem Vernehmen nach sind vertrauliche Informationen über die Planung des Hotels und Tagungszentrums seitens der Stadtverwaltung an die Öffentlichkeit gelangt. Der Oberbürgermeister wollte strikte Geheimhaltung. In diesem Zusammenhang steht dem Vernehmen nach möglicherweise auch eine fristlose Entlassung des Leiters des Tiefbauamts, [...], bzw. der Umstand, dass dieses Arbeitsverhältnis offenbar mit sofortiger Wirkung aufgehoben wurde.</p> <p>[...]</p> <p>Trotz Befangenheit haben der Oberbürgermeister und einzelne Gemeinderäte mit abgestimmt und sich</p>	<p>Die Regelungen zur Befangenheit richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des § 18 Gemeindeordnung BW. Liegt Befangenheit vor, ist der ehrenamtlich tätige Bürger von der Beratung und Entscheidung einer Angelegenheit ausgeschlossen. Ob eine Befangenheit vorliegt, prüft die Verwaltung anhand des ihr bekannten Sachverhalts. Zudem ist der ehrenamtlich tätige Bürger verpflichtet, eine mögliche Befangenheit dem Oberbürgermeister/der Verwaltung vor Behandlung der Angelegenheit mitzuteilen. Dadurch wird eine Mitwirkung von befangenen Personen sowie eine dadurch entstehende rechtswidrige Entscheidung verhindert. Nach Prüfung der Rechtslage wurde eine Befangenheit im Rahmen der drei Aufstellungsbeschlüsse lediglich bei Stadtrat Joachim Zorn festgestellt. Dieser hat im Rahmen der Befangenheitsvorschriften nicht an der Beschlussfassung mitgewirkt bzw. war in einer der beiden Sitzungen, in der über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LGS beschlossen wurde, nicht anwesend (GRS 29.06.). Dieser Rechtsauffassung kann die Verwaltung nicht folgen.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Grundsätzlich ist es zulässig, dass Wünsche privater (Investoren) Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden.</p> <p>Die Bildung von Mehrheiten in politischen Gremien ist Teil unserer</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Mehrheiten im Gemeinderat verschafft. Es gibt für alle 3 Aufstellungsbeschlüsse unzulässige Absprachen. Befangenheit wird gerügt. Gemeindebeschluss über die 3 Bebauungspläne ist wegen Befangenheit rechtswidrig.</p> <p>b) ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 I 2 BauGB Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung im Internet ist nicht leicht zu erreichen, sondern nur sehr schwer zu finden, da dort unter Bekanntmachungen zeitlich unsortiert 759 Ergebnisse erscheinen.</p> <p>c) Umweltprüfung, § 2 IV BauGB2 (Belange des Umweltschutzes, insbes. § 1 VI Nr. 7 und § 1 a BauGB) Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (vgl. § 2 Abs. 4 S. 1 Hs. 1 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a S. 3 BauGB). Einzelheiten zur Umweltprüfung sind in § 2 Abs. 4 S. 1 Hs. 2 und S. 2 bis 6 BauGB geregelt. Danach muss die Stadt gemäß § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB insbesondere ein sog. Scoping durchführen, indem sie für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad es erforderlich ist, die Belange für die Abwägung zu ermitteln.</p> <p>Der Stadt unterliefen dabei Fehler, deshalb verletzt die Stadt nicht nur § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB, sondern auch § 2 Abs. 3 BauGB. So wird behauptet im Bereich des Wellenbades gäbe es Fledermäuse aber wenige Meter weiter im Bereich Hotel und Tagungszentrum gäbe es keine Fledermäuse. Dies widerspricht jeder Logik, da es sich um wenige Meter Entfernung und den gleichen Bewuchs handelt. Diese Feststellung ist offenkundig unrichtig.</p> <p>Umfangreiche Ermittlung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind notwendig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB). – Indem die Stadt die Erforderlichkeit, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad dieser Belang des Umweltschutzes zu ermitteln ist, nicht zutreffend festgelegt hat, verstößt sie gegen § 2 Abs. 4 S. 2 und Abs. 3 BauGB.</p>	<p>Demokratie und völlig normal. Mögliche Befangenheiten in dieser Sache wurden durch die Verwaltung geprüft. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine mögliche Befangenheit von Oberbürgermeister bzw. Gemeinderatsmitgliedern zu den Aufstellungsbeschlüssen der Bebauungspläne zur LGS mit Ausnahme von Stadtrat Joachim Zorn vor.</p> <p>Die frühzeitige öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Stadtinfo Nr. 27 vom Freitag den 08. Juli 2022, welches jeder Haushalt in Ellwangen erhält und auch online einsehbar ist. Öffentliche Bekanntmachungen können über die Suchfunktion der Internetseite abgerufen werden. Mit einer konkretisierten Suchanfrage „Bekanntmachung Bebauungsplan“ und einer Sortierung nach „Erstellungsdatum“ kann der entsprechende Eintrag leicht gefunden werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die faunistische Kartierung sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgten durch das Büro VisualÖkologie, Esslingen. Hierbei wurden, wie in den Zielen und Zwecken zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“ erläutert, kaum Aktivitäten von Fledermäusen im Bereich der Teilflächen „Hotel- und Tagungszentrum“ und „Festplatz“ festgestellt, aber hohe Aktivitäten im in den Teilflächen „Campingplatz“ und „Wellenbad“. Die Aussage bzgl. einer Behauptung ‚im Bereich Hotel und Tagungszentrum gäbe es keine Fledermäuse‘ ist nicht-zutreffend. Die die faunistischen Kartierungen sowie die saP liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.</p> <p>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und somit auch der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt, aber auch die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, wurden im Rahmen</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>der frühzeitigen Beteiligung ermittelt.</p> <p>d) Erstellung einer Begründung zum Bebauungsplanentwurf und Anfertigung eines Umweltberichts, §§ 2a, 3 II, 9 VIII BauGB Die Erarbeitung eines Planentwurfs ist fehlerhaft. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeitet die Gemeinde oder – im Falle einer Übertragung gemäß § 4b BauGB – ein privates Planungsbüro einen Planentwurf. Diesem Entwurf muss gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigefügt werden, die die Grundlage für die Begründung zum Bebauungsplan i.S.d. § 9 Abs. 8 BauGB bildet. Es wird gerügt, dass die Beauftragung eines privaten Planungsbüros fehlerhaft ist und dass eine ordnungsgemäße Begründung fehlt.</p> <p>Die Stadt hat sich für eine Übertragung des Planentwurf gemäß § 4b BauGB auf ein privates Planungsbüro entschieden. Es wird gerügt, dass ein Vergabeverfahren hierfür erforderlich gewesen wäre. Bei Planungskosten über 210.000,00 EUR ist ein Vergabeverfahren einzuhalten. Nach Vergaberecht sind Bauaufträge über 5.382.000 EUR sowie Liefer- und Dienstleistungsaufträge ab 214.000 EUR entsprechend den Vorschriften über die Vergabe öffentlicher Aufträge auszuschreiben. Dies wurde nicht gemacht. Für den Planentwurf wurden die Vorschriften des Vergaberechts, der Vergabeordnung und des Vergabeverfahrens nicht eingehalten.</p> <p>e) vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung, §§ 3 I 1, 4a BauGB; vorgezogene Behördenbeteiligung, §§ 4 I, 4a BauGB - Die fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gerügt. Sobald die Stadt ein erstes erörterungsfähiges Planungskonzept ausgearbeitet hat, muss sie gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BauGB grundsätzlich eine sog. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchführen, die in Form einer Bürgeranhörung stattfindet (vgl. § 3 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BauGB). Gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB sind Kinder und Jugendliche ausdrücklich Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB. Dabei muss die Gemeinde die Bürger über die Ziele und die Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient mehreren Zwecken: In erster Linie dient sie der vollständigen Ermittlung und der zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit (vgl. § 4a Abs. 1 BauGB).</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient gem. § 3 Abs. 1 BauGB der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“ und stellt somit eine Vorstufe zur Offenlegung eines konkreten Planentwurfs dar. Der Stadt ist dabei freigestellt, in welcher Form sie die Öffentlichkeit unterrichtet, solange hierbei die notwendigen Informationen bereitgestellt werden. Die Ausarbeitung einer Begründung ist somit in diesem Planungsstand noch nicht notwendig und die ausgelegten Planunterlagen („Ziele und Zwecke“ und Planzeichnung) sind ausreichend. Erst das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB setzt einen auslegungreifen Entwurf einschließlich einer Begründung und eines Umweltberichtes voraus.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt, Themen des Vergaberechts sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Stadt ist freigestellt, ob sie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung durchführt oder ein Plankonzept für eine nach ihrer Einschätzung ausreichende Dauer öffentlich auslegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Planzeichnung) und der Ziele und Zwecke der Planung vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden. Hierdurch wurden die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über Planungsinhalte und -ziele sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bürger-</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Durch die Öffentlichkeitsbeteiligung beschafft und vervollständigt die Gemeinde das notwendige Abwägungsmaterial. Bei dieser Gelegenheit erhält die Gemeinde nähere Informationen über die Wünsche und auch die Befürchtungen der betroffenen Bürger.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll außerdem die Bürger in den Prozess der Vorbereitung politischer (Planungs-)Entscheidungen aktiv einbeziehen und dient insoweit einem demokratischen Zweck. Wichtig ist auch die Rechtsschutzfunktion, die mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verbunden ist. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unterliegt der Satzungsgeber grundrechtlichen Schutzpflichten. Dies folgt aus den Grundrechten.</p> <p>Keine ordnungsgemäße, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung am 04.Mai 2022 erfolgte am 29. April 2022 auf dem Titelblatt der Ellwanger Stadtinfo als Bild (bildlich kaschiert als bunte Grafik der LGS), nicht jedoch unter dem Stichwort „Öffentliche Bekanntmachungen“, und ohne Angabe der Veranstaltungs-Adresse. Eine Podiumsdiskussion vor der Öffentlichkeit fand nicht statt.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nicht derart statt, dass der Einzelne seine Meinung sagen konnte und diese Meinung von der Stadt dann schriftlich festgehalten worden wäre. Es gab eine Vorstellung zur Landesgartenschau in der Stadthalle, um jedoch von Anfang an zu verhindern, dass einzelne Bürger sich Luft machen vor der versammelten Bürgerschaft, wurde es nicht ermöglicht, dass die Bürger vor dem Publikum ihre Meinung austauschten und dass die Bürger ihre Meinung öffentlich mitteilten, sondern die Bürger konnten nur an kleinen Stehtischen zu einzelnen Mitarbeitern gehen, was kaum jemand machte, sondern die Öffentlichkeit verließ nach der Präsentation die Stadthalle. Soweit die Stadt öffentlich informierte, wurden wie in der Schule anschließend kleine Gruppen oder Arbeitskreise gebildet, an denen die Einwohner sich praktisch nicht beteiligten. Es gab keine Gelegenheit Fragen zu stellen und seine Argumente dann öffentlich vorzutragen. Jedes öffentliche Vortragen der Einwohner von Argumenten wurde seitens der Stadt verhindert. Alle Veranstaltungen wurden aufgeteilt in kleine spezifische Arbeitsgruppen, so dass öffentlich insbesondere keine Missfallens-Kundgebungen möglich waren. Die Argumente der Bevölkerung wurden nie von der Stadt aufgenommen, dies wurde unterbunden mittels Kleingruppenarbeitskreisen. Jede Missfallensäußerung wurde so verhindert. Die fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gerügt.</p> <p>Die fehlende frühzeitige Beteiligung der Behörden wird gerügt. Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB muss die Stadt neben der Öffentlichkeit – u.U. zeitgleich (vgl. § 4a Abs. 2 BauGB) – die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen werden können, entsprechend § 3 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BauGB frühzeitig unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf das Scoping i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB auffordern. Wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor allem der vollständigen Ermittlung und der zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange (vgl. § 4a Abs. 1 BauGB). Zugleich soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gemeinde bei der Zusammenstel-</p>	<p>Informationsveranstaltung am 04.Mai 2022 diente lediglich dazu die Bürgerinnen und Bürger allgemein über die Planungen im Rahmen der Landesgartenschau zu informieren. Eine fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegt nicht vor.</p> <p>Die Bürgerinformationsveranstaltung am 04.Mai 2022 diente lediglich dazu die Bürgerinnen und Bürger allgemein über die Planungen im Rahmen der Landesgartenschau zu informieren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes (Planzeichnung) und der Ziele und Zwecke der Planung vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden. Hierdurch wurden die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über Planungsinhalte und -ziele sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Eine fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegt nicht vor.</p> <p>Im Zeitraum vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine fehlende frühzeitige Beteiligung der Behörden liegt nicht vor.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>lung der abwägungsrelevanten Belange entlasten. Je mehr Abwägungsmaterial die beteiligten Träger öffentlicher Belange selbst beibringen, desto geringer ist der Aufwand für die Gemeinde, selbst die abwägungsrelevanten Belange zu ermitteln. Gleichzeitig reduziert die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Gefahr, den Planentwurf ergänzen und erneut auslegen zu müssen, wenn behördliche Stellungnahmen erst später eingehen.</p> <p>Welche Behörden und welche sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen sind, legt das Baugesetzbuch selbst nicht fest. Vorliegend wurden nicht alle Träger mit einem gesetzlichen Auftrag zur Verfolgung öffentlicher Interessen beteiligt. Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB ist für die Beteiligtenposition maßgeblich, dass die beabsichtigte kommunale Planung Belange betrifft, die sich auf die Art der Bodennutzung beziehen, und dass diese Belange durch die kommunale Planung konkret betroffen werden. Zu den zu beteiligenden Behörden i.S.d. § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB gehören vorliegend z.B. das Gewerbeaufsichtsamt, die Denkmalschutzbehörde, das Umweltamt, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer, die Energieversorgungsunternehmen (z.B. Stadtwerke GmbH) und auch die von der Verlegung der Versorgungsleitungen betroffenen Versorgungsunternehmen zu beteiligen. Die Träger öffentlicher Belange sind nicht alle beteiligt worden. Die fehlende frühzeitige Beteiligung der Behörden wird gerügt.