Anlage 1

GEMEINDE	:	WÖRT
GEMARKUNG	:	WÖRT
FLUR	:	0 (WÖRT)
KREIS	:	OSTALBKREIS

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„AUCHTFELD-OST“

ANERKANNT: GEMEINDE WÖRT, DEN …

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 08.03.2023 / 19.11.2025

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Proj. Nr. : WO21006 / Kennung: 252c

INHALTSVERZEICHNIS

I PLANUNGSBERICHT 3
1.0 PLANGEBIET 3
1.1 ALLGEMEINES 3
1.2 STANDORT 4
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG 4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE 5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG 5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 6
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE 6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN 7
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES 7
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG 8
5.1 ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT 8
5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS & ALTERNATIVENPRÜFUNG 9
5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR 19
5.4 FESTSETZUNGEN 19
5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 19
5.6 GRÜNORDNUNG 24
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE 26
6.1 BESTANDSBEWERTUNG 26
6.2 KONFLIKTANALYSE 26
6.3 MAßNAHMEN 27
7.0 VER- UND ENTSORGUNG 28
II UMWELTBERICHT 29
1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG 29
2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN 29
3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND) 31
4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER 36
5.0 MASSNAHMEN 36
6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG 40
7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 43
8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG 43
9.0 MONITORING 44
10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 45
TABELLEN 47

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wört liegt an der nordöstlichen Grenze des Ostalbkreises ca. 2,5 km von der bayrischen Landesgrenze und 5 km von Dinkelsbühl entfernt, idyllisch im Rotachtal auf ca. 450 m ü. NN. Die Gemeinde hat mit ihrem Hauptort und den 17 Ortsteilen heute knapp 1.500 Einwohner und gehört zusammen mit weiteren Gemeinden zum Verwaltungsraum der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen.

Im Regionalplan ist Wört als Gemeinde im ländlichen Raum definiert und gehört zum Mittelbereich der Stadt Ellwangen. Der Ort liegt weit außerhalb der festgesetzten Entwicklungsachsen entlang der Bundesstraße B 29 von Aalen nach Nördlingen sowie entlang des Jagsttales von Aalen nach Crailsheim. Wört ist verkehrlich durch die Landesstraßen L 1070 und L 2385, welche sich im Ort kreuzen sowie die L 2220 und die Kreisstraße K 3222 sehr gut an die Nachbarorte Ellenberg, Fichtenau, Stödtlen und Mönchsrot sowie an das bayrische Mittelzentrum Dinkelsbühl angebunden. Durch die Bundesautobahn A7, die im Westen in ca. 6 km Entfernung an Wört vorbeiführt, ist ein guter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz vorhanden.

Naturräumlich liegt die Gemeinde im Dinkelsbühler Hügelland des Mittelfränkischen Beckens innerhalb des Fränkischen Keuper-Lias-Landes. Der Ort und die direkte Umgebung sind von einer Vielzahl an Weihern geprägt.

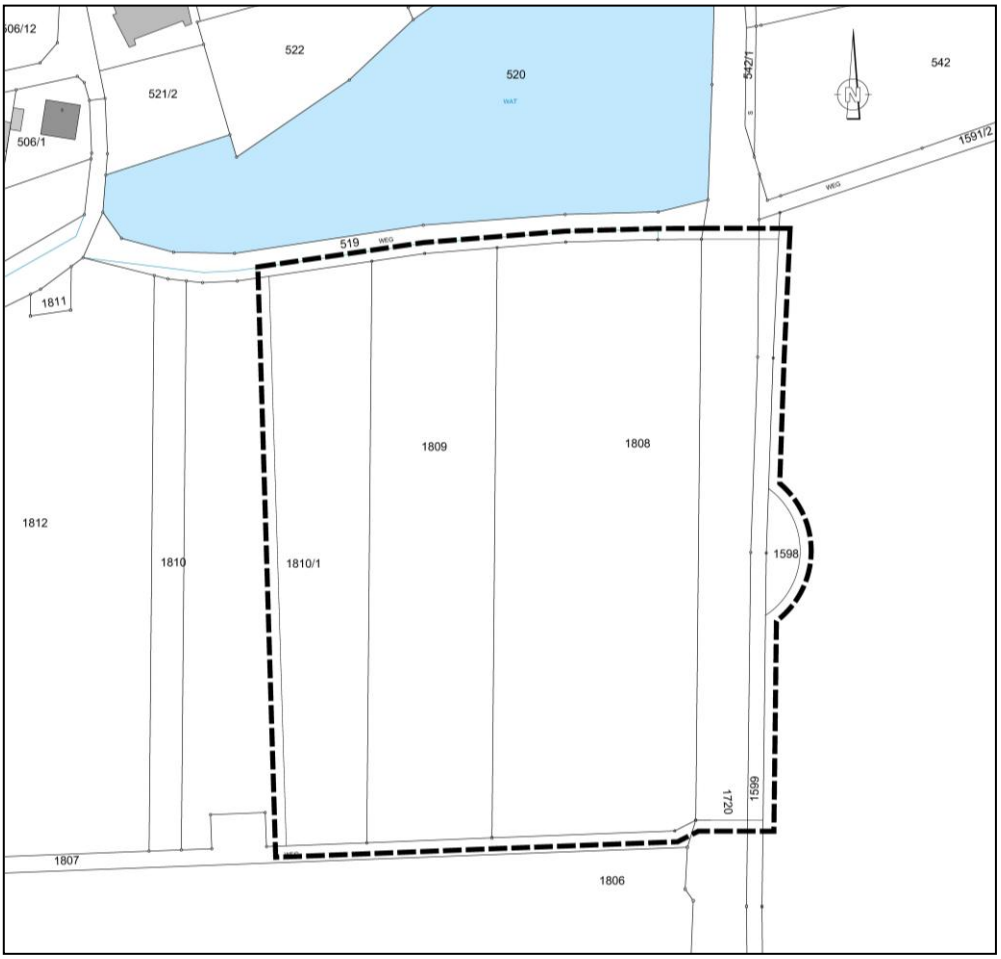


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich [Quelle: LKP Ingenieure, Mutlangen]

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes unmittelbar südlich des Ortseinganges an der L1070 Stödtlener Straße aus Richtung Stödtlen. Daher hat das Gebiet auch durch den unmittelbaren Anschluss an die L1070 eine gute verkehrliche Anbindung. Das Plangebiet liegt dabei ca. 400 m südlich der Ortsmitte (Rathaus). Südlich, östlich (getrennt durch L1070) und westlich angrenzend bestehen landwirtschaftliche Flächen. Nördlich angrenzend befindet sich Richtung Zentrum weitere Wohnbebauung die in den letzten Jahrzehnten entwickelt wurde.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gebiet liegt ansteigend im Bereich des Rotachtals und auf ca. 460 m ü. NN. Richtung Süden steigt das Gelände stetig mit bis zu ca. 10 % Neigung konstant bis zu den nahegelegenen Weihern und Wäldern an. In die andere Richtung fällt das Gelände nach einem kleinen Plateau anschließend weiter stetig bis ins ca. 300 m nördliche gelegene Zentrum von Wört ab.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten der Löwensteinformation (Stubensandsteine) gebildet, der hier durch die Hassberge-Formation (Kieselsandstein) sowie Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen überlagert wird. Bei der Löwensteinformation handelt es sich in der Regel um Schichten des sogenannten Mittelkeupers mit Abfolgen von Tonsteinen und stufenbildenden Sandsteinen. Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Die Böden sind durch Pseudogley-Pelosol-Braunerde und Pelosol-Braunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über Tonfließerde aus Material der Bunte-Mergel-Formation geprägt. Eine hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine hohe Sorptionskapazität zeichnen diese Böden aus.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1808 und 1809 sowie Teilflächen der Flurstücke 1598, 1599, 1720 und 1810/1 mit einer Fläche von ca. 2,18 ha.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. der Grunderwerb wird angestrebt.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	2,18 ha
Bestand		
Verkehrsflächen	ca.	0,14 ha
Landwirtschaftliche Flächen	ca.	2,04 ha
davon Wiesenflächen	ca.	2,04 ha
Planung		
Urbanes Gebiet	ca.	0,78 ha
Sondergebiet	ca.	0,60 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,56 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	0,26 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,30 ha
Grünfläche	ca.	0,24 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Wört hat sich in den letzten Jahrzehnten unter anderem mit der Ansiedlung und Erweiterung der Firma TE Connectivity Germany GmbH und einer Heimsonderschule als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort im Bereich des östlichen Ostalbkreises entwickelt.

Verschiedene Baugebiete entstanden dabei besonders nördlich, östlich und südlich des Ortskernes. Unter dem Aspekt einer wachsenden Bevölkerung über das letzte Jahrzehnt ist hinsichtlich der momentanen Entwicklungstendenzen auch eine Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erweiterungsflächen können diesen Flächenbedarf im Hauptort nicht mehr decken und aus diesem Grund ist es notwendig neue Flächen zu erschließen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung neuer gemischter Bauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich dringend erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan 2035 des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist die Gemeinde Wört als Raumschaft im ländlichen Raum östlich der Landesentwicklungsachse Crailsheim, Ellwangen, Aalen und Heidenheim dargestellt.

Die Gemeinde befindet sich dabei im ländlichen Raum im engeren Sinne und ist gemäß Plansatz PS 2.1.2.2 Gemeinde mit Eigenentwicklung. Dies bedeutet, dass die Gemeinde sich entsprechend ihrem Eigenbedarf, aber nur bedingt darüber hinaus baulich weiterentwickeln soll. Im regionalen Kontext ist die Gemeinde Wört dem Mittelzentrum Ellwangen zugeordnet. Des Weiteren weist der Regionalplan die Gebiete rund um Wört weitgehend als ‚Regionalen Grünzug' aus und weist damit auf die landschaftliche Eigenart und Vielfalt sowie ihre natürlichen Schönheit hin. Gleichzeitig ist das Plangebiet auch ein ‚Gebiet für die Landwirtschaft (VBG)', dies weist auch auf die gute Bewirtschaftbarkeit der Flächen hin. Zusätzlich ist das Gebiet rund um Wört als geplantes Wasserschutzgebiet gekennzeichnet. Siehe dazu auch Bild 2 unten.

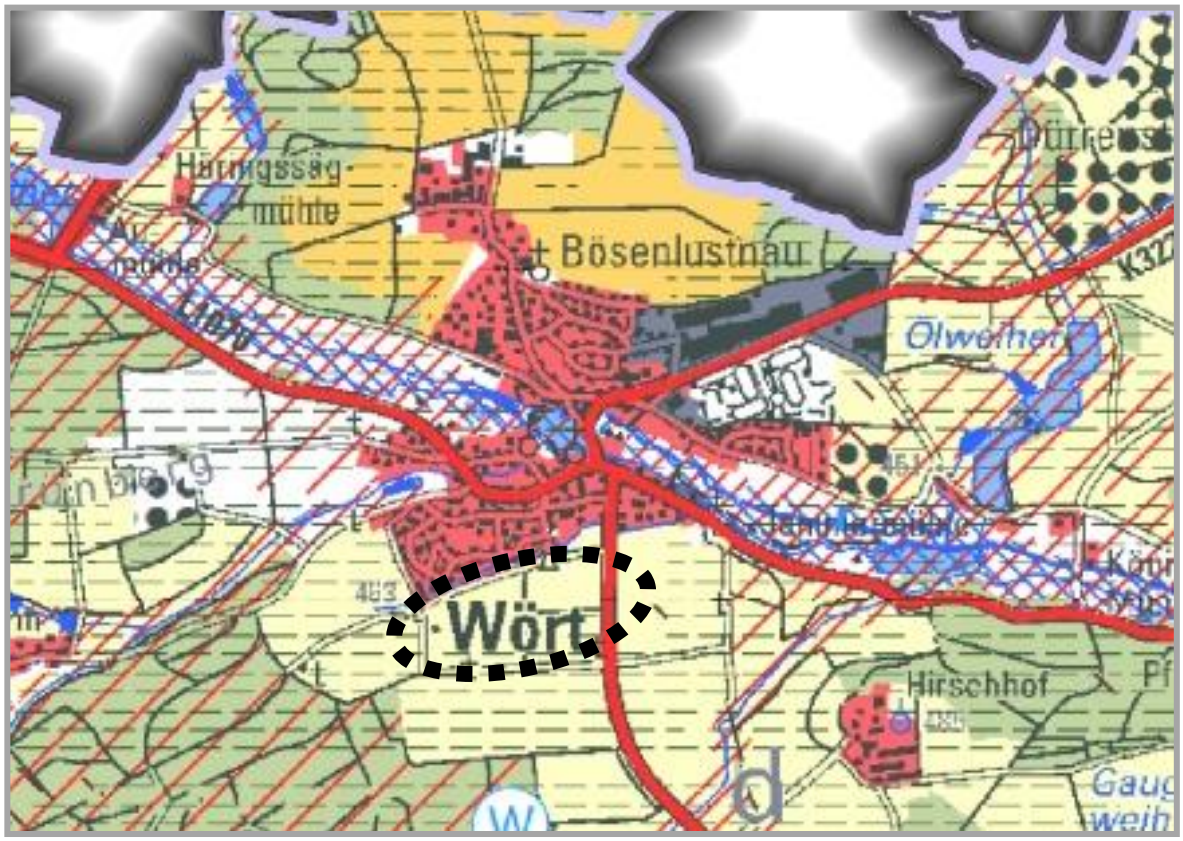


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan Ostwürttemberg, unmaßstäblich [Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg]

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Wört besteht der Flächennutzungsplan 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen, rechtswirksam seit dem 22.07.2003.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet vorrangig Flächen für die Landwirtschaft. Im östlich Bereich des Plangebiets befindet sich mit der L1070 eine Hauptverkehrsstraße. Das gesamte Gebiet befindet sich zusätzlich in einem Wasserschutzgebiet.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich Wohngebiete sowie ein geplantes Wohngebiet (Auchtfeld II) direkt angrenzend. Im nördlichen Randbereich befindet sich ein Biotop sowie eine Grünanlage. Südlich, östlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Allgemein kann das Baugebiet als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Flächen des Plangebiets als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Siehe dazu Bild 3. Der Flächennutzungsplan ist somit punktuell zu ändern. Dies erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

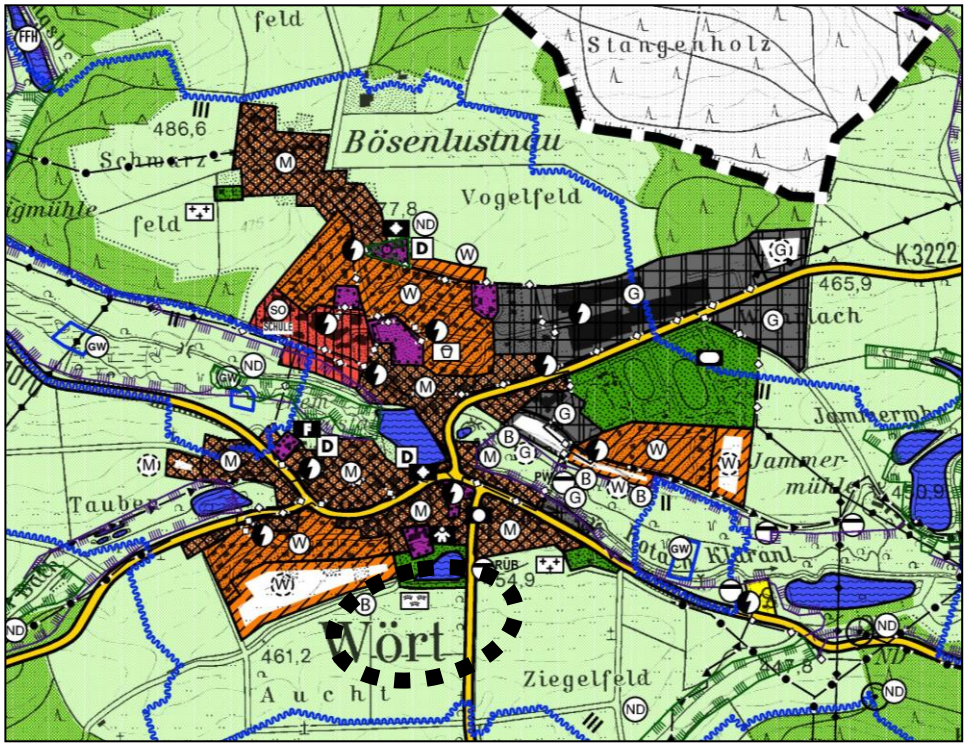


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan [Quelle: VVG Ellwangen]

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet selber gilt bisher kein Bebauungsplan. Nördlich angrenzend gilt der Bebauungsplan „Auchtfeld II", rechtskräftig seit 08.03.2007, welcher ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern ausweist. Weitere Festsetzungen sind die Zahl der Vollgeschosse von allgemein 2 zulässigen Vollgeschossen. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine offene Bauweise bzw. nur eine Zulässigkeit von Einfamilien- und Doppelhäusern sind weitere Festsetzungen. Als Dachformen sind allgemein Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig und in einzelnen Bereichen auch Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° sowie die Sonderdachform eines gegeneinander versetzten Pultdachs mit einer Dachneigung von 5° bis 15° und 25° bis 40°.

