



Gemeinde Wört

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbebetrieb Höll“ in Konradsbronn

- Vorentwurf -

BEGRÜNDUNG

Anerkannt:

Wört, 10.12.2025

Ellwangen, 10.12.2025

Saur, Bürgermeister

Beilharz, Vorhabenträgerin

Gefertigt: Ellwangen, 01.12.2025

Projekt: WÖ2501 / 812898

Bearbeiter/in: NK

stadtlandingenieure GmbH

73479 Ellwangen

Wolfgangstraße 8

Telefon 07961 9881-0

Telefax 07961 9881-55

office@stadtlandingenieure.de

www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Angaben zur Gemeinde Wört	5
2. Erfordernis der Planaufstellung und Geltungsbereich.....	6
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	6
2.2. Geltungsbereich	6
3. Verfahren	6
3.1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	7
3.2. Durchführungsvertrag.....	7
4. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	7
4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	7
4.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasser-schutz	10
4.3. Regionalplan.....	11
4.4. Flächennutzungsplan	12
4.5. Bebauungspläne.....	12
4.6. Schutzgebiete und-objekte	12
5. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	12
5.1. Nutzungen im Plangebiet.....	12
5.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes	12
5.3. Altlasten	13
5.4. Grund- und Oberflächenwasser.....	13
5.4.1. Grundwasser	13
5.4.2. Oberflächenwasser	13
5.5. Erschließung.....	13
5.6. Ver- und Entsorgung	13
5.7. Land- und Forstwirtschaft.....	13
6. Städtebauliche Planung und Gestaltung	13
6.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	13
6.2. Immissionsschutz	14
6.3. Erschließung.....	14
6.4. Ver- und Entsorgung	14
6.4.1. Wasserversorgung	14
6.4.2. Stromversorgung.....	14
6.4.3. Telekommunikation	14
6.4.4. Entsorgung	14
6.5. Land- und Forstwirtschaft.....	14

6.6.	Grün- und Freiraumkonzept	15
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
7.1.	Art der baulichen Nutzung.....	15
7.1.1.	Mischgebiet.....	15
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
7.2.1.	Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse	16
7.2.2.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	16
7.3.	Bauweise	16
7.4.	Überbaubare Grundflächen	16
7.5.	Garagen und Stellplätze	16
7.6.	Grünflächen	17
7.6.1.	Private Grünflächen	17
7.7.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
7.7.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
7.7.2.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
7.8.	Pflanzgebot und Pflanzbindung	17
7.8.1.	Pflanzgebote	17
7.8.2.	Pflanzbindung	18
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes.....	18
8.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen	18
8.1.1.	Dachform, Dachneigung.....	18
8.1.2.	Dachdeckung.....	18
8.1.3.	Äußere Gestaltung	18
8.2.	Werbeanlagen.....	18
8.3.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	19
8.3.1.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..	19
8.3.2.	Einfriedungen	19
8.4.	Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken	19
8.5.	Regenwasserrückhaltung.....	19
8.6.	Drainagen	19
8.7.	Ordnungswidrigkeiten	19
9.	Hinweise	19

10. Abwägung	20
11. Flächenbilanz.....	20

ANLAGEN

- Anlage 1: Umweltbericht, Stand 01.12.2025, stadtländingenieure GmbH
- Anlage 2: Vorhabenplanung Beilharz/Höll, Stand 06.06.2024, Holzbau Binz GmbH & Co. KG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

