



Gemeinde Wört
Gemarkung Wört
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

„Am Mühlbuck IV“

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

A	Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	keine	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Netzgesellschaft Ostwürttemberg	3
b	Deutsche Telekom Technik GmbH	3
c	Zweckverband RiesWasserVersorgung	5
3	Landratsamt	6
a	Wald und Forstwirtschaft	6
b	Umwelt und Gewerbeaufsicht	6
	Gewerbeaufsicht	6
c	Wasserwirtschaft	7
	Abwasserbeseitigung	7
	Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz	7
	Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete	7
	Alllasten und Bodenschutz	8
d	Landwirtschaft	8
e	Straßenverkehr	8
f	Naturschutz	9
g	Baurecht	10
h	Straßenbau	11
i	Gesundheit	11
j	Geoinformation	11
k	Landentwicklung	11
4	Regierungspräsidien	12
a	RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung und Denkmalpflege	12
	Stellungnahme	12
	Raumordnung	12
	Hinweise	14
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14
	Allgemeine Angaben	14
	Hinweise, Anregungen oder Bedenken	14
	Geotechnik	14
	Boden	14
	Mineralische Rohstoffe	15
	Grundwasser	15
	Bergbau	15
	Geotopschutz	15
	Allgemeine Hinweise	15
5	Verbände	16
a	Regionalverband Ostwürttemberg	16
b	Stadt und VVG Ellwangen	16
6	Sonstige	17
a	keine	17
B	Bürger / Sonstige	18
a	Christoph Launer und Lothar Lipp	18

A Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a keine (__. __. 20)		

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Netzgesellschaft Ostwürttemberg (21.06.2018) Wir haben keine Anregungen zur vorliegenden Planung.	Kenntnisnahme	-
b Deutsche Telekom Technik GmbH (12.07.2018) Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Beiliegender Lageplan zu Ihrer Information. 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 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 wirtschaftli-	Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird derzeit durchgeführt und einvernehmlich mit den beteiligten Unternehmen abgestimmt. Die Anregungen werden beachtet.	Kenntnisnahme

chen 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>c Zweckverband RiesWasserVersorgung (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	- Das
--	---------------	-------

3 Landratsamt

(13.07.2018)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Wald und Forstwirtschaft (Herr Lang, Tel. 07961 9059-3666)</p> <p>Belange des Waldes werden von o.g. Planverfahren nicht berührt.</p> <p>Wir weisen allerdings darauf hin, dass der Gehölzstreifen, der nördlich an den Ortsteil des Verfahrensgebietes angrenzt, mit Bäumen I Ordnung bestanden ist (Eiche, Esche, Bergahorn, Linde). Von diesen können zukünftig Beeinträchtigungen für die Baugrundstücke durch herabfallende Aste, Besiedlung durch Eichenprozessionsspinner, etc. entstehen.</p> <p>b Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht (Frau Wurmbrand, Tel. 07361 503-1183)</p> <p>Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es, neue Baumöglichkeiten zu schaffen, damit der aktuelle Bedarf gedeckt werden kann und der Wegzug vornehmlich junger Familien vermieden wird.</p> <p>Das Plangebiet ist als Wohngebiet (WA) festgesetzt und erweitert dadurch die vorhandene Wohnbebauung des Gebietes „Am Mühlbuck II“. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Unter Punkt 1.12 wird erläutert, dass derzeit ein Lärmgutachten erstellt wird. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass insbesondere Geräusche aus den Aktivitäten des nördlich des Gebietes liegenden Sportfeldes untersucht werden sollen. Kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine störenden Geräusche auf die Anwohnerschaft einwirken und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten sind, bestehen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung keine Bedenken.</p> <p>Können die Lärmwerte nicht eingehalten werden, bitten wir um erneute Vorlage.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>die Bewirtschaftung/Pflege der genannten Bäume wird entsprechend intensiviert um mögliche Gefahren für das angrenzende Wohngebiet vermeiden zu können.</p> <p>Zur Beurteilung evtl. Lärmemissionen durch das nördlich angrenzende Sportgebiet wurde eine Lärmuntersuchung erstellt.</p> <p>Diese ergab aufgrund des bereits für das Nachbargebiet „Am Mühlbuck II“ errichteten Lärmschutzwalles zwischen den Sportanlagen und des Wohngebietes keine Überschreitung der Emissionsrichtwerte. Weitere Maßnahmen oder Einschränkungen ergeben sich daraus nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>

c Wasserwirtschaft

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

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.

