Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und Stadtplanung
Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
gwaibel@lkp-ingenieure.de

Datum	08.05.2023
Name	Vroni Heuermann
Durchwahl	0711 904-12140
Aktenzeichen	RPS21-2434-56/1/2
	(Bitte bei Antwort angeben)

Bebauungspläne "Auchtfeld III" und "Auchtfeld Ost", Gemeinde Wört
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 03.04.2023 und 05.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen - zu den oben genannten Planungen folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen derzeit Bedenken gegenüber den Planungen.

Geplant ist die Schaffung von Wohnraum durch den BPL „Auchtfeld III“ und die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen durch den BPL „Auchtfeld Ost“ am südlichen Ortsrand von Wört. Der BPL „Auchtfeld III“ umfasst eine Fläche von 4,42 ha und der BPL „Auchtfeld Ost“ eine Fläche von 2,18 ha. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nach §§ 1 Abs. 3, 1 a Abs. 2 BauGB ist in Bauleitplänen „das Erforderliche“ auszuweisen. Die Planung muss daher einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten, was voraussetzt, dass der Bedarf für die geplanten Flächen nachvollziehbar dargelegt wird.

Die Ausweisung eines derartigen Umfangs ist hingegen nicht nachvollziehbar dargelegt. Zum einen besteht nach der vorgelegten Berechnung schon nur ein Bedarf von 1,7 ha. Eine ausreichende Begründung für die Ausweisung von 4,42 ha und 2,18 ha Flächen ist jedoch aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Des Weiteren lässt sich auch schon die Herleitung der 1,7 ha nicht ganz nachvollziehen. Beispielsweise wird in der Begründung erläutert, dass Privatflächen derzeit nicht aktiviert werden können. Bei einem Planungshorizont von 15 Jahren, sind diese jedoch mit 30 % vom relativen Bedarf abzuziehen.
Im weiteren Verfahren sollten daher nochmal alle Flächenpotentiale und Baulandreserven aufgelistet werden und auch der BPL „Am Mühlbuck V“ der derzeit nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist in diese Berechnung des Bedarfs miteinzubeziehen.

Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde Wört durchaus einen Wohnbauflächenbedarf hat. Allerdings gehen wir davon aus, dass dieser deutlich geringer ist als die angestrebten Flächen. In diesem Zusammenhang und vor dem Hintergrund von § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB empfehlen wir den Bau von Mehrfamilienhäusern vermehrt anzustreben und auf diese Weise auch die Bruttowohndichte zu erhöhen. Im Hinblick auf den BPL „Auchtfeld Ost“ sollte hierfür auch noch eine Darlegung der konkret geplanten Bruttowohndichte im weiteren Verfahren vorgelegt werden.

Darüber hinaus sind alle Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).

Es bestehen des Weiteren auch Bedenken gegenüber der Planung, da das Plangebiet liegt innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereichs für Erholung nach PS 3.2.4.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg.

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmalen (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden."

Es besteht damit ein Zielkonflikt sowohl durch den BPL „Auchtfeld III" als auch durch den BPL „Auchtfeld Ost", da die Funktionen des Schutzbereichs durch Siedlungsbau beeinträchtigt werden.

Hinzuweisen ist darüber hinaus auch auf PS 3.2.2.1 (G) Regionalplan Ostwürttemberg 2010, da die Plangebiete innerhalb eines Schutzbedürften Bereichs für Landwirtschaft liegen:

„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, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden."

Mobilität, Verkehr, Straßen

<u>Zu Bebauungsplan „Auchtfeld III":</u>

Die Gemeinde Wört plant die Ausweisung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand von Wört. Das Plangebiet soll über einen neuen Anschluss außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landesstraße verkehrlich erschlossen werden. Dieser Anschluss soll im

Zuge des Bebauungsplans „Auchtfeld Ost“, der sich aktuell ebenfalls im Verfahren befindet, realisiert werden.

Den o.g. Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Die Auflagen zum Bebauungsplan „Auchfeld Ost“ (STN vom 25.04.2023) sind zu berücksichtigen. Der geplante Anschluss an die Landesstraße ist führzeitig und auf der Grundlage von Detailplänen und einem Leistungsfähigkeitsnachweis mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abzustimmen.

- Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

<u>Zu Bebauungsplan „Auchtfeld Ost“:</u>

Die Gemeinde Wört beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von gemischten Bauflächen am südlichen Ortsrand von Wört zu schaffen.

Das Plangebiet soll über einen neuen Anschluss außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landesstraße verkehrlich erschlossen werden.
Aktuell befindet sich zudem der Bebauungsplan „Auchtfeld III“ im Verfahren. Die hier geplanten Wohnbauflächen sollen ebenfalls über den neu geplanten Anschluss an die Landesstraße angeschlossen werden.
Laut den vorliegenden Unterlagen plant die Gemeinde den Anschluss als Kreisverkehr auszubilden.

Den o.g. Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Kreisverkehre im Bereich der freien Strecke kommen grundsätzlich nicht in Betracht, wenn die Landesstraße hinsichtlich der Straßenkategorie und der Stre-

ckencharakteristik bevorrechtigt ist. Deswegen kann in diesem Fall der Ausbildung eines neuen Anschlusses an die Landesstraße als Kreisverkehr nicht zugestimmt werden.

- Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis zum neu geplanten Anschluss an die Landesstraße vorzulegen. Dabei sind die geplanten Wohnbauflächen im Zuge des Bebauungsplans „Auchtfeld III“ ebenfalls zu berücksichtigen.

- Die Detailpläne für den geplanten Straßenanschluss sind gemäß den aktuellen Richtlinien zu erstellen und müssen frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost abgestimmt werden. Die abgestimmten Pläne müssen einem Sicherheitsaudit unterzogen werden. Das Auditergebnis ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, vorzulegen.

- Auf Grundlage dieser Detailpläne müssen Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an der Landesstraße abgeschlossen werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten der Änderungen sind von der Gemeinde zu tragen.

- Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.

- Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße ist zu dulden und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Gemeinde als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.

- Entlang der Landesstraße ist ein Zugang, Zu- und Ausfahrverbot im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans darzustellen.

- Bei den Pflanzabständen der geplanten Baumreihe entlang der Landesstraße müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden.

- Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

- Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

- Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.

- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf der geplanten LED-Werbeanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht zugestimmt wird.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Schneider zur Verfügung, Tel.: 07961/ 81-612, E-Mail: Johanna.Schneider@rps.bwl.de.

Anmerkung:

Denkmalpflege

Die Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Gez. Vroni Heuermann