Ansonsten bestehen im Plangebiet und in dessen Umgebung keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen.

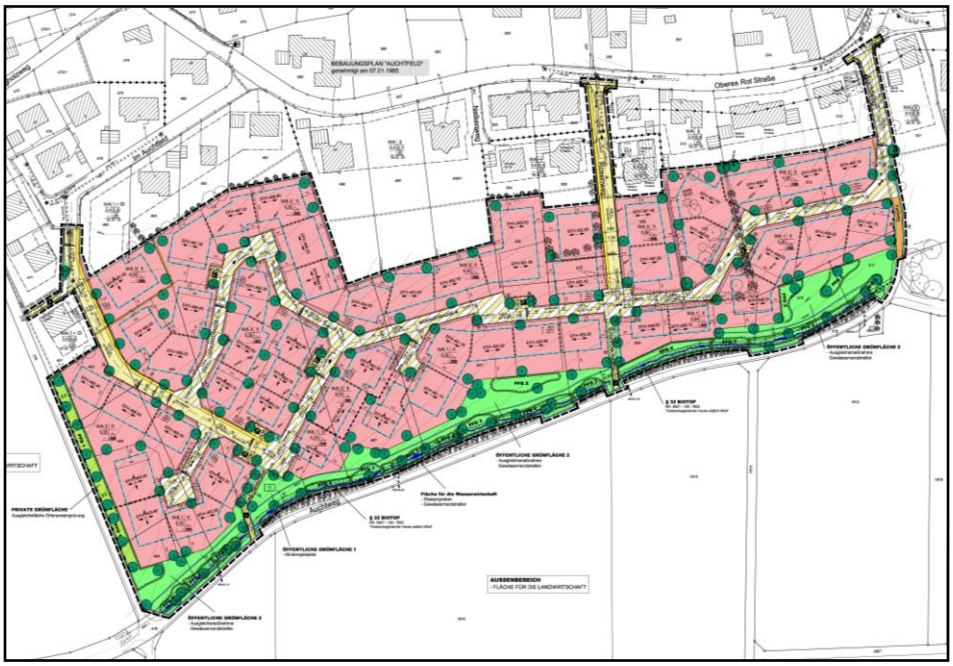


Bild 4: Rechtsverbindl. Bebauungsplan „Auchtfeld II", unmaßstäblich [Quelle: Gemeinde Wört]

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Im Plangebiet sind Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Wasserschutzgebiet „WSG im Rotachtal, TB 1-11, ZV Riesgruppe". Die aktuellen Planungen befinden sich zur Gänze in diesem festgelegten Gebiet.

Nordwestlich angrenzend befinden sich entlang eines Oberflächenwassergrabens mehrere Biotopteile des Offenland-Biotops „Grabenbegleitende Hecke südl. Wört" mit der Biotop-Nr. 169271367833.

Auf Teilen der Flst. 1814 und 1815 (westlich des Plangebiets) befindet sich eine Altablagerung (AA Sandgrube Auchtfeld). Als weiterer Handlungsbedarf ist B (Belassen) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz festgelegt. Dies bedeutet, dass bei Aushubmaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund nicht frei verwertbares Bodenmaterial anfallen kann.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, welche fast die gesamte Fläche des Geltungsbereichs einnehmen (siehe Bild 5). Vereinzelte Bäume entlang der Wegeverbindungen sind die einzigen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets.

Prägende Struktur innerhalb des Geltungsbereichs ist vor allem die Landesstraße 1070 – Stödtlener Straße zwischen Wört und Stödtlen. Diese hat eine Breite von ca. 6,1 m und begleitende Gehölze sowie einem beidseitigen Entwässerungsgraben. Davon abgehend verbinden mehrere Feldwege die Äcker und Wiesen mit der übergeordneten Straße. Ein Wirtschaftsweg am südlichen Ende des Plangebiets dient dieser Verknüpfung der landwirtschaftlichen Flächen mit der L1070.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Ein von Ost nach West verlaufender Feldweg verbindet auf nördlicher Seite das Wohngebiet Auchtfeld II mit dem weiteren Wegenetz zur Naherholung aber auch die landwirtschaftlichen Flächen. Dieser Feldweg kreuzt östlich des Plangebiets die L1070 und endet kurze Zeit später. Parallel verläuft ein Oberflächenwassergraben, welcher von Gehölzstrukturen begleitet ist und anschließend in den Egelweiher östlich läuft. Die Gehölzstrukturen sind teilweise als Biotop ge-

schützt, siehe dazu auch Kap. 3.4.

Direkt hinter Feldweg und Oberflächenwassergraben befindet sich nördlich das Wohngebiet Auchtfeld. Entlang des Feldwegs befinden sich mehrere Fußwegeverbindungen in das Wohngebiet. Zusätzlich zu Wohnhäusern befindet sich in diesem Wohngebiet nördlich des Egelweihers auch der St. Antonius Kindergarten, sowie direkt südlich angrenzend ein öffentlicher Kinderspielplatz. Das Gebäude des Kindergartens hat ein Vollgeschoss und ein begrüntes Walmdach. Direkt davor befindet sich ein großzügiger Spielplatz für den Kindergarten sowie ein kleiner öffentlicher Spielplatz.

Die anderen drei Seiten rund um das Plangebiet sind aktuell als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Gegenüber des Egelweihers und nordöstlich des Plangebiets auf der anderen Seite der L1070 befindet sich ein Pferdehof. Entlang der L1070 befinden sich die zugehörigen Außenflächen für die Tiere.

Bild 5: Luftbild, unmaßstäblich [Quelle: LUBW]

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der erforderlichen Wohn- und Gewerbebauflächen für die Gemeinde Wört unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.
Das grundlegende Planungskonzept für das Baugebiet ergibt sich aus den Vorplanungen, die im Rahmen umfassender städtebaulicher Überlegungen von Planern, Verwaltung und Gemeinderat entwickelt wurden. Das ursprünglich in den 80er Jahren entwickelte städtebauliche Konzept beinhaltete lediglich ein Wohngebiet und wurde an die heutigen Rahmenbedingungen und Notwendigkeiten angepasst. Durch die Ergänzung eines Mischgebiets im östlichen Bereich soll der aktuellen Situation und Nachfrage nach kleineren Gewerbebauplätzen ebenfalls im Rahmen eines gesamt-städtebaulichen Konzepts Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der planerischen Überlegungen für das Struktur- und Erschließungskonzept wurden verschiedene verkehrliche Erschließungen dargestellt. Im Hinblick darauf hat man sich in der Planung auch Gedanken über die städtebauliche Gestaltung und Einbindung des Baugebiets, die Lagequalität, die technische Infrastruktur sowie die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild und mögliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt gemacht, die in der Planung eingearbeitet

sind. Ziel war es neue Siedlungsflächen zu schaffen und diese möglichst effizient und über bereits geplante und bestehende Anschlusspunkte an das bestehende Wohngebiet ‚Auchtfeld II' anzuschließen und gleichzeitig durch einen neuen Anschluss an die Landesstraße das Plangebiet in das bestehende Wegenetz einzubinden und die gute Erschließung zu nutzen.

Die wichtigsten Punkte dabei waren:

- Schaffung angemessener Baumöglichkeiten für verdichtete Wohnformen sowie Kleingewerbe und möglicherweise einen Einzelhandelsmarkt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Gute Eingrünung und Durchgrünung durch entsprechend groß ausgewiesene Flächen im Gebiet und südlichen Randbereich,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Belange,
- Anschluss an die Verkehrserschließung über die L1070 und die bestehenden Erschließungspunkte aus dem Wohngebiet „Auchtfeld II",
- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Sinnvolles Regenwassermanagement,
- Gebäudenutzung mit regenerativer Energie.

Das geplante Gebiet soll einerseits eine Pflegeeinrichtung, Mehrgenerationen-Wohnen oder ähnliches unterbringen und andererseits ein Angebot für kleinere gewerbliche Flächen schaffen. Der Wohnanteil soll den zukünftigen Bedarf an betreutem Wohnen sowie anderen Wohnformen decken. Die Lage entlang des Weihers und dem Weg mit einer gleichzeitig guten verkehrlichen Anbindung bietet optimale Möglichkeiten hierfür. Daher soll diese Nutzung auch möglichst in die Struktur des angrenzenden Wohngebiets eingebunden sein. Dem gegenüber sollen die gewerblichen Einheiten entlang der Landesstraße die direkte Anbindung an den Kreisverkehr nutzen, um Fahrten ins Wohngebiet zu vermeiden. Zusätzlich soll auf der südlichen Fläche die Möglichkeit erhalten bleiben hier als Erweiterung oder Ergänzung der Einzelhandelsstruktur in Wört einen Einzelhandelsbetrieb unterzubringen. Auch hier schafft die verkehrliche Anbindung eine günstige Standortqualität. Gleichzeitig kann der Einzelhandel durch das bestehende und geplante Wegenetz auch fußläufig sehr gut auch vom Zentrum erreicht werden. Eine Grüne-Schneise zwischen möglichem Einzelhandel oder Gewerbe und dem angrenzenden Wohngebiet soll diese Nutzungen sowohl räumlich als auch gestalterisch trennen und Konflikte vermeiden.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

Bild 6: städtebauliches Strukturkonzept, unmaßstäblich [Quelle: LKP Ingenieure, Mutlangen]

5.2 FLÄCHENBEDARFSANALYSE

Die Planung kann nicht als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Daher bedarf es hier grundsätzlich einer Auseinandersetzung mit dem Flächenbedarf im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren in der Bauleitplanung, wie es das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert. In diesem Zusammenhang ist § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung) der Maßstab für die Flächeninan-

spruchnahme von Flächen im Außenbereich.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre sowie die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung sind wichtiger Indikator für den Bedarf an Bauland. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wört verlief in den letzten Jahrzehnten wie folgt:

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Jährliche Änderung
1961	1.030	-
1970	1.051	2,04%
1980	1.104	5,04%
1990	1.251	13,32%
2000	1.489	19,02%
2010	1.386	-6,92%
2011	1.337	-3,54%
2012	1.323	-1,05%
2013	1.351	2,12%
2014	1.367	1,18%
2015	1.369	0,15%
2016	1.413	3,21%
2017	1.425	0,85%
2018	1.463	2,67%
2019	1.477	0,96%
2020	1.498	1,42%
2021	1.508	0,67%
2022	1.534	1,72%
2023	1.549	0,98%
2024	1.506	-2,78%

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Insgesamt zeigt die Betrachtung der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wört bis zur Jahrtausendwende ein konstantes Wachstum. Daraufhin folgte bis nach Ende der Wirtschaftskrise von 2008 ein Einwohnerrückgang, welcher sich in den Jahren danach wieder erholte. In den letzten 10 Jahren gab es in der Gemeinde Wört wieder ein stetiges Wachstum von durchschnittlich ca. 1,38 % p.a. zwischen 2013 und 2023. Durch die Bereinigung der Einwohnerzahlen im Rahmen des Zensus 2022, die sich im Jahr 2024 erstmals niederschlägt, ist dann, wie in den meisten Gemeinden in Baden-Württemberg, die Bevölkerungszahl in Wört erstmals wieder um 2,78% geschrumpft. Gleichzeitig weicht das Statistische Landesamt aber von der Bevölkerungsprognose bis 2040, trotz der korrigierten Zahlen nicht ab. Im Gegenteil ist die prognostizierte Bevölkerungszahl in 2040 nochmals um zwei Personen angehoben worden. Daher kann auch zukünftig mit einem Wachstum gerechnet werden.

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Zuwachs
2024	1.512	-
2025	1.519	7
2026	1.525	6
2027	1.531	6
2028	1.537	6

2029	1.542	5
2030	1.547	5
2031	1.551	4
2032	1.555	4
2033	1.559	4
2034	1.562	3
2035	1.565	3
2036	1.568	3
2037	1.570	2
2038	1.573	3
2039	1.575	2
2040	1.577	2

Tabelle 2: Einwohnerzuwachs bis 2040 [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Bis 2040 und darüber hinaus ist für die Gemeinde Wört ein weiteres Wachstum prognostiziert. So ist vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg vorausgerechnet, dass in den nächsten 20 Jahren ca. 70 neue Einwohner hinzukommen, was einem künftigen Wachstum von ca. 0,3% pro Jahr entspricht. Wie hier jedoch gegenüber der Prognose bei der tatsächlichen Einwohnerentwicklung bereits zu sehen war, wich im Jahr 2023 die tatsächliche Einwohneranzahl von der Prognose um 35 zusätzliche Einwohner ab. Die Gemeinde übertraf in 2023 schon die für das Jahr 2030 prognostizierte Einwohnerzahl. Auch unter Berücksichtigung der Korrekturen des Zensus ist die Prognose für die Gemeinde Wört bis 2040 durchgängig positiv, was einen Bedarf an Wohnraum begründet.

Jahr	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungssaldo
1962-1969	349	397	-48
1970-1979	478	476	2
1980-1989	501	494	7
1990-1999	1235	996	239
2000-2009	747	881	-134
2010	65	67	-2
2011	64	81	-17
2012	57	75	-18
2013	85	65	20
2014	67	57	10
2015	86	90	-4
2016	85	44	41
2017	79	71	8
2018	92	55	37
2019	85	74	11
2020	89	71	18
2021	97	86	11
2022	122	99	23
2023	103	88	15
2024	80	88	-8

Tabelle 3: Wanderungsbewegungen [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Insgesamt ist zu bemerken, dass die Wanderungssaldi und die Geburtenraten seit 1990 sehr unterschiedlich ausfallen. Bei der Geburtenrate kann festgestellt werden, dass es relativ stabil bis

2024 Geburtenüberschüsse gab, wobei sich der Überschuss seit 1990 in den jeweiligen Intervallen reduziert hat. In einzelnen Jahren ist ein Geburtendefizit gegenüber den Sterbefällen festzustellen, welche aber langfristig durch stärkere Geburtenjahre wieder ausgeglichen wurden. In der Wanderungsbilanz sind periodische Schwankungen abzulesen. Während gerade in den 90er Jahren deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren, gab es in den Jahren bis 2009 einen deutlichen Rückgang durch die „Landflucht". Ab 2013 waren wieder teils große Wanderungszugewinne zu erkennen. Diese lassen sich auch unter anderem auf die Ausweisung der Baugebiete im Auchtfeld II und anschließend im Mühlbuck erklären.

Die in anderen Gemeinden ähnlicher Größe und Struktur vorgekommenen Bevölkerungsverluste fanden hier nur in relativ geringem Maße statt. Der zum Teil starke Anstieg in der Bevölkerung in den 90er Jahren resultiert aus dem Wachstumsdruck nach der Einheit Deutschlands. Hierfür und für den Eigenbedarf mussten bedarfsgerecht Baugebiete ausgewiesen werden. Zuletzt die Wohngebietserweiterungen Badbuck und Mühlbuck sowie „Auchtfeld II" (2007). Trotz der mittlerweile voll bebauten Gebiete konnte die Einwohnerzahl auch die letzten Jahre durch eine Vielzahl innerörtlicher Baulückenschließungen und Nachverdichtungen weiter ansteigen. Dabei konnte jedoch die hohe Nachfrage nach Bauland für junge Familien durch das Fehlen von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser nicht gedeckt werden. Durch eine Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten ist vor dem Hintergrund der sehr guten Arbeitsmarktsituation auch weiter mit positiven Eigenentwicklungen zu rechnen, was sich auch in der Bevölkerungsprognose / -vorausrechnung des Statistischen Landesamtes für Wört widerspiegelt.

Die Wanderung der Bevölkerung zwischen den einzelnen Gemeinden ist nicht Teil der Eigenentwicklung und unterliegt daher der Lenkung durch die Landesplanungsbehörde. Die Gemeinde Wört liegt gemäß den raumordnerischen Vorgaben als Gemeinde mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum. Dies bedeutet, dass die Gemeinde sich entsprechend ihrem Eigenbedarf, aber nur bedingt darüber hinaus baulich weiterentwickeln soll. Im regionalen Kontext ist die Gemeinde Wört dem Mittelzentrum Ellwangen zugeordnet.

Jahr	Lebendgeborene	Geburtenüberschuss (+) bzw. -defizit (-)
1975-1979	82	21
1980-1989	147	39
1990-1999	169	65
2000-2009	125	15
2010	10	-2
2011	8	-7
2012	11	3
2013	18	8
2014	16	6
2015	17	6
2016	14	1
2017	14	4
2018	8	1
2019	16	3
2020	14	4
2021	14	-1
2022	12	3
2023	13	1
2024	18	2

Tabelle 4: Darstellung des Geburtenüberschusses bzw. -defizits [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt in der Gemeinde Wört derzeit bei ca. 42,4 Jahren (Stand 31.12.2022) und damit etwas unterhalb der Durchschnittswerte des Landes Baden-Württemberg und des Ostalbkreises. Der Anteil der jungen Bevölkerung bis 25 Jahren betrug 2021

ca. 25 % und ist genau gleich mit dem Landesdurchschnitt. Damit kann die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf ihre Größe und Einwohnerzahl als „jüngere" Gemeinde eingestuft werden.