</p> <p>f) Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung, § 3 II 2, 3 BauGB und Auslegung des B-Plans, § 3 II 1 BauGB</p> <p>Ein Verstoß hiergegen wird gerügt. Die Auslegung insgesamt ist fehlerhaft. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB ist der Planentwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist auszulegen. Mit dieser Auslegung beteiligt die Gemeinde die Öffentlichkeit förmlich am Planungsverfahren. Durch die Öffentlichkeitsbeteiligung erhält jedermann unabhängig davon, ob er ein individuelles Interesse an der Planung vorweisen kann, die Gelegenheit zur Stellungnahme. Eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit fehlt.</p> <p>Mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind der Ort und die Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 BauGB). Diese Bekanntmachung muss gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 2 BauGB mit bestimmten Hinweisen verbunden werden.</p> <p>Diese Bekanntmachung soll den Bürgern ermöglichen, sich ihres Interesses an dem Planentwurf bewusst zu werden (sog. Anstoßfunktion).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entgegen § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 BauGB hat die Stadt die Auslegung des Planentwurfs nicht mindestens eine Woche vorher bekannt gegeben. Die Frist für die Bekanntmachung berechnet sich nach § 187 Abs. 1 BGB. Es war Urlaubszeit, so dass der Mehrheit der Bevölkerung die Auslegung nicht bekannt wurde. Ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 BauGB liegt vor. - Es wird nicht die mit § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB bezweckte Anstoßfunktion erreicht, wenn wegen der Ferienzeit die Öffentlichkeit die Auslegung nicht mitbekommt. Aufgrund der Urlaubszeit war die Bekanntma- 	<p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes erfolgte vom 18.07.2022 bis 18.08.2022. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Stadtinfo Nr. 27 am Freitag den 08.07.2022, also 10 Tage vor Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes. Diese Bekanntmachung enthielt Informationen über die Lage und Größe des Plangebietes, die betroffenen Flurstücksnummern, eine unmaßstäbliche Grafik der Planzeichnung und eine Kurzfassung über die Ziele und Zwecke der Planung. Die Anstoßfunktion wurde hierdurch gewährleistet. Außerdem wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie die Öffnungszeiten des Auslegungsortes bekanntgegeben. Die Bekanntmachung erfolgte fristgerecht und außerhalb der Ferienzeit.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>chung unzureichend.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die vorgesehenen Zeiten für eine Einsichtnahme in den Planentwurf sind unter den gegebenen Umständen nicht ausreichend. Es wird eine Einsicht in den Planentwurf nur während der für den Publikumsverkehr vorgesehenen Öffnungszeiten des Rathauses gewährt. Von der Stadt wäre es grundsätzlich unzumutbar zu verlangen, dass sie den Planentwurf auch täglich nachmittags auslegt. - Es wäre notwendig gewesen, das Plangebiet näher zu bezeichnen, d.h. insbesondere den räumlichen Geltungsbereich des Planentwurfs besser hinreichend deutlich zu machen. Die schlagwortartige geographische Bezeichnung „Insel“, „Brückenpark“ und „Landesgartenschau“ stimmt so nicht und wäre genauer zu konkretisieren gewesen. Letztendlich geht es bei allen Aufstellungsbeschlüssen um die Landesgartenschau. Der Steg und der Brückenpark werden einzig benötigt zur Landesgartenschau und der Drogeriemarkt ist dem Vernehmen nach gemäß der Auffassung des Oberbürgermeisters an Anziehungspunkt für die Touristen der Landesgartenschau. - Unter dem Begriff „Insel“ wird ein privater DM-Markt geplant, unter dem Begriff „Brückenpark“ einen Betonmonstrum und unter dem Begriff „Landesgartenschau“ ein privates Hotel und Tagungszentrum. <p>Die Dauer der Auslegung hätte verlängert werden müssen. Die Frist gemäß § 188 Abs. 2 Alt. 2 BGB musste verlängert werden. Die von der Stadt gewählte Frist läuft der in § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB bezweckten Anstoßfunktion zuwider. Die Auslegung erfolgte gezielt zur Unzeit.</p> <p>Der Beginn der Auslegung fällt praktisch mit dem Beginn der Schulferien zusammen. Ein Großteil der Öffentlichkeit hat von der Auslegung überhaupt nichts erfahren. Die Schulferien in Baden-Württemberg sind von 28.07.–10.09.2022. Fast die gesamte Auslegungszeit fällt mithin in die Schulferien, so dass ein Großteil der Öffentlichkeit Großteils urlaubsabwesend ist. Ellwangen erfreut sich sommerlicher Hitze und viele Bürger sind in Urlaub. Ebenfalls die Rechtsanwälte, die ggf. mandatiert werden könnten, sind mehrheitlich in Urlaub und haben lediglich einen Vertreter/ Vertreterin, der Schwierigkeiten haben kann, kurzfristig umfangreich tätig zu werden. Die Stadt selbst hat bereits im heutigen Stadium das Rechtsanwaltsbüro Lutz und Abel in Stuttgart, dort Sachbearbeiter Herr Rechtsanwalt Dr. Daniel Junk, mandatiert. Diese Möglichkeit hat die Öffentlichkeit jedoch nicht, denn einen Rechtsanwalt in der Ferienzeit zu finden ist schwierig.</p> <p>Laut diversen Zeitungsberichten war und ist es dem Oberbürgermeister stets besonders wichtig, dass die Öffentlichkeit nicht von der Verwaltung informiert wird. Schon gar nicht soll die Öffentlichkeit frühzeitig von der Verwaltung informiert werden. Es ist zu vermuten, dass es sich um ein verwaltungsorganisatorisch listig ausgedachtes, geschicktes Vorgehen handelt, ein raffinierter, billiger, übler Kniff oder Trick, die Auslegung just mit Beginn der Schulferien und in der Ferienzeit durchzuführen. Ein großer Teil der Öffentlichkeit bekommt die Auslegung nicht mehr mit. Die Öffentlichkeit bekommt nichts mehr mit, sie soll getäuscht und betrogen werden, denn Ziel ist, dass möglichst viele in Urlaub sind und deshalb daran gehindert sind, Stellungnahmen und Einsprüche abzugeben, somit eine einfache, aber wirksame Metho-</p>	<p>Die Auslegung der Planunterlagen während der für den Publikumsverkehr vorgesehenen Öffnungszeiten genügt. Außerdem konnten die Unterlagen auch online und somit rund um die Uhr eingesehen oder in begründeten Fällen sogar telefonisch angefordert werden.</p> <p>Die Benennung der Bebauungspläne obliegt der planaufstellenden Gemeinde bzw. Stadt. Eine nähere Bezeichnung des Bebauungsplanes im Hinblick auf seine geographische Lage ist nicht notwendig, da im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachungen ein Abgrenzungsplan mit Erläuterungstext herausgegeben wird. Der Erläuterungstext enthält hierbei Informationen über die Lage und Größe des Plangebietes sowie über die betroffenen Flurstücke.</p> <p>Auch die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der planaufstellenden Gemeinde.</p> <p>Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde nicht gezielt ausgewählt, sondern erfolgte nach Erstellung eines diskussionsfähigen Planungskonzeptes und dessen Behandlung im Gemeinderat. Die Auslegung fand vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 statt, die öffentliche Bekanntmachung hierfür erfolgte am 08.07.2022. Somit erfolgte die Bekanntmachung 20 Tage und die Auslegung 10 Tage vor Beginn der Schulferien, sodass den Bürgerinnen und Bürgern ausreichend Zeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Darüber hinaus wurden die Bekanntmachung und die Unterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf auch auf der Homepage der Stadt veröffentlicht, sodass diese jederzeit zugänglich war. Bei der Auslegung handelte es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, in der das Plankonzept für eine nach Einschätzung der Stadt ausreichende Zeit öffentlich ausgelegt wird. Die in § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genannte Regelfrist von mindestens 30 Tagen bzw. einem Monat und eine ggf. aus wichtigem Grund zu verlängernde Frist bezieht sich auf die Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und findet keine Anwendung bei der frühzeitigen Beteiligung. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs berücksichtigt. Nach Erarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs erfolgt die Offenlegung des</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>de die Öffentlichkeit auszuschalten. Die Auslegung praktisch zu Beginn der Ferienzeit und in der Ferienzeit ist rechtsmissbräuchlich und rechtswidrig. Laut dem Auslegungswortlaut gilt: „Während der ...genannten Frist können Stellungnahmen schriftlich ...abgegeben werden...“ Wird die Stellungnahmefrist nicht eingehalten, ist die Stellungnahme nicht fristgerecht und kann unberücksichtigt bleiben. Dies ist fehlerhaft und unzulässig.</p> <p>Bei vorübergehender, urlaubsbedingter Abwesenheit von längstens sechs Wochen brauchen keine besonderen Vorkehrungen getroffen zu treffen. Wer dadurch eine gesetzliche Frist versäumt, handelt nicht schuldhaft (BFH Urteil vom 21.01.1992 - VII B 234/91, BFH/NV 1992 S. 578).</p> <p>Für den Fall von Urlaub in dieser Zeit muss gelten: War jemand ohne Verschulden verhindert, die Frist einzuhalten, so ist ihm auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren. Die Auslegung gezielt zur Urlaubszeit ist rechtsmissbräuchlich und rechtswidrig. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes wird geltend gemacht, weshalb die Dauer der Auslegung zu verlängern war.</p> <p>Alle 3 Bebauungsplanvorentwürfe waren mit einer angemessenen längeren Frist auszulegen. Die Auslegungsfrist von allen 3 Bebauungsplanvorentwürfen ist fehlerhaft und wird gerügt.</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist unzureichend und insbesondere Urlauber haben keine ausreichende Gelegenheit zur Stellungnahme.</p> <p>Die Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit ist fehlerhaft.</p> <p>§ 3 BauGB regelt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit; § 4a BauGB beinhaltet gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung. Es wird gerügt, dass diese Vorschriften verletzt wurden. Rechtzeitig vorgebrachte Bedenken oder Anregungen zum Planentwurf sind in die Abwägung der Stadt nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht eingeflossen.</p> <p>g) Einholung von Behördenstellungennahmen, §§ 4 II, 4a BauGB Dies ist unzureichend. Die Förmliche Beteiligung der Behörden ist fehlerhaft. § 4 BauGB regelt die förmliche Beteiligung der Behörden, § 4a BauGB beinhaltet gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung. Es wird gerügt, dass diese Vorschriften verletzt wurden.</p> <p>h) Prüfung der Stellungnahmen von Behörden & Öffentlichkeit, §§ 3 II 4, 4a III BauGB Dies ist unzureichend. Vorliegend muss der Planentwurf aufgrund der hier vorgetragenen Bedenken und Anregungen geändert oder ergänzt werden. Die Verfahrensabschnitte der Auslegung des Planentwurfes sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen erneut durchgeführt werden.</p> <p>i) Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung von Stellungnahmen, § 3 II 4, 5 BauGB Dies ist unzureichend.</p>	<p>Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird.</p> <p>Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt erst nach Erarbeitung des Planentwurfes; die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.07. bis 18.08.2022 stattgefunden.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat noch nicht stattgefunden, bislang hat lediglich die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die im Rahmen dieser ersten Beteiligungsrunde eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise werden bei der Ausarbeitung des Planentwurfes berücksichtigt. Nach der Erarbeitung des Planentwurfes erfolgt dann die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.</p> <p>Eine Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung der Stellungnahmen erfolgt nach Eingang und Bearbeitung der Stellungnahmen im Rahmen</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>j) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials, §§ 2 III, 4 a BauGB - alle sonstigen Belange, Ermittlungs- oder Bewertungsfehler Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Abwägung relevante Belange zu ermitteln und zu bewerten. Mit der in § 2 Abs. 3 BauGB angesprochenen Abwägung ist die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gemeint, in deren Rahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in einen gerechten Ausgleich zu bringen sind. Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, die als Selbstverständlichkeit voraussetzt, dass überhaupt eine Abwägung stattfindet, vollzieht sich in drei Phasen, wobei sich die beiden ersten Phasen auf den Abwägungsvorgang und die dritte Phase auf das Abwägungsergebnis beziehen: In der ersten Phase ist das Abwägungsmaterial zusammenzustellen. Die Gemeinde muss alle von der städtebaulichen Planung konkret betroffenen öffentlichen und privaten Belange, die weit zu verstehen sind und sowohl gegenwärtige als auch zukünftige Belange umfassen, ermitteln. Hierfür müssen die relevanten Belange begrifflich abstrakt definiert werden. In die Abwägung müssen alle öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden, die „nach Lage der Dinge“ in die Abwägung einzustellen sind. Nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts sind dies „alle mehr als nur geringfügig betroffenen, schutzwürdigen Belange, deren Betroffenheit der Gemeinde bekannt oder zumindest hätte bekannt sein müssen“. In die Abwägung einzustellende öffentliche Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB. Dies wurde unterlassen.</p> <p>Schutzwürdige private Belange sind z.B. private Rechte wie das sich aus Art. 14 Abs. 1 GG ergebende Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb und das Grundrecht aus Art. 12 GG auf Berufsausübungsfreiheit. Das Tagungszentrum und das Hotel haben auf Gaststätten und Hotels einen äußerst wettbewerbsverzerrenden, geschäftsschädigenden Einfluss. Egal, ob die Nutzung des Grundstücks auf dem Eigentum oder auf einem Miet- oder Pachtverhältnis beruht, führt eine wettbewerbsverzerrende Einflussnahme der Stadt in das Hotel- und Gaststättengewerbe zu einem Eingriff in das Grundrecht aus Art. 12 und 14. Dieser Eingriff wurde von der Stadt nicht gesehen und nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Private Interessen wie etwa der Schutz vor Immissionen wurden von der Stadt nicht gesehen und nicht hinreichend berücksichtigt. Kein schutzwürdiger privater Belang wurde von der Stadt gesehen und hinreichend berücksichtigt. Dies wird gerügt.</p>	<p>der Offenlage bzw. durch Satzungsbeschluss.</p> <p>Ein Abwägungsergebnis kann in diesem Verfahrensstand noch nicht vorliegen. Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde nun erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im Rahmen dieser Abwägung bewertet wird.</p> <p>Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts besteht eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist. Gewerbetreibende haben gemäß dieser Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass sich die Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen müsse. (u.a. BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979, Az. 4 N 1/78, 4 N 2/79, 4 N 3/79, 4 N 4/79, BayVBl. 1980, 88; BVerwG, Beschl. v. 26.2.1997 – 4 NB 5797 –, NVwZ 1997, 683 m. w. N.)</p> <p>Die privaten Belange bzgl. des Schutzes vor Immissionen wurden von der Stadt durchaus berücksichtigt, indem ein schallschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben wurde (vgl. Ziele und Zwecke Kapitel 5.5, S. 26). Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>In der zweiten Phase muss die Gemeinde den objektiven Inhalt jedes Belangs bestimmen und die einzelnen Belange gewichten. Dies hat die Stadt unterlassen.</p> <p>In der dritten Phase findet die eigentliche Abwägung der öffentlichen und privaten Belange statt. Sie bildet damit den Kern der gesamten Abwägung. Die Gemeinde muss in dieser Phase die gewichteten öffentlichen und privaten Belange ins Verhältnis setzen und entscheiden, welche Belange gegenüber anderen Belangen den Vorrang erhalten und welcher Belang ggf. ganz oder teilweise zurückgestellt wird. Dies hat die Stadt unterlassen.</p> <p>Die in § 2 Abs. 3 BauGB geforderte Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials betrifft die ersten beiden Phasen der Abwägung. Insofern ist in Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorgaben durch das EAG Bau 2004 eine wesentliche Änderung der Rechtslage eingetreten: § 2 Abs. 3 BauGB wurde als „Verfahrensgrundnorm“ neu in das BauGB eingefügt mit dem gesetzgeberischen Ziel, die Ermittlung und die Bewertung planungsrelevanter Belange nunmehr nicht mehr als materiell-rechtliche, sondern als verfahrensbezogene Pflichten auszugestalten. Bis zu dieser Änderung waren die Ermittlung und die Bewertung der öffentlichen und privaten Belange materiell-rechtliche Pflichten und gehörten dementsprechend zum materiell-rechtlichen Abwägungsvorgang mit der Folge, dass Aspekte der Ermittlung und der Gewichtung der planungsrelevanten Belange im Rahmen der materiellen Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans zu prüfen waren. Seit der Einfügung des § 2 Abs. 3 BauGB stellen die Erfordernisse des Ermittlens und des Bewertens der planungsrelevanten Belange verfahrensbezogene Pflichten dar mit der Folge, dass deren ordnungsgemäße Erfüllung bereits im Rahmen der formellen Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans zu prüfen ist.</p> <p>§ 2 Abs. 3 BauGB, Abwägungsgebot, erfordert die Berücksichtigung aller planungsrelevanten Belange in der Abwägung, was zunächst deren ordnungsgemäße Ermittlung und Bewertung voraussetzt. Dies wurde von der Stadt vollkommen unterlassen.</p> <p>§ 2 III BauGB erfordert die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials, was hier unterblieb.</p> <p>k) Begründung des Beschlusses, § 9 VIII BauGB Die Begründungen der Beschlüsse sind unzureichend.</p> <p>l) Bekanntmachung des Beschlusses bzw. Genehmigung, § 10 III BauGB Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil und einem Textteil, die nicht auf einem Blatt zusammengefasst sind. Für eine wirksame Ausfertigung sind grundsätzlich alle Teile mit einem Ausfertigungsvermerk zu versehen. Dies ist nicht erfolgt. Aus dem Rechtsstaatsprinzip folgt, dass mit der Ausfertigung zu dokumentieren ist, dass der Inhalt des Bebauungsplans authentisch ist und die Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Eine wirksame Ausfertigung der Bebauungspläne „Insel“, „Brückenpark“ und „Landesgartenschau“ fehlt.</p>	<p>Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im Rahmen dieser Abwägung bewertet wurde.</p> <p>Die Ausarbeitung einer Begründung ist in diesem Verfahrensstand noch nicht notwendig und die ausgelegten Planunterlagen („Ziele und Zwecke“ und Planzeichnung) sind noch ausreichend.</p> <p>Der Planteil des Bebauungsplan Vorentwurfs ist mit einem Ausfertigungsvermerk versehen, der Textteil wurde im Rahmen des Bebauungsplan Entwurfes erarbeitet und ist ebenfalls mit einem Ausfertigungsvermerk versehen. Der Zeitpunkt der Ausfertigung muss <u>nach</u> dem Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes liegen, das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“ befand sich allerdings erst im Vorentwurf. Sobald der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, erfolgt die Ausfertigung.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>III. Materielle Rechtmäßigkeit</p> <p>1. Erforderlichkeit der Planung, § 1 III BauGB</p> <p>a) „sobald erforderlich“ - wenn sie vernünftigerweise geboten ist, um die bauliche Entwicklung durch die vorherige Planung zu ordnen</p> <p>b) „soweit erforderlich“ - der B-Plan muss außerdem wenigstens diejenigen Festsetzungen enthalten, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind (Gebot planerischer Konfliktbewältigung)</p> <p>Planrechtfertigung fehlt</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne i.S.d. § 1 Abs. 2 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sobald und soweit städtebaulich erforderlich, ist eine Gemeinde also nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichtet. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB regelt das „Ob“ der Aufstellung von Bauleitplänen.</p> <p>Dies bedeutet: „Der Erlass erforderlicher Bauleitpläne ist geboten, der Erlass nicht erforderlicher Bauleitpläne dagegen verboten“. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat demnach sowohl Gebots- als auch Verbotswirkung. Der Zeitpunkt („sobald“) und der sachlich-räumliche Umfang („soweit“) der Planaufstellung sind in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB gesetzlich festgelegt.</p> <p>Für die in § 1 Abs. 3 BauGB genannte städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind allein öffentliche Belange maßgeblich.</p> <p>Öffentliche Belange, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung relevant sein können, finden sich in § 1 Abs. 5 BauGB (vgl. Wortlaut „insbesondere“) als sog. allgemeine Planungsleitlinien, die durch die in § 1 Abs. 6 BauGB nicht abschließend aufgezählten sog. besonderen Planungsleitlinien konkretisiert werden. Diese Planungsleitlinien enthalten Berücksichtigungsgebote, die im Rahmen der Abwägung überwunden werden können. Zentrales Kriterium in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Erforderlichkeit der städtebaulichen Planung. Die Frage der Erforderlichkeit städtebaulicher Planung hängt von den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und damit von ihrer planerischen Konzeption ab. Hierdurch wird der verfassungsrechtlich verbürgten Planungshoheit der Gemeinde bereits im Vorfeld der gemeindlichen Gestaltungshoheit bei der späteren Bauleitplanung Rechnung getragen.</p> <p>Die planerische Konzeption der Gemeinde ist kommunalaufsichtsrechtlich und gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar. Sie darf nur dahingehend überprüft werden, ob die Gemeinde sich innerhalb der Grenzen ihres Beurteilungsspielraums gehalten hat. Das Merkmal der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bildet nur bei „groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen“ hinsichtlich Ziel, Anlass, Zeitpunkt, Umfang oder Inhalt der kommunalen Planung mit der Folge städte-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Begründung und die textlichen Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan Entwurf erarbeitet und enthalten die erforderlichen Regelungen aus Sicht des Planverfassers.</p> <p>Es liegt mit der Entwurfsplanung zur Landesgartenschau (Stand 17.01.2023) ein städtebauliches Gesamtkonzept vor, sodass es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, Bebauungspläne aufzustellen. Durch die Ansiedlung des Tagungsforums mit Hotel in der direkten Nachbarschaft zum Wellenbad und dem neugestalteten Naturpark an der Jagst wird die Attraktivität des Freizeitquartiers und gleichzeitig die Tourismusinfrastruktur der Stadt gesteigert. Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt damit als dynamischer Wirtschaftsstandort auch die ansässigen Unternehmen. Der Standort dieses Tagungsforums im näheren Umfeld der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Eine Planrechtfertigung liegt somit vor.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>baulicher Missstände eine wirksame Schranke der Planungshoheit. Jede Bauleitplanung muss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und dies gewährleisten. Unter Berücksichtigung der planerischen Konzeption der Gemeinde ist eine städtebauliche Planung erforderlich, wenn sie vernünftigerweise geboten erscheint. Es genügt, wenn die Planungsinitiative der Gemeinde nach ihrer planerischen Konzeption angemessen erscheint.</p> <p>Die Planrechtfertigung für die Planung Hotel und Tagungszentrum fehlt: Die Stadt Ellwangen wünscht sich eine Stadthalle, sie kann diese derzeit aber nicht finanzieren. Die Stadt wünscht kein Hotel und keine Tagungsfläche. Die Stadt Ellwangen sah bisher nicht die Notwendigkeit für ein Hotel und nicht die Notwendigkeit für ein privates Tagungszentrum. Die Stadt sieht jedoch das jetzt geplante private Tagungszentrum als Ersatz für die derzeit nicht finanzierbare Stadthalle. Da der ins Auge gefasste Investor für den Bau eines privaten Tagungszentrum aber auch den Bau eines Hotels wünscht, plant die Stadt jetzt ein Hotel und privates Tagungszentrum. Zu keinem Zeitpunkt hat die Stadt einen Bedarf für ein Hotel gesehen. Dies ist lediglich das Zugeständnis an den Investor, mit dem es dementersprechende Absprachen gibt. Es handelt sich um eine private Forderung des Investors. Die private Wunscherfüllung für den Tagungszentrumsbetreiber ist zusätzlich ein Hotel zu planen.</p> <p>Da die Stadt Ellwangen eine bestimmte städtebauliche Nutzung (hier Tagungszentrum und Hotel) nur vorschreibt, um eine andere bauliche Nutzung (hier Ersatz für eine derzeit von der Stadt nicht finanzierbare Stadthalle) zu erreichen, ist die Festsetzung der betreffenden Fläche als Fläche für Hotel und Tagungszentrum nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Im vorliegenden Fall hat die Stadt nicht die Absicht, einen Mangel an Hotels und einen Mangel an Tagungsräumen zu verbessern, sondern sie verfolgt ausschließlich das städtebauliche zulässige Ziel einer Stadthalle. Hierfür ist nicht erforderlich ein Hotel zu planen und es ist auch nicht erforderlich ein Hotel mit Tagungszentrum zu planen. Erforderlich wäre eine Stadthalle zu planen. Ein qualifizierter städtebaulicher Bedarf für ein Hotel und Tagungszentrum besteht selbst nach Auffassung der Stadt nicht. Ein Bedarf besteht lediglich für eine Stadthalle, dies ist jedoch etwas anderes. Hotel und Tagungszentrum haben mit der Landesgartenschau rein gar nichts zu tun. Die Planung „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.</p>	<p>Gemäß dem Beschluss vom Bundesverwaltungsgericht vom 25.07.2017 bestimmt sich die Erforderlichkeit einer Planung nach der planerischen Konzeption einer Gemeinde: „Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urteile vom 10. September 2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16 Rn. 11 und vom 26. März 2009 - 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 Rn. 17). Die städtebaulichen Gründe, die sich in einer konkreten städtebaulichen Situation zur Rechtfertigung planerischer Festsetzungen anführen lassen, sind deshalb stets auch Ergebnis städtebaupolitischer Willensbildung. Sich einen entsprechenden Willen zu bilden und hierüber Auskunft zu geben, ist ausschließlich Sache der Gemeinde. Sie hat die städtebaulichen Zielsetzungen zu formulieren. Das Gericht darf fehlende städtebauliche Ordnungsvorstellungen und Zielsetzungen der Gemeinde nicht durch eigene Erwägungen zum städtebaulich Sinnvollen oder Wünschenswerten ersetzen (BVerwG, Urteil vom 1. September 2016 - 4 C 2.15 - ZfBR 2017, 151 Rn. 26).“</p> <p>Darüber hinaus kann eine Planung auch dann die Pflicht zur Erforderlichkeit erfüllen, wenn die Initiative zur Planung von einem privaten Investor ausgegangen ist. „Es liegt auf der Hand, dass eine Planung, die durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen und deshalb im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, auch privaten Interessen dienen und durch private Interessenträger angestoßen sein kann (zutreffend VGH Mannheim, Beschluss vom 5. Juni 1996 - 8 S 487/96 - NVwZ-RR 1997, 684).“</p> <p>Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungsforums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Der Standort dieses Forums im näheren Umfeld der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reali-</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>2. Planungsermessen Anpassungsgebot, § 1 IV BauGB, Entwicklungsgebot, § 8 II 1 BauGB, Vorrang der Fachplanung, § 38 BauGB, Interkommunales Abstimmungsgebot, § 2 II BauGB Im Gegensatz zur Planrechtfertigung geht es beim Planungsermessen um das „Wie“ der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Vorschriften hinsichtlich des Planungsermessens wurden nicht eingehalten.</p> <p>a) Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (sog. Anpassungspflicht).</p> <p>Für die Gemeinde Jagstzell insbesondere ist durch den im Rahmen der Landesgartenschau geänderten Fluss „Jagst“ mit nachteiligen Folgen dort zu rechnen, was nicht berücksichtigt wurde und nicht hinreichend interkommunal abgestimmt wurde. Die größere Versiegelung mit Hotel, Tagungszentrum, Drogeriemarkt, Brückenpark, Inselbebauung und Steg wäre eine ordnungsgemäße Abstimmung mit der Gemeinde Jagstzell erforderlich hinsichtlich der geänderten Jagst.</p> <p>b) Vorgaben für Planinhalte Aufgrund ihrer Planungshoheit ist die Gemeinde für die städtebauliche Planung in ihrem Gemeindegebiet verantwortlich. Sie entscheidet daher, wie sie ihr Gemeindegebiet städtebaulich verplant. Die in Ausübung ihrer Planungshoheit ausgewiesenen Gebiete muss die Gemeinde jedoch den gesetzlich vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten zuordnen können. Bei den drei hier ausgelegten Bebauungsplänen „Landesgartenschau“, „Brückenpark“ und „Insel“ sind die in § 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten nicht eingehalten. Die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sowie hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind nicht eingehalten.</p>	<p>sierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen</p> <p>Die Ziele der Raumordnung sind eingehalten (Anpassungsgebot). Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot). Die erforderlichen Planfeststellungsverfahren wurden durchgeführt (Vorrang der Fachplanung).</p> <p>Das Plangebiet grenzt an einen regionalen Grünzug, Ziele der Raumordnung sind somit nicht betroffen.