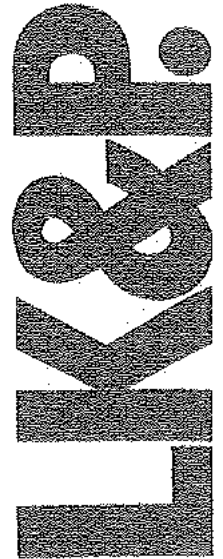




GEMEINDE : WÖRT  
GEMARKUNG : WÖRT  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJ.-NR. : WO05038



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „AUCHTFELD II“

PROJEKTION  
REALISATION  
BETREUUNG

PETER KÖDER  
DIPL. ING. (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,  
HOCH- UND STÄDTEBAU  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE WÖRT, DEN 14. FEB 2007

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 04.08.2006 / 27.09.2006 /  
24.01.2007

UHLANDSTRASSE 39  
73567 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0  
TELEFAX 07171/10447-70  
E-MAIL:  
POST@LKP-INGENIEURE.DE

VOLKSBANK SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008

**GEMEINDE** : WÖRT  
**GEMARKUNG** : WÖRT  
**KREIS** : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne „AUCHTFELD“, rechtsverbindlich seit 07.01.1985.

#### **RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

**BauGB** Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),  
**BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),  
**PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),  
**BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),  
**UVPG** Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05. September 2001 (BGBl. I Seite 2350),  
**LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),  
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- Der Lageplan vom 04.08.2006 / 27.09.2006 / 24.01.2007.
- Der Textteil vom 04.08.2006 / 27.09.2006 / 24.01.2007.

#### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „AUCHTFELD II“ in Wört.**

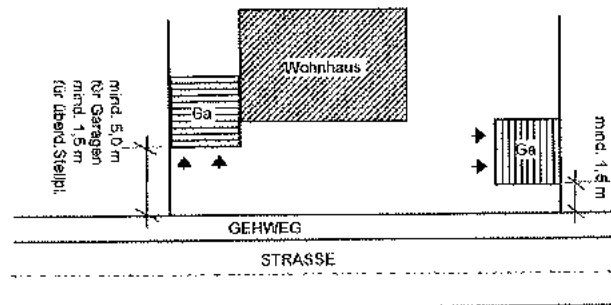
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

<b>1.</b>	<b><u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u></b>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
<b>1.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
<b>1.1.1</b>	<b>WA - Allgemeines Wohngebiet</b> (§ 4 BauNVO)	<p><i>Zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul> <p><i>Nur ausnahmsweise zulässig sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.5 + 9 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p><i>Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.</li> </ul> <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>
<b>1.2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
<b>1.2.1</b>	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b> (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
<b>1.2.2</b>	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 19 BauNVO)	Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
	Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.	
<b>1.3</b>	<b>BAUWEISE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (ED)</i> jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
<b>1.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen können überschritten werden mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2,0 m,</li> <li>- Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m,</li> </ul> <p>sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.</p> <p>Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.</p>
<b>1.5</b>	<b>STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Abweichungen von bis zu 10°

von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen sind zulässig.  
Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.

**1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).



**1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

**1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Fahrbahn, Gehweg, Feldweg, Fuß- und Radweg, Mischverkehrsfläche, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

**1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

*Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

**1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmelde-dienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

**1.11 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

*Private Grünfläche*

*-Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung-*

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist entsprechend dem eingetragenen Pflanzgebot 1 (PFG 1) zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Streuobstwiese oder Gehölzgürtel zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Die restlichen Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiese zu belassen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7).

Eine naturnah gestaltete Geländemodellierung bis 1,20 m Höhe ist im Zusammenhang mit der festgesetzten Bepflanzung zulässig.

*Öffentliche Grünfläche 1 - Kinderspielplatz -*

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Zulässig sind hier z.B.: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel und Sitzplätze. Der Spielplatz ist gemäß den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten zu bepflanzen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen.