Das Baugebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Sämtliche anfallenden Schmutzwasser aus dem Plangebiet sind an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen.

Die von den geplanten Neubauvorhaben anfallenden unverschmutzten Regenwasser von den Dachflächen sind wie vorgesehen über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z. B. in flachen Erdmulden oder Zisternen) mit einem Nutzvolumen von mind. $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche zu sammeln und gedrosselt ($0,15 \text{ l/s}$ je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche) in den Vorfluter einzuleiten.

Die weiteren im Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen zur Regenwasserversickerung, bzw. zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind entsprechend umzusetzen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

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.

Ebenso betroffen ist die Zone IIIA des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Rotachtal- und Gerbachtal des ZV Rieswasserversorgung.

Die engere Schutzzone (Zone II) dieses im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes ist unmittelbar angrenzend an das Plangebiet „Am Mühlbuck IV“, wird aber nicht betroffen. Das Plangebiet ist gänzlich in Zone III/IIIA und dadurch mit den Belangen des Grundwasserschutzes und den Schutzgebietsbestimmungen für die Schutzzone III/IIIA vereinbar. Einer Befreiung von Schutzgebietsbestimmungen bedarf es bzgl. dieses Plangebietes „Am Mühlbuck IV“ in Schutzzone III bzw. IIIA nicht.

Die Entwässerung des Plangebietes ist wie angeregt im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Die Planung wird aktuell ausgearbeitet und einvernehmlich mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Anregungen werden beachtet.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

-

Kenntnisnahme

<p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Altlasten sind im Plangebiet keine betroffen.</p> <p>Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 8,68 ÖP/m² bilanziert. Von einer Umweltprüfung im beschleunigte Verfahren kann nach § 13b BauGB abgesehen werden, jedoch entbindet dies die Gemeinde nicht von der Pflicht zur Prüfung der Bodenbelange; es wird daher angeregt den Eingriff auszugleichen und dies mit der unteren Naturschutzbehörde (Herr Knitz) abzustimmen.</p>	<p>Durch Anwendung des Verfahrens nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist der zu erwartende Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen, eine Ausgleichspflicht für das Schutzgut Arten- und Biotope sowie Boden entfällt somit. Unabhängig hiervon sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt, welche die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes deutlich reduzieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>d Landwirtschaft (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>Durch Anwendung des Verfahrens nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist der zu erwartende Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen, eine Ausgleichspflicht für das Schutzgut Arten- und Biotope sowie Boden entfällt somit. Zusätzliche externe landwirtschaftliche Flächen müssen daher für Ausgleichsmaßnahmen des Gebietes „Am Mühlbuck IV“ nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Stellungnahme / Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet „Am Mühlbuck III“ siehe Abwägungsvorlage zu diesem Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>e Straßenverkehr (Herr Lenz, Tel. 07361 503-1532)</p> <p>Gegen o.g. Bebauungsplan bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen</p>		