Zusammenfassend ergibt sich damit seit 2013 wieder ein stetiger Bevölkerungszuwachs von ca. 1,5 %, der sich gemäß Bevölkerungsvorausrechnung tendenziell auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

BILDUNG & ARBEITSPLATZENTWICKLUNG

Bildungseinrichtungen sind wichtiger Standortfaktor jedes Ortes und eine Repräsentation der aktuellen Alters- und Familienstruktur der Gemeinde. Die in den letzten 10 Jahren steigenden Zahlen der Gemeinde Wört zeigen eine positive Entwicklung der Familienstruktur und ein nachhaltiges Wachstum. Sowohl die steigende Schüleranzahl der Grundschule als auch die steigende Schüleranzahl des Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrums zeigen dieses Wachstums an Familien im Ort.

Schuljahr	Schüler an …	
	Grundschulen	Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren
2012/13	40	302
2013/14	42	302
2014/15	44	320
2015/16	41	320
2016/17	45	326
2017/18	44	351
2018/19	42	350
2019/20	44	361
2020/21	52	367
2021/22	61	394
2022/23	67	406
2023/24	63	407

Tabelle 5: Bildungseinrichtungen [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Zwischen der städtebaulichen und der wirtschaftlichen Entwicklung bestehen in der Regel starke Wechselwirkungen. Die Wirtschaft ist auch treibende Kraft des Städtebaus. Ein angemessenes Angebot an Arbeitsplätzen ist für eine Gemeinde in der Regel wichtig, da sie dann auch als Wohnstandort attraktiver wird und einen höheren Bedarf nach sich zieht.

Jahr	Binnenpendler	Pendlerüberschuss
2011	201	834
2012	192	842
2013	189	827
2014	194	812
2015	202	817
2016	186	751
2017	197	801
2018	203	903
2019	200	948
2020	207	933
2021	198	1.070
2022	213	1.415

2023	229	1.370
2024	212	1.221

Tabelle 6: Pendler [Quelle: Statistisches Landesamt B.-W.]

Nur ca. ein Fünftel der Pendler arbeitet im Ort. Unter anderem durch das Unternehmen TE Connectivity Germany GmbH aber auch durch die Konrad-Biesalski-Schule weist die Gemeinde mehrere größere Arbeitgeber auf. Rund 1.800 Mitarbeiter fertigen bei der TE Connectivity Germany GmbH seit 1974 in Wört und Dinkelsbühl Steckverbindungssysteme für die Automobilindustrie und beliefern Kunden weltweit über das europäische Verteil-Zentrum in Wört. Das Werk Wört / Dinkelsbühl zeichnet sich in Europa in der Automobil-Sparte als einzigartiger Standort vor allem dadurch aus, dass alle Produktionsprozesse am Standort vertreten sind: von der Produktverantwortung über den Werkzeugbau bis zur Produktion und Auslieferung der Ware. Dies zeigt auch, dass nur ca. ein Viertel der Pendler im Ort arbeitet und ein großer Einpendler-Strom zur Arbeit nach Wört kommt. Die Erweiterung der TE Connectivity Germany GmbH im Jahr 2020 zeigt hier nochmals einen Sprung von über 100 neuen Pendler im Jahr 2021. Größter sichtbarer Sprung der letzten Jahre war im Jahr 2022 zu erkennen, in welchem die Gemeinde Wört knapp über 1.900 Berufseinpendler bei nur 524 Berufsauspendlern hatte. Auch im Jahr 2023 sind ähnliche Zahlen erkennbar. Mit 1588 Berufseinpendlern hatte die Gemeinde Wört 2021 sogar insgesamt mehr Einpendler als Einwohner (mit 1575 im Jahr 2021). Auch wenn dieser Einpendlerüberschuss etwas zurück gegangen ist, liegt er immer noch auf einem, für die Gemeindegröße, sehr hohen Niveau. Daraus resultiert ein großes Potenzial Arbeitswege zu verkürzen und die Einpendler in Wört zu halten sowie den Pendlerverkehr zu reduzieren.

FLÄCHENPOTENZIALE

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Wört immer wieder Potenzialflächen in Wohnbauland umwandeln bzw. untergenutzte Flächen optimieren können und im Rahmen der Innenentwicklung jährlich ca. 5 neue Wohneinheiten geschaffen. Damit hat die Gemeinde im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl den Grundsatz der Innenentwicklung vorbildlich umgesetzt. Durch eben diese Aktivierung verringert sich das Potenzial an innerörtlichen Bauflächen natürlich stark. Die Gemeinde selbst kann daher schon seit geraumer Zeit keine Bauplätze mehr vorhalten und auch auf den innerörtlichen Flächenpotentialen stehen aktuell keine Wohnbauflächen von privaten Eigentümern mehr zur Verfügung. Um dem Entvölkerungstrend der ländlichen Gebiete entgegenwirken und um den Pendelverkehr nachhaltig reduzieren zu können, muss die Gemeinde daher neue Wohnbauflächen für eine angemessene Eigenentwicklung schaffen.

	Baugenehmigungen		**davon in Neubaugebieten**		**davon Baulücken**		**davon sonstige Innenentw.**	
Jahr	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Anzahl Gebäude	Anzahl WE
2010	4	4	2	2	-	-	2	2
2011	4	12	1	1	3	11	-	-
2012	5	5	3	3	1	1	1	1
2013	6	8	5	7	1	1	-	-
2014	7	8	6	7	1	1	-	-
2015	5	6	4	5	1	1	-	-
2016	8	10	5	6	3	4	-	-
2017	7	7	5	5	2	2	-	-
2018	9	17	5	5	3	11	1	1
2019	9	19	5	7	3	11	1	1
2020	15	17	12	14	2	2	1	1
2021	14	17	8	10	2	2	4	5
2022	6	8	5	5	1	3	-	-

2023	2	2	-	-	-	-	2	2
2024	1	2	-	-	-	-	1	2
2025	5	11	3	3	-	-	2	8
Summe	107	153	69	80	23	50	15	23

Tabelle 7: Baugenehmigungen [Quelle: Gemeinde Wört]

In Tabelle 7 ist die Zahl der geschaffenen Wohneinheiten der vergangenen 10 Jahre, aufgeteilt in Baulücken und Neubaugebiete, dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass in den letzten Jahren vermehrt auch Baulücken und sonstige Innenbereichsflächen bebaut wurden, diese machen seit 2010 immerhin 44 % der gesamten genehmigten Wohneinheiten aus. Über die Jahre sind klare Bemühungen zur Entwicklung des Innenbereichs durch konstante Baugenehmigungen zu erkennen. Weiter zeigt dieses Ergebnis aber auch die stetige Nachfrage nach Wohnungen und Häusern. Die konstante Schaffung von Wohnungen ist darauf zurückzuführen, dass einerseits eine gleichbleibende Nachfrage nach Wohnraum in Wört aufgrund der attraktiven Arbeitsplatzsituation besteht und andererseits auch ein größerer Teil des Potenzials für Wohnbebauung im Innenortsbereich durch die Schließung von Baulücken, Bebauung von Brachflächen und durch Nachverdichtung im unbeplanten Siedlungsbestand genutzt werden konnte. Die Gemeinde Wört hat wie obenstehend erläutert im Vergleich zu benachbarten Gemeinden mit vergleichbaren Standortbedingungen (ländliches, strukturschwaches Einzugsgebiet am Rande des Ostalbkreises bzw. an der Landesgrenze zu Bayern) eine überdurchschnittliche innerörtliche Nachverdichtung insbesondere im Wohnungsbau erreicht.

Damit wurde dem Planungsziel, vor der Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich die innerörtlichen Siedlungs- und Verdichtungsmöglichkeiten auszuschöpfen und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, auch wenn die Aktivierung der innerörtlichen Flächenpotenziale ein sehr schwieriges Thema ist. Gerade die Entwicklung privater Flächen als Bauland sind schwierig. Auch hier hat die Gemeinde Wört über die letzten Jahre größere Bemühungen angestellt und Wohnfläche geschaffen.

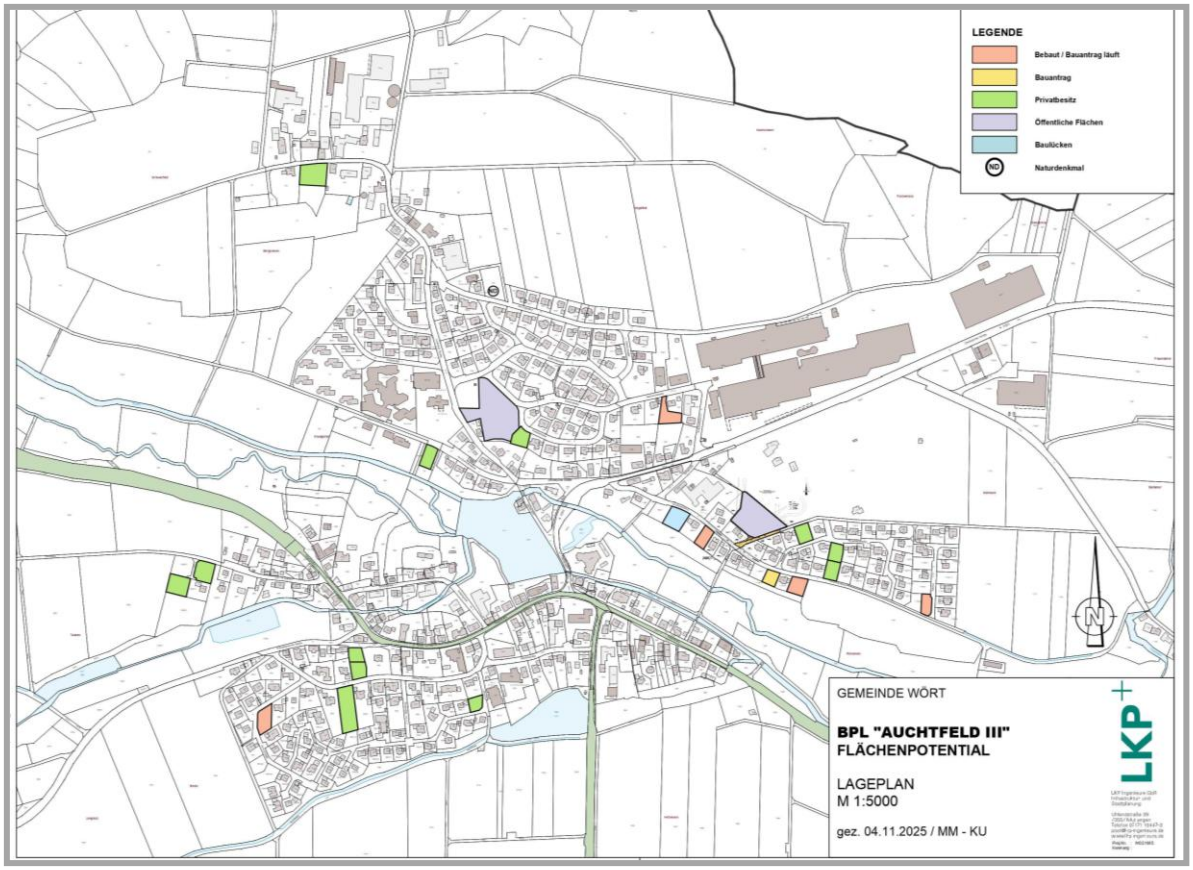


Bild 7: Flächenpotenziale, unmaßstäblich [Quelle: LKP Ingenieure, Mutlangen]

Im Rahmen des Verfahrens wurde auf Basis bereits bestehender Untersuchungen eine Flächenpotenzialanalyse durchgeführt (siehe Bild 7). Dabei wurden alle Baulücken, Nachverdichtungsflächen und sonstigen innerörtlichen Potenzialflächen erfasst. In Zusammenarbeit ist so der Status der einzelnen Flächen erhoben worden. Ziel war es, diejenigen Flächen zu ermitteln, die in den nächsten 10 Jahren (Zeithorizont des aktuellen Flächennutzungsplans) ggf. einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnten.

Die Flächenpotenzialanalyse zeigt deutlich, dass zwar grundsätzlich noch Flächenpotenziale im gesamten Spektrum von klassischen Baulücken bis hin zu innerörtlichen Potenzialflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Gemeinde vorhanden sind. Die weitere Aktivierung der Flächen ist jedoch ohne geeignete gesetzlich vorgegebene Steuerungsinstrumente wie z.B. Grundsteuerreform, Einschränkung der Eigentumsrechte, Rückkaufrechte usw. äußerst schwierig, da das Privateigentum einen hohen Schutz genießt. So liegen z.B. wegen der früher oft nicht vorausschauend betriebenen Grundstückspolitik noch heute Bauplätze der in den letzten 50 Jahren erschlossenen Baugebieten brach. Eine Aktivierung ohne Mitwirkung der Grundstückseigentümer ist nicht möglich, was im Wesentlichen für den größten Teil der bestehenden Flächenpotenziale gilt. Aufgrund der in der Raumschaft relativ niederen Grundstückspreise kommt ein weiteres Problem dazu, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nur begrenzt vorhanden ist. Die Flächen werden für spätere Generationen oder als Geldanlage zurückgehalten. Der politische Wille für eine Innenentwicklung ist zwar vorhanden, aber die Aktivierung der Flächenpotenziale stellt sich trotz der aktiven Bemühungen der Gemeinde Wört nun vermehrt schwierig dar.

Die Baugebiete „Auchtfeld II" und „Mühlbuck" sind die einzigen beiden im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen. Die Baugebiete sind nicht als Flächenreserven aufgeführt, da alle Grundstücke bereits bebaut bzw. im Privateigentum sind. Im Bereich Wohnen stehen nach derzeitiger Situation kurz- bis mittelfristig nur noch sechs Bauplätze zur Verfügung, wobei sich eine Erschließung der fünf Bauplätze im Bebauungsplan „Mühlbuck V" als bislang nicht wirtschaftlich darstellt und die Plätze somit zwar planungsrechtlich gesichert, aber nicht zur Verfügung gestellt werden können. Es verbleibt ein realistisch anrechenbarer Bauplatz mit einer Fläche von ca. 0,1 ha.

Durch die Nutzung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken reduzieren sich allerdings auch die Möglichkeiten den Wohnraumbedarf einzig durch diese Flächen und Bebauungen zu decken. Daher ist die Schaffung von weiterem Bauland im Bereich des Auchtfeldes durch die vorhergehenden Ausführungen grundsätzlich nachgewiesen. Auf den vorgesehenen Flächen sollen nun teilwiese, wie im benachbarten Wohngebiet auch, verdichtete Wohnformen entstehen. Hierfür sind derzeit zwei Bauplätze mit einer Gesamtfläche von etwa 3.775 m² vorgesehen. In den übrigen Flächen des Urbanen Gebiets ist keine Wohnnutzung zulässig, was auch dem städtebaulichen Konzept eines gegliederten Urbanen Gebiets entspricht. Auf diesen Flächen sind weitere urbane Nutzungen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe, Gewerbe oder Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke zulässig. Das ebenfalls im Geltungsbereich geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel lässt ebenfalls keine Wohnnutzungen zu. Auf den beiden Bauplätzen können im Hinblick auf die Festsetzungen größere Gebäude, im Sinne von Mehrfamilienhäusern entstehen, es sind aber beispielsweise auch Pflegeeinrichtungen denkbar, die von der Gemeinde bevorzugt dort angesiedelt werden sollen.

FLÄCHENBEDARF

Daher sollen Bauflächen in einem solchen Umfang ausgewiesen werden, die dem voraussichtlichen Bedarf der Gemeinde entsprechen. Weiter soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden, die innerörtlichen Potentialflächen sollen angemessen berücksichtigt und die Flächenversiegelung begrenzt werden. Dabei ist am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren tendenziell auch in Wört wieder ein höherer Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau gefragt. Mehrere Mehrfamilienhäuser wurden in den letzten Jahren realisiert, so dass die o.g. raumordnerischen Ziele für die Dichte auch erreicht werden können. Flächen für Mehrfamilienhäuser sollen daher bei der Ausweisung des derzeitigen Baugebiets berücksichtigt werden.