*Hinweis:* Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

#### *Öffentliche Grünfläche 2*

*-Ausgleichsfläche „Gewässerrandstreifen und Ortsrandeingrünung“ –*

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Für den gemäß Ziffer 1.12 festgesetzten Oberflächenwassergraben ist durch entsprechende Maßnahmen (teilweise Anhebung der Gewässersohle, Querschnittsgestaltung wie Abflachung der Böschungen und muldenförmige Ausbildung, Entfernung der Verrohrung an nicht benötigten Querungen, Vergrößerung der Rohrdurchmesser an bestehenden Querungen, Bepflanzung) ein natürlicher Entwicklungsprozess einzuleiten. Die Fläche ist gemäß den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten naturnah zu gestalten. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).

### **1.12 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wassergraben,  
Flächen für die Gewässerunterhaltung  
- Gewässerrandstreifen.

### **1.13 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

#### *Pflanzgebot für Laubbäume*

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind

- entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.
- auf den restlichen Grundstücksflächen Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10-12 cm betragen.

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Abgängige Bäume sind durch eine entsprechende Neuanpflanzung zu ersetzen.

#### *Pflanzgebot 1 (PFG 1) -Ortsrandeingrünung-*

Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Streuobstwiese oder als Feldgehölz zu entwickeln.

Als Streuobstwiese ist die Pflanzgebotsfläche mit hochstämmigen einheimischen Obstbäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Dabei ist pro 12 lfdm Pflanzgebotsfläche mindestens ein Baum erforderlich.

Als Feldgehölz ist die Pflanzgebotsfläche als lockere Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind pro 100 qm Fläche mindestens ein Laubbaum sowie 12 Gehölze der Pflanzliste 3 gruppenweise anzupflanzen, so dass mindestens 60% der Pflanzgebotsfläche überdeckt sind.

#### *Pflanzgebot 2 (PFG 2) -Feldgehölz-*

Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als dichtes Feldgehölz im Trockenstandort zu

entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan Laubbäume sowie darüber hinaus pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche 20 Sträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die südlichen bzw. südwestlichen Randbereiche sind zur Schaffung von Lebensräumen für Fauna und Flora mit Steinriegeln (lose Aufschüttung von Natursteinen) zu ergänzen.

*Pflanzgebot 3 (PFG 3) -Gewässerrandstreifen-*

Das Pflanzgebot ist in Ergänzung zu den bestehenden Strukturen auf der Südseite des Gewässers gemäß Eintrag im Lageplan mit dichten Gehölzpflanzungen weiter zu entwickeln. Dabei sind gemäß schematischem Eintrag Bäume und pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ca. 25 Sträucher der Pflanzliste 4 anzupflanzen. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

*Pflanzgebot 4 (PFG 4) -Hochstaudenflur-*

Das Pflanzgebot ist gemäß den bestehenden Strukturen sowie zu den Festsetzungen der Öffentlichen Grünfläche 2 unter Ziffer 1.11 und dem Pflanzgebot 3 (PFG 3) als bachbegleitende nasseliebende Hochstaudenflur (Mädesüß-Flur) weiter zu entwickeln. Dabei sind die bereits bestehenden standorttypischen Leitarten Mädesüß, Waldsimse, Rohrglanzgras, Schlangenknoterich usw. zu verwenden. Das Pflanzgut ist am Standort vorhanden, teilweise ist eine Selbstbegrünung möglich. Die Fläche ist weitestgehend der Sukzession (Mahd alle 3 Jahre, jährlich 1/3 der Fläche) zu überlassen.

*Pflanzgebot (PFG) –Durchgrünung-*

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden. Die im Lageplan dargestellten Pflanzgebote für Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Thujahecken o. ä. als Sichtschutz für Terrassen zulässig, wenn mindestens 3 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

**1.14 PFLANZBINDUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Eine Zerstörung bzw. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der angrenzenden *Biotope* sind verboten.

**1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).

Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente der Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den

- angrenzenden Grundstücken zu dulden.  
Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.
- 1.16 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)  
Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einscrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt.
- 1.17 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs.1 BauNVO)  
Eine Nebenanlage, soweit Gebäude, ist bis max. 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern alle baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden (insbesondere § 6 LBO).

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### **2.1.1 FASSADEN**

Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. *Verglaste Fassadenteile* sind zur passiven Energienutzung zulässig.  
*Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden* sind bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.