</p> <p>Die Beteiligung der Gemeinde Jagstzell erfolgt mit der Anhörung zum Entwurf. Darüber hinaus sind die Veränderungen des Jagst-Verlaufes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den Ausbau eines Gewässers ist nach § 68 WHG, i.V.m. den verfahrensrechtlichen Regelungen der Ländergesetze ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Daher wurde für große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Landesgartenschau“ Ende Januar 2022 ein Planfeststellungsverfahren zur naturnahen Umgestaltung der Jagst eingeleitet. Die Planfeststellung regelt hierbei die wasserwirtschaftlich relevanten Inhalte zur naturnahen Umgestaltung, u.a. auch den Versiegelungsgrad. Die Landesgartenschau wird im Rahmen der Interkommunalen Abstimmung als Aufwertung für die Raumschaft verstanden.</p> <p>§ 17 BauNVO normiert seit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (in Kraft getreten am 23.06.2021) keine Obergrenzen, sondern Orientierungswerte. Diese liegen bei sonstigen Sondergebieten bei einer GRZ von 0,9 und einer GFZ von 1,4. Für das Hotel und für das Tagungsforum wurde jeweils eine GRZ von 0,9 sowie eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ liegen somit noch unter den Orientierungswerten. Im Hinblick auf die Höhe baulicher Anlagen erfolgte eine Orientierung am Bestand, also am Wellenbad. Das Wellenbad hat eine Gebäudehö-</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Setzt die Gemeinde das Maß der baulichen Nutzung fest, ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO zu beachten, wobei § 17 BauNVO Obergrenzen normiert. Das Maß der baulichen Nutzung kann durch die in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten Varianten festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der baulichen Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist rechtswidrig, die Grundstücke können unter diesen Umständen mit einer viel zu großen maximalen Grundfläche bebaut werden. - Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist rechtswidrig. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche der baulichen Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (vgl. § 20 Abs. 2 BauNVO). Die Grundstücke können unter diesen Umständen mit einer viel zu großen maximalen Geschossflächenzahl bebaut werden. <p>Hotel Es ist eine zu große Geschossflächenzahl (GFZ) für das Hotel festgesetzt worden.</p> <p>Das Hotel fügt sich nicht in die andere vorhandene Bebauung ein. Ein 15 m hohes Hotel wird ca. 5 Stockwerke in der Höhe haben. Diese Festsetzung, eine Gebäudehöhe von 15 Metern, widerspricht jeder Festsetzungsmöglichkeit gemäß der Baunutzungsverordnung. Die Gebäudehöhe des Wellenbades soll ebenfalls erhöht werden. Die Gebäudehöhe des Wellenbades wird tatsächlich sich nicht verändern. Dies dient lediglich dazu, dass sich das Hotel mit seinen 15 Metern einfügen soll in die übrige Bebauung. Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ist rechtswidrig und verstoßen gegen § 20 Abs. 1 BauNVO bzw. § 18 BauNVO.</p>	<p>he von 11,70 m, die auch im Bebauungsplan „Landesgartenschau“ als maximale Gebäudehöhe in diesem Bereich festgesetzt wird. Da das Wellenbad aber topographisch gesehen höher liegt wie Hotel und Tagungsforum, ist eine Höhe von 17,80 m für das Hotel aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das neue Quartier bildet das Hotel den räumlichen Abschluss nach Osten und somit das städtebauliche Pendant zum gegenüberliegenden großen Baukörper des Wellenbades. Dazwischen fasst das Tagungsforum den gemeinsamen Freiraum des neuen Quartiers.</p> <p>Die Regelungen der §§ 18 und 20 BauNVO wurden bei der Festsetzung der Höhen beachtet.</p> <p>§ 9 Abs. 1 BauGB zeigt Festsetzungsmöglichkeiten auf, die aber nicht alle zwingend in einen qualifizierten Bebauungsplan aufgenommen werden müssen. Hierzu zählt auch die Festsetzung der Bauweise gem. § 22 BauNVO, auf die verzichtet werden kann, wenn die Regelung der Stellung der Gebäude mithilfe der überbaubaren Grundstücksflächen ausreicht. Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Für das Hotel wurde ein GFZ von 1,4 festgesetzt, was den Orientierungswert der BauNVO für sonstige Sondergebiete von 2,4 noch deutlich unterschreitet.</p> <p>In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich lediglich das städtische Hallen- und Freizeitbad, welches eine Höhe von 11,70 m hat. Zusammen mit dem Wellenbad soll durch den Bau des Forums und des Hotels ein räumlich definiertes neues städtebauliches Quartier entstehen. Aufgrund der Topographie ergibt sich trotz der Festsetzung der Gebäudehöhe von 17,80 m für das Hotel ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild. Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird weder durch die BauNVO noch durch die Landesbauordnung (LBO) eingeschränkt. Gem. § 18 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Dies erfolgt u.a. durch Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe. Im Bebauungsplan Entwurf wurden textliche Festsetzungen erarbeitet, die die Bezugspunkte noch einmal konkretisieren. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert lediglich den Begriff des Vollgeschosses. Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe wird keinem dieser §§ widersprochen.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Das Maß der baulichen Nutzung ist unzulässig, die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden viel zu groß festgesetzt.</p> <p>Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen beachten nicht die Vorschriften der § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 bzw. § 23 BauNVO, sowie §§ 22 und 23 BauNVO.</p> <p>Die Festsetzung einer Höhe für das Hotel mit 15 Metern liegt nicht innerhalb der rechtmäßigen Ausübung der Planungshoheit der Stadt.</p> <p>c) Entwicklungsgebot Aus der grundsätzlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung ergibt sich folgerichtig das sog. Entwicklungsgebot, das in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB normiert ist. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde muss daher die im Flächennutzungsplan getroffenen Grundentscheidungen als solche beachten. Dies ist bei allen 3 ausgelegten Bebauungsplänen nicht der Fall. Beim Drogeriemarkt sieht der Flächennutzungsplan Parkplatz vor, weil es um ein Überschwemmungsgebiet handelt und nicht einen großflächigen DM-Drogeriemarkt. Der Drogeriemarkt entspricht nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Die Stadt hat in einem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Landesgartenschau im Bereich Hotel und Tagungszentrum ein Gebiet als öffentliche Grünfläche, Erholung, Messe und Halle vorgesehen. Nicht</p>	<p>Gem. § 16 BauNVO <u>kann</u> das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl [...], der Geschossflächenzahl [...], der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Die für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzten Werte unterschreiten die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte deutlich. Die Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an der umgebenen Bebauung und sind im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das neue Quartier bildet das Hotel den räumlichen Abschluss nach Osten und somit das städtebauliche Pendant zum gegenüberliegenden großen Baukörper des Wellenbades. Dazwischen fasst das Tagungsforum den gemeinsamen Freiraum des neuen Quartiers für den Standort angemessen.</p> <p>Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB <u>können</u> die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan-Vorentwurf durch die Ausweisung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO sowie abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (s. Nutzungsschablone) erfolgt. Die Vorschriften des BauGB werden beachtet.</p> <p>Gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO kann die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Obergrenze für die Höhe ist gesetzlich nicht vorgegeben.</p> <p>Da die Festlegungen im Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, bedarf es einer Änderung des FNP. Diese Änderung ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren möglich und wurde bereits begonnen.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>jedoch Hotel und Tagungszentrum. Das Tagungszentrum ist praktisch eine Gaststätte für lukrative größere gastronomische Events. Hotel und Tagungszentrum entsprechen nicht dem Flächennutzungsplan. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Planung wird nicht nur fortentwickelt. Es handelt sich nicht nur um unwesentliche Grenzverschiebungen, sondern um wesentliche Abänderungen.</p> <p>3. Ordnungsgemäße Abwägung, § 1 VII BauGB - Abwägungsdisproportionalität und Gebot der Konfliktbewältigung Die Ordnungsgemäße Abwägung aller Belange ist nicht erfolgt. Die Vorschriften wurden nicht eingehalten.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Bei dieser Abwägung steht das „Wie“ der gemeindlichen Planung in Rede. Die Gemeinde besitzt einen erheblichen Gestaltungsspielraum, welche Festsetzungen über die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke in ihrem Gemeindegebiet sie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange trifft. Allerdings besteht diese gestalterische Freiheit nicht unbegrenzt.</p> <p>Die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde unterliegt dem sog. Gebot gerechter Abwägung, das in § 1 Abs. 7 BauGB gesetzlich normiert ist. Dieses Gebot gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde bei den drei hier ausgelegten Bebauungsplänen „Landesgartenschau“, „Brückenpark“ und „Insel“ verletzt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB geltend Abwägungsgrundsätze für eine ordnungsgemäße Abwägung:</p> <p>a) Gebot der Abwägungsbereitschaft Nach dem sog. Gebot der Abwägungsbereitschaft muss die Gemeinde für alle möglichen Planungsvarianten offen sein. Andernfalls würde die Abwägungsentscheidung unzulässig verkürzt. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Gemeinde von vornherein auf eine bestimmte Planung festgelegt ist.</p> <p>(aa) Hotel und Tagungszentrum Alleiniger Grund für den Sinneswandel der Stadt im Bereich „Landesgartenschau“ gegenüber der bisherigen Planfeststellung als reinem Erholungsgebiet ist das auch für die Stadt lukrative Vorhaben eines privaten Investors auf dem betreffenden Gebiet ein großes Tagungszentrum zu errichten. Voraussetzung ist allerdings dann, - nach dem Investor -, auch ein großes 50 Bettenhotel.</p> <p>Dem Vernehmen nach ohne Rücksprache mit anderen Ämtern oder dem Gemeinderat sicherte der Oberbürgermeister die besagte Änderung des Bebauungsplans zu. – Hier verletzt die Stadt das Gebot der Abwägungsbereitschaft allein schon deshalb, weil sie die Zusicherung ohne Mitwirkung des Gemeinderates abgibt. Eine unzulässige Verkürzung der Abwägung liegt vor, die Vorwegnahme der Entscheidung war sachlich nicht gerechtfertigt. Die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung wurde nicht gewahrt, insbesondere wurde der Gemeinderat nicht ordnungsgemäß beteiligt. Die vorweggenommene Entscheidung ist inhaltlich zu beanstanden.</p>	<p>Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde erstes Abwägungsmaterial gesammelt welche im Rahmen der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Dieser Verfahrensschritt ist noch nicht erfolgt und wird durchgeführt.</p> <p>Grundsätzlich ist es zulässig, dass Vorschläge privater (Investoren) Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden. Die Stadt Ellwangen beabsichtigt, mit Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines Freizeit-Quartiers am Schießwasen durch den Neubau eines Tagungsforums sowie eines Hotels, um letztlich den dynamischen Wirtschaftsstandort und die ansässigen Unternehmen zu stärken. Der Standort dieses Forums in der Nähe der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen. Ein städtebauliches Interesse ist somit gegeben, das Gebot der Abwägungsbereitschaft wurde nicht verletzt.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ hat mit einem Hotel und Tagungszentrum rein gar nichts zu tun. Eine Stadthalle hat nichts mit einem privaten Tagungszentrum zu tun, dies ist etwas anderes. Das Hotel ist eine Forderung des privaten Investors, damit er das private Tagungszentrum überhaupt baut. Das ist eine völlig sachfremde Erwägung. Dies ist unzulässig. Der Stadt geht es allein um eine Stadthalle. Die getroffene Planungsentscheidung verletzt das Gebot der Abwägungsbereitschaft. [...]</p> <p>b) Gebot der Konfliktbewältigung Das sog. Gebot der Konfliktbewältigung verpflichtet die Gemeinde, bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB alle bestehenden und durch die beabsichtigte Planung neu auftretenden städtebaulichen Konflikte zu berücksichtigen und planerisch zu bewältigen. Zur Bewältigung solcher Konflikte stehen der Gemeinde die vielfältigen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB und die sie konkretisierenden Bestimmungen der BauNVO zur Verfügung. Die Gemeinde muss grundsätzlich so planen, dass sie einen Konflikt zumindest reduziert. Bei der Umsetzung eines Bebauungsplans, Erreichen des Landesgartenschaugebietes mittels Steges, genauer mittels eines Betonbrückenmonsters, darf die Stadt insoweit nicht auf eine Konfliktlösung im Bebauungsplan verzichten. Die historische Altstadt ist nicht in Einklang zu bringen mit einem Betonbrückenmonster der Marke 1970-er Jahre.</p> <p>Die Stadt hat die Möglichkeit der sog. planerischen Zurückhaltung. Sie ist verpflichtet weniger zu betonen. „Brückenpark“, „Steg“, „Insel“, „Stadtstrand“, „Hotel und Tagungszentrum“ sind reine Betonwüsten und verletzen die planerische Zurückhaltung.</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ war zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen erzielt wurde, wird die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt.</p> <p>Gem. dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung dürfen die durch die Planung zu erwartenden Konflikte nicht ungelöst bleiben. Die von der Planung berührten Probleme werden unter anderem durch die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfasst und durch geeignete Festsetzungen abschließend bewältigt, sodass letztendlich alle von der Planung berührten Belange im Rahmen der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Dieser Verfahrensschritt ist noch nicht erfolgt und wird durchgeführt.</p> <p>Die planerische Zurückhaltung zielt in erster Linie darauf ab, dass die Gemeinde nicht jedes Detail eines Plangebietes regelt, sondern den Bebauungsplan v.a. im Hinblick auf Gestaltungsmöglichkeiten offen für eigene Entwicklungen lässt. Durch die Wahl des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gestaltung jedoch konkret entsprechend der Vorhabenpläne gewünscht. Eine Verpflichtung bzgl. des Versiegelungsgrades geht aus dieser nicht hervor. Darüber hinaus ist anzumerken, dass es sich beim Stadtstrand um eine Kiesfläche handelt und nicht um eine vollständig versiegelte Fläche.