

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-2023/014
IV/41.1-621.41 MB/Wb

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 11.05.2023

Bebauungsplan "Auchtfeld III" 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 Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Frau Kogel, Tel. 07361 503-07361 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 Stöttleener 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

(Frau Heger, Tel. 07961 567-3411)

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP Wört nicht berücksichtigt. Die Entwässerung des Plangebiets soll nach dem Entwurf im teils im Mischsystem, modifizierten Mischsystem und teils im Trennsystem erfolgen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung und Rückhaltung ist nicht sichergestellt und muss deshalb noch rechtzeitig vor der Erschließung nachgewiesen, bzw. das erforderliche Benehmen/die erforderliche Einleitungserlaubnis mit der unteren Wasserbehörde hergestellt/eingeholt werden.

Es wird empfohlen, die Entwässerungskonzeption vorher mit uns abzustimmen. Die Elemente einer ordnungsgemäßen, naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind zu beachten.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

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 III 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.

Zum Anlegen von Buntbrachen als Ersatzmaßnahme müssen vermutlich Umbrüche erfolgen. Wenn hierzu Dauergrünland umgebrochen werden soll, ist aufgrund der Lage der Umbruchflächen innerhalb des Wasserschutzgebietes bei der unteren Wasserbehörde eine Befreiung von den SchALVO-Bestimmungen zu beantragen. Die Umbruchflächen sind dann im Verhältnis 1 : 1,3 auszugleichen (Acker zu Wiese).

Altlasten und Bodenschutz

Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben (z. B. für die Erschließung) 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 Auctfeld III, wenn diese in Zusammenhang mit der Erschließung des direkt angrenzenden geplanten Baugebiets Auctfeld-Ost, erfolgt. Dies ist dann als Gesamtmaßnahme zu betrachten.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 194.616 Ökopunkten bilanziert.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

Die Wertigkeit des Bodens im Bereich der Altablagerung mit 0 zu bewerten, ist eine Unterbewertung. Die Fläche wurde mit hochwertigerem Boden, als das Auffüllmaterial, abgedeckt, wodurch Bodenfunktionen auch momentan erfüllt werden. Unserer Ansicht nach ist der Boden im Bereich einer Altablagerung mindestens mit der Wertigkeit von 1 = 4 Ökopunkte, vergleichbar eines Stadtbodens, zu bewerten.

Eine Dachbegrünung kann ab einer Mächtigkeit von 10 cm als Minimierungsmaßnahme angerechnet werden. Bei einer Substratmächtigkeit von mindestens 20 cm wird eine Wertstufe angerechnet. Geringere Aufbauten führen zu einem entsprechend geringeren Wertstufengewinn (z.B. 15 cm Substrat= Wertstufengewinn 0,75).

Dies ist im Bebauungsplan festzuschreiben.

Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden soll schutzgutübergreifend erfolgen. Eine Bilanzierung ist noch nicht erfolgt. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamt Naturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Herr Frei) abzustimmen.

Hinweis: In der Kopfzeile der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung in der Begründung zum Bebauungsplan verweist auf den Bebauungsplan „Wasserstall-OST“

Geschäftsbereich Landwirtschaft

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

Die Gemeinde Wört plant südlich des Gemeindegebietes die Ausweisung von Wohnbauflächen. Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Östlich angrenzend soll der BBP „Auchtfeld Ost“ mit Wohn- und Gewerbeflächen und einem Geltungsbereich von ca. 2,18 ha entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auchtfeld III“ umfasst auf der Gemarkung/Flur Wört die Flurstücke Nr. 1810, 1811 und 1812 sowie Teilflächen der Flurstücke 1807, 1810/1, 1813, 1814, 1815 und 1816 mit einer Gesamtfläche von ca. 4,42 ha.

Demnach soll insgesamt eine zusammenhängende Fläche von ca. 6,6 ha überplant werden.

Das gesamte Gebiet des hier thematisierten BBP umfasst landwirtschaftliche Flächen, die als Acker und Wiesen von zwei ortsansässigen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben mit Tierhaltung (Milchvieh und Masthähnchen) bewirtschaftet werden. Die Flächen dienen den Betrieben als Futtergrundlage für ihre Tiere, zur Nahrungsmittelerzeugung sowie zur ordnungsgemäßen Ausbringung von Wirtschaftsdünger für eine funktionierende Kreislaufwirtschaft.

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 Planungen „Auchtfeld III“ und „Auchtfeld Ost“ wird der örtlichen Landwirtschaft dauerhaft eine Fläche von über 6 ha 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 nicht vorschnell abgewogen werden sollten.

Durch Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange, sind für den Verlust von Feldlerchenrevieren, externe Ausgleichsmaßnahmen geplant, wofür weitere landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen wird. Dadurch wird der Flächenverbrauch zu Lasten der Landwirtschaft zusätzlich weiter erhöht.

Die geplanten externen Ersatzmaßnahmen (E1 und E2) werden aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt bewertet:

- **Zu E1:**

Im Bereich der Flurstücke 1596 und 1832 (Gemarkung /Flur Wört) sollen jeweils vier Lerchenfenster hergestellt werden, sodass jeweils eine Fläche von 16-24 m² dauerhaft einen deutlich niedrigeren Aufwuchs aufweist, als die umgebenden Grundstücksflächen.

