



Gemeinde Wört  
Gemarkung Wört  
Ostalbkreis

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Am Mühlbuck III“

frühzeitige Beteiligung  
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorlage

---

ingenieurbüro  
matthias strobel  
kolpingstraße 8  
73453 abtsgmünd  
fon [07366] 96 96 – 10  
www.ms-ingenieure.de



# Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>	<b>4</b>
1	Nachbargemeinden	4
a	keine	4
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	4
a	Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH	4
b	Deutsche Telekom Technik GmbH	4
c	Zweckverband RiesWasserVersorgung	6
3	Landratsamt	6
a	Umwelt und Gewerbeaufsicht	6
	Gewerbeaufsicht	6
b	Wasserwirtschaft	7
	Abwasserbeseitigung	7
	Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz	7
	Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete	7
	Altlasten und Bodenschutz	7
c	Landwirtschaft	8
d	Baurecht	8
e	Naturschutz	10
	Naturschutz	10
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	10
	Artenschutz	10
f	Straßenbau	10
g	Wald- und Forstwirtschaft	11
h	Geoinformation und Landentwicklung	11
i	Gesundheit	11
j	Straßenverkehr	11
4	Regierungspräsidien	12
a	RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung und Denkmalpflege	12
	Allgemein	12
	Raumordnung	12
	Hinweise	15
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	15
	Stellungnahme	15
	Hinweise, Anregungen oder Bedenken	16
	Geotechnik	16
	Boden	16
	Mineralische Rohstoffe	16
	Grundwasser	16
	Bergbau	16
	Geotopschutz	17
	Allgemeine Hinweise	17
	Anlage	17
5	Verbände	17
a	Regionalverband Ostwürttemberg	17
b	Stadt und VVG Ellwangen	18
6	Sonstige	19
a	keine	19

**B Bürger / Sonstige**

**20**

a Christoph Launer und Lothar Lipp

20

## A Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

### 1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a <b>keine</b> (__.__.2018)		

### 2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a <b>Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH</b> (21.06.2018) Wir haben keine Anregungen zur vorliegenden Planung.	Kenntnisnahme	-
b <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (12.07.2018) Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im östlichen Bereich des Bebauungsplanes (siehe beiliegender Lageplan). Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m. Sollten Umlagungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten	Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird derzeit durchgeführt und einvernehmlich mit den beteiligten Unternehmen abgestimmt. Die Anregungen werden beachtet.	Kenntnisnahme

Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt
- die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet
- Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 22 Ulm, PB 5, Olgastr. 63, 89073 Ulm oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Anlage: Leitungsbestandsplan

<p><b>c Zweckverband RiesWasserVersorgung</b> (20.06.2018)</p> <p>gegen das Bauvorhaben bestehen seitens der Riesgruppe keine Bedenken. Wir werden im Zuge der Erschließung der Baugebiete im Auftrag der Gemeinde eine Netzerweiterung durchführen. Die detaillierte Planung hierzu erhalten Sie nachdem wir die Netzberechnungen von unserem Dienstleister haben ausführen lassen und wir dessen Stellungnahme bekommen. Wir werden Ihnen die Stellungnahme und die Planung dann zukommen lassen. Hier verweisen wir dann auf evtl. Besonderheiten wie z.B. die Löschwasserbereitstellung.</p>	Kenntnisnahme	-
--	---------------	---

### 3 Landratsamt

(11.07.2018)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Umwelt und Gewerbeaufsicht</b></p> <p><b>Gewerbeaufsicht</b> (Frau Wurmbrand, Tel. 07361 503-1183)</p> <p>Um u. a. jungen Familien oder Gewerbetreibenden eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten, und somit den Wegzug dieser zu vermeiden, beabsichtigt die Gemeinde das Plangebiet für eine städtebaulich geregelte Bebauung im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage auszuweisen. Dementsprechend ist für den Planbereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die nähere Umgebung ist gemischt geprägt durch Wohn- und Geschäftsgebäude, sowie durch landwirtschaftliche Anwesen. Da in einem Mischgebiet auch Gewerbeflächen vorhanden sein müssen, kann gesagt werden, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, wo das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt ist, entwickelt. Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung bestehen somit immissionsschutzrechtlich keine Bedenken.</p>	<p>Das Lärmgutachten ergab im nördlichen Bereich des Mischgebietes entlang der Straße „Am Mühlbuck“ eine Richtwertüberschreitung mit Gewerbelärm der benachbarten Möbelwerkstätte. Als Folge wurden in diesem Bereich offenbare Fenster oder ungedämmte Lüftungen von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen. Offenbare Fenster oder Lüftungen von sonstigen Räumen (Flure, Toiletten, Bäder etc.) sind zulässig.</p>	Kenntnisnahme