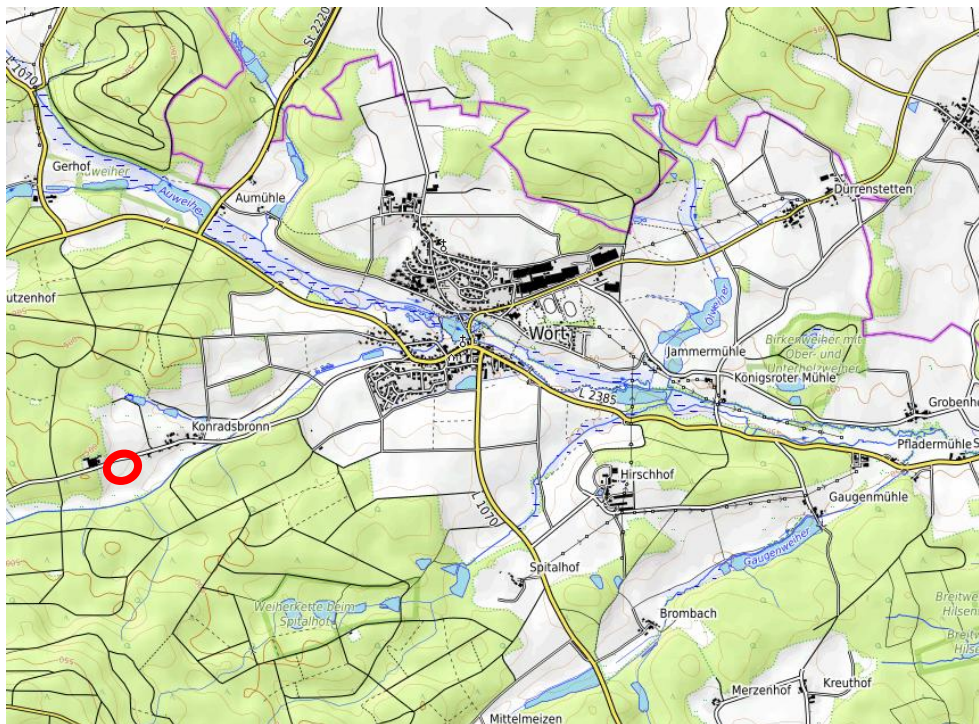


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE WÖRT

Die Gemeinde Wört ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Ostalbkreis und liegt nordöstlich von Ellwangen unmittelbar an der Landesgrenze des Freistaates Bayern.

Zur Gemeinde Wört gehören neben dem Hauptort Wört die 17 Teilorte Aumühle, Bösenlustnau, Brombachmühle, Dürrenstetten, Gaugenmühle, Grobendorf, Grünstädt, Häringssägmühle, Hirschhof, Jammerrmühle, Königsrothermühle, Konradsbronn, Mittelmeizen, Pfladermühle, Schönbronn, Spirtalhof und Springhof.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Flächengröße von 18,17 km² und grenzt an folgende Städte und Gemeinden: im Norden an Fichtenau im Landkreis Schwäbisch Hall, im Osten an die bayrische Stadt Dinkelsbühl, im Süden an die Gemeinde Stödtlen und im Süden und Westen an die Gemeinde Ellenberg.

Derzeit zählt die Gemeinde mit Ortsteilen insgesamt rund 1.500 Einwohner (Stand 31.12.2024, stat. Landesamt).

Die Gemeinde liegt östlich der Autobahn A 7 und beidseits der Landesstraße L 1070.

Der Ortsteil Konradsbronn, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt etwa 1 km südwestlich von Wört. Das Plangebiet selbst liegt am westlichen Ortsrand von Konradsbronn auf einer nach Süden geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Vorhabenträger planen die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit einem Wohnhaus für die Betriebsinhaber.

Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben und will daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbebetrieb Höll“ in Konradsbronn beschließen.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und umfasst das Flurstück 1900/1 der Gemarkung Wört.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch das Flurstück 1921 (Konradsbronner Straße),

im Osten durch das Flurstück 1899 (Weg) und

im Süden und Westen durch das Flurstück 1900.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 17.11.2025) begrenzt.