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Bei der Aufstellung der Bebauungspläne hat die Stadt das sog. Gebot der Rücksichtnahme nicht beachtet. Speziell im Bereich der Bauleitplanung ist die Stadt zur Berücksichtigung schutzwürdiger privater und öffentlicher Interessen verpflichtet. Das Gebot der Rücksichtnahme hat als zentrale Ausprägung den sog. Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen. Danach sollen unverträgliche Nutzungen grundsätzlich nicht nebeneinander geplant werden. „Brückenpark“, „Steg“, „Insel“, „Stadtstrand“, „Hotel und Tagungszentrum“ sind reine Betonwüsten und mit der denkmalgeschützten historischen Altstadt unverträgliche Nutzungen. Sie verschandeln jeden Blick auf die historische Altstadt. Historische Altstadt und Betonwüste dürfen nicht nebeneinander liegend geplant werden.</p> <p>Das Wort „Park“ bezeichnet nach den Regeln der Gartenkunst gestaltete größere Grünflächen, die der Verschönerung und der Erholung dienen.</p> <p>Ein „Strand“ ist ein flacher sandiger oder steiniger Küstenstreifen.</p> <p>Die Wortwahl „Brückenpark“, „Steg“, „Insel“, „Stadtstrand“, „Hotel und Tagungszentrum“ dient der bewussten Verschleierung der Wahrheit, die Öffentlichkeit soll glauben, dass der „Steg“ entsprechend dem Wortlaut eine kleine Brücke ist, die Öffentlichkeit soll nicht mitbekommen, dass der „Brückenpark“ kein Park ist, sondern in Wirklichkeit eine Betonwüste. Der Öffentlichkeit soll verheimlicht werden, dass der „Stadtstrand“ kein Strand ist, sondern in Wirklichkeit Betonwüste. Insbesondere im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt ist diese Planung rechtswidrig.</p> <p>Schließlich hat die Gemeinde das sog. Gebot der Lastenverteilung zu beachten, das sich vor allem auf die Inanspruchnahme von Flächen für öffentliche Einrichtungen oder Verkehrsflächen bezieht. Nach diesem Gebot sollen private Grundstücke für öffentliche Einrichtungen oder Verkehrsflächen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Staat selbst keine adäquaten Flächen besitzt. Für die Landesgarten-</p>	<p>Gemäß dem Trennungsgrundsatz müssen nicht verträgliche Nutzungen räumlich voneinander getrennt werden, hierfür hat eine ordnungsgemäße Abwägung Sorge zu tragen. Der Trennungsgrundsatz zielt dabei allerdings auf immissionschutzrechtliche und nicht etwa auf gestalterische Belange.</p> <p>Für sich allein stehend mag die Definition des Wortes „Park“ zutreffend sein, allerdings kann der Begriff durchaus auch aufgrund seiner Herkunft (lat. parricus ‚Einfriedung, Gehege‘) einen Teil einer Wortbildung darstellen und hierdurch auch für ein Gebiet oder Gelände stehen, das einem bestimmten Zweck gewidmet ist, wie beispielsweise Tierpark, Erlebnispark oder wie im vorliegenden Fall „Brückenpark“. Der Begriff „Brückenpark“ ist im Hinblick auf die Nutzung und Gestaltung angemessen.</p> <p>Ein Strand stellt die bestehende Uferzone eines Gewässers dar. Im Falle des Stadtstrandes wird an einem Abschnitt der Jagst im Bereich der Uferzone ein Kiesstrand angelegt, um diesen Gewässerabschnitt erlebbar zu machen und somit einen urbanen Freiraum zur Erholung zu schaffen. Der Begriff „Stadtstrand“ ist im Hinblick auf die Nutzung und Gestaltung angemessen.</p> <p>Die geplante Gestaltung und Nutzung der einzelnen Bereiche sind in den Zielen und Zwecken zum Bebauungsplan niedergeschrieben. Dieses Dokument war im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung online und im Rathaus einsehbar. Eine Verschleierung der Wahrheit liegt nicht vor.</p> <p>Für die Landesgartenschau wurden nur in dem Maße private Grundstücke in Anspruch genommen, wie sie benötigt wurden. Darüber hinaus werden die Flächen innerhalb des Plangebietes von der Stadt Ellwangen erworben; die Stadt Ellwangen ist bemüht, den Landwirten</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>schau werden - dem Vernehmen nach - auch private Grundstücke verplant. Soweit für die Landesgartenschau private Grundstücke verplant werden, hat die Stadt die Lasten so zu verteilen, dass ein Interessenausgleich hergestellt wird, der den Umständen des Einzelfalls gerecht wird.</p> <p>Einzelne Einwendungen: [...]</p> <p>Hotel und Tagungszentrum (1) Wir rügen insbesondere die fehlende Erforderlichkeit. Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB fehlt.</p>	<p>gleichwertige Flächen im Tausch anzubieten und steht mit diesen in Verhandlungen.</p> <p>Gemäß dem Beschluss vom Bundesverwaltungsgericht vom 25.07.2017 bestimmt sich die Erforderlichkeit einer Planung nach der planerischen Konzeption einer Gemeinde: „Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urteile vom 10. September 2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16 Rn. 11 und vom 26. März 2009 - 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 Rn. 17). Die städtebaulichen Gründe, die sich in einer konkreten städtebaulichen Situation zur Rechtfertigung planerischer Festsetzungen anführen lassen, sind deshalb stets auch Ergebnis städtebaupolitischer Willensbildung. Sich einen entsprechenden Willen zu bilden und hierüber Auskunft zu geben, ist ausschließlich Sache der Gemeinde. Sie hat die städtebaulichen Zielsetzungen zu formulieren. Das Gericht darf fehlende städtebauliche Ordnungsvorstellungen und Zielsetzungen der Gemeinde nicht durch eigene Erwägungen zum städtebaulich Sinnvollen oder Wünschenswerten ersetzen (BVerwG, Urteil vom 1. September 2016 - 4 C 2.15 - ZfBR 2017, 151 Rn. 26).“</p> <p>Darüber hinaus kann eine Planung auch dann die Pflicht zur Erforderlichkeit erfüllen, wenn die Initiative zur Planung von einem privaten Investor ausgegangen ist. „Es liegt auf der Hand, dass eine Planung, die durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen und deshalb im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, auch privaten Interessen dienen und durch private Interessenträger angestoßen sein kann (zutreffend VGH Mannheim, Beschluss vom 5. Juni 1996 - 8 S 487/96 - NVwZ-RR 1997, 684).“</p> <p>Die Stadt Ellwangen beabsichtigt, unter Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines Freizeit-Quartiers am Schießwasen durch den Neubau eines Tagungsforums sowie eines Hotels und unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort damit auch die ansässigen Unternehmen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>(2) Ein Hotel und Tagungszentrum dürfen auf dem Gebiet gar nicht vorgesehen sein.</p> <p>(3) Erschließungskosten und Erbpacht: Die Stadt beabsichtigt laut Zeitungsartikel der Schwäbischen Post vom 06. April 2022 „Erbpacht“ mit einer Laufzeit von 50 Jahren. Die Stadt will also das Grundstück nicht verkaufen. Damit muss der Investor vermutlich die Erschließungskosten nicht tragen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird von der Stadt auf Grundlage eines Bauvorhabens- und Erschließungsplans aufgestellt, den ein privater Träger mit der Stadt abgestimmt hat. Dazu muss sich der Träger des Bauvorhabens aber bereiterklären und vertraglich dazu verpflichten, das Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind. Ist die Erschließung gesichert und widerspricht das Bauvorhaben nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig. Hier ist die Erschließung aber nicht gesichert, so dass das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig ist. Die Stadt müsste die Erschließungskosten auf den Investor übertragen, was sie aber nicht vorhat.</p> <p>(4) Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB. Der Bebauungsplan kann normalerweise ein Hotel oder ein Tagungszentrum vorsehen, aber nicht wer genau was bekommen soll. Beim Bebauungsplan ist schon von der Stadt genau vorgesehen, wer das Hotel und das Tagungszentrum betreiben soll. In der Gemeinderatssitzung war klar, dass nicht allgemein über irgendeinen noch später zu bestimmenden Investor gesprochen wird, sondern dass hier genau den</p>	<p>Aufgrund immissionsschutzfachlicher Belange ist die Standortwahl für ein Tagungsforum eingeschränkt, sodass nur wenige Flächen hierfür in Frage kommen. Durch die Ansiedlung dieses Forums am Schießwäsen kann zusammen mit dem Wellenbad und dem Hotel ein Freizeit-Quartier geschaffen werden, welches durch die Nähe zur Innenstadt die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern stärkt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist planungsrechtlich die Voraussetzung für die Zulässigkeit geschaffen.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kennzeichnet sich durch drei Elemente.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vorhaben und Erschließungsplan (VEP): ein vom Vorhabenträger vorzulegender Plan, der das zu realisierende Vorhaben und die zu seiner Erschließung notwendigen Maßnahmen festlegt 2. vorhabenbezogener Bebauungsplan: von der Gemeinde zu erstellen; bestimmt für das im VEP bezeichnete Vorhaben die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit 3. Durchführungsvertrag: wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geschlossen, muss vor Satzungsbeschluss vorliegen; in diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. <p>Die Erschließung umfasst grundsätzlich den Anschluss an die Strom- und Wasserversorgung, an die Kanalisation sowie an die Straßen- bzw. Wegeinfrastruktur. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den im Rahmen des Bebauungsplans „Landesgartenschau“ geplanten öffentlichen Parkplatz. Die Erschließung der Ver- und Entsorgungsanlagen muss im VEP aufgezeigt werden. Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt dann im Rahmen der Baumaßnahmen. Die Aussagen die Erschließung sei nicht gesichert und die Stadt wolle die Erschließungskosten nicht an den Vorhabenträger übertragen sind nicht zutreffend.</p> <p>Grundsätzlich ist es zulässig, dass Wünsche privater (Investoren) Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden. Die Stadt Ellwangen beabsichtigt, mit Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Wünschen eines bestimmten Investors entsprochen werden soll. Das Hotel soll deshalb entstehen, weil der Investor nur dann das Tagungszentrum betreibt. Die Stadt hat bisher keinen Hotelbedarf gesehen. Beim Hotel und Tagungszentrum ist schon festgelegt, wer beides bauen und betreiben wird. Ein Bebauungsplan kann nicht nur für einen bestimmten Hotelbetreiber aufgestellt werden. Abwägungsausfall liegt vor.</p> <p>(5) Die Interessen sind nicht gerecht abgewogen. Die Interessen sind nicht in einen gerechten Ausgleich gebracht worden. Die schon vorhandenen Hotelbesitzer und Gastronomiebesitzer müssen weiterhin ihrem Beruf nachgehen können. Die Interessen der schon vorhandenen Hotelbesitzer und Gastronomiebesitzer sind nicht mit dem nötigen Gewicht berücksichtigt. Sie sind mit der Planung nicht in Einklang gebracht.</p> <p>Für Gaststätten sind große Veranstaltungen wie Hochzeiten, Taufen, Beerdigungen oder große Geburtstage und insbesondere Firmenfeiern als lukrative Einnahmequellen notwendig. Es ist damit zu rechnen, dass für große Veranstaltungen das Tagungszentrum zukünftig gewählt wird. Dies verodet die Innenstadt noch mehr als schon bisher.</p> <p>Durch die Landesgartenschau entsteht zusätzlicher Verkehr in der Innenstadt, mehr Touristen werden kommen, aber sie führt nicht zu mehr Übernachtungen. Dies zeigt die Überprüfung der bisher stattgefundenen Landesgartenschauen. Es besteht ein Abwägungsfehler, da nicht alle Dinge mit dem nötigen Gewicht berücksichtigt wurden. Die LGS zieht Touristen an, aber es besteht kein erhöhter Bedarf an Übernachtungen. Der Bebauungsplan sieht aber nicht vor, dass nach Ende der LGS das Hotel wieder abgerissen wird.</p>	<p>Freizeit-Quartiers am Schießwasen durch den Neubau eines Tagungsforums sowie eines Hotels und unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort damit auch die ansässigen Unternehmen. Der Standort dieses Forums in der Nähe der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen. Ein städtebauliches Interesse ist somit gegeben, ein Abwägungsausfall liegt nicht vor.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ war zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen erzielt wurde, wird die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jagstforum“ weitergeführt.</p> <p>Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes besteht eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist. Gewerbetreibende haben gemäß dieser Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass sich die Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen müsse. (u.a. BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979, Az. 4 N 1/78, 4 N 2/79, 4 N 3/79, 4 N 4/79, BayVBl. 1980, 88; BVerwG, Beschl. v. 26.2.1997 – 4 NB 5797 –, NVwZ 1997, 683 m. w. N.)</p> <p>Der Standort des Tagungsforums in der Nähe der Innenstadt stärkt die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Darüber hinaus verfügen Forum und Hotel nicht über einen Restaurantbetrieb, sodass für alle Veranstaltungen Catering notwendig wird. Hierdurch können das ansässige Catering- und Gastronomiegewerbe profitieren.</p> <p>Durch die Ansiedlung des Tagungsforums mit Hotel in der direkten Nachbarschaft zum Wellenbad und dem neugestalteten Naturpark an der Jagst wird die Attraktivität des Freizeitquartiers und gleichzeitig die Tourismusinfrastruktur der Stadt gesteigert. Hierdurch können auch positive Effekte für die bereits ansässige Hotellerie entstehen. Darüber hinaus ist kein zusätzlicher Restaurantbetrieb im neuen Quartier vor-</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Von Seiten der Hotelbetreiber, vertreten von [...], (Landhotel Hirsch in Neunheim) und [...] (Hotel Montana), wurde eine gemeinsame Stellungnahme bereits vorab schon abgegeben. Dieser gemeinsamen Stellungnahme schließen wir uns vollumfänglich an. Wir bitten die dort genannten Einwendungen zu berücksichtigen, sie sind auch Teil dieser Einwendungen.</p> <p>Ein Bedarf für ein Hotel und für ein Tagungszentrum besteht nicht, es besteht keine Notwendigkeit. Die Interessen der vorhandenen Anbieter sind nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt ein Hotel und Tagungszentrum fest und entsprechende Verkehrseinrichtungen. Die Landesgartenschau ist aber zeitlich befristet. Sobald die Landesgartenschau vorbei ist, ebbt das Interesse der Touristen aber ab. Der Bebauungsplan will Regelungen für die LGS treffen und nicht Regelung für danach.</p> <p>Nach der LGS ist mit einem erhöhten touristischen Übernachtungsbedarf nicht zu rechnen. Es bestehen Abwägungsfehler.</p> <p>(6) Die Maßnahme geht über das hinaus, was die Stadt planen wollte. Die Landesgartenschau ist befristet auf 5 Monate. Die Stadt will die Landesgartenschau planen und damit ein eigentlich befristetes Ereignis. Das Hotel geht aber darüber hinaus. Die Festlegung im Bebauungsplan gilt aber selbst dann, wenn</p>	<p>gesehen, sodass sich auch positive Effekte für das örtliche Catering- und Gaststättengewerbe ergeben. Außerdem besteht gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist. Gewerbetreibende haben gemäß dieser Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass sich die Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen müsse. (u.a. BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979, Az. 4 N 1/78, 4 N 2/79, 4 N 3/79, 4 N 4/79, BayVBl. 