<p><b>b Wasserwirtschaft</b> (Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)</p> <p><b>Abwasserbeseitigung</b></p> <p>Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP Wört -Nachweis der Regenwasserbehandlungsanlagen in Wört- nicht berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung muss deshalb noch rechtzeitig vor der Erschließung entsprechend nachgewiesen werden.</p> <p>Das Baugebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Sämtliche anfallenden Schmutzwasser aus dem Plangebiet sind an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen.</p> <p>Die von den geplanten Neubauvorhaben anfallenden unverschmutzten Regenwasser von den Dachflächen sind wie vorgesehen, über geeignete Regenwasserrückhalteinrichtungen (z. B. in flachen Erdmulden oder Zisternen) mit einem Nutzvolumen von mind. 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche zu sammeln und gedrosselt (0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche) in den Vorfluter einzuleiten.</p> <p>Die weiteren im Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen zur Regenwasserversickerung, bzw. zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind entsprechend umzusetzen.</p> <p><b>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</b></p> <p>Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p><b>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</b></p> <p>Das Plangebiet kommt in die weitere Schutzzone (Zone III) des mit Rechtsverordnung vom 30.07.1975 rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Rotachtal des ZV Rieswasserversorgung mit Sitz in Wört zu liegen.</p> <p>Ebenso betroffen ist die Zone IIIA des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Rotachtal- und Gerbachtal des ZV Rieswasserversorgung.</p> <p>Das Plangebiet ist in Zone III/IIIA mit den Belangen des Grundwasserschutzes und den Schutzgebietsbestimmungen für die Schutzzone 111/111A vereinbar.</p> <p>Einer Befreiung von Schutzgebietsbestimmungen bedarf es bzgl. dieses Plangebietes „Am Mühlbuck III“ in Schutzzone III bzw. IIIA nicht.</p> <p><b>Altlasten und Bodenschutz</b></p> <p>Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB liegt noch nicht vor. Insofern kann das Ausmaß der Eingriffe in Naturgüter noch nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>Für das Naturgut Boden wird folgender Hinweis genannt:</p>	<p>Die Entwässerung des Plangebietes ist wie ange-regt im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Die Planung wird aktuell ausgearbeitet und einvernehmlich mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Anregungen werden beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Aus-gleichsbilanzierung wurde zwischenzeitlich ausge-arbeitet und die Anregungen entsprechend berück-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---