<p>Bedenken.</p> <p>Anmerkungen/Hinweise: Aufgrund der relativ gerade verlaufenden Erschließungsstraße „Am Mühlbuck“ sollte versucht werden im Bereich des Ortsbeginns oder zwischen den zwei Abschnitten des Baugebiets die Geschwindigkeit durch eine bauliche Maßnahme zu minimieren. Dies insbesondere deshalb, da zwischen diesen zwei Baubereichen auf der südlichen Seite keine Bebauung gegeben ist und damit die Verkehrsteilnehmer schneller fahren als zulässig (Tempo 30-Zone). Hier könnte z. B. am Ortsbeginn eine beidseitige Fahrbahnverschwenkung oder im Zuge der Erschließungsstraße „Am Mühlbuck“ durch ausreichend weit auseinanderliegende Fahrbahneinengungen eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden.</p>	<p>Die angeregte Problematik ist bekannt. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf der Straße "Am Mühlbuck" sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen und in der parallel ausgearbeiteten Straßenplanung enthalten. Im Bebauungsplan sind diese nicht dargestellt, da die vorhandene Straße "Am Mühlbuck" nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne liegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>f Naturschutz (Herr Kraut, Tel. 07361 503-1348 Herr Knitz, Tel. 07361 503-1377)</p> <p>Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen sind beide Teilbereiche des Bebauungsplanes (BBP) „Am Mühlbuck IV“ vollständig als Wohnbauflächen ausgewiesen.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen, grenzen aber zum Teil südlich an das Plangebiet an (FFH-Gebiet Nr. 6927-341 „Rotachtal“, Biotop Nr. 16927-136-7821 „Schlehenhecke östl. Wört“). Erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Flächen sind durch Planung nicht zu erwarten.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Biotop Nr. 16271-136-7821 „Schlehenhecke östl. Wört“ ist im Planentwurf nicht dargestellt. Diese Biotopfläche sollte in den Planunterlagen noch ergänzt werden.</p> <p>Die im Teilbereich West des BBP auf dem Flst. 1187/1 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 Biotopflächen verliert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Biotop konnte aktuell noch nicht verifiziert werden, sobald entsprechende Unterlagen vorliegen wird dies ergänzt.</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>Kenntnisnahme</p>

<p>Vorbehaltlich der Ergebnisse der noch ausstehenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bestehen gegen den BBP keine grundsätzlichen Bedenken.</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>Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab außer den Schutzmaßnahmen für den Biber (Bauzaun + Sicherung von Einläufen etc.) keine beachtlichen Maßnahmen.</p>	
<p>g Baurecht (Herr Kaupp, Tel. 07961 567-3200)</p> <p>Folgende Anregungen/zu beachtende Fakten werden vorgebracht:</p>		
<p>1. Im Lageplan fehlt die Bezugshöhenangabe</p>	<p>Die Bezugshöhen wurden nach nun vorliegender Straßenplanung entsprechend festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>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 die 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.</p>	<p>Bei einer zul. Gebäudehöhe von 9 m kann ggf. im Dachgeschoss eine 3. Etage entstehen, was städtebaulich nicht gewollt ist. Daher wird an einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m festgehalten. Zur Vereinfachung des Textteils wird die Regelung zur maximalen Gebäudehöhe entsprechend zusammengefasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</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>Eine grundsätzliche Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen für 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>Kenntnisnahme</p>
<p>4. 2.1.1 c) und d) regelt Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Aus unserer Sicht kann darauf verzichtet werden.</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.</p> <p>Und die Errichtung von Dachaufbauten unter Berück-</p>	<p>Kenntnisnahme</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>sichtigung 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>h Straßenbau werden keine Anregungen, Hin-weise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p>i Gesundheit werden keine Anregungen, Hin-weise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p>j Geoinformation Stellungnahme wird so schnell wie möglich nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p>k Landentwicklung Stellungnahme wird so schnell wie möglich nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung und Denkmalpflege (12.07.2018)</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessene Rechnung zu tragen. Zudem verweisen wir auf die vom Regionalverband Ostwürttemberg für Wört als Gemeinde im Ländlichen Raum i.e.S. festgelegte Bruttowohndichte von 40 EW / ha. Dieser Wert stellt ein wesentliches Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar und ist daher im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Wir begrüßen den Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde im Vorfeld der Planung.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft: Frau Cornelia Kästle, Tel.: 0711/904-13207, Cornelia.Kästle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Frau Yvonne Zweschper, Tel. 0711/904-14210, Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde Wört war in den letzten Jahren sehr erfolgreich bei der Schließung von Baulücken sowie von Nachverdichtungen in der Ortslage. Die bisherigen Baulücken auf den Flurstücken 75/1 + 75/7 (Im Vogelfeld), 368 (Oberes-Rot-Straße), 569 (Hauptstraße), 708 (Fichtenstraße) und 744 (Tannenstraße) 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 Jahren die Nachverdichtung auch mit Mehrfamilienhäusern sehr erfolgreich betrieben, so konnten auf Flst. 602/1 am Einkaufszentrum (Weierwehr) 10 Wohnungen, auf Flst. 580 (Hauptstraße) 8 Wohnungen und zusätzlich 8 barrierefreie Zimmer, auf Flst.</p>	<p>-</p> <p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander In Verbindung mit den erreichten Nachverdichtungen im Mehrfamilienhausbau in Wört wird die angestrebte Verdichtung und somit die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet.</p>