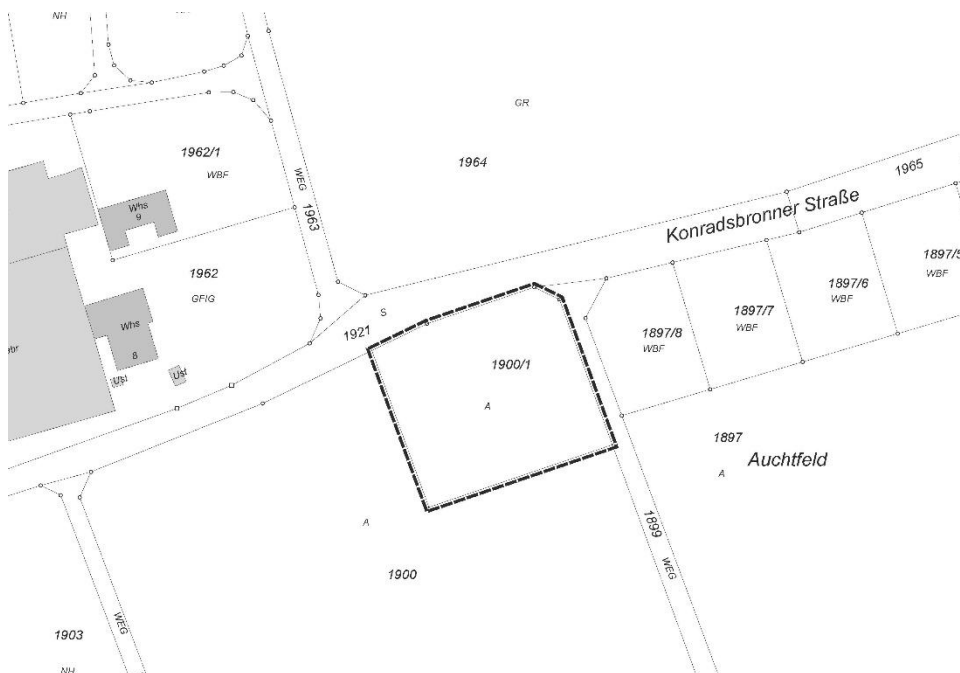


Abb. 2: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung)

3. VERFAHREN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.“ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

3.1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, kurz VEP, stellt anhand von Plänen und Zeichnungen das geplante Bauvorhaben einschließlich dessen Erschließung dar und ist zwischen Vorhabenträger und Stadt abzustimmen. Er dient als Grundlage für das Satzungsverfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird in der Folge dessen Bestandteil.

Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt.

Folgende Unterlagen sind Bestandteil des VEP:

- Lageplan
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten
- Erschließungsplan

3.2. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen. Mit ihm werden die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet zur Übernahme der Kosten. Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil der Satzung, muss aber vor Satzungsbeschluss von Planungsträger und Vorhabenträger geschlossen werden.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages sind Gegenstand der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, soweit die jeweilige Behörde betroffen ist.

4. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2002 von Baden-Württemberg liegt Wört östlich der Entwicklungsachse (Crailsheim -) Ellwangen (Jagst) - Aalen - Heidenheim an der Brenz - Giengen an der Brenz (- Ulm/Neu-Ulm) im ländlichen Raum im engeren Sinne.

Hierbei handelt es sich um großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Bei der Entwicklung der geplanten Baufläche „Gewerbebetrieb Höll“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Die Inanspruchnahme von Baulücken und Baulandreserven wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der Verfügbarkeit nicht möglich.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Besitz der Vorhabenträger, alternative Flächen sind keine vorhanden.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die geplante Baufläche „Gewerbebetrieb Höll“ liegt am westlichen Ortsrand des Teilorts Konradsbronn.

Der Bodenkarte zu folge handelt es sich beim Bodentyp um Pelosol-Braunerde aus sandiger bis sandig-lehmiger Fließerde über Stubensandstein-Tonfließerde. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet.



Abb. 3: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten

Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungs-kartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.

Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

*Die **landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren** bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.*

*Die **Vorrangflur** umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur I** umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur II** umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.*

*Die landwirtschaftlichen **Grenz- und Untergrenzfluren** sind ökonomisch und strukturell nicht nachhaltig bewirtschaftbar. Ihre oftmals hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung kann jedoch spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben ein Auskommen in der Pflege und Erhaltung dieser Flächen bieten. Auch im energetischen Bereich (Windkraft, Freiflächen-Photovoltaik) bieten diese Flächen Potenziale.*

*Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.*

*Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.*

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II eingestuft. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen (mittlere Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind und auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten. Allerdings sind im direkten Umfeld des Teilortes Konradsbronn keine landwirtschaftliche Grenz- und Untergrenzfluren vorhanden, sodass für diesen Ortsteil eine Entwicklung nur auf Flächen der Vorbehaltsflur II in Frage kommt.

4.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Gemeinde Wört derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit getroffen werden können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahren und PKW-Stellplätze

- Schaffung von Retentionsraum durch Festsetzung privater Grünflächen

4.3. Regionalplan

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als Gebiete für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.3.3 (G)) und Gebiete für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen (VBG) (PS 4.2.2.3 (G)) dargestellt. Durch das Vorhaben wird nur ein geringer Teil der Vorbehaltsgebiete in Anspruch genommen, der größte Teil der Flächen kann auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auch eine mögliche Nutzung der angrenzenden Flächen für Photovoltaik wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