<p>Im Plangebiet liegt Braunerde aus lehmig-sandiger Fließerde über Fließerde und Gesteinszersatz auf Kieselsandstein vor. Ein Eingriff muss nach § 13 bis § 15 BNatSchG mit 6,68 Ökopunkten pro m<sup>2</sup>-Vollverlust der Bodenfunktionen zumindest ausgeglichen oder kompensiert werden. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p><b>c Landwirtschaft</b> (Herr Reiss, Tel. 07961 9059-3630)</p> <p>Der o. a. Bebauungsplan soll nach § 13 a bzw. § 13 b BauGB durchgeführt werden. In der Flurbilanz Baden-Württemberg sind die überplanten Flächen als Grenzflur ausgewiesen. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch den Flächenentzug nicht in ihrer Existenz gefährdet.</p> <p>Externe Eingriffsausgleichsleistungen werden nur im Bebauungsplan „Mühlbuck III“ erforderlich, diese sind aber in vorliegender Planung noch nicht enthalten. Daher bestehen gegen den hier vorliegenden Plan zunächst grundsätzlich Bedenken, da die Auswirkung der noch festzulegenden Externen Eingriffsausgleichsmaßnahmen (EAM) auf landwirtschaftliche Belange derzeit nicht abgeschätzt werden können.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme wird nach Vorlage der EAM umgehend erfolgen. Gegen den BPL „Mühlbuck IV“ bestehen aufgrund der o. a. Ausführungen keine Bedenken</p> <p><b>d Baurecht</b> (Herr Kaupp, Tel. 07961 567-3200)</p> <p>Folgende Anregungen/zu beachtende Fakten werden vorgebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Lageplan fehlt die Bezugshöhenangabe.</li> <li>2. In 1.2.1 des Textteils werden die Gebäudehöhen festgelegt. Dabei soll für die Dachneigungen 15° bis 30° eine Gebäudehöhe von 8,50 m festgelegt werden. Des weiteren wird für sie Dachneigungen über 30° ebenfalls eine Gebäudehöhe von 8,50 m festgelegt. Es wird daher vorgeschlagen, dass entweder die Gebäudehöhen ab 15° mit einer Höhe von 8,50 m festgelegt werden oder aber dass die Gebäudehöhen für Dachneigungen über 30° 9,0 m betragen darf.</li> </ol>	<p>sichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan am Mühlbuck III muss aufgrund der Ausweisung eines Mischgebiets im Normalverfahren aufgestellt werden. Hierdurch sind Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotop sowie Boden zu erbringen, welche nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen können. Als externe Ausgleichsmaßnahme wird die erfolgte Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit am Menzenbach verbucht. Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen müssen hierdurch nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die Bezugshöhen wurden nach nun vorliegender Bestandsvermessung der Fahrbahnhöhen entsprechend festgesetzt.</p> <p>Für Gebäude mit einer Dachneigung über 15° wird im Mischgebiet aufgrund der durch eine gewerbliche Nutzung zu erwartenden höheren Stockwerke die max. Gebäudehöhe auf 9,0 m erhöht. Zur Vereinfachung des Textteils wird die Regelung zur maximalen Gebäudehöhe entsprechend zusammengefasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die max. Gebäudehöhe für Gebäude mit einer Dachneigung über 15° wird auf 9,0 m erhöht.</p>
---	---	---



<p>3. In 1.4 werden Ausnahmetatbestände formuliert. Diese Ausnahmen bringen jedoch keine Erleichterung in der Genehmigungspraxis, da diese ebenfalls eines gemeindlichen Einvernehmens bedürfen. Es wird vorgeschlagen, die Ausnahmetatbestände zu entfernen oder diese grundsätzlich zuzulassen.</p> <p>4. 2.1.1 c) und d) regelt Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Aus unserer Sicht kann darauf verzichtet werden.</p> <p>Grundsätzlich stellt die Kreisbaumeisterstelle fest, dass im Bebauungsplan der Versuch unternommen wird, sehr viel zu reglementieren. Aus unserer Sicht würde eine Vereinfachung insbesondere des Textteils den Bürgern und künftigen Bauherren sowie auch den beteiligten Behörden im Baugenehmigungsverfahren Vorteile verschaffen.</p> <p>Wir bitten Sie das erforderliche zu veranlassen.</p>	<p>Eine grundsätzliche Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten baulichen Anlagen ist aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Ermächtigung im BPlan rechtlich nicht möglich, daher wird auf den Hinweis zu ausnahmsweisen Zulassung im Textteil verzichtet und dieser in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Regelungen zu den Dachaufbauten sind großzügig festgesetzt und sollen städtebaulich unerwünschte Dachaufbauten verhindern. Daher werden die vorgesehenen Festsetzungen als sinnvoll erachtet und beibehalten. Und die Errichtung von Dachaufbauten unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu erleichtern, wird vorgeschlagen, den senkrechten Mindestabstand zum First von 1,0 auf 0,5 m zu reduzieren.</p> <p>Eine Vereinfachung der Festsetzungen im Bebauungsplan wäre grundsätzlich wünschenswert. Jedoch hat die Erfahrung gezeigt, dass auf einen Mindestmaß an Festsetzungen nicht verzichtet werden sollte um extreme und unerwünschte städtebauliche Auswüchse vermeiden zu können. Die Regelungsdichte wird daher als sachgerecht angesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--	---

