

LKP Ingenieure GbR  
Uhlandstraße 39  
73557 Mutlangen

Kontakt Herr Bullinger  
michael.bullinger@ostalbkreis.de

Zimmer 339  
Telefon 07361 503-1363  
Telefax 07361 503-581363

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2023/015  
IV/41.1-621.41 MB/Wb

Ihr Zeichen  
Ihr Schreiben vom

Aalen, 11.05.2023

## **Bebauungsplan "Auchtfeld-Ost" in Wört**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:

### **Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur**

(Herr Deininger, Tel. 07961 567-3231)

Die geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Landesstraße sind mit der Straßenbaubehörde, hier dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.2 Baureferat Ost, abzustimmen. Auf Grundlage dieser Abstimmungen müssen ggf. Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an der Landesstraße abgeschlossen werden.

### **Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht**

#### **Gewerbeaufsicht**

(Frau Kogel, Tel. 07361 503-1357)

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. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erweiterungsflächen können den Flächenbedarf im Hauptort nicht mehr decken und aus diesem Grund ist es notwendig neue Flächen zu erschließen.

Das Plangebiet „Auchtfeld III und Mischgebiet Auchtfeld Ost“ liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes unmittelbar südlich des Ortseinganges an der L1070 Stöttlener Straße aus Richtung Stöttlen.

Da die Belange der Gewerbeaufsicht gut vertreten wurden, sind keine weiteren Hinweise hinzuzufügen. Die Planung stellt insgesamt auch in lärmrechtlicher Hinsicht eine gute Lösung dar.

### **Geschäftsbereich Wasserwirtschaft**

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

#### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP Wört nicht berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (einschließlich Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung) ist deshalb rechtzeitig vor der Erschließung nachzuweisen, bzw. das erforderliche Benehmen/Einleitungserlaubnis mit der unteren Wasserbehörde herzustellen/einzuholen.

#### **Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz**

Dem o. g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

#### **Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete**

Dem o. g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftig festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen 1 bis 11 im Rotachtal“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Riesgruppe. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 30.07.1975 sind zu beachten. Zudem befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen 1 bis 16 im Rotachtal und Gerbachtal“ des genannten Zweckverbandes. Bei ordnungsgemäßer Ausführung ist die Planung mit den Belangen des Grundwasserschutzes vereinbar.

#### **Altlasten und Bodenschutz**

Altlasten:

Dem o.g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Bodenschutz:

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Der Verlust des Schutzguts Boden wird im Umweltbericht mit 82.125 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel.

Durch welche Maßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Boden, und die restlichen Schutzgüter, kompensiert oder ausgeglichen werden soll ist noch in der Planung.

Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Hr. Stephan Frei) abgestimmt werden.

Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz) für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen. Dies gilt auch für die Erschließung des Baugebiets Auchtfeld Ost, wenn diese in Zusammenhang mit der Erschließung des direkt angrenzenden geplanten Baugebiets Auchtfeld III erfolgt. Dann sind die Erschließungen als Gesamtmaßnahme zu betrachten.

### **Geschäftsbereich Landwirtschaft**

(Frau Nuding, Tel. 07961-9059-3630)

Die Gemeinde Wört plant südöstlich des Gemeindegebietes die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen.

Das geplante Gebiet soll einerseits eine Pflegeeinrichtung, Mehrgenerationen-Wohnen oder ähnliches unterbringen und andererseits ein Angebot für kleinere gewerbliche Flächen schaffen. Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzungen als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Es soll in MU I und MU II gegliedert werden. In MU I sollen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein und in MU II sollen zusätzlich zu den Nutzungen von MU I, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein.

Der Geltungsbereich des BBP umfasst auf der Gemarkung/Flur Wört die Flurstücke Nr. 1808 und 1809 sowie Teilflächen der Flurstücke 1598, 1599, 1720 und 1810/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,18 ha.

Davon werden ca. 2,08 ha landwirtschaftlich als Acker und Grünlandfläche bewirtschaftet. Dies entspricht beinahe dem ganzen Geltungsbereich. Das Grünland wird hauptsächlich von einem ortsansässigen Milchviehbetrieb bewirtschaftet, der die Wiesen als Futtergrundlage für seine Kühe zuzüglich Nachzucht verwendet.

Das durch Landwirtschaft geprägte Gebiet spiegelt sich weiterhin im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg und im Flächennutzungsplan (FNP) 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen wieder.

Laut Regionalplan 2010 Ostwürttemberg ist im Geltungsbereich u. a. ein „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Bereiche sollen aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, **vorrangig für die Landwirtschaft genutzt werden.**

Der o. g. FNP enthält für das Plangebiet vorrangig Flächen für die Landwirtschaft. Somit widerspricht das Vorhaben den o.g., übergeordneten Planungen.