#### **2.1.2 DÄCHER**

*Dachform und Dachneigung (DN)*

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- im WA 1 + 2: Satteldächer mit DN 25° – 40°,
- im WA 3: Satteldächer mit DN 25° – 40°,  
Zelt- und Pultdächer mit DN 5° - 15°,  
Sonderdachform „gegeneinander versetztes Pultdach“ mit DN 25-40° / 5-15°.

(Siehe Systemskizze unter 2.2)

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

*Dachdeckung:*

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

*Dachaufbauten*

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- von der Giebelwand mind. 2,00m (gem. vom Hausgrund)
- von der Traufwand mind. 0,50m (gem. in der Dachfläche)
- vom First mind. 1,00m (gem. in der Dachfläche)

## 2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:

Bereich	Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)	Traufhöhe min. (TH)
WA 1 und WA 2 - bei Dächern von 25–40°	9,00 m	4,00 m	-
WA 3 - bei Dächern von 5-15°	7,75 m	-	5,50 m
- bei Dächern von 25–40°	9,00 m	4,00 m	-
- bei Sonderdachform	9,00/7,75 m	4,00/- m	-/5,50 m

(siehe dazu auch Systemskizzen!)

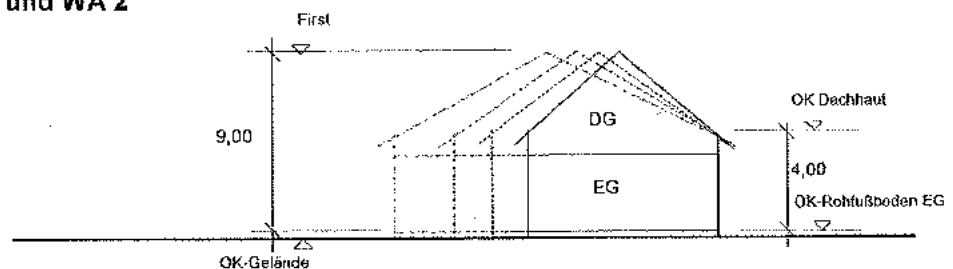
Die max. *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 2,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

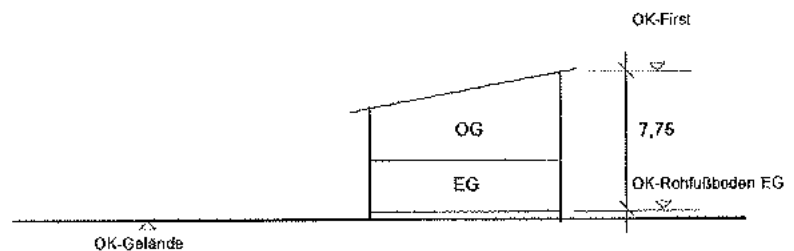
Die *Firsthöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

*Systemskizzen.*

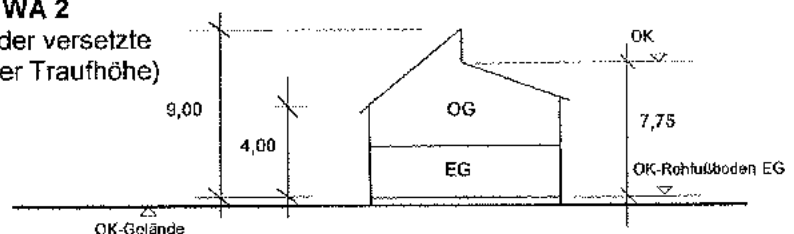
### Zulässig im WA 1 und WA 2 (Satteldächer)



### Zulässig im WA 2 (Pulldächer)



### Ausnahmsweise zulässig im WA 2 (Sonderdachform „gegeneinander versetzte Pulldächer mit unterschiedlicher Traufhöhe“)



## 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

*Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen sind wasser-durchlässig (z.B. Pflaster- und Rasengittersteine, wasser-gebundene Wegedecke) herzustellen.*

## 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

*Aufschüttungen und Abgrabungen:* sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 40 m<sup>2</sup> Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.



Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind nur tafseitig bis zu 40% der Gebäudelänge zulässig.  
Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

*Stützmauern:*

- sind zum Außenbereich hin bis max. 0,40 m Höhe und sonst bis max. 0,80 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern (behauen) hergestellt werden,

*Einfriedigungen:*

Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
- Zäune bis 0,80 m Höhe.