<p><b>e Naturschutz</b> (Herr Kraut, Tel. 07361 503-1348 / Herr Knitz, Tel. 07361 503-1377)</p> <p><b>Naturschutz</b> Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen ist das Plangebiet des Bebauungsplanes (BBP) „Am Mühlbuck III“ als Gewerbefläche dargestellt.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Südlich grenzt das FFH-Gebiet Nr. 6927-341 „Rotachtal“ an das Plangebiet an. Erhebliche Beeinträchtigungen des geschützten Gebiets sind durch Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Die dargestellte private Grünfläche sollte sich aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes künftig in öffentlicher Hand befinden bzw. als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Nur so lässt sich gewährleisten, dass diese Fläche nicht sukzessive durch die Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke in Beschlag genommen und als Verlängerung der Hausgärten genutzt wird und somit ihre Bedeutung als Pufferfläche zu den angrenzenden, ökologisch hochwertigen Schutzgebietsflächen verliert.</p> <p><b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b> Die BBP-Unterlagen beinhalten bislang noch keinen Umweltbericht. Durch die Gemeinde Wört sind noch ausreichend Kompensationsmaßnahmen einzuplanen, um die mit BBP verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Boden auszugleichen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sowie eine Darstellung der Kompensationsmaßnahmen in einem Grünordnungsplan sind im weiteren Verfahren noch vorzulegen.</p> <p><b>Artenschutz</b> Die artenschutzrechtlichen Belange sind noch im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abzuarbeiten und die Ergebnisse im weiteren Verfahren vorzulegen.</p> <p><b>f Straßenbau</b> Werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Eine private Grünfläche kann sich grundsätzlich auch im Eigentum der Gemeinde befinden. Die bauplanungsrechtliche Unterscheidung privat / öffentlich ist keine direkte Bindung an das Eigentum, sondern eine dem zukünftigen Nutzungszweck entsprechende Widmung. Öffentliche Grünflächen müssen i.d.R. aufgrund ihrer Widmung der Öffentlichkeit dienen und ggf. entsprechend dem Nutzungszweck zur Verfügung stehen (Spielplätze, Parkanlagen etc.).</p> <p>Aufgrund der direkten Lage der Grünflächen am FFH-Gebiet, den darauf vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und dem städtebaulichen Ziel wird die Grünfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Der Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und als Anlage der Begründung beigelegt.</p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vorgenommen und als Anlage der Begründung / m Umweltbericht beigelegt und die erforderlichen Regelungen (Schutz der Biber) in den Textteil aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p>
---	--	---

<b>g Wald- und Forstwirtschaft</b> Werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme	-
<b>h Geoinformation und Landentwicklung</b> Werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme	
<b>i Gesundheit</b> Werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme	
<b>j Straßenverkehr</b> Werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme	

#### 4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung und Denkmalpflege</b> (11.07.2018)</p> <p><b>Allgemein</b></p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <u>entwickelten Bebauungsplan</u>. In der Begründung wird dazu weiter ausgeführt, dass der FNP derzeit ein Gewerbegebiet darstelle. Da aber in einem Mischgebiet auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sein müssten und ein FNP bestimmungsgemäß nur geringe Detailschärfe habe, sei dieser Bebauungsplan als noch aus den Zielen des FNP entwickelt anzusehen. Dem stimmen wir nicht zu und empfehlen daher eine Abstimmung mit dem Landratsamt, welches eine Mehrfertigung unserer Stellungnahme erhält.</p> <p>Sie erhalten nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 und aufgrund Ihrer Angabe auf dem Formblatt keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist letzterer gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah betrieben wird und weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsänderungsverfahren abgeschlossen werden soll.</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Hinsichtlich des Bedarfs wird erläutert, dass in Wört keine wesentlichen gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stünden und die noch vorhandenen Baulücken aufgrund anderweitiger Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden könnten. Die Nachfrage übersteige dennoch derzeit das Angebot. Diese Angaben sind im weiteren Verfahren zu präzisieren, um den Bedarf, vor allem auch im Hinblick auf die Ausweisung eines Mischgebiets nachvollziehbar zu begründen.</p>	<p>Vom Landratsamt wurden keine Bedenken bezüglich der Abweichung vom FNP vorgebracht, so dass weiterhin davon ausgegangen wird, dass dieser Bebauungsplan als aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen werden kann.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch diese geringfügigen Abweichungen in ihrer Art und Größe nicht erkennbar.</p> <p>Die Gemeinde verfügt aktuell über keine Bauplätze, auf denen sich immissionsarme Gewerbetreibende in Verbindung mit attraktivem Wohnen ansiedeln können, ohne dass zusätzliche Konflikte zu emissionsstarkem Gewerbe (vgl. Gewerbegebiete) oder störempfindlichem Wohnen (vgl. Wohngebiete) ausgelöst werden. Ziel ist es in einem bereits durch vorhandenes Gewerbe (Möbelwerkstätte Grill) vorbelastetem</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Mischgebiet wird zugunsten zusätzlicher Wohnbauflächen mit einer höheren Wohnraumverdichtung / Anzahl potentieller Bewohner pro Hektar verkleinert.</p>