1980, 88; BVerwG, Beschl. v. 26.2.1997 – 4 NB 5797 –, NVwZ 1997, 683 m. w. N.).</p> <p>Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung trifft der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ Festsetzungen für den Zeitraum der Landesgartenschau (Temporäre Festsetzungen), aber auch darüber hinaus. Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ war zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen erzielt wurde, wird die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Beim geplanten Freizeitquartier „Jagstforum“ handelt es sich nicht um eine Planung für den Zeitraum der LGS, sondern um eine langfristige Planung.</p> <p>Eine „Landesgartenschauereffekt“ auf die Hotelauslastung ist nicht belegbar, allerdings werden Übernachtungszahlen langfristig durch das verfügbare Angebot an qualitativ und quantitativ hochwertigen Einrichtungen bestimmt. Durch die Ansiedlung des geplanten Hotels wird das Hotelangebot um ein modernes Hotel erweitert, welches neue Tourismusgruppen erschließen kann. Außerdem besteht gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ war zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>das Hotel nach der Landesgartenschau in Insolvenz geht, darüber hinaus. Der Plan geht über das hinaus, was die Stadt planen wollte.</p> <p>(7) Der Bebauungsplan geht über das hinaus, was der Plan regeln soll. Hotel und Tagungszentrum haben mit der Landesgartenschau nichts zu tun. Die Auslage des Bebauungsplans dient dazu, dass über alle Dinge, die betroffen sind, Beschlüsse gefasst werden und alle Einwendungen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan betrifft die Landesgartenschau. Das Hotel wäre demnach nur für die Zeit der Landesgartenschau zu nutzen.</p> <p>Der Stadt Ellwangen geht es um eine Stadthalle. Das Tagungszentrum hat nicht die Funktion als ein Gemeindezentrum oder für eigene Zwecke der Gemeinde. Die Frage ist: Warum möchte die Stadt das Hotel? Ein zusätzlicher Bedarf für ein Hotel besteht überhaupt nicht. Wenn die Landesgartenschau ein Hotel erfordern würde, dann wäre dies eine Planung für ein Hotel nur für die 5 Monate der Landesgartenschau.</p> <p>Ein privates Tagungszentrum ist keine Stadthalle. Es ist ein Fehler, weil es sich um etwas anderes handelt.</p>	<p>erzielt wurde, wird die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die Stadt Ellwangen beabsichtigt, mit Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines Freizeit-Quartiers am Schießwasen durch den Neubau eines Tagungsforums sowie eines Hotels und unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort damit auch die ansässigen Unternehmen.</p> <p>Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung trifft der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ Festsetzungen für den Zeitraum der Landesgartenschau (Temporäre Festsetzungen), aber auch darüber hinaus. Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ war zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen erzielt wurde, wird die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Beim geplanten Freizeitquartier am Schießwasen handelt es sich nicht um eine Planung für den Zeitraum der LGS sondern um eine langfristige Planung.</p> <p>Die Stadt Ellwangen beabsichtigt, mit Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines Freizeitquartiers am Schießwasen durch den Neubau eines Tagungsforums sowie eines Hotels und unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort damit auch die ansässigen Unternehmen. Durch die Ansiedlung des Forums mit Hotel in der direkten Nachbarschaft zum Wellenbad und dem neugestalteten Naturpark an der Jagst wird die Attraktivität des Freizeitquartiers und gleichzeitig die Tourismusinfrastruktur der Stadt gesteigert. Hierdurch können auch positive Effekte für die bereits ansässige Hotellerie entstehen. Darüber hinaus ist kein zusätzlicher Restaurantbetrieb im neuen Quartier vorgesehen, sodass sich auch positive Effekte für das örtliche Catering- und Gaststättengewerbe ergeben. Durch die Ansiedlung des geplanten Hotels wird das Hotelangebot um ein modernes Hotel erweitert, welches neue Tourismus-gruppen erschließen kann.</p> <p>Die Stadt Ellwangen betrachtet das „Jagstforum“ nicht als vollständigen Ersatz für die Stadthalle, das Forum kann aber die Stadthalle in großen Teilen ersetzen und weitere Nutzungen erschließen, wie bei-</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>(8) Vorfestlegung Die Stadt durfte sich nicht schon vorher auf einen bestimmten Betreiber festlegen, auf jeden Fall durfte vorher kein Vertrag geschlossen werden. Es besteht ein Abwägungsfehler, weil die Stadt sich schon vorher festgelegt hat. Die Stadt wollte die Sache auf jeden Fall durchziehen, ohne überhaupt die Einwendungen abzuwarten. Die Vorfestlegung ist ein Abwägungsfehler. Es können Dinge zu Tage treten, von denen man vorher nichts wusste. Da vorher schon Absprachen und Verträge geschlossen wurden, egal was passiert, liegt eine Vorfestlegung vor. Die Funktion des Einwendungsverfahrens macht keinen Sinn, wenn die Stadt die Einwendung nicht in Betracht ziehen kann, aufgrund von Vorfestlegungen. Dies ist ein Abwägungsfehler. Der Investor will die Planung, egal welche Einwendungen kommen. Nach § 32 BauGB gibt es vorhabenbezogene Bebauungspläne, da ein Investor Planungssicherheit will. Eine unzulässige Vorfestlegung darf aber nicht stattfinden. Hier liegt eine unzulässige Vorfestlegung vor. Es liegt ein Abwägungsausfall vor, § 1 Abs. 7 BauGB Wir rügen insbesondere die fehlende Abwägung.</p> <p>(9) Vorhaben ist unverhältnismäßig. Wir machen die fehlende Auslastung der Hotels in Ellwangen geltend. Bei den Landesgartenschauen, die bisher in Baden-Württemberg stattfanden, führte die LGS zu mehr Besuchern, aber nicht zu mehr Übernachtungen. Wesentlich ist ja, wieviel wird übernachtet. Ein zusätzlicher Bedarf besteht nicht, die Angelegenheit ist überdimensioniert. Zum Beweis verweisen wir auf die Ergebnisse der früheren Landesgartenschauen in Baden-Württemberg</p> <p>IV. Abschließend weitere wesentliche Einwände: [...]</p>	<p>spielsweise Tagungen, Seminare und Konferenzen. In der direkten Umgebung befindet sich kein Tagungsort mit vergleichbarer Größe. Der Standort des Tagungsforums in der Nähe der Innenstadt stärkt die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Darüber hinaus verfügt das Forum nicht über einen Restaurantbetrieb, sodass für alle Veranstaltungen Catering notwendig wird. Hierdurch können das ansässige Catering- und Gastronomiegewerbe profitieren.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ war zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen erzielt wurde, wird die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Grundsätzlich ist es zulässig, dass Wünsche privater (Investoren) Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden. Die Stadt Ellwangen beabsichtigt, mit Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines Freizeit-Quartiers am Schießwasen durch den Neubau eines Tagungsforums sowie eines Hotels und unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort damit auch die ansässigen Unternehmen. Der Standort dieses Forums in der Nähe der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen.</p> <p>Ein „Landesgartenschauereffekt“ auf die Hotelauslastung ist nicht belegbar, allerdings werden Übernachtungszahlen langfristig durch das verfügbare Angebot an qualitativ und quantitativ hochwertigen Einrichtungen bestimmt. Durch die Ansiedlung des geplanten Hotels wird das Hotelangebot um ein modernes Hotel erweitert, welches neue Tourismusgruppen erschließen kann. Außerdem besteht gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>C) Die wesentlichen Einwände zur öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Landesgartenschau“ in Ellwangen vom 04.07.2022: Stichwort Hotelbau 690 qm und Tagungszentrum 1075 qm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das geplante Vorhaben „Hotel und Tagungszentrum“ widerspricht in wesentlichen Inhalten dem Bebauungsplan Mühlgraben Nord vom 12.04.2001 sowie dem Flächennutzungsplan 2015 in der Fassung vom 23.01.2019. Beide Pläne sehen eine Sonderfläche für Erholung mit Halle und Messe vor, d.h. eine öffentliche Fläche für die Bevölkerung zur Erholung und Erbauung. Eine gewerbliche Fläche ist nicht vorgesehen. Bei dem geplanten Hotel und Tagungszentrum handelt es sich jedoch um ein privates Gewerbe. Das Neubauvorhaben widerspricht somit grundlegend dem Geiste der bisherigen Pläne. Der Charakter einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird durch die Ansiedlung eines privaten Hotel-Tagungszentrums grundlegend verletzt. • Bei dem ausgewiesenen Gelände handelt es sich um ein Hochrisiko Überschwemmungsgebiet, bei welchem die Fläche des geplanten Neubaus (ca.1.765 qm) gemäß der Hochwassergefahrenkarte fast vollständig innerhalb der Überflutungsflächen von HQ100 und HQ-Extrem liegt. Nach Prognose entsprechend den Bekanntmachungen der Stadt Ellwangen bleibe das Überschwemmungsrisiko in diesem Bereich auch nach den gesamten Landschaftsbaumaßnahmen gleich. Baumaßnahmen mit 2 Gebäudekomplexen dieser Größenordnung in ein Hochrisikoüberschwemmungsgebiet sind nach den zunehmenden Flutkatastrophen, z.B. in Nordrhein-Westfalen und Rheinlandpfalz/Ahrtal 2021, nicht mehr zeitgemäß und unverantwortlich. 1993 wurde das Wellenbad von Hochwasser enorm geschädigt, die komplette Haustechnik musste damals erneuert werden. Bei einem Hochwasserschaden würde die Stadt Ellwangen im Rahmen des Erbpachtmodelles finanziell haften. Die Überbauung in diesem Hochrisikoüberschwemmungsgebiet ist somit nicht rechtmäßig. • Bei dem Neubau ist ein Hotel mit einer Gebäudehöhe von 15,6 m und ein Tagungszentrum mit einer Gebäudehöhe von 8,5 m vorgesehen. Damit überragt das Hotel weithin sichtbar die Umgebungsbauten und passt sich nicht in die Landschaft mit angestrebten Parkcharakter ein. Mit der Gebäudehöhe von 15,6 Metern, also 3-4 (!) Geschossen, passt sich der Hotelneubau nicht in das vorhandene städtebauliche Gesamtbild ein, sondern ragt sichtbar und damit störend hervor. Der Hotel- und Tagungszentrum Bau ist landschaftsverschandelnd. • Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes seitens der Stadt Ellwangen zugunsten eines privaten Unternehmers ist nicht rechtmäßig. Dies stellt ein unerlaubter Eingriff in die Wettbewerbsfähigkeit und in die Gewerbefreiheit und Berufsfreiheit dar. 	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ liegt außerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Mühlgraben Nord“; innerhalb dieser Teilfläche sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen ist für die Teilfläche „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. 8 Abs. 3 BauGB geändert.</p> <p>Die Flächen, auf denen Hotel und Tagungsforum errichtet werden sollen, liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100 Gebieten), sodass die Bebauung grundsätzlich möglich ist. Die Teilfläche liegt allerdings innerhalb eines Risikogebietes, sodass gem. § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zur Vermeidung von Schäden sind eine hochwasserangepasste Planung und Bauausführung erforderlich, die durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden soll.</p> <p>Das Hallen- und Freizeitbad „Wellenbad“ liegt in der direkten Nachbarschaft des geplanten Tagungsforums und des Hotels und hat eine Bestandshöhe von 11,70 m. Aufgrund der topographischen Lage sind die Gebäude ähnlich hoch. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Eingrünung und Einbindung der Gebäude in die Landschaft getroffen. Durch eine auf das Wellenbad abgestimmte Gebäudeausrichtung, Wegführung und Freiraumgestaltung werden die drei Elemente des neuen Quartiers (Wellenbad, Tagungsforum und Hotel) gestalterisch und funktional verbunden. Mit der Einbindung in die umgebenden Parkflächen, Stellplatzflächen und Wegeverbindungen der Daueranlagen ist das Quartier schlüssig in das landschaftsarchitektonische Gesamtkonzept der Landesgartenschau integriert.</p> <p>Grundsätzlich ist es zulässig, dass Vorschläge privater (Investoren) Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden. Die Stadt Ellwangen</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Hier soll ein privater Unternehmer durch Erbpacht begünstigt werden. Erbpacht bedeutet, dass die Stadt Ellwangen für das Geländes aufkommen muss, damit die Erschließung und Gründung zu erstellen hat und natürlich auch für den Hochwasserschutz verantwortlich ist. Das Gelände ist reines Schwemmland, für die Gründung des Geländes muss sicherlich 10 m tief betoniert werden, um auf festen Untergrund zu stoßen. Die Kosten für den Bauplatz, die Grundstückerschließung, die aufwändige Gründung und den Hochwasserschutz spart sich der zukünftige Erbpächter. Erspart sich auch die Haftung für Hochwasserschäden, die unberechenbar sein können. Zu guter Letzt muss der Erbpächter auch keine Stellplätze ausweisen oder ablösen, wie sonst jeder andere Hotelbetreiber. Das stellt im Gesamten einen unerlaubten Eingriff der öffentlichen Hand erheblichen Ausmaßes in die Gewerbefreiheit und Berufsfreiheit dar. Der privaten Unternehmer wird finanziell enorm begünstigt und bekommt ein bebaubares Grundstück in 1 A-Lage Ellwangers. Dies ist zum Nachteil der etablierten Hotelbetriebe in der Altstadt. Dies ist folglich nicht rechtmäßig.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Erbpacht soll der öffentlichen Hand dazu dienen, Mangel im Gemeinwesen auszugleichen. Erbpacht ist im Sozialen Wohnungsbau üblich. Im Hotelbereich in Ellwangen und Umgebung gibt es aber keinen Mangel. Im Gegenteil. Die Auslastung der Hotels in Ellwangen und Umgebung lag 2021 bei nur 17%. Auch vor der Corona-Pandemie lag die Auslastung im Bereich Ellwangen mit ca. 20-25 % deutlich niedriger als z.B. in Aalen oder Crailsheim. Infolge der Corona-Pandemie wird es auch zukünftig weniger Tagungen mit Präsenz geben, da digitale Konferenzen mittlerweile etabliert sind. Die Landesgartenschau wird erfahrungsgemäß auch zu keiner Steigerung der Bettenauslastung führen, weder während der ca. 5-monatigen Veranstaltung noch danach. Die Besucher der Landesgartenschau sind überwiegend reine Tagesgäste. Die Erfahrung von Schwäbisch Gmünd (2014) und Heidenheim (2006) ergaben, dass die zusätzliche Bettenauslastung während der Landesgartenschau nur bei 1-2 % lag. Ellwangen ist im Hotelbereich somit überversorgt. Der Eingriff der Stadt, einem privaten Unternehmer am Rande der Altstadt in absoluter 1A-Lage ein Erbpachtgrundstück für ein Hotel mit ca. 50 Betten zur Verfügung zu stellen, stellt somit eine unbegründete und unzulässige Wettbewerbsverzerrung dar, die für die bereits bestehenden Hotelbetriebe existenzbedrohend werden kann. Dieses Vorgehen ist nicht rechtmäßig. 	