Rahmendaten			
Basisjahr	2022	StaLa Einwohnerstand Basisjahr	1.510 EW
Zieljahr	2040	StaLa Einwohnerstand Zieljahr	1.575 EW
Flächenpotenziale Bauflächen	0,1 ha	Laufende FNP-Neuausweisung	0 ha
Potentielle Bauflächen Innenbereich	1,7 ha	Noch nicht entwickelte Wohnbau-	0 ha
Bruttomindestwohndichte (Regionalplan)	40 EW/ha	/ gemischte Bauflächen im FNP	1,7 ha

Plausibilitätsprüfung	
EZ1 = (EW_IST x 0,3 x (Ziehljahr - Basisjahr)) / 100 [Belegungsdichterückgang]	82 EW
EZ2 = EW_Ziehljahr - EW_Basisjahr [Saldo Einwohnerentwicklung]	65 EW
EZ = EZ1 + EZ2 [Einwohnerentwicklung]	**147 EW**
Bruttomindestwohndichte (Regionalplan)	40 EW/ha
Rel. Flächenbedarf EW-Entwicklung (EZ2 / EW / ha)	1,6 ha
Rel. Flächenbedarf Beleg.rückg. (EZ1 / EW / ha)	2,0 ha
Rel. Flächenbedarf	**3,7 ha**
Abzgl. Flächenpotenziale Bauplätze	0,1 ha
Abzgl. Flächenpotenziale Innenbereich (5% p.a. der pot. Bauflächen Innenbereich)	1,0 ha
Absoluter Flächenbedarf	**2,5 ha**

Flächenbilanz FNP	
Abzgl. noch nicht entwickelte Wohn- (100%) / gemischte Bauflächen (50%) im FNP	0,85 ha
Ausweisungsbedarf FNP entsprechend Bedarfsnachweis	**1,7 ha**

Durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung sowie durch die bestehenden Flächenpotenziale im Innenbereich und die noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen in den Teilorten Wörts entsteht ein Flächenbedarf von 1,7 ha. Jedoch hat der Hauptort selbst derzeit keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr im Rahmen des Flächennutzungsplans. Alle geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen befinden sich in den Teilorten. Zusätzlich können durch Innenentwicklung nur ca. 1 ha an Flächen aus derzeit privatem Besitz entwickelt werden. Durch den immens hohen Einpendlerüberschuss und die stabile Arbeitsmarktlage in Wört kann hier insgesamt von einem höheren Bedarf ausgegangen werden. Die zusätzliche Landflucht als Folge von Corona führt zu einem weiteren Bedarf an Wohneinheiten in Wört. Kurze Wege und ruhige Wohnlagen machen den Ort für derzeitige Berufspendler als Wohnort attraktiv und erhöhen den Bedarf. Auch für eine sonderpädagogische Ausbildung und das dazugehörige Lehrpersonal sollten auch zukünftig nahegelegene Baumöglichkeiten vorhanden sein. Gerade bei Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren sind kurze Wege ein zentraler Faktor.

Durch die gleichzeitig gute Lage an einer Landesstraße ist das Plangebiet auch für Gewerbetreibende attraktiv und schafft einen Nutzungsmix, welcher in kleineren Gemeinden üblich ist. Im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplans sind derzeit nur mehr größere Gewerbeentwicklungen im Teilort Dürrenstetten möglich. Da diese jedoch als großflächige Erweiterung des Teilortes zu sehen sind und sich nicht so gut in das Gesamtgefüge der Siedlung einpassen, bietet es sich an im Rahmen eines urbanen Gebiets auch kleinere Gewerbefläche im Plangebiet unterzubringen. Zusätzlich bleibt damit die Möglichkeit eines Neubaus des Einzelhandels im Ort erhalten. Sonstige Gewerbefläche für kleinere Gewerbetreibende oder einen Einzelhandel stehe im Ort derzeit nicht zur Verfügung.

Daher ist die Ausweisung des urbanen sowie des angrenzenden Wohngebiets ausreichend begründet und der Bedarf entsprechend dargelegt.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Schließlich ist auch die Frage nach möglichen Alternativstandorten der geplanten Bebauung im Zuge des Bedarfsnachweises zu behandeln. Hinsichtlich der Flächenreserven in den Teilorten der Gemeinde wurde bereits ausführlich dargelegt, dass diese für die Eigenentwicklung der Ortschaften vorgesehen sind und es im Hinblick auf die Schaffung von arbeitsplatznahem Wohnraum auch nicht zielführend wäre, diese Flächen für eine solche bauliche Entwicklung vorzusehen, weshalb die weitere Siedlungsentwicklung nur im Hauptort selbst stattfinden kann.

Hierbei hat die Gemeinde Wört bereits in der 1980er Jahren strukturelle Überlegungen zur weiteren Siedlungsentwicklung angestellt und die möglichen Gebiete für neue Wohnbebauung klar umrissen (siehe Bild 8).

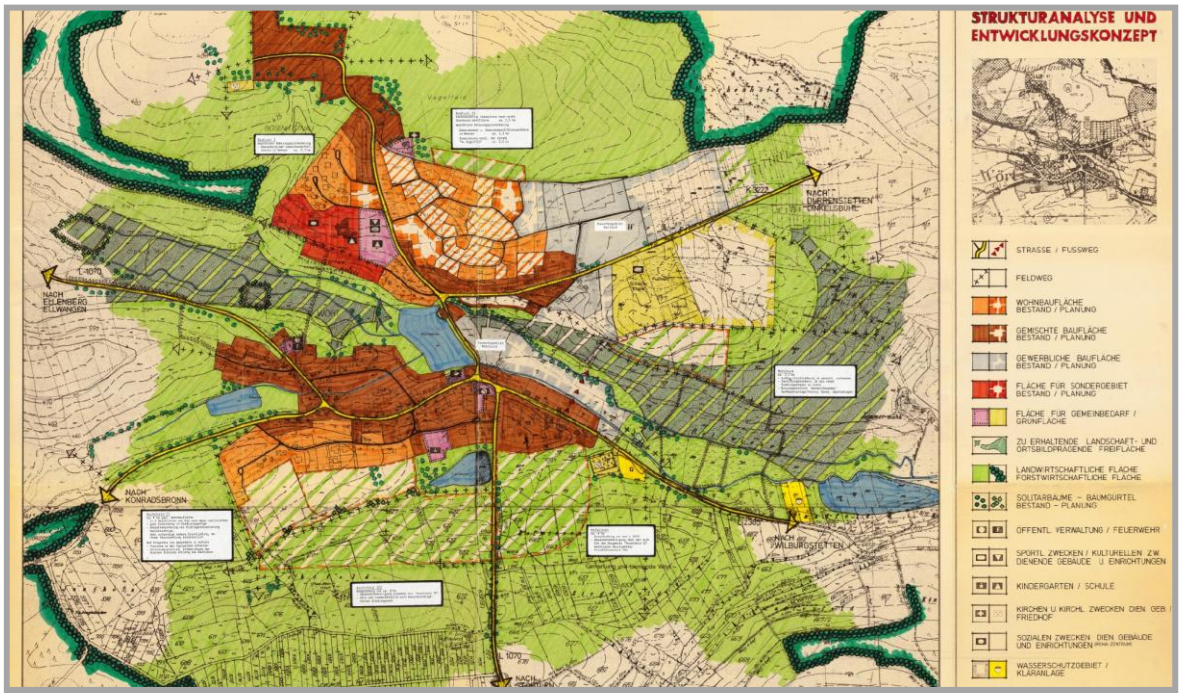


Bild 8: Strukturanalyse und Entwicklungskonzept Gemeinde Wört von 1987 (Quelle: Gemeinde Wört)

Diese Überlegungen sind in der Vergangenheit auch beispielsweise in den Flächennutzungsplan der VG Ellwangen eingeflossen und wurden durch verschiedenen Bebauungspläne in den Bereichen Auchtfeld, Badbuck und Mühlbuck, aber auch im gewerblichen und öffentlichen Bereich entsprechend umgesetzt. Bereits 1987 war dabei auch der Bereich Auchtfeld südlich des Egelweihers und der Bereich Hofweisen als weitere zukünftige Siedlungsentwicklung in den Planungen enthalten. Hierbei wurde der gesamte Bereich Auchtfeld auch bereits im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption für eine zukünftige Nutzung überplant und die bisherigen Umsetzungen in der Bauleitplanung haben stets auf dieser Konzeption gefußt (siehe Bild 9).

Bild 9: Städtebaulicher Entwurf Bebauung Auchtfeld II (Quelle: Ingenieurbüro Grimm)

Auf Grundlage dieser bereits seit langem verfolgten städtebaulichen Überlegungen, die auch einen guten und langfristigen Siedlungsabschluss für den Hauptort Wört im südlichen Bereich bedeuten würden, kann eine Alternativenprüfung nur zum nun gewählten Standort führen. Zwar könnte eine

weitere Siedlungsentwicklung grundsätzlich auch im Bereich Badbuck oder entlang der L 1070 erfolgen, aber unter städtebaulichen Gesichtspunkten wären diese Bereiche für den baulichen Zusammenhang von Wört, die Stärkung des Ortskerns und der Versorgungseinrichtungen oder die Nutzung und Erreichbarkeit vorhandener Infrastrukturen deutlich weniger eingebunden als der Standort Auchtfeld. Die Umweltauswirkungen, wie auch verkehrliche Belange oder Verluste landwirtschaftlicher Flächen wären für alle Standorte ähnlich zu bewerten, so dass in der Summe der Standort Auchtfeld die positivsten städtebaulichen Rahmenbedingungen aufweist und somit als bevorzugter Standort der weiteren Wohnbauentwicklung angesehen werden muss.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die neue Ortseinfahrt in den Hauptort Wört, sowie die Einfahrt in das neu geplante Wohngebiet wird durch einen Kreisverkehr gebildet. Durch diese Ergänzung kann an der Stödtlener Straße – L1070 die Ortseinfahrt weiter nach außen verlagert und neugestaltet werden. Dies führt zusätzlich dazu, dass trotz der topografischen Situation mit der abfallenden Straße eine Temporeduktion an der Ortseinfahrt herbeigeführt wird. Der Innendurchmesser des Kreisverkehrs beträgt 21 m und die Fahrbahn hat eine Breite von jeweils 7,65 m was zu einem Gesamtdurchmesser von knapp über 36 m führt.

Richtung Westen vom Kreisverkehr abgehend verbindet eine Straße mit nördlich begleitendem Gehweg das urbane Gebiet mit dem angrenzenden Wohngebiet und dem Kreisverkehr. Die Straße hat eine Breite von ca. 6,0 m und einem ca. 1,5 m breitem Gehweg. Der Fußweg soll zukünftig abgesetzt von der Landesstraße hinter dem Graben und der Baumreihe Richtung Norden eine Verbindung zwischen dem Zentrum Wörts und dem Plangebiet schaffen.

Aus Sicht der Fußgänger und der Naherholung soll der nördlich des Plangebiets gelegene Fuß- und Landwirtschaftsweg erhalten werden und als Fußgängerachse dienen. Hierzu ist eine Platzgestaltung auf Höhe des Kindergartens und des Egelweihers geplant.

5.4 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich primär aus dem städtebaulichen Konzept und den zur Verfügung stehenden Flächen.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzungen als Urbanes Gebiet (MU) und als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die geplanten Siedlungsflächen überwiegend als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Das festgesetzte urbane Gebiet ist aus städtebaulichen Gründen gegliedert in ein urbanes Gebiet 1 & 2 (MU1 & MU2). Das MU1, welches sich in der Fläche zum Wohngebiet „Auchtfeld III" hin orientiert soll dabei schwerpunktmäßig dem Wohnen bzw. mit dem Wohnen gut vereinbare Nutzungen ermöglichen, während das MU2, welches verkehrlich sehr gut an die Landesstraße angebunden ist, schwerpunktmäßig gewerblichen Nutzungen bzw. Nutzungen die mit Gewerbe gut vereinbar sind, dienen soll. Daher sind im MU1 Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Im MU2 hingegen sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Aufgrund des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Gebiet sind im gesamten MU Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im MU1 sind ferner Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig. Damit kann der gewünschte verstärkte Wohnanteil im MU1 planungsrechtlich soweit wie möglich fixiert werden, es wird aber auch weiterhin eine gewisse gemischte Nutzung eines Urbanen Gebiets ermöglicht. Dem gegenüber sind im MU2 Wohngebäude und Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig, was dem gewerblichen Charakter geschuldet ist, aber ebenfalls noch eine städtebaulich wünschenswerte Durchmischung der Nutzungen ermöglicht.

Durch diese Differenzierung der einzelnen Nutzungen soll ein Übergang vom westlich angrenzenden Wohngebiet in das Urbane Gebiet geschaffen werden. Die gute verkehrliche Erschließung sowie die Nähe zum Zentrum ermöglichen einen großen Nutzungsmix, welcher jedoch be-

hutsam in das Ortsgefüge eingepasst werden muss. Eine Einschränkung der Nutzungen im zentralen Wohnbereich sowie die zu beachtende Nähe zur KiTa macht hier diese Einschränkung ebenfalls notwendig. Gleichzeitig kann dadurch sowohl die Dichte, als auch die Durchmischung eines urbanen Viertels erzeugt werden, ohne Nutzungskonflikte hervorzurufen.

Nicht Bestandteil in beiden Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen. Diese Nutzungen sind grundsätzlich eher dem Zentrum bzw. gewerblich geprägten Randbereichen mit guter Verkehrserschließung zuzuordnen und fügen sich daher nicht in den Charakter des geplanten Gebiets ein.

Ergänzend wird im Plangebiet ein als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Wört sind in diesem Bereich im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Lebensmittelbetriebe als Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² sowie ein Backshop mit Café im Vorkassenbereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig.

Das zulässige Sortiment ist beschränkt auf Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments wie Lebensmittel, Getränke einschl. Spirituosen, Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Genussmittel, Tabakwaren, Zeitschriften / Zeitungen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes sind zentrenrelevante Sortimente wie Blumen, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Kurzwaren, Bekleidung und Haushaltswaren nur auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der zulässigen Sortimente bzw. Randsortimente nicht zu erwarten, da damit ein ausreichender Schutz für die zentralen Versorgungsbereiche in der Verwaltungsgemeinschaft gewährleistet werden kann. Der großflächige Lebensmittelmarkt dient damit nur der Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Wört.

Weitere der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer, Trafostation usw. sind ebenfalls zulässig.

Die Verkaufsfläche ist so definiert, dass zur Verkaufsfläche alle dem Kunden zugänglichen Flächen zählen, die dem Verkauf dienen, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsflächen befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge. Ebenfalls einzurechnen sind auch Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei ist die Zahl der Vollgeschosse im MU mit einer Obergrenze von 2 oder 3 Vollgeschossen festgesetzt. Während in der Ortsrandlage im MU2 aufgrund der Topografie nur zwei Vollgeschosse zulässig sind, sind im abfallenden Gelände im MU1 drei Vollgeschosse maximal zulässig. Aufgrund der Lage nahe dem Tiefpunkt des Plangebiets gliedern sich auch diese Gebäudehöhen in die Gesamtstruktur ein und erzeugen keine zusätzliche Fernwirkung durch ihre Höhe. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,60 wird der notwendigen Dichte eines urbanen Gebiets Rechnung getragen und gleichzeitig auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund deren unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit im Plangebiet nicht festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:

Im gesamten Baugebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m. Mit dieser Festsetzung werden für das Gebiet angemessene flexiblere Baumöglichkeiten gewährleistet, welche aufgrund der möglichen Grundstücksgrößen zum Tragen kommen. Die dabei möglichen größeren Gebäudelängen erfordern für die Gebäude entsprechende Gestaltungsvorschriften, die eine Gliederung der Fassade gewährleisten. Siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. I.5.5.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung

der Grundstücke ermöglicht wird. Zudem sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses für ein positives Wohnumfeld erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich die aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb und der Funktion zugeordneten Nebenanlagen wie Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallbehälter, Werbepylon, Fahrradgaragen usw. zulässig, sofern die gestalterischen Belange berücksichtigt und die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist die Stellung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Weiter sind dabei auch energetische Gesichtspunkte berücksichtigt. Darüber hinaus sind auch Winkel zulässig, sofern die eingetragene Hauptfirstrichtung überwiegt. Diese sollen sich auch insgesamt dem Hauptbaukörper unterordnen und nicht dominieren, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zum öffentlichen Raum hin. Um den Bauherren dennoch gewisse Freiheiten zu geben sind im MU1 Abweichungen von bis zu 10° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen allgemein zulässig. Damit soll vor allem die Ortsrandlage gegliedert und den restlichen Bauherren die notwendigen Freiheiten gegeben werden.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sowie möglicher Lärmbelastungen im hinteren Bereich der Grundstücke und der Wirkung auf den Außenbereich sind Garagen und Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Offene Stellplätze sind darüber hinaus im Sondergebiet auch in den mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig, da für die Einzelhandelsnutzung im Regelfall eine erhöhte Zahl an Stellplätzen erforderlich wird. Ansonsten sind Garagen und überdachte Stellplätze bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze zu errichten. Dadurch sind großzügige Rahmenbedingungen festgelegt innerhalb derer Spielraum zur freien Gestaltung besteht. Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 75% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.