Dabei weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der derzeit erforderlichen Genehmigungserteilung von der Behörde die Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise zu berücksichtigen sind. Die Gemeinden sind an diese nicht gebunden. Eine Orientierung an den dort genannten Aspekten ist jedoch hilfreich und wird empfohlen.

Darüber hinaus legt PS 3.1.9 (Z) LEP fest, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Dem darin verkörperten Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist im weiteren Verfahren hinreichend zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist auch das Fehlen alternativer Standorte näher darzulegen.

Bereich solche Nutzungen zu ermöglichen. Dieser Bereich bietet sich hierzu gerade an und wurde im Umfang auf die emissionschutzrechtlich notwendige und minimale Fläche reduziert und der bisher östliche Teil dem angrenzend geplanten Wohngebiet zugeordnet.

Dieser Bebauungsplan wird noch als aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen, da das Grundkonzept des FNP unberührt bleibt und die Abweichung durch den Übergang in eine detailliertere Planungstiefe gerechtfertigt ist.

Eine Genehmigung und Anwendung der genannten Plausibilitätsprüfungsanforderungen gem. dem Wirtschaftsministerium ist daher nicht zwingend erforderlich. Auf die wesentlichen Punkte ist in der Begründung unabhängig hiervon ausführlich eingegangen worden.

Die Wohnbauplätze im Baugebiet Auchtfeld II sind bis auf einen Restplatz allesamt mit zweijähriger Bauverpflichtung veräußert, so dass dort auch die Entstehung von weiteren Baulücken wirksam ausgeschlossen wurde.

Südlich der Straße „Im Gässle“ wurden ebenfalls 3 zusätzliche Bauplätze erschlossen, ein Haus wird alsbald errichtet, die 2 restlichen Gebäude sind in der konkreten Planung.

Die bisherigen Baulücken auf den Flurstücken 75/1 + 75/7 (Im Vogelfeld), 368 (Oberes-Rot-Straße), 569 (Hauptstraße), 708 (Fichtenstraße) und 744 (Tanenstraße) werden aktuell oder in Kürze bebaut bzw. sind vor kurzem bebaut worden.

Flst. 713 (Lustnauer Straße) ist als Sondergebiet für eine Schulerweiterung reserviert, auf Flst. 521/1 (Lilienweg) wird ein Kindergarten mit 3 Gruppen errichtet.

Auf Flst. 11/13 (Lustnauer Straße) befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 8 barrierefreien Wohnungen als innerörtliche Nachverdichtung im Bau.

Darüber hinaus wurde im Ortskern in den letzten

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird das vorliegende Plankonzept als ausgewogen und sachgerecht erachtet.

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).

Aus raumordnerischer Sicht wird zudem darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Nach den Planunterlagen sind sechs neue Baugrundstücke vorgesehen, wobei sich bei einer Belegungsdichte von ca. 2,5 EW/WE ca. 15 neue Einwohner für die zusätzliche Bebauung ergeben. Wir verweisen diesbezüglich auf die Vorgaben des Regionalverbandes Ostwürttemberg zu den Einwohnerdichten. Danach ist für Wört als Gemeinde ohne Siedlungsbereich im Ländlichen Raum i.e.S. eine Bruttowohndichte von 40 EW/ha vorgesehen. Dieser Wert wird derzeit eindeutig nicht erreicht, so dass die Planung dahingehend nachzubessern ist.