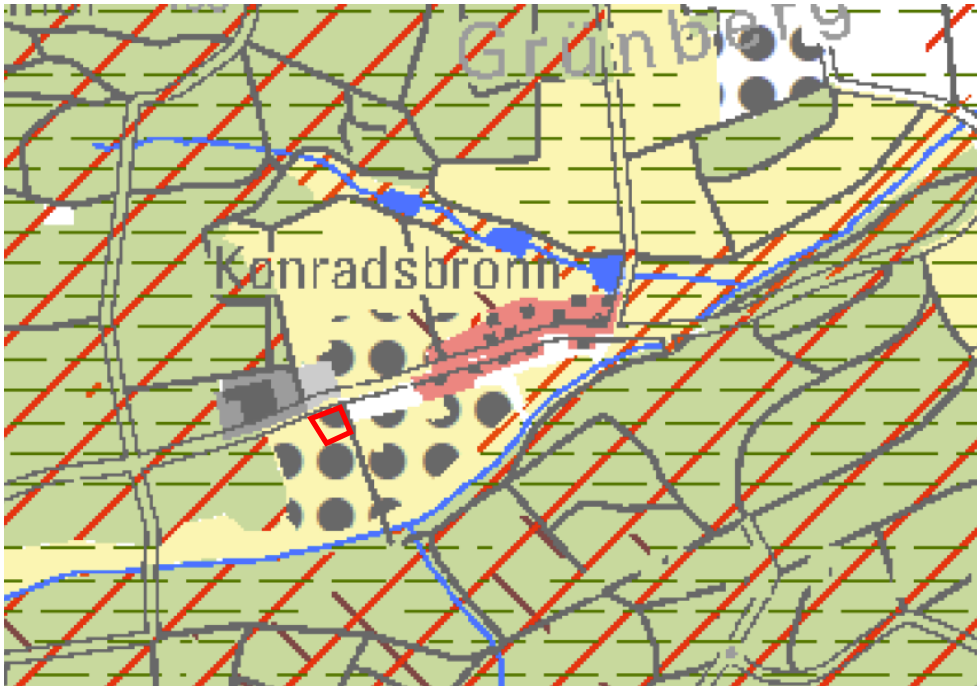


Abb. 4: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Ostwürttemberg 2035 sind keine Ziele dargestellt, die der Planung entgegenstehen.

Gemäß Textteil des Regionalplanes hat die Darstellung neuer Gewerbeflächen im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der vom Regionalverband ermittelten Flächenkontingente zu erfolgen (PS 2.4.7 (Z)).

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erstmalig erhoben und im dreijährigen Rhythmus (zuletzt 2023) aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt. Die Erhebung von 2023 erfasst insgesamt neun Baulücken in Mischgebieten sowie eine Außenreserve. Die Flächen befinden sich allerdings alle in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft, sodass eine Mobilisierung nicht möglich ist.

Das Grundstück, auf dem das Vorhaben umgesetzt werden soll, ist im Besitz der Vorhabenträgerschaft.

4.4. Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

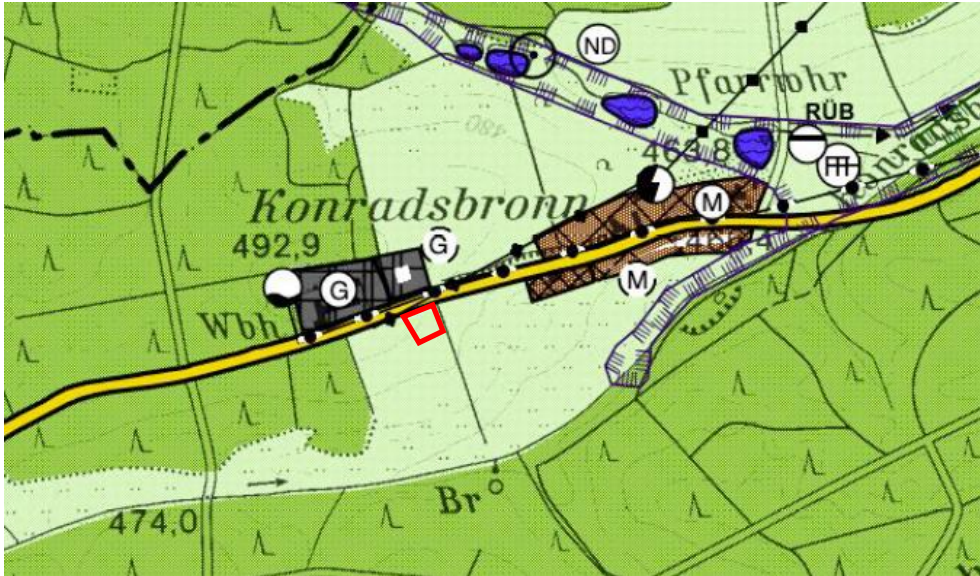


Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (VVG Ellwangen)

Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Wört beantragt die FNP-Änderung im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbebetrieb Höll“ bei der VVG Ellwangen.