Ein- und Ausfahrten:

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind an den im Lageplan bezeichneten Stellen nicht zulässig. Dadurch soll u.a. in Kreuzungsbereichen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen werden.

Führung von Versorgungsleitungen:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde zudem in Bezug auf das Erscheinungsbild des Plangebiets eine Verunstaltung darstellen.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Weiter sind individuell auf die vorhandene Topographie im Zusammenhang mit den geplanten Straßenhöhen Höhenfestlegungen für die zukünftigen Gebäude getroffen. Dabei ist unter Berücksichtigung der individuell gewünschten Planungsvorstellungen der Bauherren aus städtebaulichen Gründen pro Grundstück nur ein Unterer Maßbezugspunkt (UMBP) festgesetzt. Damit sind die aus städtebaulichen und gestalterischen Erwägungen wichtigen Bezugshöhen für die Gebäudeteile abschließend in ihrem Maximum definiert. So können individuelle Wünsche bezüglich der Festlegung von Erdgeschoss und Geschosshöhe sowie ggf. auch die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Baugrundstücken so weit als möglich berücksichtigt werden.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO handelt, zwi-

schen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Ansonsten sind diese auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 m³ umbautem Raum zulässig. Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Gebäudehöhen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Werbeanlagen, den unbebauten Flächen der Grundstücke, zur Regenrückhaltung sowie zu Stellplatzverpflichtungen getroffen.

Fassaden:

Da gerade Fassadenflächen von Gebäuden und insbesondere auch von geschlossenen Fassaden im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben und damit ein öffentliches Interesse darstellen, sind hierzu einige wenige Gestaltungsvorschriften festgesetzt. So sind bei der Farbgebung der Gebäude nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Fassaden von Garagen und Nebengebäude, aber auch Stützmauern, sind bei der Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend einzugrünen. Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge sind im Abstand von maximal 20 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten. Dadurch sollen größere Fassadeflächen aufgebrochen werden, um so weniger massiv zu wirken.

Dächer:

Ein wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind Dächer und Gebäudehöhen. Für das geplante Urbane Gebiet sind ausschließlich Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig. Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Flachdächer, sofern diese nicht als Terrasse ausgebildet oder durch PV-Anlagen überstellt sind und bis zu 15° geneigte Dächer mindestens extensiv zu begrünen.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt. Anlagen für die Solarthermie und Photovoltaik bei Dächern ab 15° Dachneigung sind nur innerhalb der Dachfläche in der Neigung des Daches (nicht aufgeständert) und bei Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Gebäudehöhen:

Um im Urbanen Gebiet eine gewisse Verdichtung zu gewährleisten sind im Bereich des MU1 Gebäude mit Flachdächern bis zu einer maximalen Gebäudehöhe 13,00 m und Gebäude mit flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung bis zu einer maximalen Firsthöhe von 13,50 m und einer maximalen Traufhöhe bis 12,50 m zulässig. Im Bereich des MU2 und des SO sind Gebäude mit Flachdächern bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m und Gebäude mit flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung bis zu einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m und einer maximalen Traufhöhe bis 10,00 m zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sowohl auf die Topografie und die Ortsrandlage reagiert als auch eine für die Umgebung angemessene Höhenentwicklung mit gewissen Freiheiten für die Bauherren erreicht. Weiter kann damit den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen wer-

den. Einerseits sind die größten Gebäudehöhen in einem topografisch tieferen Bereich des Plangebiets zulässig, womit eine Fernwirkung reduziert werden kann und wo gleichzeitig im Bereich des angrenzenden Wohngebiets hier ebenfalls die größten Gebäudehöhen zulässig sind. Andererseits kann entlang der Landesstraße eine gewisse Dichte durch die zulässige Gebäudehöhe gewährleistet werden, welche sich Richtung Westen im Bereich des Wohngebiets verringert und so eine Abstufung Richtung Westen im Übergang vom Urbanen Gebiet ins Wohngebiet schafft.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind im Plangebiet grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen dabei die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen. Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder innerhalb von Dachflächen, Leuchtreklamen an Wohngebäuden, mit wechselndem und bewegtem Licht und welche die in den sensiblen Außenbereich wirken. Werbeanlagen, welche von der Nordentlastungsstraße aus sichtbar sind müssen mindestens einen Abstand von 20 m vom äußersten Rand der Fahrbahn einhalten. Weiter ist pro Grundstück nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 2,00 m oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Diese dürfen dabei auf maximal zwei Seiten eine Werbefläche von je 10 m² haben, wodurch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden können. Insgesamt kann so den Belangen der Werbung ausreichend Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine Reduzierung der Wirkung in sensible Bereiche gewährleistet werden.

Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten:

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Baugebiet mit einer guten Wohnumfeldqualität beiträgt.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei sind neben den im Lageplan dargestellten Baumpflanzungen pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Weiter sind Tiefgaragen zur gestalterischen Einbindung intensiv zu begrünen und in das neue Gelände so zu integrieren, dass Begrenzungswände nicht störend wirken. In Vorgärten sind insgesamt nur bis zu höchstens 50% der Straßenlänge Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten zulässig.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke:

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind weitere Festsetzungen getroffen. Grundsätzlich sind alle unbebauten Flächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten. Des Weiteren sind Aufschüttungen und Abgrabungen im MU und im SO zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen sowie von Zu- und Abfahrten und unter Berücksichtigung der Topografie im Allgemeinen bis zur geplanten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude zulässig bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen, Straßen usw. Um aufgrund der Geländeneigung einen größeren Spielraum bei der Bebaubarkeit der Bauplätze zu gewährleisten, sind Abgrabungen zur Freilegung des UGs bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten talseitig nur talseitig bis zu 40% der Gebäudelänge zulässig. Insgesamt sollen damit extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden und die gebauten Wandhöhen in ihrer Wirkung minimiert werden.

Stützmauern sind zum Außenbereich hin bis max. 1,00 m Höhe und sonst bis max. 2,00 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern (behauen) hergestellt werden. Dadurch kann eine landschaftliche sowie ökologische Einbindung der Stützmauer gewährleistet werden.

Einfriedungen sind entsprechend dem gewünschten Wohnumfeld-Charakter sowie den topogra-

fischen Aspekten und Gründen der Verkehrssicherheit entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bei einer Gestaltung als Hecke und Laubgehölz oder Zaun nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Im Übrigen können Holzzäune und Hecken bis zu 2,00 m Höhe erstellt werden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Zur Berücksichtigung der Durchgängigkeit für Kleintiere wie Igel usw. ist mit Einfriedigungen in der Regel ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Dies gilt allerdings nicht für Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünfläche 3. Hier sind im Hinblick auf ein mögliches Eindringen des Bibers in private Gärten und Grünflächen alle Einfriedungen als Zaun ohne Bodenabstand herzustellen, um eben dieses Eindringen möglichst zu verhindern.

Regenrückhaltung:

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist im Gewerbegebiet zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern und Hofflächen ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dach- und Hoffläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, stattdessen müssen sämtliche Dachflächen in die Oberflächenwasserkanalisation entwässert werden.

Stellplatzverpflichtung:

Im Baugebiet ist hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze erforderlich. Vorflächen vor Garagen werden bei einer Tiefe von mindestens 6 m bis zur Verkehrsfläche auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Gewerbegebiets in die Landschaft.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebiets,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Randeingrünung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung möglicher anfallender Oberflächenwässer,
- artenschutzrechtliche Belange (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Anlage 3).

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Pflanzgebot für Laubbäume
  Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm bei Laubbäumen bzw. 12-14 cm bei Obstbäumen betragen (Textteil Ziff. 1.14.1).
- Öffentliche & Private Grünfläche 1 & Pflanzgebot Ortsrandeingrünung (Pflanzgebot 1)
  Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets ist die im Lageplan dargestellte Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung als Gehölzsaum zu entwickeln. Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind die Flächen mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Ergänzend sind die übrigen Pflanzgebotsflächen als dichte Heckenstruktur mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind pro 100 m² Pflanzgebotsfläche mindestens 10 Sträucher anzupflanzen (Textteil Ziff. 1.12.1 & 1.14.2).
- Öffentliche Grünfläche 2
  Zur Entwicklung einer Allee sind die Bäume laut Pflanzliste 1 oder 3 entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan anzuordnen. Die Flächen sind mit einer artenreichen

Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (Textteil Ziff. 1.12.2).

- Öffentliche Grünfläche 3 & Pflanzgebot Feldgehölz (Pflanzgebot 2)
  Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldgehölz zu entwickeln. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan Bäume und als Zwischenpflanzung 12 Sträucher pro 100 m² Pflanzgebotsfläche anzupflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dabei gruppenweise anzupflanzen. Ein Saumstreifen von 3-5 m ist herzustellen (Textteil Ziff. 1.12.3 & 1.14.3).
- Pflanzgebot zur Durchgrünung (Pflanzgebot 5)
  Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets (MU) und des Sondergebiets (SO) muss pro 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden (Textteil Ziff.1.14.4).
- Unzulässigkeit für nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Ziff. 1.14.5).
- CEF-Maßnahme Nisthilfen
  An den bestehenden und geplanten Gebäuden sowie entlang des zukünftigen Gewässerrandstreifens sind geeignete Quartiere für Brutvögel zu schaffen. Dabei sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt 2 Nistkästen für die Gilde der Höhlenbrüter zu exponieren. Alle Vogelnistkästen sind 1x jährlich zwischen Dezember und Februar zu reinigen. (Textteil Ziff. 1.13.1).
- Externe Ersatzmaßnahme 1 Lerchenhabitate (E1)
  Im Bereich des Flurstücks 1832, Gemarkung Wört, Flur (0) ist auf der intensiv genutzten Wiesenfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Grünlandbrache mit künstlichen Fehlstellen auf 3000 m² anzulegen. Die Fläche der Grünlandbrache ist zukünftig locker, mit lückiger Grasnarbe zu bepflanzen, jährlich im Spätherbst zu Striegeln und dauerhaft zu pflegen (Textteil Ziff. 1.13.2 und Anlage 4).
- Externe Ersatzmaßnahme 2 Ökokontomaßnahme – Rotach (E2)
  Auf der Gemarkung der Gemeinde Wört befindet sich ein Absturz an der Rotach am Teilort Grünstädt. Der Absturz stellt vor allem für Fische ein unüberwindbares Wanderhindernis dar. Daher soll dieser Absturz rückgebaut und eine Durchgängigkeit geschaffen werden. Begleitend dazu wird am Mühlkanal in Wört auf einer gemeindeeigenen Fläche ein naturnaher Gewässerrandstreifen durch Anlage von Tümpeln und Nasswiesen sowie durch die Anpflanzung gewässerbegleitender Gehölze entwickelt. Die aus dem Rückbau und der Anlage des Gewässerrandstreifens entstehenden Ökopunkte sollen nun als Ausgleich herangezogen werden (Textteil Ziff. 1.13.3 und Anlage 5).
- Pflanzbindung für Einzelbäume
  Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. (Textteil Ziff. 1.15.1).
- Weitere Ersatzmaßnahmen für den Ausgleich des Ökopunktedefizits werden im Laufe der weiteren Planungen definiert.
- Begrünung von Dächern
  Die Flach- und flachgeneigten Dächer sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Reduzierung klimatischer Aufheizungseffekte mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen (Textteil Ziff. 2.1.2).
- Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten
  Private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzgestellt werden. Damit kann der Anteil voll versiegelter Flächen reduziert und die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser besser berücksichtigt werden (Textteil Ziff. 2.4).
- Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke
  Die unbebauten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, sofern diese nicht mit zulässigen baulichen Anlagen oder sonstige Nutzungen bebaut bzw. belegt sind. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei wird darauf hingewiesen, dass sogenannte „Stein- oder Schottergärten" bzw. Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen nicht dieser Regelung entsprechen und daher unzulässig sind (Textteil Ziff. 2.5.1).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen

(Textteil Ziff. 2.5.2 bis 2.5.4).

Das geplante Wohngebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Erschließungsstraßen und zur Durchgrünung sowie durch die geplante Randeingrünung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und des bestehenden Landschaftsraumes gut in die Umgebung und in die freie Landschaft eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. II.3.0 bis II.6.0 und Tab.1, Seite 47 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 5, Seite 48 - 53 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht in Kap. II. der Begründung verwiesen.

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Innerhalb der großräumigen Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land ist das Plangebiet naturräumlich dem Mittelfränkischen Becken zugeordnet und gehört naturräumlich zum Dinkelsbühler Hügelland.

Die derzeit im Außenbereich, aber unmittelbar an den Siedlungsrand von Wört anschließenden Flächen bestehen aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandflächen (ca. 2,08 ha / ca. 95%).

In den straßenbegleitenden Bäumen wurden Kohl- wie auch Blaumeise nachgewiesen. Durch die notwendige Rodung einzelner Bäume sind hier entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die Blaumeise vorzusehen. Da jedoch nicht alle Bäume gerodet werden und somit ein Teil der ursprünglichen Habitate erhalten bleibt, ist nur ein teilweiser Ausgleich durch 2 Nistkästen für die Blaumeise notwendig. Siehe dazu auch die dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP).

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope oder geschützte Einzelstrukturen. Nördlich des Geltungsbereichs, entlang des bestehenden Grabens, befindet sich das Biotop Nr. 169271367833 „Grabenbegleitende Hecke südl. Wört".

Die Neuausweisung des Plangebiets betrifft also zusammenfassend insbesondere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und tangiert in artenschutzrechtlicher Hinsicht insbesondere die Blaumeise in straßenbegleitenden Bäumen. Der Geltungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an dem städtebaulichen Konzept sowie der Aufteilung in Wohn- und Urbanes Gebiet.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in Kap. I.4.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Ökopunkte-Tabellen bilanziert (siehe Tabellen 2 bis 4, Seiten 48 bis 52). Weitere Ausführungen zu der Beurteilung der Belange von Natur und Umwelt sind im Umweltbericht zu finden (Kap. II.3.0).

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 2,04 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen verloren. Derzeit sind diese Flächen laut Flurbilanz auch als Vorrangflächen der Stufe II gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich zusätzlich laut Regionalplan Ostwürttemberg in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2). Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, sollen vorrangig für die Landwirtschaft genutzt werden. Da die Gemeinde jedoch auch sonst keine konfliktfreieren Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung hat und die Potenziale der Innenentwicklung den Bedarf an gemischten Bauflächen, insbesondere für eine Form des betreuten Wohnens und für Einzelhandel, bei weitem nicht decken können, ist hier das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen Ortsentwicklung und der Schaffung von gemischten urbanen Bauflächen vorrangig. Das Plangebiet war dabei schon in den Entwicklungsstrategien der Gemeinde in den 1980er Jahren als letzter Bauabschnitt in diesem Bereich und damit als endgültige Ausformung des Ortsrandes nach Südwesten vorge-

sehen.

Des Weiteren sind auch im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan, welcher das Zieljahr 2015 hat, keine weiteren gemischten Bauflächen im Hauptort Wört enthalten, wodurch für die weitere Entwicklung Wörts seit geraumer Zeit keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der bereits seit langem kommunizierten Siedlungsentwicklung, der Eigentumsverhältnisse sowie des Grunderwerbs der Gemeinde für diese Flächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Dennoch ist die Gemeinde Wört bestrebt die Entwicklung mit den betroffenen Bewirtschaftern zu besprechen und deren Belange ggf. an anderer Stelle zu berücksichtigen. Beispielsweise soll das Gesamtgebiet in Bauabschnitten erschlossen werden, so dass größere Teile der landwirtschaftlichen Nutzflächen noch über mehrere Jahre genutzt werden können, bevor sie überbaut werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an. Auch die externen Ersatzmaßnahmen zur Schaffung von Ökopunkten werden weitgehend außerhalb landwirtschaftlicher Flächen bzw. auf schlechter bewirtschaftbaren Flächen umgesetzt.

Durch den Erhalt umliegender Feldwege ist eine wirtschaftliche Zuwegung zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gesichert. Es ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation für die umliegenden Flächen.

Aufgrund des Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt. Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen insgesamt als mittel einzustufen. Dennoch sind die Belange der Landwirtschaft gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Ausweisung von gemischten Bauflächen für die weitere Entwicklung des Ortes hier zurückzustellen.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über die östlich angrenzende bestehende Landesstraße L1070 Stödtlener Straße mittels eines neuen Kreisverkehrs angeschlossen werden. Dieser neue Kreisverkehr soll zukünftig die Ortseinfahrt nach Wört bilden und hier als Tempo-reduzierendes Element dienen. Von dort aus führt eine Erschließungsstraße Richtung Westen in das Plangebiet und erschließt von dort alle notwendigen Grundstücke. Der Kreisverkehr sowie die Erschließungsstraße sind für den gewerblichen Verkehr ausreichend dimensioniert und schaffen gleichzeitig einen verkehrlichen Anschluss an die Landesstraße für das geplante Wohngebiet. Sonstige Anschlüsse an die L1070 sind nicht vorgesehen. Hinsichtlich der detaillierten Ausführungen von Kreisverkehr und Straße wird auf das Kap. I.5.3 verwiesen. Dadurch ist eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebiets gewährleistet. Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 200 m Luftlinie Entfernung die Bushaltestelle Wört Kindergarten, wodurch im Grundsatz eine Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden kann.