Wir begrüßen dem Grunde nach den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Festsetzungen sowie den Erwerb der notwendigen Grundstücke im Plangebiet durch die Ge-

Jahren die Nachverdichtung auch mit Mehrfamilienhäusern sehr erfolgreich betrieben, so konnten auf Flst. 602/1 am Einkaufszentrum (Weiherr) 10 Wohnungen, auf Flst. 580 (Hauptstraße) 8 Wohnungen und zusätzlich 8 barrierefreie Zimmer, auf Flst. 351 (Werdlinstraße) ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen sowie durch die Wohnanlage auf Flst. 765-769 (Eichen- / Badbuckstraße) 35 Wohnungen in verdichteter Bauweise geschaffen werden.

Die wenigen sonstigen im Ort theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten / Baulücken auf den Freiflächen (z.B. Flst. 15, 93/2, 360, 499, 533, 1180/4, 1180/20, 1180/27 etc.), welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Ist bekannt und wird befolgt.

Ist bekannt und wurde in der Begründung berücksichtigt.

Das Mischgebiet wurde räumlich verkleinert, da die vorhandenen Emissionen dies im Osten zuließen. Ein Mischgebiet muss verpflichtend eine gleichwertige Durchmischung aus Wohnen und Gewerbe aufweisen, da ansonsten der Gebietstyp nicht gewahrt ist. Eine Verdichtung mit 40 EW/ha ist daher unrealistisch. Um eine gewerblich Mitnutzung überhaupt zu ermöglichen, müssen die Grundstücke eine dementsprechend großzügigere Fläche aufweisen, um dem gerecht werden zu können.

Kenntnisnahme

<p>meinde.</p> <p>Die Begründung ist unter Berücksichtigung der obigen Hinweise auszuarbeiten. Bis dahin bestehen gegen die Bauleitplanung noch Bedenken</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p><u>Landwirtschaft:</u> Frau Kästle, Tel. 0711/904-13207, E-Mail: cornelia.kaestle@rps.bwl.de.</p> <p><u>Straßenwesen und Verkehr</u> Frau Zweschper, Tel. 0711/904-14210, E-Mail: yvonne.zweschper@rps.bwl.de.</p> <p><u>Umwelt</u> Frau Müller, Tel. 0711/904-15117, E-Mail: birgit.mueller@rps.bwl.de.</p> <p><u>Denkmalpflege</u> Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: imke.ritzmann@rps.bwl.de.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (<a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Beteiligungsformblatt wurde bereits verwendet.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OP eine entsprechende Mehrfertigung zugesendet.</p> <p>Das OP wird im Zuge der Behördenbeteiligung nochmals beteiligt.</p>	
<p><b>b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (03.07.2018)</p> <p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

<b>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b>		
<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) des mittleren Keupers. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise wurden in die Begründung nachrichtlich übernommen.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Planungsvorhaben liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes "TB im Rotachtal", ZV WV Riesgruppe (LUBW-Nr. 136001). Auf die geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird hingewiesen. Bereichsweise ist mit hoch stehendem Grundwasser zu rechnen. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Lage im Wasserschutzgebiet Zone III ist bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>



<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>Anlage</b></p> <p>Merkblatt</p>	Kenntnisnahme	