Beim ca. 1,4 ha großen Flurstück Nr. 1596 handelt es sich um eine Ackerfläche, die von einem ortsansässigen Haupterwerbsbetrieb bewirtschaftet wird. Der Betrieb ist im besonderen Maße betroffen, da er bereits durch die eigentlichen Plangebiete „Auchtfeld III“ und „Auchtfeld Ost“ Flächen verliert. Das Flurstück Nr. 1596 ist nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg als Vorbehaltsflur II eingestuft. Wie bereits erläutert, sollten Fremdnutzungen auf diesen Flächen ausgeschlossen bleiben.

Das ca. 2,1 ha große Flurstück Nr. 1832 wird als Dauergrünland bewirtschaftet und ist nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg als Grenzflur eingestuft. Hier ist zu beachten, dass der niedrigere Aufwuchs des Lerchenfensters nur durch Mähen der Wiese hergestellt werden darf, da es sich ansonsten nach §27a Landwirtschafts- und Landeskultugesetz (LLG) um einen Grünlandumbruch handelt, der durch die untere Landwirtschaftsbehörde genehmigt werden muss.

- **Zu E2:**

Im Bereich der Flurstücke Nr. 167 und Nr. 1847 (Gemarkung /Flur Wört) soll auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Buntbrache mit jeweils 1000 m² angelegt und langfristig als solche bewirtschaftet werden. Spätestens nach drei Jahren soll ein Umbruch mit Neuanlage erfolgen. Das ca. 1,4 ha große Flurstück Nr. 167 ist in der Flurbilanz 2022 als Grenzflur eingestuft und wird zu Teilen als Acker (ca. 0,5 ha) und zu Teilen als Dauergrünland (ca. 0,9 ha) bewirtschaftet. Laut Lageplan soll die Buntbrache auf einem Teil des Dauergrünlandes angelegt werden. Hier ist zwingend zu beachten, dass die vor dem 1. Januar 2015 außerhalb von geschlossenen Ortschaften liegenden Dauergrünlandflächen nach § 27a, Abs. 1 LLG, nicht in

Ackerland oder eine sonstige landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden dürfen. Im Einzelfall kann die untere Landwirtschaftsbehörde nach § 27a, Abs. 2 LLG auf schriftlichen Antrag eine Ausnahme vom Verbot zulassen.

Darum sollte der GB Landwirtschaft zur fachlichen Einschätzung frühzeitig mit in die Planung der externen Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden.

Das Flurstück Nr. 1847 besteht hauptsächlich aus einem Deponiegelände. Nördlich, angrenzend an das Flurstück Nr. 1848 wird es als Acker bewirtschaftet. Die Buntbrache soll im Bereich der Ackerfläche angelegt werden. Nach der Flurbilanz 2022 ist der Bereich des Flurstückes Nr. 1847 nicht bewertet.

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

Die durch den externen Eingriffsausgleich entstehenden Ertragsminderungen und Bewirtschaftungerschwernisse sind dem Bewirtschafter durch die Gemeinde Wört finanziell auszugleichen. Die Gemeinde Wört sollte den Bewirtschaftern, die durch Realisierung des Vorhabens Flächen verlieren, geeignete Ersatzflächen anbieten.

Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung

(Herr Kuhn, Tel. 07361 503-5445)

Im Lageplan zum Bebauungsplan sind die Flurstücksnummern 1807, 1813 und 1816 der Gemarkung Wört nicht vollständig bzw. eindeutig lesbar.

Geschäftsbereich Gesundheit

(Herr Hollenbenders, Tel. 07361 1136)

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

Geschäftsbereich Straßenverkehr

(Herr König, Tel. 07361 503-07361 503-1532)

1. Es wäre wünschenswert, dass im gesamten Bereich des Bebauungsplans entlang der Straßen Gehwege mit einem Hochbord vorgesehen werden.
2. Bei der Einmündung der geplanten Fuß- und Radwege hin zur Wohnstraße A ist im Einmündungsbereich auf eine ausreichende Sichtbeziehung zu achten. Hier sollten keine sichtbehindernden Bepflanzungen über 0,8 m in einem ausreichenden Sichtdreieck vorgesehen werden.
3. Die erforderlichen Sichtfelder der geplanten Erschließungsstraßen 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.

4. Die im Zuge des gesamten Plangebiets vorgesehene jeweils rechtwinklige Verkehrsführung soll dahingehend überprüft werden, ob hier eine Abflachung bzw. Kappung der Grundstücksgrenze erfolgen könnte. Dies sollte auch im Hinblick auf die Verbesserung der Sichtverhältnisse und damit insgesamt zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfolgen.
5. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Anlegung der vorgesehenen Parkplätze im Bereich der Wohnstraße A die Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR 05) beachtet wird.
6. Sofern es die örtlichen Voraussetzungen zulassen, wäre es wünschenswert, dass am Ende der Stichstraße im östlichen Teil des Bebauungsplans („Wohnweg 1“) ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgesehen wird.

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

Die Stellungnahme 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
- 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.