6.2.3 SONSTIGES

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung der neuen gemischten Bauflächen unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung als Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebiets Richtung Süden,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsziele sowie den vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,

- Festsetzung zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Wohngebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie,
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht in Kap. II.5.0.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung wie auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation muss durch die in der angrenzenden Straße ‚Im Auchtfeld', ‚Stödtlener Straße', ‚Lilienweg oder ‚Auchtweg' vorhandenen Leitungen entsprechend erweitert werden und ist dadurch im Wesentlichen gewährleistet. Detaillierte Planungen erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.
Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist insbesondere aus gestalterischen Gründen im Hinblick auf die zu erwartenden Gebäudehöhen und die Standortqualität im Wohngebiet, insbesondere im Zusammenhang auch mit dem Übergang zum Außenbereich hin, sinnvoll.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Wört ist das Plangebiet nicht enthalten. Durch den nördlich des Geltungsbereichs laufenden Hauptsammler kann das Plangebiet jedoch grundsätzlich im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Das Plangebiet liegen direkt an dem Mischwasserkanal und kann so direkt eingeleitet werden. Eine genaue Prüfung der Kapazitäten des Abwassersystems ist notwendig und in einem wasserrechtlichen Verfahren ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen.

Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im Plangebiet sind mehrere Drainagen verlegt. Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und / oder unterbrochen werden, sind diese wieder zusammen zu schließen und über den Regenwasserkanal abzuführen.

II UMWELTBERICHT

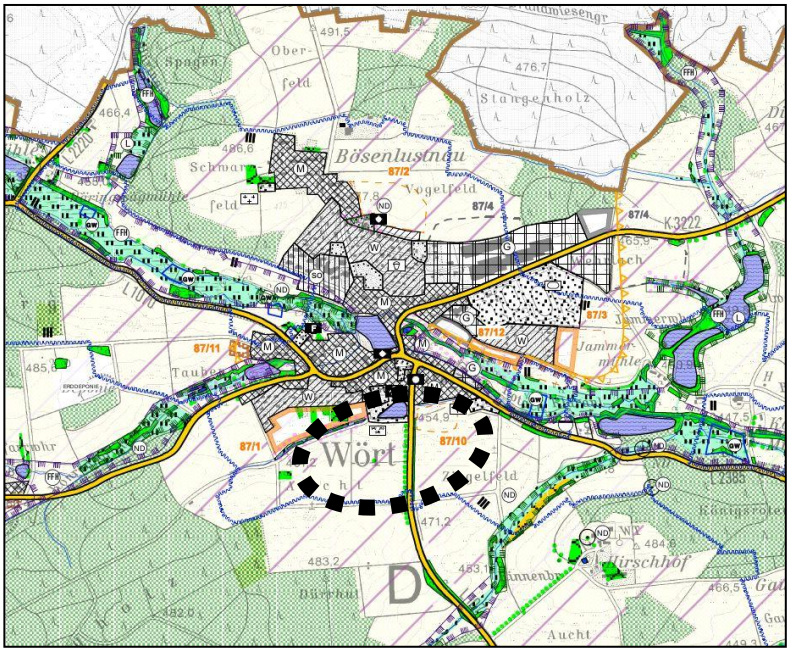
1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Wört mit Ausweisung eines neuen urbanen Gebiets (MU) und eines Sondergebiets (SO).
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Urbane und Einzelhandelsbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m und einem Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl von 0,6.
Erschließung	Anbindung über die Stödtlener Straße L1070 und innere Erschließungsstraßen vom Wohngebiet ‚Auchfeld II'. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung der Dachflächenwässer dezentral in privaten Pufferbehältern.
Flächeninanspruchnahme	ca. 2,18 ha (brutto) davon: ca. 1,38 ha Nettobauland MU + SO = 63 % ca. 0,56 ha Verkehrsflächen = 26 % ca. 0,24 ha Grün- & Ausgleichsflächen = 11 % dauerhaft neu versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): ca. 1,29 ha = 59 %

2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen. Die Ausweisung von gemischten Bauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaft sowie den Mensch und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden. Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.
Regionalplan Region Ostwürttemberg	Ziffer 1.3.8 (G) Der unverwechselbare Landschafts-, Natur- und Kulturraum mit seinem natürlichen Potenzial, seinen Kultur-, Bau- und Bodendenkmalen sowie die nicht vermehrbaren natürlichen Ressourcen sind auch für künftige Generationen dauerhaft zu bewahren und zu erhalten. Dazu soll die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch effiziente Flächennutzungen begrenzt sowie Freiräume und zusammenhängende, unzerschnittene Landschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Ziffer 1.3.6 (G): Die vorsorgende Flächenbereitstellung und bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsflächen soll der jeweiligen Funktion im Raum entsprechen: mit einer bestmöglichen Zuordnung zwischen Wohnen und Arbeiten, zu der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie unter Berücksichtigung von Immissions- und Lärmfaktoren. Dazu soll Ostwürttemberg die zentralörtlichen Funktionen und die Infrastrukturen in allen Teilräumen, insbesondere auch in den Randlagen zu Grenzregionen, berücksichtigen und verstärkt ausbauen. Ziffer 2.1.2.2 (N) Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu

	entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen geschaffen, Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nahe zum Wohnort bereitgehalten sowie der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Im Ländlichen Raum im engeren Sinne sind im LEP 2002 folgende Städte und Gemeinden festgelegt: […] Wört. Ziffer 3.0.1 (G) Um die hohe Lebens- und Umweltqualität in der Region Ostwürttemberglangfristig zu sichern, sollen die Funktionen des Freiraums bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst zu erhalten und weiterentwickelt werden. Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so ausgestaltet werden, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums möglichst vollständig bewahrt bleibt und Zerschneidungen der Landschaft vermieden werden. Unverzichtbare Neuinanspruchnahmen von Freiräumen sollen vorrangig außerhalb der Gebiete für besonderen Freiraumschutz geschehen. Ziffer 3.0.2 (G) Die Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes sollen bei Freiraumnutzungen flächendeckend berücksichtigt, sowie möglichst weitgehend gesichert und durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen entwickelt werden. Standortangepasste, extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen erhalten werden. Auch intensiver genutzte Gebiete sollen naturraumtypischen Pflanzen- und Tierarten geeignete Lebensräume bieten. Zur langfristigen Sicherung der Biodiversität sollen die Kern- und Verbindungsräume des regionalen Biotopverbunds durch Arrondierung weiterer Lebensräume mit entsprechendem Entwicklungspotenzial räumlich und funktional gesichert werden. Dafür ist eine interkommunale Abstimmung erforderlich. In den durch regionalplanerische Festlegungen gesicherten Teilen des regionalen Biotopverbunds soll deren Funktionsfähigkeit durch angepasste Nutzungsweisen und Aufwertungsmaßnahmen gestärkt werden. Ziffer 3.1.1 (Z) Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient. Ziffer 3.2.3.3 (G) Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

Landschaftsplan des VVG Ellwangen	 *Bild 8: Ausschnitt Landschaftsplan [Quelle: VVG Ellwangen]* Für die Gemeinde Wört besteht der Flächennutzungsplan des VVG Ellwangen, gültig seit 22.07.2003. Ein Landschaftsplan liegt für das Gemeindegebiet ebenfalls in Zuge dessen vor. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche sowie als Verbesserungsfläche vorgesehen (siehe Bild 8). Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Biotop, eine Grünanlage sowie im östlichen Bereich ein Einzelbaum und eine Baumreihe. Südöstlich befindet sich zusätzlich ein Garten mit Bäumen.
Schutzgebiete	Keine vorhanden.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Keine vorhanden.
Sonstige geschützte Bereiche	In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Teile von nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotopen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Biotop Nr. 169271367833 „Grabenbegleitende Hecke südl. Wört". Dies ist auch der einzige geschützte Bereich im sowie um das Plangebiet.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Das Plangebiet befindet sich nach § 4 SchALVO im Wasserschutzgebiet Nr. 136.001 „WSG im Rotachtal, TB 1-11, ZV Riesgruppe" der Zone IIIA.

3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Vorbemerkungen	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 47 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, Seiten 48 bis 53.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Im Plangebiet befinden sich nach § 30 BNatSchG keine Biotope; auch sonst sind keine Schutzgebiete vorhanden, nordwestlich angrenzend befindet sich das Biotop „Grabenbegleitende Hecke südl. Wört" entlang des Oberflä-	Wiesenflächen durch intensive Nutzung vorbelastet und insgesamt artenarm, ökologische Bedeutung eher als gering einzustufen; Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe spezielle artenschutzrecht-

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt (Fortsetzung)	chenwassergrabens; Das Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt; eher geringe Artenvielfalt; Östlich, südlich und westlich schließen sich weitere große Wiesen- und Ackerflächen an; Sowohl Kohl- als auch Blaumeisen leben in den straßenbegleitenden Bäumen entlang der L1070; Strukturelemente und Baumbestand beschränken sich derzeit auf die östlich gelegene Landesstraße L1070; für sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Insekten ist das Plangebiet eher ungeeignet.	liche Prüfung vom Büro Visual Ökologie (Anlage 3); insgesamt sind so durch die Planungen Blaumeisenhabitate betroffen; die Habitate der Kohlmeise können erhalten werden; aufgrund fehlender Habitate sind Beeinträchtigungen von Reptilien, Amphibien und Insekten nicht zu erwarten; insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes, artenschutzrechtliche Konflikte können nur durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungs- sowie CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.
Boden	Im Plangebiet sind unterschiedliche Böden vertreten. Im Nordwesten Gley aus holozänen Abschwemmmassen mit der Wertigkeit der Bodenfunktionen von: - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,0 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2,0 - Filter und Puffer: 2,0 Im Nordosten Pseudogley-Pelosol-Braunerde mit der Wertigkeit der Bodenfunktionen von: - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,0 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2,0 - Filter und Puffer: 2,5 Im mittleren Bereich des Plangebiets Pseudogley-Pelosol-Braunerde mit der Wertigkeit der Bodenfunktionen von: - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,0 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1,5 - Filter und Puffer: 3,0 Im Süden des Plangebiets Braunerde aus lehmig-sandigen Fließerden	Insgesamt mittlere Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge sowie Versiegelung und Teilversiegelung auf Grund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Versiegelung durch Landesstraße und Gräben; alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; Boden ist nicht vermehrbar; insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 1,61 ha Fläche zu erwarten; zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung;

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Boden (Fortsetzung)	mit der Wertigkeit der Bodenfunktionen von: - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,5 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2,0 - Filter und Puffer: 2,0 Die Altablagerung „AA Sandgrube Auchtfeld" befindet sich westlich des Geltungsbereichs und kann belassen werden.	
Fläche	Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden"; überwiegender Teil der Flächen wird landwirtschaftlich intensiv genutzt; vereinzelter Bewuchs mit Gehölzen und Bäumen im Gebiet; Bodengefüge insgesamt noch weitgehend natürlich.	Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich; Freiflächen des Plangebiets werden als landwirtschaftliche Haupterwerbsflächen genutzt, wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht; alles in allem hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind zu erwarten.
Wasser	*Oberflächenwasser* Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer; Entlang der Landesstraße laufen beidseitig Entwässerungsgräben und nördlich grenzt der Egelweiher an; in unmittelbarer Umgebung besteht ein Oberflächenwassergraben im Nordwesten, welcher als Biotop teilweise geschützt ist; dieser dient als Abfluss für das angrenzende Wohngebiet sowie Drainagen. *Grundwasser* auf Grund der Hanglage ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht unmittelbar ansteht; eher schlechte Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserkreislauf; das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.	Durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Wassers; Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet. Kontaminationsrisiko des Grundwassers möglich, aber durch geringe Durchlässigkeit der Deckschicht Gefahr gering; durch die Planung erhält das Grundwasser weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal sinken; Schichtwasser kann in bestimmten Bereichen auftreten; wirksame Neuversiegelung für Schutzgut Wasser liegt bei max.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser (Fortsetzung)		1,29 ha; insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; durch derzeit schon wenig durchlässigen Boden sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen.
Luft	Plangebiet befindet sich im aufgeweiteten Talbereich der Rotach im Siedlungsbereich um Wört, es erfolgt ein relativ ungestörter Luftaustausch; Umgebungsbebauung als Luftleitlinien unterbrechen vereinzelt diesen Luftaustausch; Vorbelastungen der Luftqualität durch unmittelbar angrenzende Landesstraße.	Aufgrund der relativ freien Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des unterschiedlich ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet; neue Wohnbebauung ergibt eine gewisse Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich; geringe zusätzliche Emissionen durch Bautätigkeiten (Staub) und durch Verkehr (Luftschadstoffe);
Klima	zur Lage siehe unter „Luft"; die Gemeinde liegt in einem mittelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 8° C., durchschnittl. Niederschläge ca. 900 mm p.a;.	Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsraum; aufgrund der bestehenden Topografie insgesamt eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion, jedoch durch starke Neigung nicht optimal; wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht verändert; insgesamt ist Planungsraum gut durchlüftet; insgesamt geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Luft und Klima; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaftsbild und Naherholung	*Landschaftsbild* Die Siedlungsbereiche von Wört werden durch die bestehenden Grünstrukturen in der Umgebung des Plangebiets gut eingegrünt; aufgrund der Hanglage des	Eingrünung des Ortsrandes wird im Zuge der Planung verlegt und neugestaltet; verschlechterte Ortswirkung ist aufgrund der festgesetzten

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Landschaftsbild und Naherholung (Fortsetzung)	Gebiets besteht grundsätzlich eine bestimmte Einsehbarkeit; das Plangebiet wird auf zwei Seiten durch eine anthropogene Überformung beeinflusst; angrenzende Landesstraße sowie Wohnnutzungen wirken dabei störend; Raum bildende Strukturelemente wie Feldgehölze, Wald, Hecken usw. in der Umgebung vereinzelt vorhanden und weitgehend naturnah ausgeprägt; *Naherholung* Plangebiet kann derzeit fußläufig nicht umrundet werden; entlang der L1070 ist kein Fußweg vorhanden; außerdem im südlichen Bereich keine direkte Verbindung über die Felder; erst weiter südlich ein Fußweg vorhanden; an den anderen Seiten sind Fußwege vorhanden; Geltungsbereich selbst für Naherholung von sehr untergeordneter Bedeutung, da keine Wegeinfrastruktur vorhanden ist; Umgebung des Plangebiets mit Wegen und attraktiver Landschaft wird dagegen intensiver für die Naherholung genutzt, wenngleich die Landesstraße auch dort eine Störung bewirkt.	Gebäudehöhen nicht zu erwarten; Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch menschliche Einflüsse vorhanden; Planung stellt daher kaum zusätzlichen negativen Einfluss dar; Strukturelemente der Umgebung werden allesamt erhalten und gliedern den Landschaftsraum weiterhin; Wegeverbindungen in der Umgebung des Plangebiets werden erhalten und können auch zukünftig genutzt werden; Erholungsinfrastruktur der Umgebung wird durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst; Schutzgüter Landschaftsbild und Naherholung sind insgesamt wenig Empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen, keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.
Mensch und seine Gesundheit	Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über den bestehende Anschluss vom Wohngebiet ‚Auchtfeld II'; zusätzlich neue Zufahrt an der L1070 durch Kreisverkehr; Gebiet ist bisher vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, nördlich grenzt Wohnbebauung an.	Geringe Mehrbelastung an Verkehr und Lärm im Bereich des bestehenden Wohngebiets; unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf bestehende Wohngebiete und die dort lebenden Menschen zu erwarten; Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
Kultur und Sachgüter	Keine vorhanden.	---
Wechselwirkungen	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich des Verlusts von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung, verbunden mit	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wechselwirkungen (Fortsetzung)	einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, in einem Verhältnis zueinander.	
Sonstige	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft innerhalb des Plangebiets.	regionalplanerische Grundsätze sind beeinträchtigt und zu berücksichtigen.

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	x		Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt – siehe Anlage 3
Boden / Fläche	x		Eingriff in Boden auf ca. 1,61 ha
Wasser		x	Neuversiegelung auf ca. 1,29 ha
Luft		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Klima		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Landschaftsbild / Naherholung		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Mensch und seine Gesundheit		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Kultur- und Sachgüter		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Sonstige		x	Siehe unter Ziffer 3.0

5.0 MASSNAHMEN

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt derzeit in einem planungsrechtlich bisher nicht gesicherten Bereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in der Begründung mit Umweltbericht separat in den Tabellen 2 bis 5, Seite 48 bis 53 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Zur Ermittlung der Kompensation wird zunächst für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) sowie den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW bewertet. Anschließend erfolgt eine Bewertung des voraussichtlichen ökologischen Zustands des Plangebiets nach Erschließung, Bebauung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend o.g. Bewertungsmaßstäbe. Nach Verrechnung beider Werte ergeben sich für jedes Schutzgut Differenzwerte. Im Hinblick auf den Eingriffsausgleich werden die Werte der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt und Boden sowie die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Naherholung zusammengefasst. Es wird zur Erreichung eines angemessenen Ausgleichs ein rechnerischer Nullwert angestrebt. Grundsätzlich können die Anforderungen an einen Ausgleich für die Veränderung von Natur und Landschaft aber nie rechnerisch adäquat dargestellt werden. Somit erfolgt die Bewertung des Ausgleichs abschließend verbal-argumentativ.

Mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten ergibt sich insgesamt eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	-100.577 Punkte
Schutzgut Boden / Fläche	-98.015 Punkte
Schutzgut Wasser	-32.179 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	-16.712 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	-12.595 Punkte

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch für alle Schutzgüter zusammen ein Biotopwertpunktedefizit von ca. 260.000 Punkten. Dies bedeutet, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs rechnerisch nicht kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie den hier nur Schutzgut übergreifenden Möglichkeiten für die Minimierung der Kompensationsdefizite ist für den weiteren Ausgleich insbesondere bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt und Boden / Fläche eine ergänzende Maßnahme außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Diese Maßnahme besteht aus zwei Teilflächen. Zum einen weist die Rotach am Teilort Grünstädt einen Sohlabsturz auf. Der Absturz stellt vor allem für Fische ein unüberwindbares Wanderhindernis dar. Daher soll dieser Absturz rückgebaut und eine Durchgängigkeit geschaffen werden. Begleitend dazu wird zum anderen am Mühlkanal in Wört auf einer gemeindeeigenen Fläche ein naturnaher Gewässerrandstreifen durch Anlage von Tümpeln und Nasswiesen sowie durch die Anpflanzung gewässerbegleitender Gehölze entwickelt. Die aus dem Rückbau und der Anlage des Gewässerrandstreifens entstehenden Ökopunkte werden anteilig mit 260.077 Ökopunkten diesem Bebauungsplan zugeordnet. Mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme E2 (siehe Beschreibung unten bzw. im Textteil unter Ziffer 1.13.3 sowie in Tabelle 5, Seite 53) ergibt sich folgende Eingriffsausgleichsbilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+159.500 Punkte
Schutzgut Boden / Fläche	-98.015 Punkte
Schutzgut Wasser	-32.179 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	-16.712 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	-12.595 Punkte

Dies ergibt zusammengefasst einen vollen Ausgleich der durch den Eingriff versursachten Defizite, so dass mit der vorgesehenen Ersatzmaßnahme rechnerisch kein Verlust an Ökopunkten mehr zu erwarten ist. Grundsätzlich wird mit diesen Maßnahmen ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz angestrebt, womit dann ein Vollausgleich des Planungseingriffs gewährleistet werden kann. Damit werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vollumfänglich berücksichtigt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
Tiere / Pflanzen	Pflanzen: ▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 4). ▪ Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung von Einzelbäumen sowie zur Erweiterung der Gehölzstrukturen (Textteil 1.14.1 bis 1.14.4). ▪ Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.14.5). Tiere: ▪ Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss (Textteil Ziff. 2.5.4): ▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 3.1). ▪ Herstellung der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 5.14). ▪ Zum Schutz von Kleintieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien

	usw. sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte und Kellerabgänge usw. so zu gestalten, dass diese nicht gefährdet werden (Textteil Ziff. 5.14). ▪ Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden (Textteil Ziff. 5.14). Biologische Vielfalt: ▪ Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung von Einzelbäumen sowie zur Erweiterung der Gehölzstrukturen (Textteil 1.14.1 bis 1.14.4).
Boden / Fläche	▪ Festsetzung des Unteren Maßbezugspunktes und des neuen Geländes so, dass ein weitestgehender Erdmassenausgleich möglich ist (Textteil Ziff. 1.17 und Eintrag im Lageplan). ▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 5.4). ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 5.4).
Wasser	Grund- und Oberflächenwasser: ▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Dachbegrünung sowie Pufferung und gedrosselten Ablauf des Dachflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.6). ▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge bei privaten Verkehrs-, Park- und Hofflächen (Textteil Ziff. 2.4). ▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 5.7).
Luft / Klima	Luft: ▪ Durchgrünung des Plangebiets (Textteil Ziff. 1.14.1 bis 1.14.4). Klima: ▪ Pflicht zur Begrünung der Gartenflächen (Textteil Ziff. 2.5.1). ▪ Reduzierung der Versiegelung (Textteil Ziff. 2.4 und 2.5.1).
Landschaftsbild /Naherholung	▪ Landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen (Textteil Ziff. 1.14.2 bis 1.14.4 und Eintrag im Lageplan). ▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Fassaden bzgl. der Begrünung, Farbwahl und dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). ▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziff. 1.2.1 und 2.2).
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten.
Kultur- und Sachgüter	▪ Keine erforderlich.
Sonstige	▪ Keine erforderlich.

Ausgleichs (A) - und Ersatzmaßnahmen (E)	
A1	Ausgleichsmaßnahme 1 – Öffentliche & Private Grünfläche 1 - Ortsrandeingrünung ▪ Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Gehölzgürtel zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Innerhalb des Pflanzgebots ist zum Außenbereich ein naturnaher, durchgängiger Erdwall zu schütten. Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan ist die Wallkrone mit großkronigen Laubbäumen der Arten Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Winter-Linde, Sommer-Linde oder Stieleiche zu bepflanzen. Ergänzend sind die übrigen Pflanzgebotsflächen als dichte Heckenstruktur mit Sträuchern der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Dabei sind pro 100 m² Pflanzgebotsfläche mindestens 10 Sträucher anzupflanzen (Textteil Ziff. 1.12.1 & 1.14.2).
A2	Ausgleichsmaßnahme 2 - Öffentliche Grünfläche 2 - Straßenbegleitbrün ▪ Zur Entwicklung einer Allee sind als Ergänzung zu den durch Pflanzbindung gesicherten bestehenden Bäume zusätzliche Bäume laut Pflanzliste 1 oder 3 entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan anzuordnen. Die Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen. (Textteil Ziff. 1.12.2 & 1.15.1)
A3	Ausgleichsmaßnahme 3 – Öffentliche Grünfläche 3 - Ausgleichsfläche ▪ Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldhecke zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldgehölz mit Arten gemäß Pflanzliste 3 zu entwickeln. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan Bäume und als Zwischenpflanzung 12 Sträucher pro 100 m² Pflanzgebotsfläche anzupflanzen. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Die Bäume und Sträucher sind dabei gruppenweise anzupflanzen. Ein Saumstreifen von 3-5 m ist herzustellen. Insgesamt soll die bepflanzte Fläche mindestens 75% betragen. Die restliche Fläche ist extensiv zu begrünen. (Textteil Ziff. 1.12.3 & 1.14.3)
A4	Ausgleichsmaßnahme 4 – Nisthilfen ▪ An den bestehenden und geplanten Gebäuden sowie entlang des zukünftigen Gewässerrandstreifens sind geeignete Quartiere für Brutvögel zu schaffen. Dabei sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt 2 Nistkästen für die Gilde der Höhlenbrüter zu exponieren. Alle Vogelnistkästen sind 1x jährlich zwischen Dezember und Februar zu reinigen. (Textteil Ziff. 1.13.1)
E1	Externe Ersatzmaßnahme 1 ▪ Im Bereich des Flurstücks 1832, Gemarkung Wört, Flur (0) ist auf der intensiv genutzten Wiesenfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Grünlandbrache mit künstlichen Fehlstellen auf 3000 m² anzulegen (siehe Anlage 4.1). Die Fläche der Grünlandbrache ist zukünftig locker, mit lückiger Grasnarbe zu bepflanzen, jährlich im Spätherbst zu Striegeln und dauerhaft zu pflegen (keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel, Mahdver-

	zicht während der Hauptbrutzeit von 01.04. bis 15.07.). (Textteil Ziff. 1.13.2)
E2	Externe Ersatzmaßnahme 2 ▪ Auf der Gemarkung der Gemeinde Wört befindet sich ein Absturz an der Rotach am Teilort Grünstädt. Der Absturz stellt vor allem für Fische ein unüberwindbares Wanderhindernis dar. Daher soll dieser Absturz rückgebaut und eine Durchgängigkeit geschaffen werden. Begleitend dazu wird am Mühlkanal in Wört auf einer gemeindeeigenen Fläche ein naturnaher Gewässerrandstreifen durch Anlage von Tümpeln und Nasswiesen sowie durch die Anpflanzung gewässerbegleitender Gehölze entwickelt. Die aus dem Rückbau und der Anlage des Gewässerrandstreifens entstehenden Ökopunkte sollen nun als Ausgleich herangezogen werden (Textteil Ziff. 1.13.3).

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)
Ohne die Umwandlung des Gebiets in ein Urbanes Gebiet würde die bestehende Nutzung als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland weitergehen. Da der Gemeinde keine passenden Flächen für die weiteren Entwicklungen dieser Art, weder im Innen- noch im Außenbereich, zur Verfügung stehen und ein hohes öffentliches Interesse an der nachhaltigen Entwicklung des Orts, einhergehend mit der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen besteht, ist die Ausweisung von Bauland dringend erforderlich. Daher existiert die Null-Variante in der Praxis nicht. Durch die bereits in den 1980er Jahren getätigten Planungen in diesem Bereich zu erweitern und die gute Anbindung, gibt es hier kein Alternative in dieser Größe mit verhältnismäßig wenigen Umwelteingriffen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Allgemein: Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt sind negative Auswirkungen feststellbar, da das Gebiet derzeit durch landwirtschaftliche Wiesenflächen geprägt ist. Die asphaltierten und überbauten Flächen am derzeitigen Siedlungsrand spielen für Tiere dagegen nur eine sehr untergeordnete Rolle. Wichtiges Strukturelement sind jedoch die Bäume und Sträucher entlang des L1070. Insgesamt können durch geeignete Maßnahmen dauerhafte erheblich negative Auswirkungen vermieden und gleichzeitig kann eine Verbesserung geschaffen werden, da die Flora insgesamt durch die Ausweisung von privaten sowie öffentlichen Grünflächen und Pflanzgeboten eine Aufwertung erfährt. Das Kompensationsdefizit für dieses Schutzgut kann allerdings nur über gebietsexterne Maßnahmen in einen Kompensationsüberschuss umgewandelt werden, der nun schutzgutübergreifend für den Ausgleich der Defizite an anderer Stelle genutzt werden kann. Pflanzen: Die vorliegende Planung hat auf seltene Pflanzen und ihre Lebensräume keine wesentlich negativen Auswirkungen. Da Gehölzbestände Großteils erhalten werden und die Artenvielfalt innerhalb des Plange-

	biets durch die landwirtschaftliche Vornutzung gering ist, kommt es zu kaum einer Verschlechterung durch die Bebauung. Die Flächen bieten bisher nur wenig Biodiversität und können durch die Anlage einer Randeingrünung und Durchgrünung gegebenenfalls sogar aufgewertet werden. Auswirkungen auf die Artenvielfalt oder komplexere ökosystemare Funktionen sind daher nicht zu erwarten. Tiere: Im Rahmen der Planung sind durch den Verlust von Wiesen- und Ackerflächen Habitatverluste für bestimmte Tierarten feststellbar. Vor allem die Blaumeise ist durch die notwendige Fällung von Bäumen am Kreisverkehr hier betroffen. Für diese sind durch geeignete Maßnahmen Ersatzreviere herzustellen. Als Maßnahme sind 2 Nistkästen zu exponieren. Als Ersatz für den Verlust von Feldlerchenrevieren ist im Bereich des Flurstücks 1832 Gemarkung Wört, Flur (0) auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche auf den zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen Grünbrachestreifen anzulegen Maßnahmen zum Ausgleich der Ökopunkte wurden im Laufe des weiteren Verfahrens ebenfalls erarbeitet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und die Ergebnisse wurden hier eingearbeitet (siehe Anlage 3). Biologische Vielfalt: Die biologische Vielfalt ist durch die bereits intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Wiesen und Äcker beeinträchtigt. Daher ist nur eine beschränkte biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets zu finden. Die entfallenden Habitaträume werden langfristig durch Ersatzmaßnahmen kompensiert, so dass hier keine dauerhaften Verluste entstehen. Durch Nisthilfen können die betroffenen Blaumeisenhabitate ausgeglichen werden. Dadurch werden so alle durch die Planung verlorenen Reviere kompensiert. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen nur eine geringe Artenvielfalt auf, deren Verlust im gesamträumlichen Zusammenhang aufgefangen wird. Durch die Umsetzung der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie extern kann die Artenvielfalt zudem positiv beeinflusst werden.
Boden / Fläche	Boden: Im Zuge der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Plangebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden. Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Erschließungsanlagen sowie der Gebäude und ihren Nebenflächen, erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führt. Da hier keine Flächen zur Entsiegelung oder Maßnahmen zum Erosionsschutz zur Verfügung stehen, ist ein Schutzgut übergreifender Ausgleich erforderlich. Fläche: Es gehen durch die Planung ca. 1,61 ha unbebaute Freiflächen verloren. Dieser Wertverlust des Schutzgutes Fläche könnte nur durch die Entsiegelung und Renaturierung anderer baulich genutzter Flächen gleichwertig ersetzt werden. Solche Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf flächensparendes Bauen wurde das Gebiet aber so abgegrenzt und die Erschließung so geplant, dass der Ver-

	brauch an Freiflächen so weit wie möglich reduziert wird.
Wasser	Grundwasser: Es entstehen durch die Planung kaum negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sind. Haus-/Grunddrainagen sind nicht zulässig. Jedoch ist durch die Versiegelung von großen Flächen die Grundwasserneubildungsrate negativ beeinträchtigt. Oberflächenwasser: Durch die Planung ergibt sich aufgrund der Flächeninanspruchnahme von ca. 1,29 ha Fläche mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen. Eine Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses wird jedoch über die zu erstellenden privaten Puffervolumina gewährleistet. Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen usw. kann der Eingriff minimiert werden. Im Zusammenhang mit den geologischen Verhältnissen und der geringen Versickerungsleistung des Bodens ergibt sich für dieses Schutzgut ein verhältnismäßig moderates Kompensationsdefizit.
Klima / Luft	Luft: Die mit der Nutzung des Gebiets zusammenhängenden Emissionen wie Verkehr, Staub usw. rufen aufgrund der Nutzungsintensität im Zusammenhang mit der topographischen Situation und der Lage am Ortsrand von Wört keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervor. Dies insbesondere dadurch, dass das Gebiet aufgrund der Randlage nur unwesentlich vorbelastet und ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist. Klima: Die Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienten stellt zwar einen nicht unwesentlichen Eingriff in das Schutzgut dar. Erhebliche Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf die Umgebung sind aber nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ersatz, insbesondere durch Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen wie Teilversiegelung und Dachbegrünung und eine angemessene Anlage von Ersatzmaßnahmen, kann der Eingriff abgemildert werden. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, welches nur schutzgutübergreifend ausgeglichen werden kann.
Landschaftsbild / Erholung	Landschaftsbild: Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen eine negative Wirkung dar, während die Überplanung von bestehender Bebauung in der Regel wenige oder gar keine negativen Auswirkungen hat. In der vorliegenden Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung berücksichtigt, da es sich um eine Arrondierung des Siedlungsbereichs handelt, die eingrünenden und vernetzenden Strukturelemente der Umgebung erhalten werden und verschiedenen Vorgaben zur Kubatur und zur Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht werden. Die zukünftige Bebauung wird in Verbindung mit den Strukturelementen im umgebenden Landschaftsraum optisch verträglich eingebunden, dennoch kommt es aufgrund der

	Größe des Plangebiets zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes. Eine erhebliche Fernwirkung ist jedoch nicht gegeben. Trotz Ergänzung der Landschaftselemente und die konstruktiven und gestalterischen Vorgaben zu den Gebäuden entsteht dennoch durch das Vorhaben ein Kompensationsdefizit bei diesem Schutzgut. Naherholung: Durch das umgebende Wegenetz, welches in die offene und attraktive Landschaft vermittelt, wird der Planungsraum von den Bürgern für die Erholung aufgesucht. Hierbei spielt vor allem eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft eine wesentliche Rolle für die Erholungsfunktion. Da das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung aber bereits teilweise bebaut sind, wird sich das Vorhaben nicht wesentlich negativ auf diese Erholungsaspekte auswirken. Das Wegenetz wird vollständig erhalten und teilweise sogar ergänzt. Daher sind negative Auswirkungen der Planung auf Freizeit und Erholung nicht zu erwarten. In der Umgebung verbleiben großzügige Freiflächen und attraktive Landschaftsräume, dennoch entsteht durch den Eingriff ein kleines Kompensationsdefizit, welches schutzgutübergreifend ausgeglichen werden kann.
Mensch und seine Gesundheit	Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Verkehr und Lärm, auch auf andere Siedlungsbereiche, zu erwarten, da weitere Siedlungsbereiche sowie die Landesstraße angrenzen. Die Belange der Menschen werden durch die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen berücksichtigt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Erhebliche negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
Sonstige	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft. Durch die Planung wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Sonstige regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden nicht beeinträchtigt.