## 5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Regionalverband Ostwürttemberg</b> (01.08.2018)</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg hat Bedenken gegenüber den geplanten durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 850 m<sup>2</sup> je Bauplatz und der damit einhergehenden geringen Siedlungsdichte von 16 EW/ha. Wie aus dem Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 („Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“, S. 4) zu entnehmen ist, werden zur Berechnung der Dichtewerte stets Bruttowohnbauflächen herangezogen. Der so berechnete Wert und selbst der berechnete Dichtewert der Nettowohnbauflächen von 29 EW/ha unterschreiten deutlich den angestrebten Wert von 40 Einwohner/ha für ländliche Gemeinden im ländlichen Raum i. e. S. in der Region Ostwürttemberg, zumal seitens des Ministeriums für Wirtschaft (ehemals für Verkehr und Infrastruktur) ein Wert von 50 Einwohner/ha angegeben ist. Vor dem Hintergrund des § la Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare) ist eine solche Planung als nicht zeitgemäß einzustufen.</p>	<p>Die Gemeinde verfügt aktuell über keine Bauplätze, auf denen sich immissionsarme Gewerbetreibende in Verbindung mit attraktivem Wohnen ansiedeln können, ohne dass zusätzliche Konflikte zu emissionsstarkem Gewerbe (vgl. Gewerbegebiete) oder störempfindlichem Wohnen (vgl. Wohngebiete) ausgelöst werden. Ziel ist es in einem bereits durch vorhandenes Gewerbe (Möbelwerkstätte Grill) vorbelastetem Bereich solche Nutzungen zu ermöglichen. Dieser Bereich bietet sich hierzu gerade an und wurde im Umfang auf die emissionsschutzrechtlich notwendige und minimale Fläche reduziert und der bisher östliche Teil dem angrenzend geplanten Wohngebiet zugeordnet.</p>	<p>Das Mischgebiet wird zugunsten zusätzlicher Wohnbauflächen mit einer höheren Wohnraumverdichtung / Anzahl potentieller Bewohner pro Hektar verkleinert.</p> <p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird das vorliegende Plankonzept als ausgewogen und sach-</p>

<p>Darüber hinaus ist der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen im weiteren Verfahren dezi- dierter darzulegen, insbesondere, da es sich um die Inanspruchnahme eine im Flächennut- zungsplan (FNP) für Gewerbe vorgesehenen Fläche handelt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem aktuellen FNP entwickelt, wird zudem auf die Notwendigkeit eines Parallelverfahrens zur Änderung des FNPs hingewiesen</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg kann daher dem Vorhaben nur dann zustimmen, wenn durch eine verdichtete Bauweise (z.B. Verkleinerung der Grundstücke) die ange- strebte Siedlungsdichte von 40 Einwohner/ha, ggf. in Verbindung mit einer Anpassung der Wohndichte im geplanten Wohngebiet „Am Mühlbuck IV“, erreicht wird.</p> <p><b>b Stadt und VVG Ellwangen</b> (01.08.2018)</p> <p>die VVG Ellwangen bedankt sich für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und nimmt dieses zur Kenntnis. Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten. Wenn Sie hierzu noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Frau Aldag Ihnen unter den oben genannten Kontaktdaten gerne zur Verfügung.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wird noch als aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen, da das Grundkon- zept des FNP unberührt bleibt und die Abweichung durch den Übergang in eine detailliertere Planungs- tiefe gerechtfertigt ist. Eine Genehmigung und Anwendung der genannten Plausibilitätsprüfungsanforderungen gem. dem Wirt- schaftsministerium ist daher nicht zwingend erforder- lich. Auf die wesentlichen Punkte ist in der Begrün- dung unabhängig hiervon ausführlich eingegangen worden.</p> <p>Das Mischgebiet wurde räumlich verkleinert, da die vorhandenen Emissionen dies im Osten zuließen. Ein Mischgebiet muss verpflichtend eine gleichwerti- ge Durchmischung aus Wohnen und Gewerbe auf- weisen, da ansonsten der Gebietstyp nicht gewahrt ist. Eine Verdichtung mit 40 EW/ha ist daher unrealis- tisch. Um eine gewerblich Mitnutzung überhaupt zu ermöglichen, müssen die Grundstücke eine demen- sprechend großzügigere Fläche aufweisen, um dem gerecht werden zu können.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>gerecht erachtet.</p> <p>-</p>
--	--	-----------------------------------

**6 Sonstige**

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<b>a keine</b> ( __. __. 2018)		