Ansonsten können Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.

Bei Zäunen muss mindestens 10 cm Bodenabstand eingehalten werden.

**2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Die Entwässerung der Dachflächen darf grundsätzlich nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, sondern muss in den dafür vorgesehenen Oberflächenwasserkanal bzw. direkt in den Wassergraben eingeleitet werden.

Zur Regenrückhaltung von Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben, der das Wasser in den Oberflächenwasserkanal einleitet. Im WA 1 kann auch direkt in den Wassergraben eingeleitet werden.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung bzw. für Reinigungsarbeiten etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

**2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**  
(§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

**3. PFLANZLISTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süd-deutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

**Pflanzliste 1 (Obstbäume)**

*Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

*Birnenbäume:* Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

*Zwetschgenbäume:* The Czar, Wangenheimer.

*Kirschbäume:* Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

**Pflanzliste 2 (Einzelbäume entlang der Straßen)**

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

**Pflanzliste 3 (Laubgehölze im Trockenstandort)****Bäume:**

Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Sträucher:**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

**Pflanzliste 4 (Laubgehölze im Feuchtstandort)****Bäume:**

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Gewöhnl. Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Fahl-Weide	Salix rubens
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus

**Sträucher:**

Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

#### 4. **HINWEISE**

##### 4.1 **Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11, 1.13 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

##### 4.2 **Funde**

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

##### 4.3 **Altlasten / Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

##### 4.4 **Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Für den überschüssigen Oberboden (Humus) ist von der Gemeinde eine Bodenbörse einzurichten. Dabei ist der Boden für die Abdeckung der gemeindeeigenen Erdeponie (Rekultivierung) bzw. für die Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

##### 4.5 **Baugrund**

Die Ausführungen im als Anlage 3 beigefügten Ingenieurgeologischen Gutachten der BGU (Dr. Justus Krawinkel, Adelberg) sind zu beachten. Bei Gebäude-Unterkellerungen sind Maßnahmen zur Abdichtung gegen drückendes Wasser zwingend erforderlich („Weiße Wanne“).

##### 4.6 **Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

##### 4.7 **Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

##### 4.8 **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Rotachtal (LfU-Nr.1) sowie innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen im Rotach- und Gerbachtal, jeweils des Zweckverbandes Rieswasserversorgung, Ellwangen. Die Schutzgebietsbestimmungen der Rechtsverordnung sind einzuhalten, insbesondere hinsichtlich der Lagerung wassergefährdeter Stoffe (z.B. Heizöl).

##### 4.9 **Drainagen**

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

**4.10 Naturschutz**

Bei allen *Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen* sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind geeignete *Quartiere für Fledermäuse* vorzusehen und im Baugesuch darzustellen. Entsprechende Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rems-Murr-Kreis oder bei den Naturschutzverbänden einzuholen (Fachberatung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren).

**4.11 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier örtübliche Maß nicht überschreiten.

**4.12 Erschließungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen.


**5. ANLAGEN**

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, 73557 Mutlangen	vom 04.08.2006 / 27.09.2006 / 24.01.2007
Anlagen 2.1 + 2.2	Bewertungspläne zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, 73557 Mutlangen	vom 04.08.2006 / 27.09.2006
Anlage 3	Ingenieurgeologisches Gutachten gefertigt: BGU Dr. Justus Krawinkel 73099 Adelberg	vom 15.07.2005

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- |   |                |                            |
|---|----------------|----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)   | vom            | 09.11.1994<br>/ 14.09.2005 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)   | am             | 16.02.2006                 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)  | am             | 16.02.2006                 |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB)  | vom            | 27.09.2006                 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)   | am             | 16.11.2006                 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)  | vom 27.11.2006 | bis 27.12.2006             |
| 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)   | vom            | 24.01.2007                 |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch<br>ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom            |                            |

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung  
Wört, den 14. FEB 2007Planbearbeiter  
Mutlangen, den 04.08.2006 / 27.09.2006 /  
24.01.2007

Bürgermeister Saur


LACKNER - KÖDER & PARTNER GBR  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