<p>beabsichtigt, mit Einbezug des Wellenbades, die städtebauliche Entwicklung eines Freizeit-Quartiers am Schießwasen durch den Neubau eines Tagungsforums sowie eines Hotels und unterstützt damit als dynamischer Wirtschaftsstandort auch die ansässigen Unternehmen. Der Standort dieses Forums in der Nähe der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen. Ein städtebauliches Interesse ist somit gegeben. Da die Planungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, bedarf es einer Änderung des FNP. Diese Änderung ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren möglich und wurde bereits begonnen.</p> <p>Aspekte des Erbbaurechts sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Dennoch erlangt der Vorhabenträger mit dem Erbbaurecht lediglich das Recht eine Immobilie auf einem fremden Grundstück zu errichten und zahlt hierfür einen Erbbauzins. Die Kosten für die Erschließung hat der Erbbaurechtnehmer (Vorhabenträger) gem. § 134 Abs. 1 S. 2 BauGB selbst zu tragen. Auch die Kosten für den Bau (inkl. Gründung) und den Hochwasserschutz (Hochwasserangepasste Bauweise gem. Bebauungsplan) muss der Bauherr selbst tragen. Der Stellplatznachweis muss vom Vorhabenträger im Zuge der Baugenehmigung durch Ablösung der Stellplätze erbracht werden. Eine finanzielle Begünstigung des Vorhabenträgers erfolgt nicht.</p> <p>Aspekte des Erbbaurechts sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Eine „Landesgartenschauereffekt“ auf die Hotelauslastung ist nicht belegbar, allerdings werden Übernachtungszahlen langfristig durch das verfügbare Angebot an qualitativ und quantitativ hochwertigen Einrichtungen bestimmt. Durch die Ansiedlung des geplanten Hotels wird das Hotelangebot um ein modernes Hotel erweitert, welches neue Tourismusgruppen erschließen kann. Außerdem besteht gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist. Gewerbetreibende haben gemäß dieser Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass sich die Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahinge-</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Das Tagungszentrum mit 430 Sitzplätzen, in 4 Einheiten unterteilbar, sowie 180 Sitzplätzen im Foyer mit kleiner Verteilerküche für Catering stellt eine erhebliche, teilweise Existenz bedrohliche Konkurrenz für das etablierte Gaststättengewerbe in der Region dar. Ellwangen und Umgebung haben genügend bewirtungsbare Tagungsräume dieser Größenordnung. Veranstaltungen für Hochzeits-, Trauer-, Geburtstags-, Wohlfahrts-, Vereins oder Geschäfts-Gesellschaften, werden mit dem geplanten Tagungszentrum den bestehenden Gaststätten, die ebenfalls Räume dieser Größenordnungen anbieten, weggenommen. Mit einer Zunahme von Veranstaltungen dieser Größenordnungen ist nicht zu rechnen. Dies auch, weil die größeren Unternehmen oder Gesellschaften im Bereich Ellwangen ihre eigenen Tagungsräume haben, so z. B. Eura-Consult, Inneo, Varta, Betzold, Stengel, Ivoclar oder Schönenberg. Das Vorgehen der Stadt Ellwangen als öffentliche Hand mittels Erbpacht in den Markt dieser Großveranstaltungen einzugreifen, ist unbegründet, ungerechtfertigt, wettbewerbsschädigend und nicht rechtmäßig. Es verstößt gegen das Grundrecht auf Gewerbefreiheit und Berufsfreiheit.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Stadt Ellwangen hat es bisher versäumt, die etablierten Hotel- und Gaststättenbetreiber in einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung einzubeziehen. Zu keinem Zeitpunkt wurden Informationen über den gewünschten Bau und die Kostenverteilung bei der anvisierten Erbpacht öffentlich kundgetan. Zu keinem Zeitpunkt gab es eine öffentliche Ausschreibung für interessierte Investoren. Im Gegenteil. Die Stadt war bisher bemüht alles im Geheimen zu halten. Die Stadt verkündet lediglich, dass der Zuschlag im September 2022 geplant ist. Mit anderen Worten, die Stadt Ellwangen hat bereits einen Investor, andere Interessenten sind nicht erwünscht. Es ist zu vermuten, dass der von der Stadt Ellwangen beauftragte Planer und Architekt des vorliegenden Hotel- und Tagungszentrumsvorhabens, Herr Isin, die auserwählte Person ist. Herr Isin hat 2012 auch in Aalen ein Hotel geplant und gebaut. Es handelt sich um das Ibis-Hotel, ebenfalls in 1 A-Lage mitten im historischen Stadtzentrum Aalens. Das Hotel war damals, 2012, ebenfalls wegen des fehlenden Bedarfs und dem undurchsichtigen Vorgehen der Stadt Aalen sehr umstritten. Die Bauzeit des Billighotels betrug nur 1 Jahr. Nach Fertigstellung zeigten sich dann erhebliche Baupla- 	<p>hendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen müsse. (u.a. BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979, Az. 4 N 1/78, 4 N 2/79, 4 N 3/79, 4 N 4/79, BayVBl. 1980, 88; BVerwG, Beschl. v. 26.2.1997 – 4 NB 5797 –, NVwZ 1997, 683 m. w. N.)</p> <p>Der Standort des Tagungsforums in der Nähe der Innenstadt stärkt die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Darüber hinaus verfügt das Forum nicht über einen Restaurantbetrieb, sodass die ansässigen Catering- und Gastronomiebetriebe in Anspruch genommen werden müssen. Prinzipiell besteht aber gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist. Gewerbetreibende haben gemäß dieser Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass sich die Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen müsse. (u.a. BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979, Az. 4 N 1/78, 4 N 2/79, 4 N 3/79, 4 N 4/79, BayVBl. 1980, 88; BVerwG, Beschl. v. 26.2.1997 – 4 NB 5797 –, NVwZ 1997, 683 m. w. N.)</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ und Aspekte des Erbbaurechts sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Für die Planung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und über einen Durchführungsvertrag sichergestellt, dass auch die Vorgaben der Stadt bei der Umsetzung berücksichtigt werden. Da es sich um ein öffentlich-rechtliches Verfahren handelt, werden alle Beschlüsse in öffentlicher Sitzung diskutiert und die Unterlagen öffentlich ausgelegt, sodass die Öffentlichkeit informiert wird.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>nungsmängel. So sind, nur als Beispiel, die Zimmer sehr hellhörig und die Tiefgarage für größere PKWs nicht befahrbar. Seit Anfang 2022, also nach nicht einmal 10 Jahren ist dieses Hotel geschlossen. Es ist zu befürchten, dass auch der Stadt Ellwangen das gleiche Schicksal droht. Nach geheimen Absprachen soll bei fehlendem Bedarf ein Billighotel mit Tagungszentrum hochgezogen werden, welches die Landschaft verschandelt und bei dem die Stadt als Erbpächterin im Falle einer Insolvenz die Folgekosten einer Bauruine zu tragen hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Wunsch der Stadt Ellwangen, mit diesem Tagungszentrum einen Ersatz für eine Stadthalle zu bekommen, wird nicht erfüllt. Dies aus 2 Gründen. Zum einen aus baulichen Gründen. Die Sitzplatzfläche ist für die „Große Kreisstadt“ Ellwangen viel zu klein und es fehlt eine Bühne mit Bühnentechnik und entsprechendem Brandschutzkonzept. Ferner zweitens aus Gründen der Trägerschaft. Eine Stadthalle der öffentlichen Hand dient dazu, das Zusammenleben in der Gemeinde zu fördern, durch zur Verfügungstellung von großen Räumlichkeiten für Faschings-, Weihnachts-, Schul-, Wohltätigkeits-, Kultur-, oder Vereins-Veranstaltungen, gegen einen entsprechend finanziell angepassten Obolus. Ein privater Investor hingegen ist profitorientiert. Vereine und andere finanzschwache Organisationen und Gesellschaften werden nicht zum Zuge kommen. • Letztlich glaubt die Stadt Ellwangen mit einem privaten Investor, um den Bau einer Stadthalle heranzukommen. Der Preis ist für das Vorhaben sehr hoch und verfehlt dennoch komplett sein Ziel. Die Stadt muss für die Zurverfügungstellung des Erbpacht-Geländes hohe Kosten für Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen stemmen, den Hochwasserschutz finanzieren und gewährleisten und damit auch für zukünftige Hochwasserschäden haften. <p>Ferner muss die Stadt den vom Investor aufgezwungenen Hotelneubau akzeptieren, den Ellwangen gar nicht braucht und für den es auch nachweislich keinen Bedarf gibt. Zu guter Letzt bekommt Ellwangen am Ende trotz aller Unkosten keine Stadthalle, sondern nur ein einfaches kleines Tagungszentrum, welches Ellwangen bereits zu Genüge hat.</p> <p>Wir bitten Sie, alle in diesem Schreiben genannten Einwände und Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungspläne „Brückenpark“, „Insel“ und „Landesgartenschau“ zu berücksichtigen.</p> <p>V. In Ergänzung zu unserem Schreiben vom 18.08.2022 Für die von uns mit diesem Schreiben und mit unserem Schreiben vom 18.08.2022 an die Stadt Ellwangen vertretenen Mandanten tragen wir weiterhin vor: Zur Klarstellung: Selbstverständlich freuen sich unsere Mandanten über eine Landesgartenschau in Ellwangen. Die Landesgartenschau wird von unseren Mandanten ausdrücklich unterstützt. Das Geld sollte aber in Grünanlagen fließen, in blühende Landschaften statt Beton. Der Sinn der Landesgartenschau wird</p>	<p>Die Stadt Ellwangen betrachtet das „Jagstforum“ nicht als vollständigen Ersatz für die Stadthalle, das Forum kann aber die Stadthalle in großen Teilen ersetzen und weitere Nutzungen erschließen, wie beispielsweise Tagungen, Seminare und Konferenzen. In der direkten Umgebung befindet sich kein Tagungsort mit vergleichbarer Größe. Der Standort des Tagungsforums in der Nähe der Innenstadt stärkt die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Darüber hinaus verfügt das Tagungsforum nicht über einen Restaurantbetrieb, sodass für Veranstaltungen Catering notwendig wird. Hierdurch können das ansässige Catering- und Gastronomiegewerbe profitieren. Das Hallenangebot der Gesamtstadt Ellwangen ist so vielfältig vorhanden, sodass auch für Nutzer wie Vereine etc. auch weiterhin ein breites Angebot verfügbar ist.</p> <p>Die Stadt Ellwangen beabsichtigt, mit Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines Freizeit-Quartiers am Schießwäsen durch den Neubau eines Tagungsforums sowie eines Hotels und unterstützt damit als dynamischer Wirtschaftsstandort die ansässigen Unternehmen. Aspekte des Erbbaurechts sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kennntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>verfehlt, wenn sie in eine Betonschau umfunktioniert wird. Das Wort Landesgartenschau sollte auch umgesetzt werden in eine Gartenschau. Die historische Altstadt muss davon profitieren. Für die Fußgänger- und Radbrücke (genannt Steg), für das neue Hotel mit Tagungszentrum und für die Bebauung der Jagst-Insel mit einem Drogeriemarkt werden Bäume werden abgeholzt, der Rückzugsort auch für seltene Vögel geht verloren, Naturschutz wird vernachlässigt und verletzt. Die neuen Hochbauten Fußgänger- und Radbrücke (genannt Steg), das neue Hotel mit Tagungszentrum und die Bebauung der Jagst-Insel passen nicht in die vorhandene Landschaft. Der Denkmalschutz der historischen Innenstadt, der die Stadtansicht mit umfasst, wird durch diese neuen Hochbauten verletzt. Das Jugendzentrum ist ein historisches Fachwerkhaus und muss erhalten bleiben. Ellwangen lebt von schönen historischen Gebäuden. Ellwangen hat nicht so viele schöne Fachwerkhäuser wie das Jugendzentrum. Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus darf nicht für den „Steg“ abgerissen werden. Die Bezeichnung „Steg“ ist lachhaft. In Wirklichkeit gilt: „Bollwerk aus Sichtbeton, welches wuchtig gestaltet ist, mit mehreren Betonstützen und mit 2 Beton-Stahl-Glas-Türmen für zwei kleine Aufzüge. Der Treppenbereich ist steil und umfasst ca. 100 (!) Stufen. Dieses Sichtbetonbauwerk hat monströse Ausmaße und entspricht in seiner Erscheinung dem Brutalismus, welcher als Baustil der Moderne in der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre praktiziert wurde. Von diesem Stil ist man in den 1990er Jahren wegen des ästhetischen Vandalismus...“ Das Jugendzentrum als historisches Fachwerkhaus muss erhalten werden und als Schmuckstück hergerichtet werden. Das Geld sollte nicht in Beton-Kolosse fließen wie Steg, Hotel und Tagungszentrum, Drogeriemarkt. Der Bereich der Jagst ist als Grünanlage und blühende Landschaften zu gestalten, bei genügend Geld dann erweitert bis zur Jagsttal-Schenke.</p> <p>(1) Hotel und Tagungszentrum: Ein weiteres Argument gegen die Bebauung mit einem Hotel und Tagungszentrum ist, dass das Bauen in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich aufgrund des Hochwasserschutzgesetzes verboten ist. Ausnahmen sind nur in Einzelfällen unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind gesetzlich festgelegte und abgegrenzte Gebiete, in denen besondere Schutzvorschriften gelten, vgl. §§ 78ff, Wasserhaushaltsgesetz. Die Bauverbote in Überschwemmungsgebieten dienen dem Schutz vor Hochwassergefahren und -schäden und haben sich aufgrund verschiedener gravierender Hochwasserereignisse in Deutschland entwickelt, vgl. Elbhochwasser 2002 und Flutkatastrophe NRW und Rheinlandpfalz/Ahrtal 2021. Das Gebiet für das Hotel und das Tagungszentrum ist ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis zu erwarten ist. (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz, § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg). Es handelt es sich um ein Hochrisiko-Überschwemmungsgebiet, mit den Bereichen HQ10 (alle 10 Jahre), HQ 50 (alle 50Jahre) oder HQ 100 (alle 100 Jahre) und HQ Extrem (Extremhochwasser). Die geplante Bebauung ist unzulässig.</p>	<p>Die Flächen auf denen Hotel und Tagungsforum errichtet werden sollen, liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100 Gebieten), sodass die Bebauung grundsätzlich möglich ist. Die Teilfläche liegt allerdings innerhalb eines Risikogebietes (HQ extrem), sodass gem. § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zur Vermeidung von Schäden sind eine hochwasserangepasste Planung und Bauausführung erforderlich. Im Rahmen des Wasserrechtsgesuchs zur naturnahen Umgestaltung der Jagst wurde eine Neuberechnung der Überflutungsflächen durchgeführt. Durch die Umgestaltung des Gewässers sowie die Neumodellierung des Landesgartenschaugeländes kommt es zu einer Verbesserung der Situation, sodass das Plangebiet gemäß der Berechnung zukünftig</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>[...] Abschließend: Eine Landesgartenschau lebt von der Natur aber nicht vom Beton. Eine Landesgartenschau ist eine Gartenschau und keine Betonschau. Der Wert und der Schutz der historischen Altstadt und Denkmalschutz, sind beim Gemeinderat und Oberbürgermeister leider noch nicht angekommen.</p> <p>Wir bitten Sie, alle in diesem Schreiben genannten Einwände und Stellungnahmen und alle in unserem Schreiben vom 18.08.2022 an die Stadt Ellwangen bereits genannten Einwände, welche Teil dieses Schreibens sind bei der Beschlussfassung über die Bebauungspläne „Brückenpark“, „Insel“ und „Landesgartenschau“ zu berücksichtigen. Wir begrüßen aber ausdrücklich die Landesgartenschau.</p>	<p>auch außerhalb des HQ-Extrem liegt.</p> <p>Kenntnisname</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung mit einbezogen.</p>