## B Bürger / Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Christoph Launer und Lothar Lipp</b> (12.07.2018)</p> <p>zur Erweiterung des Baugebietes Mühlbuck 3 und 4 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In Sachen Verkehrsberuhigung möchten wir anregen, dass man unserer Meinung nach auf die Parkbuchten und die Straßenverbreiterung verzichten könnte, in dem man feste Überfahrhügel installiert (siehe hierzu Gemeindeverbindungsstraße von Walxheim/Hundslohe nach Unterschneidheim), hiermit würde die Geschwindigkeit der heranfahrenden Fahrzeuge zwangsläufig reduziert und es entstünde auch kein Überfahrgeräusch. Über die Wintermonate würden wir vorschlagen, dass man für den Räumdienst mobile Pfähle an den Überfahrhügeln setzt, somit wäre ein entsprechender Hinweis gegeben für die Vermeidung, dass das Schneeräumschild beschädigt werden könnte.</p> <p>Für das angedachte Gewerbemischgebiet mit anschließendem Baugebiet wollten wir nach der Kanaltiefe fragen. Ist der Kanal so tief, dass die künftigen Bauherrschaften ohne Hebeanlagen auskommen? Wenn nicht, es würden hier für die Bauherren einmal die Anschaffung der Hebeanlage und jährliche laufende Wartungskosten anfallen, ist das jedem so bewusst?</p>	<p>Verkehrsberuhigungen mittels Überfahrhügel sind effektive und kostengünstige Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Allerdings gab es in der Vergangenheit zahlreiche Probleme durch beschädigte Fahrzeuge oder verunfallte Zweiradfahrer sowie Einschränkungen und Mehraufwand für den Winterdienst und die Straßenreinigung, so dass auch aufgrund evtl. haftungsrelevanter Folgen die Anbringung von Überfahrhügeln nicht empfohlen werden kann.</p> <p>Die vorhandene Kanaltiefe im westlichen Teil des geplanten Mischgebietes (Einemündung Burgstraße) beträgt etwas über 2 m, nach Osten im weiteren Verlauf der Straße "Am Mühlbuck" nimmt die Kanaltiefe auf etwas über 3 m zu. Eine Entwässerung möglicher / üblicher Untergeschosse im Freispiegel in den Kanal in der Straße „Am Mühlbuck“ ist somit nicht überall möglich. Die Regenwasserentwässerung erfolgt über einen südlich parallel zum Baugebiet geplanten Regenwasserkanal. Parallel zu diesem wird nun auch ein Schmutzwasserkanal mitverlegt, hierdurch können zahlreiche und tiefe Aufgrabungen der vorhandenen Straße „Am Mühlbuck“ vermieden werden. Die gesamten Bauplätze unterhalb (südlich) der Straße „Am Mühlbuck“ können somit i.d.R. auch die Untergeschosse im Freispiegelgefälle entwässern.</p>	<p>Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der vorliegende Bebauungsplan als ausgewogen und sachgerecht erachtet. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.</p> <p>Südlich des Plangebietes wird ein zusätzlicher Schmutzwasserkanal verlegt.</p>

Bedenken haben wir auch in Sachen Artenschutz.  
In der Voruntersuchung vom 14.05.18 von Dipl.-Biol. Widmann wird nur von einer stark gefährdeten Prachtlibelle gesprochen.  
Unserer Kenntnis nach gibt es in diesem Gebiet eine Vielzahl von schützenswerten Tieren und Insekten.  
Vor allem wurden am Montag, den 09.07.18 in diesen Wiesen 6 Störche gesichtet. U. E. wäre hier sicherlich eine weitere unabhängige Untersuchung erforderlich, ggf. sollte hierzu noch der NABU befragt oder beauftragt werden, bevor man ein solch schützenswertes Gebiet opfert.

Zur westlichen Erweiterung haben wir keine Bedenken.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (siehe Umweltbericht/spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)). Für den Biber werden vorsorgliche Schutzmaßnahmen (Bauzaun + Schutzmaßnahmen an Rohren + Schächten) festgesetzt.  
Innerhalb der Geltungsbereiche gibt es keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten, d.h. keine Arten der Roten Liste und auch keine Arten nach FFH-Richtlinie. Die Nahrungssuche von Störchen ist für das Planvorhaben insofern irrelevant, da die Wiesen keine Alleinstellungsmerkmale aufweisen, welche diese als essenzielle Nahrungshabitate für diese Vogelart ausweisen würden. Vielmehr ist festzustellen, dass Störche vorwiegend in den Wiesen der Talau zu beobachten sind, wo sie auch ein reiches Spektrum an Nahrungstieren vorfinden.  
Im Sinne des gesetzlich verankerten Artenschutzes sind daher keine Konflikte zu prognostizieren, spezielle Maßnahmen zu deren Vermeidung nicht erforderlich.