Unterschrift

**Ausgefertigt:**

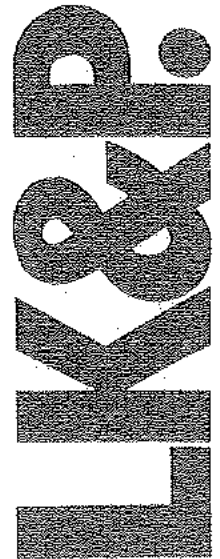
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2007 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Wört, den 14. FEB 2007

  
Bürgermeister Saur



GEMEINDE : WÖRT  
GEMARKUNG : WÖRT  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJ.-NR. : WO05038



---

## B E G R Ü N D U N G

---

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „AUCHTFELD II“

PROJEKTION  
REALISATION  
BETREUUNG

PETER KÖDER  
DIPL. ING. (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,  
HOCH- UND STÄDTEBAU  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE WÖRT, DEN 4. FEB 2007

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 04.08.2006 / 27.09.2006 /  
24.01.2007

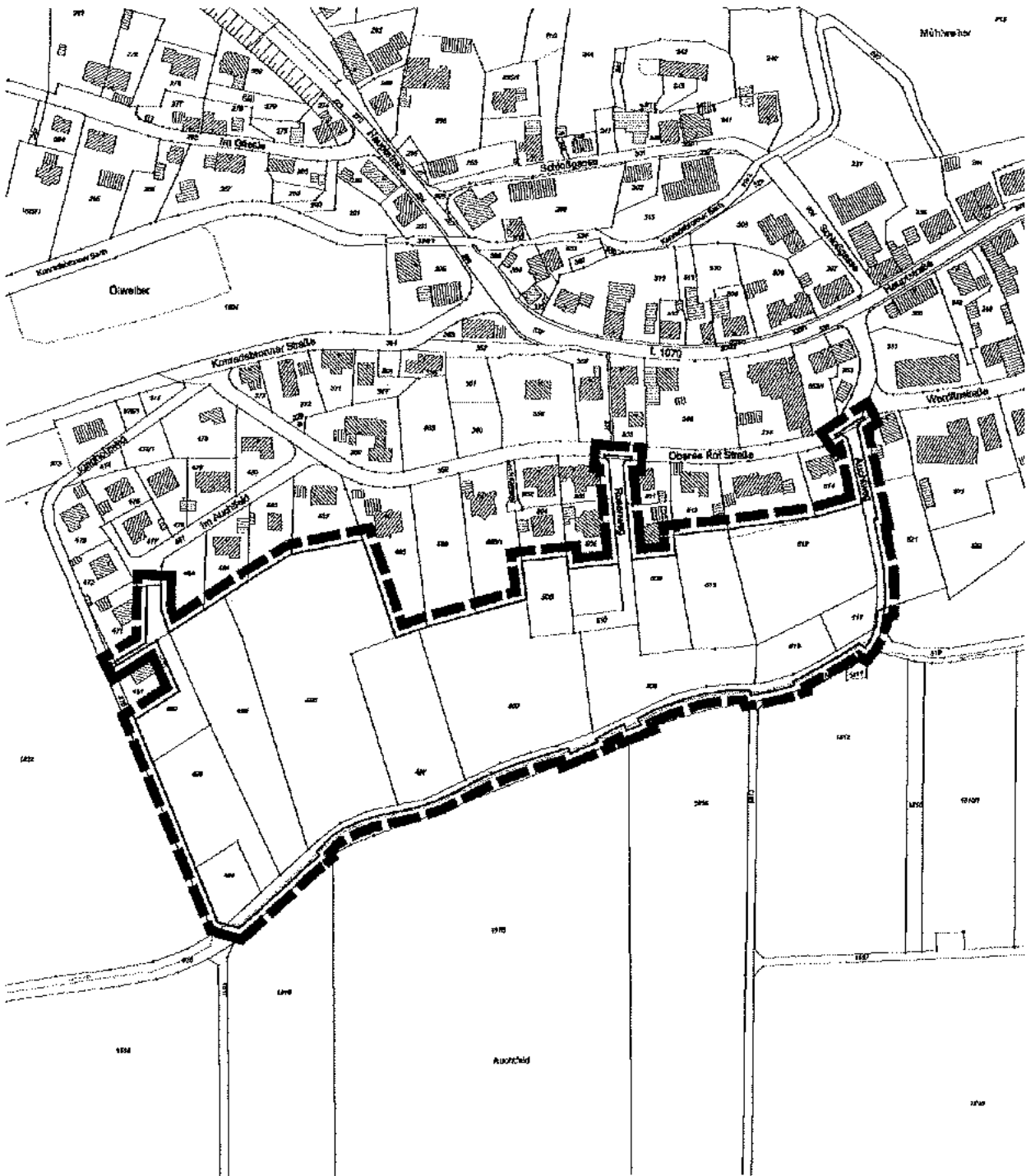
UHLANDSTRASSE 39  
73567 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0  
TELEFAX 07171/10447-70  
E-MAIL:  
POST@LKP-INGENIEURE.DE