Abt. 5 Umwelt

Frau Birgit Müller, Tel.: 0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege

Frau Dr. Imke Ritzmann, Tel.: 0711/904-45170, Imke.Ritzmann@rps.bwl.de

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.

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.

Die geplanten Baugrundstücke lassen zudem aufgrund des Grundstückszuschnittes, der zweigeschossigen Bebaubarkeit mit zusätzlichen Einigerwohnungen in Südhanglage grundsätzlich ebenfalls eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilien- Reihen und Doppelhäusern zu, so dass die zu erwartende Verdichtung deutlich höher anzunehmen ist.

Eine Begrenzung der Wohnungen je Baugrundstück war daher im BPlan nie angedacht.

Um Familien am Ort zu halten bzw. neue Bauherren am Ort gewinnen zu können, sind attraktive Bauplätze in ordentlichen Größen erforderlich, auch wenn die kreisweiten Verdichtungsziele der Region dem ggf. entgegen stehen sollten, dann werden diese den Bedürfnissen in Wört nicht gerecht.

<p>Hinweise</p> <p>keine</p>		
<p>b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (03.07.2018)</p> <p>Allgemeine Angaben</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können : keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</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 Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) und der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Nordteil des westlichen Plangebietes) jeweils aus dem mittleren Keuper. 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>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise wurden in die Begründung nachrichtlich übernommen</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p>

<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>Grundwasser</p> <p>Wie in Ziffer 1.7 der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 24.05.2018) bereits dargelegt wird, liegt das Planungsvorhaben in Zone III und teilweise in Zone II des Wasserschutzgebietes "TB im Rotachtal", ZV WV Riesgruppe (LUBW-Nr. 136001). Auf die geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird hingewiesen. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anlage: Merkblatt</p>	Kenntnisnahme	-

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Regionalverband Ostwürttemberg (01.08.2018).</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg weist darauf hin, dass für das Verfahren nach § 13b BauGB entscheidend ist, dass es sich um einen aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen handelt. Daher ist ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung von geplanten Bauflächen nachzuweisen und darzustellen, was bislang unzureichend ausfällt. Im weiteren Verfahren sollte daher die Bedarfsbegründung vertieft werden und bspw. anhand der bisherigen und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde oder anhand einer Liste mit Bauinteressenten plausibel dargelegt werden.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch die durch § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind.</p>	<p>Der Bedarf wurde über die aktuellen Bautätigkeiten auf den bisher zur Verfügung stehenden Flächen aufgezeigt und nachgewiesen. Dieser Trend setzt sich Anhand der konkreten Nachfragesituation bei der Gemeinde fort, so dass der Bedarf an Wohnbauplätzen gegeben ist. Aktuell wurde noch keine Interessenliste geführt, da die Planung / Realisierung noch zu unkonkret war, trotzdem haben schon ca. 10 Personen definitiv Bedarf an einem Bauplatz angemeldet. Dies wird nun mit beginnender Vermarktung auf Basis des konkreten Plankonzeptes nachgeholt.</p> <p>Bekannt.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird das vorliegende Plankonzept als ausgewogen und sachgerecht erachtet.</p>
<p>b Stadt und VVG Ellwangen (21.06.2018).</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>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a keine (__. __.)		-

B Bürger / Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Christoph Launer und Lothar Lipp (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 (Einmündung 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 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.