4.5. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Osten grenzt die Abrundungssatzung Konradsbronn (rechtsverbindlich seit 17.03.2021) an das Plangebiet an.

4.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen.

5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

5.1. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt, an der nördlichen Ecke des Plangebietes steht ein Obstbaum.

5.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Nördlich der Planungsfläche befinden sich Wiesen, im Nordwesten ist ein Gewerbebetrieb mit Wohnhaus vorhanden. Im Osten grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet an, daran anschließend befinden sich Wohnhäuser. Im Süden grenzen Ackerflächen an, im Westen Ackerflächen, daran schließt ein Waldgebiet an.

5.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

5.4. Grund- und Oberflächenwasser

5.4.1. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG im Rotachtal u. Gerbachtal, TB 1-16, ZV Riesgruppe“ (WSG Nr. 136001) welches sich derzeit im Verfahren befindet.

Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit Oberkeuper und oberer Mittelkeuper (GWL/GWG). In Wört liegt die Grundwasserneubildung bei ca. 106 mm/a.

5.4.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Ca. 170 m südlich des Geltungsbereiches verläuft der Konradsbronner Bach, ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5.5. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Konradsbronner Straße erschlossen. Über diese Verknüpfungen erfolgt eine Anbindung der neuen Gewerbeflächen sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

5.6. Ver- und Entsorgung

Nördlich des Plangebietes sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese sind für den Anschluss zusätzlicher Flächen ausreichend dimensioniert.

Übergeordnete Leitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.7. Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Hierbei handelt es sich um Ackerland welches intensiv bewirtschaftet wird. Nach der Flurbilanz 2022 werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen.

Durch den Bebauungsplan werden keine forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Im Westen grenzen Waldflächen an, der Mindestabstand von 30 m wird eingehalten.

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

6.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Die Vorhabenträger planen die Ansiedlung eines Brennholzhandel sowie den Bau eines Wohnhauses für den Betriebsleiter. Zur Lagerung des Brennholzes und die für den Betrieb benötigten Maschinen ist der Bau einer Gewerbehalle mit einer Grundfläche von ca. 165 m² vorgesehen, für das Wohnhaus eine Grundfläche von ca.

160 m². Die beiden Gebäude sollen über eine Hoffläche mit Zufahrt von der Konradsbronner Straße erschlossen werden.

Die Fläche wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Darüber hinaus werden private Grünflächen und Pflanzgebote zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt

6.2. Immissionsschutz

Auf Grund der Lage des Gebietes sind Lärmimmissionen auf benachbarte Baugebiete nicht zu erwarten.

In einem Mischgebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln. Im Rahmen der baurechtlichen / immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der konkreten Anlagen wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt.

6.3. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehende Konradsbronner Straße.

6.4. Ver- und Entsorgung

6.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Konradsbronner Straße“ erfolgen.

6.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

6.4.3. Telekommunikation

Das Gebiet kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand angebunden werden.

6.4.4. Entsorgung

Die Neubauf Flächen werden im modifizierten Mischsystem entwässert, d. h. das Straßen- und Hofflächenwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Konradsbronner Straße geleitet, das unverschmutzte Dachflächenwasser wird zur Versickerung in die auf dem Grundstück geplante Sickerfläche geleitet.

Der Mischwasserkanal befindet sich in der „Konradsbronner Straße“.

6.5. Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur Stufe II eingestuft werden.

Im Westen befindet sich Wald gem. § 2 LWaldG; der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird eingehalten.