VOLKSBANK SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>4</b>
1.0	<b>PLANGEBIET</b>	<b>4</b>
1.1	ALLGEMEINES	4
1.2	STANDORT	4
2.0	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
3.0	<b>RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	5
4.0	<b>BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>5</b>
4.1	INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	5
4.2	AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b>	<b>6</b>
5.1	ALLGEMEINES	6
5.2	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	7
5.3	FESTSETZUNGEN	7
5.4	GRÜNORDNUNG	9
6.0	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE</b>	<b>9</b>
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	9
6.2	KONFLIKTANALYSE	9
6.2.1	LANDWIRTSCHAFT	9
6.3	MAßNAHMEN	10
7.0	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>10</b>
7.1	OBERFLÄCHENWASSER	10
7.2	SCHMUTZWASSER	11
7.3	SONSTIGES	11
8.0	<b>KOSTEN</b>	<b>11</b>
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
1.0	<b>EINLEITUNG</b>	<b>12</b>
1.1	INHALT UND ZIELE DER PLANUNG (KURZDARSTELLUNG)	12
1.2	GRUNDLAGEN UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES	12
1.3	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UP	12
2.0	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>13</b>
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES	13
2.2	MASSNAHMEN	17
2.3	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	20
2.4	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	21
3.0	<b>MONITORING</b>	<b>22</b>
3.1	KONZEPT	22
3.2	DURCHFÜHRUNG	22
<b>III</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG PLANUNGS- UND UMWELTBERICHT</b>	<b>22</b>
<b>IV</b>	<b>ANLAGE 1 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG</b>	<b>24</b>
<b>IV</b>	<b>ANLAGE 2 GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER</b>	<b>26</b>

# Übersichtslageplan



Ohne Maßstab



## I PLANUNGSBERICHT

### 1.0 PLANGEBIET

#### 1.1 ALLGEMEINES

Wört liegt an der nordöstlichen Grenze des Ostalbkreises, ca. 2,5 km von der bayrischen Landesgrenze und 5 km von Dinkelsbühl entfernt, idyllisch im Rotachtal auf ca. 450 m ü. NN. Die Gemeinde hat mit allen Ortsteilen insgesamt ca. 1450 Einwohner und gehört zusammen mit weiteren Gemeinden zum Verwaltungsraum der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen.

Im Regionalplan ist Wört als Gemeinde im Ländlichen Raum definiert und gehört zum Mittelbereich der Stadt Ellwangen. Der Ort liegt weit außerhalb der festgesetzten Entwicklungsachsen entlang der Bundesstraße B 29 von Aalen nach Nördlingen sowie entlang des Jagsttales von Aalen nach Crailsheim. Durch den Bau der Bundesautobahn A7, die in ca. 6 km Entfernung westlich an Wört vorbeiführt, ist jedoch ein guter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Durch Wört führt die Landesstraße L 1070, die aus Richtung Bopfingen kommend kurz hinter Wört in die Landesstraße L 2220 von Ellwangen nach Dinkelsbühl einmündet. Weiter zweigen in Wört selbst die Landesstraße L 2385 in Richtung Osten, entlang des Rotachtales zur Bundesstraße B 25 sowie auch die Kreisstraße K 3222 in Richtung Dürrenstetten und Dinkelsbühl ab.

#### 1.2 STANDORT

##### 1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Wört im Gewann „Aucht“ am nördlichen Talhang eines kleinen Seitentales der Rotach auf ca. 460 m ü. NN. Zur Ortsmitte (Rathaus) beträgt die Entfernung ca. 400 m.