Wie in den Planunterlagen beschrieben, weisen diese Ausweisungen auf die gute Bewirtschaftbarkeit der Flächen hin. Dies wird durch die Einstufung des Plangebietes als Vorbehaltsflur II nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg untermauert.

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

Durch die Planung wird die Fläche der Landwirtschaft dauerhaft entzogen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist durch Realisierung des Vorhabens nicht mehr möglich. Gerade die aktuellen Krisen zeigen, dass der Schutz der Landwirtschaft und damit gleichermaßen der **Schutz der heimischen Nahrungsmittelerzeugung** heute umfassender betrachtet werden muss. Dies bedeutet gleichermaßen, dass die Belange der Landwirtschaft gegenüber dem Interesse an Ausweisung von Bauflächen und nicht vorschnell abgewogen werden sollten.

Durch Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange, werden laut den Planunterlagen für den Verlust von Blaumeisenhabitaten und 2-4 Feldlerchenrevieren, externe Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Vor allem für den Ausgleich der Feldlerchenreviere ist die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche höchstwahrscheinlich. Dadurch wird der Flächenverbrauch zu Lasten der Landwirtschaft zusätzlich weiter erhöht.

Aufgrund der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange sollte die Maßnahme nicht nur mit der Unteren Naturschutzbehörde, sondern zur fachlichen Einschätzung auch **mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde abgestimmt werden**. Gerade das Anlegen einer Buntbrache auf Dauergrünland könnte zu Konflikten führen, da ein Umbruch von Dauergrünland nach § 27a, Abs. 1 u. 2 Landwirtschafts- und Landeskultugesetz (LLG) nicht ohne vorherige Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde erfolgen darf.

Sollte es sich als unvermeidlich darstellen, dass für externe Ausgleichsmaßnahmen weitere landwirtschaftliche Nutzfläche Anspruch genommen wird, sollten die Maßnahmen möglichst gut in die landwirtschaftliche Produktion integrierbar sein. Grundsätzlich ist die Planung solcher Maßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht höchstens auf Flächen vertretbar, die nach der Flurbilanz 2022 als Grenz- oder Untergrenzflur eingestuft sind.

Dabei handelt es sich um landbauproblematische Flächen, die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen bzw. um nicht landbauwürdige Flächen die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen.

Aufgrund der o. a. Ausführungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht zum o. g. Vorgang landwirtschaftliche Bedenken.

### **Geschäftsbereich Gesundheit**

(Herr Hollenbenders, Tel. 07361 503-1136)

Für die Meldepflicht der Zisternen bzw. Brauchwasserrückhaltebehälter liegt ein entsprechendes Formular bei.

**Geschäftsbereich Straßenverkehr**

(Herr Sienz, Tel. 07361 503-1535)

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verlegung der OD-Grenze keine Versetzung der Orts-  
tafel (Verkehrszeichen 310/311) bedingt. Eine etwaige Versetzung wäre nur im Rahmen ei-  
ner Verkehrsschau bzw. durch eine verkehrsrechtliche Anordnung möglich.
2. Sollten im Bereich Erschließungsstraße Grundstücksausfahrten geplant sein, sind die erforderlichen Sichtfelder - entsprechend der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich - von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Stellplätzen und sonstiger Bebauung freizuhalten bzw. zu gewährleisten.
3. Insgesamt wäre es wünschenswert, wenn die vorgesehenen Gehwege mit einem Hochbord von der Straßenfläche abgesetzt werden könnten. Des Weiteren wäre es wünschenswert, wenn der Gehweg eine durchgängige Breite von mind. 1,5 m hat.
4. Die erforderlichen Sichtfelder der geplanten Erschließungsstraßen, sowie der Einmündungen hin zum geplanten Kreisverkehr sind im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und eigentumsrechtlich zu sichern. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße gelten.
5. Bei diesem Bebauungsplan ist aufgrund des geplanten Kreisverkehrs auf der L 1070 auch der Straßenbaulastträger, Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Ellwangen, zu hören.

Von den Geschäftsbereichen Geoinformation und Landentwicklung, Baurecht sowie Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Die Stellungnahmen der Geschäftsbereiche Naturschutz und Denkmalschutz werden schnellstmöglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Bullinger

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Hinweis zur Einreichung der Unterlagen:**

Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltungsvorgänge bitten wir Sie, künftig die Unterlagen nur noch digital (bitte auch keine CDs) zur Verfügung zu stellen:

- per Email: [baurecht@ostalbkreis.de](mailto:baurecht@ostalbkreis.de)
- über unseren SubmitBox Link: <https://secutrans.ostalbkreis.de:443/submit/baurecht>
- Veröffentlichung auf Ihrer Homepage
- von Ihnen mitgeteilter Link

Ihre Anfrage auf Stellungnahme richten Sie bitte an die Email-Adresse [baurecht@ostalbkreis.de](mailto:baurecht@ostalbkreis.de).