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Standort des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen in den 1980er Jahren als potenzielle Erweiterungsfläche nach Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte für die weitere Wohnbauentwicklung ausgewählt. Durch den bestehenden Anschluss im westlichen Bereich sowie dem Wunsch einer Neugestaltung der Ortseinfahrt aus Stödtlen ist eine Anbindung an dieser Stelle zielführend. Durch die hohe Nachfrage im Hinblick auf die gute wirtschaftliche Entwicklung des Ortes sind in Wört nur einzelne innerörtliche Bauplätze vorhanden. Daher besteht derzeit keine Planungsalternative zum vorgesehenen Standort.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Daten- grundlagen	▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 6/2023 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2024

	▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 162 ▪ Regionalplan der Region Ostwürttemberg vom 13.09.2025 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan vom 22.07.2003. ▪ Geologische Übersichtskarte 6927 Dinkelsbühl ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP Feb. 2023 ▪ Bebauungsplan-Entwurf „Auchtfeld-Ost", LKP vom 19.11.2025 ▪ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anlage 3 (Bearbeitet vom Büro Visual Ökologie, 05.07.2021) ▪ Erhebungen bei Fachämtern zu den Themen Bodenfunktionen usw.
Methodik	Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. –risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer „worst-case"-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten. Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt. Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der LUBW. Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel ergänzend und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen verbal-argumentativ durchgeführt.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Tiere / Pflanze und Boden / Fläche sind die Schutzmaßnahmen des Bodens sowie die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-

maßnahmen mit Pflanzungen von Bäumen und Feldhecken als Eingrünung und Durchgrünung (Textteil Ziff. 1.12 bis 1.15) sowie die Ersatzmaßnahmen zu Anlage von Feldlerchenhabitaten und zur Beseitigung des Sohlabsturzes bzw. zur Anlage des naturnahen Gewässerrandstreifens außerhalb des Plangebiets zu überprüfen. Ferner sind auch die Maßnahmen zum Artenschutz zu prüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Fertigstellung der Erschließung sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme für verlorengegangene Goldammer- und Blaumeisenhabitate, die externe Ersatzmaßnahme für den Verlust der Feldlerchenhabitate und die Ersatzmaßnahme zur Beseitigung des Sohlabsturzes und zur Anlage eines naturnahen Gewässerrandstreifens sowie die Maßnahmen zur Anpflanzung der Ortsrandeingrünung und Durchgrünung zu prüfen. Ferner ist eine Prüfung der Funktionalität des geplanten Oberflächenwasserkonzeptes notwendig. Die jeweiligen Ergebnisse des Monitorings durch die Gemeinde Wört sind gemäß den oben dargelegten Zeiträumen der unteren Naturschutzbehörde entsprechend mitzuteilen.

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Wohnbau- und Gewerbeentwicklung in Wört wichtige Fläche dar, da durch die Schaffung von attraktiven gemischte Bauflächen einerseits Angebot geschaffen werden kann und andererseits auch eine Arrondierung des Siedlungsrandes geschieht. Gleichzeitig können zukünftig kleinere Gewerbeflächen angeboten und eine Erweiterung des Einzelhandels untergebracht werden. Die neu auszuweisende Plangebietsfläche hat eine Größe von ca. 2,18 ha. Die vorgesehenen Kubaturen der zugelassenen Bebauung entsprechen den Zielen einer landschaftsverträglichen Integration und fügen sich mit den bestehenden und geplanten Grünstrukturen sowohl in die Landschaft, als auch in den bestehenden Siedlungsrand ein. Die Erschließung erfolgt einerseits über das bestehende Wohngebiet „Auchtfeld", aber auch über eine neu geschaffene Ortseinfahrt mit Kreisverkehr.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, ist vor allem das Schutzgut Boden zu nennen. Dabei wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust von Freiflächen und Bodenfunktionen begründet, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Verschlechterung der Bestandssituation kann nur durch großzügige gebietsexterne Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter Anderem sind dies:

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Anlegung privater Puffervolumina.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Plangebiets mit Verpflichtung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen entsprechend den Grundstücksgrenzen.
- Pflanzgebot zur Randeingrünung des Plangebiets Richtung Süden mit Verpflichtung zur Pflanzung von Laubbäumen.
- Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen.
- Externe Maßnahmen für Herstellung verlorengehender Blaumeisenhabitate, Feldlerchenhabitate und für den Ausgleich von Ökopunkten.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen in Verbindung mit den negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch eine möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch gewisse Beeinträchtigungen bestehen, die durch Schutzgut übergreifende Maßnahmen noch weiter reduziert werden können. Das rechnerische Defizit im Plangebiet kann durch abgestimmte Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Für die Wirksamkeit ist in jedem Fall das vorgesehene

Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz der naturschutzfachlichen Verluste durch die geplante Ausweisung eines Urbanen Gebiets keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz auszugleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung dieser Wohnbau- und Gewerbeflächen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 36 bis 40 dieser Begründung mit Umweltbericht.

TABELLEN

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERSUCHTEN SCHUTZGÜTER

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt-auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen-bedingt	nutzungs-bedingt	Gesamtbe-urteilung [1]
1. Menschen				**0[1]**
- Lärm	-1	0	-1	-1
- Luftqualität	-1	0	-1	-1
- Erholung und Freizeit	0	0	0	0
2. Pflanzen und Lebensräume				**-1[1]**
- Lebensraumverlust	-1	-1	-1	-1
3. Tiere				**-2[1]**
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-3	-2	-1	-2
- Biotopvernetzung	-1	-1	-1	-1
4. Biologische Vielfalt	-1	-1	-1	**-1[1]**
5. Boden / Fläche	-2	-2	-2	**-2[1]**
6. Wasser				**-1[1]**
- Grundwasser	-1	-1	-1	-1
- Oberflächengewässer	0	0	0	0
7. Klima und Luftaustausch	-1	-1	-1	**-1[1]**
8. Kultur und Sachgüter	0	0	0	**0[1]**
9. Landschaftsbild	-1	-1	-1	**-1[1]**
10. Wechselwirkungen	-1	0	0	**0[1]**

[1)] *Ausgleich berücksichtigt*

Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole

negative Auswirkungen		positive Auswirkungen	
sehr hoch	- 5		
hoch	- 4	bedingt positiv	+
mittel	- 3	positiv	++
gering	- 2	sehr positiv	+++
sehr gering	- 1		

Die negativen Eingriffswirkungen können nur durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der geplanten Ersatzmaßnahme E 2 vollständig ausgeglichen werden. Das Vorhaben ist dann als Umweltverträglich anzusehen.

11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG – SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
Bewertung Schutzgut Pflanzen/Tiere

Anlage 1

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

BPL AUCHTFELD-OST

Ziffer	Biotoptyp		Auf-/abwertende Attribute			ewertung Fein-/Planungsmod			Biotopwert	Fläche	ÖP	Biotopwert	Fläche	ÖP
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.	Bestand	m²	Bestand	Planung	m²	Planung
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.0		**Bestand**												
1.1		Verkehrsflächen (ca. 1.398 m²)												
1.1.1	12.61	*Entwässerungsgraben*		0	0	3	13	27	13	91	1183			
1.1.2	35.64	*Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation*		0	0	8	11	15	11	331	3641			
1.1.3	60.21	*Völlig versiegelte Straße oder Platz*					1		1	976	976			
1.2		Landwirtschaftliche Flächen (ca. 20.384 m²)												
1.2.1	33.41	*Fettwiese mittlerer Standorte*		0	0	8	13	19	13	20153	261989			
1.2.2	41.22	*Feldhecke mittlerer Standorte*		0	0	10	17	27	17	231	3927			
1.2.3	45.10-30c	*Bäume auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.* 5 St à 50 cm*			0	2	4		4	250	1000			
1.2.4	45.10-30c	*Bäume auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.* 12 St à 70 cm*			0	2	4		4	840	3360			

2.0		**Planung**												
2.1		Urbanes Gebiet - MU (ca. 7.750 m²)												
2.1.1	60.10	*Von Bauwerken bestandene Fläche (60%)*					1					1	4650	4650
2.1.2	60.21	*Völlig versiegelte Straße oder Platz (10%)*					1					1	775	775
2.1.3	60.23	*Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (10%)*					2					2	775	1550
2.1.4	60.60	*Garten (20%)*					6					6	1550	9300
2.1.5		*Dachbegrünung*			0	1	4					4	2325	9300
2.1.6	45.10-30a	*Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 26 St à 96 cm*		0	0	4	8					8	2496	19968
2.2		Sondergebiet - SO (ca. 6.028 m²)												
2.2.1	60.10	*Von Bauwerken bestandene Fläche (60%)*					1					1	3616	3616
2.2.2	60.21	*Völlig versiegelte Straße oder Platz (10%)*					1					1	603	603
2.2.3	60.23	*Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (10%)*					2					2	603	1206
2.2.4	60.60	*Garten (20%)*					6					6	1206	7236
2.2.5		*Dachbegrünung*			0	1	4					4	1808	7232
2.2.6	45.10-30a	*Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 21 St à 96 cm*		0	0	4	8					8	2016	16128
2.3		Verkehrsflächen (ca. 5.647 m²)												
2.3.1	12.61	*Entwässerungsgraben*		0	0	3	13					13	50	650
2.3.2	33.41	*Fettwiese mittlerer Standorte*			0	8	13					13	1634	21242
2.3.3	35.64	*Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation*			0	8	11					11	509	5599
2.3.4	41.21	*Feldhecke trockenwarmer Standorte*		0	0	14	18	23				18	204	3672
2.3.5	45.10-30a	*Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 11 St à 96 cm*		0	0	4	8					8	1056	8448
2.3.6	45.10-30a	*Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 3 St à 86 cm*	*wie Bestand 1.2.3*	0	0	4	8					8	258	2064
2.3.7	45.10-30a	*Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 7 St à 106 cm*	*wie Bestand 1.2.4*	0	0	4	8					8	742	5936
2.3.8	60.10	*Von Bauwerken bestandene Fläche*					1					1	29	29
2.3.9	60.21	*Völlig versiegelte Straße oder Platz*					1					1	2826	2826
2.3.10	60.50	*Kleine Grünfläche*					4					4	395	1580
2.4		Grünflächen (ca. 2.357 m²)												
2.4.1	35.12	*Mesophytische Saumvegetation*		0	0	11	19	25				19	1187	22553
2.4.2	41.10	*Feldgehölze*		0	0	10	14	17				14	431	6034
2.4.3	41.21	*Feldhecke trockenwarmer Standorte*		0	0	14	18	23				18	739	13302
		Summe								21.782	**276.076**		21.782	**175.499**

* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!

Bilanzwert Bestand	**276.076**	**ÖP**
Bilanzwert Planung	**175.499**	**ÖP**
Differenz	**-100.577**	**ÖP**

11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG –SCHUTZGUT BODEN

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
Bewertung Schutzgut Boden

Anlage 2

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

BPL AUCHTFELD-OST

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m²		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP (Wertstufe x 4 x Fläche)	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung					
		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher
1.0	**Bestand**																
1.1	Grün- und Verkehrsflächen																
1.1.1	Wiesenflächen	3.522	0	2	0	2	0	2,5	0	0	0			2,167	0,000	30.524	0
1.1.2	Wiesenflächen	3.414	0	2	0	2	0	2	0	0	0			2,000	0,000	27.312	0
1.1.3	Wiesenflächen	6.935	0	2,5	0	2	0	2	0	0	0			2,167	0,000	60.103	0
1.1.4	Wiesenflächen	6.935	0	2	0	1,5	0	3	0	0	0			2,167	0,000	60.103	0
1.1.5	versiegelt	976	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0

2.0	**Planung**																
2.1	Urbanes Gebiet																
2.1.1	versiegelt (40%)	0	3.100	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	teilversiegelt/Dachbegrünug (40%)	0	3.100	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	8.267
2.1.3	Garten (20%)	0	1.550	0	2,5	0	2	0	2	0	0			0,000	2,167	0	13.433
2.2	Sondergebiet																
2.2.1	versiegelt (40%)	0	2.411	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.2.2	teilversiegelt/Dachbegrünug (40%)	0	2.411	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	6.429
2.2.3	Garten (20%)	0	1.206	0	2,5	0	2	0	2	0	0			0,000	2,167	0	10.452
2.2	**Verkehrsflächen**																
2.2.1	versiegelt	0	2.855	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.2.2	Verkehrsgrün	0	395	0	0	0	2	0	1,5	0	0			0,000	1,167	0	1.843
2.2.3	Grabenflächen	0	50	0	2	0	2	0	2	0	0			0,000	2,000	0	400
2.2.4	Feldhecken	0	204	0	2	0	2	0	2	0	0			0,000	2,000	0	1.632
2.2.5	Wiese und Ruderalvegetation	0	2.143	0	2	0	2	0	2	0	0			0,000	2,000	0	17.144
2.3	**Grünflächen**																
2.3.1	Feldgehölze und -hecken	0	1.170	0	2,5	0	2	0	2	0	0			0,000	2,167	0	10.140
2.3.2	Saumvegetation	0	1.187	0	2,5	0	2	0	2	0	0			0,000	2,167	0	10.287
	Gesamtwert	**21.782**	**21.782**													**178.043**	**80.028**
	Differenz															**-98.015 ÖP**	

Abkürzungen: NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation
SB = Siedlungsbereich

11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

auf Grundlage auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010
sowie der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFU Baden-Württemberg vom Oktober 2005

Stufe	Wert	Wasser						Klima/Luft						Landschaftsbild / Erholung						Bedeutung
		Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	
A	5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	besondere
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
B	4		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	Feldgehölze	2.508	10.032	besondere
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
bc	3,5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	Grün- und Ausgl.fl	3.218	11.263	allgemeine
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
C	3	Stubensandstein	17.284	51.852	Stubensandstein	7.660	22.980	Außenbereichsfl.	20.806	62.418	Grün- und Ausgl.fl	5.726	17.178	Wiesenflächen	20.806	62.418		0	0	allgemeine
		Verwitterungs-/	3.522	10.566	Verwitterungs-/	755	2.265	stark geneigt	0	0	stark geneigt	0	0		0	0		0	0	
		Umlagerungsbildu	0	0	Umlagerungsbildu	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
cd	2,5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	allgemeine
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
D	2		0	0		0	0		0	0	Gepl. Siedlung	13.448	26.896		0	0	Gepl. Siedlung	13.448	26.896	geringe
			0	0		0	0		0	0	gut durchgrünt	0	0		0	0	gut durchgrünt	0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
de	1,5		0	0	teilversiegelte Fl.	1.345	2.018		0	0		0	0		0	0		0	0	geringe
			0	0	Dachbegrünung	8.069	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
E	1	versiegelt	975	975	versiegelt	3.952	3.952	versiegelt	975	975	Verkehrsflächen	2.607	2.607	versiegelt	975	975	Verkehrsflächen	2.607	2.607	geringe
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
			0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
Fläche/Wert			21.781	63.393		21.781	31.215		21.781	63.393		21.781	46.681		21.781	63.393		21.781	50.798	
Kompensation		Defizit / Überschuss -32.179 ÖP						Defizit / Überschuss -16.712 ÖP						Defizit / Überschuss -12.595 ÖP						

Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotope	**Defizit / Überschuss**	**-100577 Ökopunkte**
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden	**Defizit / Überschuss**	**-98015 Ökopunkte**

11.5 TABELLE 5: MASSNAHMENKONZEPT FÜR PLANEXTERNE MASSNAHME

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
Maßnahmenkonzept für planexterne Kompensation

Anlage 4

auf Grundlage der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LfU Baden-Württemb. vom Oktober 2005 sowie von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

BPL AUCHTFELD-OST

ERSATZMASSNAHME E2

Ökokontomaßnahme Beseitigung Sohlabsturz Rotach und Bepflanzung
Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser und Landschaftsbild]

Schutzgut	Bewertung vorher	Bewertung nachher	Bemerkungen	Kompensationswert
Pflanzen und Tiere	0 ÖP	260.077 ÖP		**260.077 ÖP**

GESAMTZUSAMMENSTELLUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Schutzgut	Planexterner Kompensationsbedarf	Maßnahmen	Gesamtergebnis / Gesamtbilanz
Pflanzen und Tiere	-100.577 ÖP	260.077 ÖP	**159.500 ÖP**
Boden	-98.015 ÖP	0 ÖP	**-98.015 ÖP**
Wasser	-32.179 ÖP	0 ÖP	**-32.179 ÖP**
Klima / Luft	-16.712 ÖP	0 ÖP	**-16.712 ÖP**
Landschaftsbild / Erholung	-12.595 ÖP	0 ÖP	**-12.595 ÖP**