6.6. Grün- und Freiraumkonzept

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Vermeidung/ Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Demnach kann der Eingriff mit Hilfe der umfangreichen Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen planintern ausgeglichen werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes werden im Folgenden zusammengefasst:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden, Fläche)
- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet (Schutzgut Boden, Fläche)
- Festlegung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie, sodass ein möglichst hoher Anteil des Erdaushubs auf den Baugrundstücken oder den Grünflächen verbleiben kann (Schutzgüter Boden, Fläche und Landschafts- und Ortsbild)
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und Zufahren (Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser)
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Schutzgut Wasser)
- Erhalt des Baumbestands (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Innere Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Höhenbeschränkung der Gebäude (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung notwendig. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht integriert.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Mischgebiet

Das Plangebiet ist entsprechend des Vorhabens zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und Wohnbebauung als Mischgebiet ausgewiesen.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung und im Hinblick auf die geplante Nutzung wurden Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vorgenommen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkung der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

7.2.1. Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen kann die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert und so den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude. Darüber hinaus gelten kompakte, mehrgeschossige Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Wohnfläche und Volumen als energetisch günstig. Als Maß für die Kompaktheit gilt verbreitet das Oberflächen-Volumen-Verhältnis A/V. Das A/V-Verhältnis wird mit steigender Anzahl der Vollgeschosse günstiger.

Zur Ermöglichung kompakter Gebäude sind daher 2 Vollgeschosse zulässig.

7.2.2. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfasst Hauptgebäude und kann die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild vermindern.

Die Gebäudehöhe wird im gesamten Mischgebiet auf 7,50 m begrenzt, um eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen. Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

Die festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) sind verbindlich zu beachten, um bei Berücksichtigung der Erschließungsplanung eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig, um den Bauherren den erforderlichen Spielraum bei der Planung zu geben.

7.3. Bauweise

In Anlehnung an die umgebenden Gebiete und die Lage am Ortsrand ist offene Bauweise zulässig.

7.4. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

7.5. Garagen und Stellplätze

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Parkplätze sind nur über die Grundstücks- bzw. Firmenzufahrt, nicht jedoch direkt von der Erschließungsstraße erreichbar, um hier Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

7.6. Grünflächen

7.6.1. Private Grünflächen

Es ist eine private Grünfläche festgesetzt, die der Erholung der Bewohner dient, gleichzeitig aber auch der Versickerung von Niederschlagswasser, dem Lokalklima und auch der Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild.

7.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Vorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal sowie zur Förderung des lokalen Wasserhaushaltes wird das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in Ableitungsmulden gesammelt der Versickerungsmulde auf der privaten Grünfläche zugeführt.

Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für Zufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Ansaat

Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt und zur Vermeidung gebietsfremder Arten ist für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ausschließlich zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist zur Außenbeleuchtung naturverträgliche Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist außerdem auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.7.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmenfläche wurde zur Förderung der heimischen Artenvielfalt und zur Eingrünung festgesetzt.

7.8. Pflanzgebot und Pflanzbindung

7.8.1. Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste

und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

Einzelhaftes Pflanzgebot

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind sieben standortgerechte Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume dienen der Einbindung des Baugebietes ins Landschaftsbild sowie zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes. Die Lage der Bäume ist im Planteil dargestellt (Pflanzgebot).

Flächiges Pflanzgebot

Zum Ausgleich für Natur und Landschaft und zum Übergang in die freie Landschaft ist auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche eine zweireihige Feldhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

7.8.2. Pflanzbindung

Zur Sicherung eines bestehenden wertvollen Gehölzbestandes ist der im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbaum als naturnahes Gehölz zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In diesem Bereich sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

8.1.1. Dachform, Dachneigung

Gemäß Vorhabenpläne sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° zulässig.

8.1.2. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geeigneten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot, braun, grau oder anthrazit zu decken.

8.1.3. Äußere Gestaltung

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Zum Schutz von Insekten und aus baugestalterischen Gründen werden Fassadenbeleuchtungen ausgeschlossen.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen werden Festsetzungen zur Gestaltung und Ausführung von Glasflächen und Fenstern getroffen. Weitergehende Informationen zur Problematik Vogelschlag und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind im Internet verfügbar: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter> und https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf

8.2. Werbeanlagen

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und auf dem Dach nicht zulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

8.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

8.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasseranreicherung und den Oberflächenabfluss zu minimieren sind Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen.

8.3.2. Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Abstandsbeschränkung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgegeben.

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sind entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, integriert in Hecken oder Buschgruppen vorgegeben.

8.4. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen.

8.5. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

8.6. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung für angrenzende Grundstücke zu vermeiden, sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

8.7. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

9. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

- Freiflächengestaltung / Pflanzliste
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Bodenfunde/ Denkmalschutz

- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Immissionsschutz
- Außenbeleuchtung
- Kriminalprävention
- Photovoltaikpflicht
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers

10. ABWÄGUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11. FLÄCHENBILANZ

Mischgebiet (MI)	ca.	867 m ²
private Grünfläche	ca.	1.353 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	2.220 m²