13	Person 22 Email vom 18.08.2022	<p>Begründung: 1. Die Bebauung der ausgewiesenen Teilfläche Hotel und Tagungszentrum verfehlt das dem zu Grunde liegende Ziel einer grünen Stadtentwicklung. Die ausgewiesene Teilfläche wird durch diesen Schritt zum Gewerbegebiet umgenutzt, was nicht Sinn und Zweck einer Landesgartenschau ist.</p> <p>Zudem ist dieses Vorhaben nicht in der Machbarkeitsstudie zur Landesgartenschau niedergeschrieben. Der zusätzliche und unnötige geschaffene Flächenverbrauch ist ein Umweltproblem mit Wirtschaftsfolgen.</p> <p>2. Wettbewerbsverzerrung Mit der Umnutzung dieser Teilfläche wird nicht nur der Flächenverbrauch gesteigert, sondern auch der örtliche Wettbewerb verzerrt. Die Stadtverwaltung Ellwangen greift mit dieser Flächenumnutzung in den örtlichen Wettbewerb ein und bietet für mögliche Investoren eine kostengünstige Grundstückvariante auf</p>	<p>Das Ziel einer grünen Stadtentwicklung liegt nicht zwangsläufig darin, dass keine neuen Gebäude entstehen dürfen, sondern vielmehr, die Stadtentwicklung insgesamt grüner zu gestalten, indem qualitativ und quantitativ hochwertige Grün- und Freiräume geschaffen werden, die Flächenversiegelung auch bei einer Bebauung geringgehalten wird und auch bebaute Grundstücke durch Bepflanzungen aufgewertet werden. Durch den Bau des Hotels und Tagungsforums werden etwa 2000 m² bereits versiegelte Fläche in direkter Nachbarschaft zum Wellenbad überplant, sodass in diesem Bereich eine städtebauliche Einheit entsteht. Zur Einbindung der Gebäude in die neu entstehende Parklandschaft sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen und Dachbegrünung vorgesehen.</p> <p>Eine Machbarkeitsstudie stellt kein bindendes Dokument dar, sondern dient lediglich dazu erste mögliche Lösungsansätze für ein Projekt hinsichtlich der Durchführbarkeit zu überprüfen und Erfolgsabsichten abzuschätzen. Die Machbarkeitsstudie dient dann den darauffolgenden Planungen als Leitbild, kann aber weiterentwickelt werden. Im Planungsprozess ergeben sich meist noch weitere Ideen und Möglichkeiten, die dann in die ursprüngliche Leitidee mit einfließen können.</p> <p>Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes besteht eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Erbpacht in vorteilhafter 1A-Lage, frei von Auflagen oder Einschränkungen. Es ist zu befürchten, dass ein bereits feststehender Investor auf Erbbaupacht nahezu kostenneutral die bezeichnete Teilfläche überlassen und weitere Vorteile wie z.B. eine kostenlose Nutzung der anliegenden, öffentlichen Parkplätze als Anreiz zugesagt bekommt. Vermutlich werden ihm auch eine jährlich festgelegte Anzahl an Anmietungen der Tagungsräumlichkeiten durch die Stadtverwaltung zugesichert.</p> <p>Die Stadt Ellwangen bezeichnet sich in Ihrem Marketing als eine sogenannte Kleinstadtperle. Kern einer Kleinstadtperle ist eine erlesene, inhabergeführte Gastronomie. Die bestehenden Ellwanger Hotel- und Gastronomiebetriebe haben über Jahre hinweg Investitionen getätigt und sich damit stetig für den Standort Ellwangen bekannt und Ihre Kapazitäten erweitert. Sie sind die Träger des bestehenden Tourismus und tragen diesen mit viel Engagement und finanziellen Mittel.</p> <p>Die geplante Flächenumnutzung zu einem Gewerbegebiet mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Hotelneubaus in 1A-Lage gefährdet nicht nur, sondern wird örtliche Existenzen zerstören!</p> <p>3. Bedarf an weiteren Übernachtungsmöglichkeiten</p> <p>Seit Jahren hat die Stadtverwaltung Ellwangen das Thema Tourismus vernachlässigt. Bei den Übernachtungszahlen bildet Ellwangen das Schlusslicht im Vergleich zu allen Nachbarstädten (Crailsheim-Dinkelsbühl-Aalen-Schwäbisch Gmünd-Schwäbisch Hall), dem Landkreis (Ostalbkreis) sowie dem Bundesland (Baden-Württemberg). Quellennachweis: Statistisches Landesamt, Stand 2019 - wohlbemerkt vor Corona! Dabei sind die Statistikdaten der Ellwanger Übernachtungszahlen noch wesentlich kritischer zu betrachten. Auf Grund der Dichte und hoher Anzahl vorhandener Campingplätze (Natur&City, Sonnenhof, Sonnenbach, Haselbach, Häse, ...) wird die Statistik verfälscht. Campingplätze werden bei der Zählung nicht separat betrachtet und mit berücksichtigt, wenn gleich die Aufführung wichtiger Kernzahlen (Bettenanzahl, Öffnungstage, ...) nicht veröffentlicht werden.</p> <p>Ein weiterer Bettenbedarf in Ellwangen ist daher nicht gegeben. Auch während der Landesgartenschau in 2026 ist nicht mit einer wesentlich höheren Auslastung und Nachfrage zu rechnen (siehe Erfahrungswerte anderer Landesgartenschauen).</p>	<p>der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist. Gewerbetreibende haben gemäß dieser Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass sich die Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen müsse. (u.a. BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979, Az. 4 N 1/78, 4 N 2/79, 4 N 3/79, 4 N 4/79, BayVBl. 1980, 88; BVerwG, Beschl. v. 26.2.1997 – 4 NB 5797 –, NVwZ 1997, 683 m. w. N.)</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt, Aspekte des Erbbaurechts sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Standort des Tagungsforums in der Nähe der Innenstadt stärkt die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Darüber hinaus verfügt das Tagungsforum nicht über Gastronomie, sodass Speisen und Getränke bei Gastronomen bestellt werden müssen. Hierdurch kann auch die ansässige Gastronomie profitieren.</p> <p>Durch die Ansiedlung des Tagungsforums mit Hotel in der direkten Nachbarschaft zum Wellenbad und dem neugestalteten Naturpark an der Jagst wird die Attraktivität des Freizeitquartiers und gleichzeitig die Tourismusinfrastruktur der Stadt gesteigert. Hierdurch können auch positive Effekte für die bereits ansässige Hotellerie entstehen. Darüber hinaus ist kein zusätzlicher Restaurantbetrieb im neuen Quartier vorgesehen, sodass sich auch positive Effekte für das örtliche Catering- und Gaststättengewerbe ergeben. Eine „Landesgartenschauereffekt“ auf die Hotelauslastung ist nicht belegbar, allerdings werden Übernachtungszahlen langfristig durch das verfügbare Angebot an qualitativ und quantitativ hochwertigen Einrichtungen bestimmt. Durch die Ansiedlung des geplanten Hotels wird das Hotelangebot um ein modernes Hotel erweitert, welches neue Tourismusgruppen erschließen kann. Außerdem besteht gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist. Gewerbetreibende haben gemäß dieser Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass sich die Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen müsse. (u.a. BVerwG, Beschl.</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>4. Tagungsforum als Ersatz für die Stadthalle Eine Stadthalle ist eine Kulturstätte - ein Tagungszentrum ist ein gewerblich genutzter Raum. Die Stadt Ellwangen hat einen Kulturauftrag zu erfüllen. Die Abschaffung der örtlichen Stadthalle hat schwerwiegende Folgen für die Kultur in Ellwangen. Schon heute zeichnet sich ein Kulturdefizit und einseitige Ausrichtung ab. Hintergrund sind jahrzehntelange, begangene Fehlentscheidungen (kostenintensive Renovierungen und Sanierungen, obwohl der Gebäudezustand schon lange einen Neubau erforderlich gemacht hätte). Auch hatte sich die Stadtverwaltung schon einmal auf eine ähnliche Investor-Konstellation (Herr Thalheimer, Aalen - Renovierung bestehende Stadthalle im siebenstelligen Kostenbereich) eingelassen. Nach Vertragsabschluss musste allerdings die Stadtverwaltung vertraglich vereinbarten Rückzahlungen nachkommen und damit Steuergelder verschwendet. Als Mitglied im Vorstand des FCV Ellwangen kann ich schon heute sagen, dass die Abhaltung unserer jährlichen Brauchtumsveranstaltungen, die Prunksitzungen der Ellwanger Fastnacht, im Kernstadtgebiet gefährdet sind. Die Anforderungen an die Veranstaltungsstätte werden in einem Tagungszentrum nicht mehr gegeben sein.</p> <p>5. Konzept Hotel und Tagungszentrum Das angestrebte Konzept ist nicht tragfähig und ein Hotel und Tagungszentrum in dieser Größe wird wirtschaftlich nicht tragbar sein. Es wird dringend empfohlen einen neutralen, fachmännischen Expertenrat einzuholen. Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind zu erstellen. Vor allem in Anbetracht dessen, dass die Teilfläche auf Erbbaurecht verpachtet werden soll und somit die Stadtverwaltung als Eigentümer des Grundstücks auch rechtlich haftbar gemacht werden kann (Thema Heimfall).</p> <p>6. Planer möglicher Investor Als mutmaßlicher Investor und Initiator der Flächenumnutzung wird Herr Cemal Isin gehandelt. Mit seiner Firma Isin + Co Architekten hat offensichtlich Herr Isin bereits einen Planungsauftrag von der Stadtverwaltung erhalten (siehe Bebilderung des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs). Damit verstrickt sich die Stadtverwaltung bereits in Machenschaften und Abhängigkeiten und umgeht den öffentlichen und freien Wettbewerb. Die umstrittene Person, Herr Cemal Isin, hat mit seinem Firmengeflecht in der Nachbarstadt Aalen bereits erheblichen Schaden angerichtet. Seine Machenschaften sind kritisch und vorsichtig zu betrachten.</p>	<p>v. 09.11.1979, Az. 4 N 1/78, 4 N 2/79, 4 N 3/79, 4 N 4/79, BayVBl. 1980, 88; BVerwG, Beschl. v. 26.2.1997 – 4 NB 5797 –, NVwZ 1997, 683 m. w. N.)</p> <p>Die Stadt Ellwangen betrachtet das Tagungsforum nicht als vollständigen Ersatz für die Stadthalle, das Forum kann aber die Stadthalle in großen Teilen ersetzen und weitere Nutzungen erschließen, wie beispielsweise Tagungen, Seminare und Konferenzen. In der direkten Umgebung befindet sich kein Tagungsort mit vergleichbarer Größe. Der Standort des Forums in der Nähe der Innenstadt stärkt die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Darüber hinaus verfügt das Tagungsforum nicht über einen Restaurantbetrieb, sodass für alle Veranstaltungen Catering notwendig wird. Hierdurch können das ansässige Catering- und Gastronomiegewerbe profitieren. Das Hallenangebot der Gesamtstadt Ellwangen ist so vielfältig vorhanden, sodass auch für Nutzer wie Vereine etc. auch weiterhin ein breites Angebot verfügbar ist.</p> <p>Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie Aspekte des Erbbaurechts sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ war zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen erzielt wurde, wird die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Grundsätzlich ist es zulässig, dass Wünsche privater (Investoren) Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden. Die Stadt Ellwangen beabsichtigt, mit Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines Freizeitquartiers am Schießwäsen durch den Neubau eines Tagungsforums sowie eines Hotels und unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort damit auch die ansässigen Unter-</p>

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>7. Information Bevölkerung Bis heute wird keinerlei Kommunikation mit der Bevölkerung über das Thema Abschaffung Ellwanger Stadthalle und Ersatzneubau Tagungszentrum auf städtischem Grundstück geführt. Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wird zwar das Vorhaben unter einem Konvolut an Baumaßnahmen für die Landesgartenschau schleierhaft und unvollständig veröffentlicht, dem Bürger fehlen jedoch wichtige Informationen um sich ein korrektes Bild über die möglichen Folgen machen zu können. Die Bevölkerung und Einwohner haben das Recht auf Information und zwar bevor der Bebauungsplan aufgestellt wird! Es hat den Anschein, als dass nur die Interessen des möglichen Investors als wichtig angesehen werden.</p> <p>8. Lärmbelästigung durch mögliche Gastronomie Der Bebauungsplan der Teilfläche Hotel und Tagungszentrum sieht keinerlei Einschränkungen und Details zum Vorhaben vor. So ist u.a. unklar, ob eine etwaige Außengastronomie Teil des Bebauungsvorhabens ist. Auch über die Art möglicher Veranstaltungen im Tagungszentrum gibt es keinerlei Aussagen oder erkennbare Einschränkungen bzw. Angaben zum Konzept. Für die Anwohner treffen die Begrifflichkeiten Teilfläche Hotel und Tagungszentrum keinerlei Aussage über eine mögliche Lärmbelästigung. Ein entsprechendes Gutachten mit genauen Angaben zum Vorhaben, Einschränkungen, Ausstattungen, Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmbelästigungen etc. muss Bestandteil zur Aufstellung des Bebauungsplanvorentwurfs sein. Insbesondere was auch den Zeitraum nach der Austragung der Landesgartenschau angeht. Aus den vorgenannten und weiteren Begründungen fordere ich die Stadtverwaltung zur Handlung auf und die Planungen einzustellen. Nutzen und Folgen stehen in keinem Verhältnis.</p>	<p>nehmen. Der Standort dieses Forums in der Nähe der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen. Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Für die Planung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und durch einen Durchführungsvertrag sichergestellt, dass auch die Vorgaben der Stadt bei der Umsetzung berücksichtigt werden. Da es sich um ein öffentlich-rechtliches Verfahren handelt, werden alle Beschlüsse in öffentlicher Sitzung diskutiert und die Unterlagen öffentlich ausgelegt, sodass die Öffentlichkeit informiert wird.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der frühen Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, weshalb in diesem frühen Planungsstand noch keine Einschränkungen und Details zu den einzelnen Teilflächen vorlagen. Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ war zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen erzielt wurde, wird die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kennzeichnet sich durch drei Elemente.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vorhaben und Erschließungsplan (VEP): ein vom Vorhabenträger vorzulegender Plan, der das zu realisierende Vorhaben und die zu seiner Erschließung notwendigen Maßnahmen festlegt 2. vorhabenbezogener Bebauungsplan: von der Gemeinde zu erstellen; bestimmt für das im VEP bezeichnete Vorhaben die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit 3. Durchführungsvertrag: wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geschlossen, muss vor Satzungsbeschluss vorliegen; in diesem Ver-

Bebauungsplan „Jagstforum“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
			<p>trag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.</p> <p>Demnach sind Details zum Vorhaben und mögliche Einschränkungen und Festsetzungen im Bebauungsplan Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jagstforum“ enthalten. Es wurde außerdem ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, welches mögliche Geräuschmissionen auf die umliegende Bebauung untersucht. Das Gutachten ist ebenfalls Teil des Bebauungsplan Entwurfes und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Einsicht aus- gelegt.</p>