##### 1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist im Planbereich zwischen 2,5 und 10% in südlicher / südöstlicher Richtung geneigt und hat einen Höhenunterschied von ca. 13 m auf 340 m Länge. Dabei ist es relativ gleichmäßig geneigt. Im Bereich der Flurstücke 509 und 515 besteht ein kleiner Geländeversatz mit einer Böschung bis ca. 0,80 m Höhe. Am südlichen Rand verläuft im Talgrund ein kleiner Wassergraben, teilweise mit Gehölzstreifen. Südlich davon steigt das Gelände wieder sanft an.

##### 1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt Wört im Bereich des Mittleren Keupers, in dessen Schichtenfolge im Plangebiet die Schichten des im südöstlichen Bereich anstehenden Kiesel sandsteines von Schichten des Oberen Bunten Mergel und des Stubensandsteines im oberen nordwestlichen Teil überlagert werden. Im östlichen Talbereich bestehen teilweise noch Schotterreste, die den Goldshöfer Sanden zugehörig sind.

Der Boden ist relativ unterschiedlich und gemischtkörnig, dabei können von podsoligen, Pseudogley-Braunerden bis Stagnogley relativ kleinräumig verschiedene Bodenarten vorkommen. Die Wasserdurchlässigkeit ist dabei unterschiedlich ausgeprägt.

Der Baugrund ist zur Abtragung von Bauwerkslasten gut bis sehr gut geeignet.

##### 1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 492, 493, 494, 495, 496, 497, 506, 507, 508, 510, 515, 516 und 517 sowie Teilflächen der Flurstücke 352 (Oberes Rot Straße), 481 (Im Auchtfeld), 505, 509, 513 und 518 (Auchtweg).

##### 1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 4,42 ha
Geplante Wohnbauflächen	ca. 3,05 ha
Öffentliche Verkehrsflächen –bestehend-	ca. 0,09 ha
Öffentliche Verkehrsflächen –geplant-	ca. 0,65 ha
Öffentliche und Private Grünflächen	ca. 0,72 ha

##### 1.2.6 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Die Flächen des Plangebiets sind bereits größtenteils im Eigentum der Gemeinde Wört. Die weiteren Flächen sind in Privateigentum und sollen von der Gemeinde noch erworben werden.

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Wört hat sich in den letzten Jahrzehnten mit der Ansiedlung der Firma Tyco Electronics AMP und der Heimsonderschule als attraktiver Wohnort im Bereich des östlichen Ostalbkreises entwickelt. Verschiedene Baugebiete entstanden dabei besonders nördlich, östlich und südwestlich des Ortskernes. Unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden rücken nun verstärkt auch innerörtliche Flächen in den Blickpunkt der Siedlungsentwicklung, was im Rahmen eines im ELR-Programm erarbeiteten Ortsentwicklungskonzeptes im Jahre 2003 Ausdruck fand. Dort wurden verschiedene innerörtliche Entwicklungsflächen aufgezeigt, die eine Stärkung des Ortskerns als lebendiger Kern zum Ziel haben. Da diese Flächen aufgrund meist schwieriger Grundstücksverhältnisse jedoch meist erst mittel- bis langfristig umgesetzt werden können, ist hinsichtlich der momentanen Entwicklungstendenzen auch eine Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Daher soll die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche „Auchtfeld“ realisiert werden, um die Eigenentwicklung des Ortes zu gewährleisten, die Nachfrage aus der gewerblichen Entwicklung zu decken und die bestehenden infrastrukturellen Bemühungen in Wört dauerhaft zu sichern.

An der Ausweisung dieser Wohnbaufläche als Wohngebiet ist damit ein öffentliches Interesse vorhanden und die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

## 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg liegt Wört abseits der Entwicklungsachsen im Ländlichen Raum. Dabei ist die Fläche des Plangebiets als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz, als bestehendes Wasserschutzgebiet sowie als Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung ausgewiesen. Weitere regionalplanerische Ziele und Grundsätze sind nicht betroffen.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen, genehmigt am 07.07.2003, als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet besteht im Wesentlichen kein Bebauungsplan. Nur kleine Teilgebiete an den nördlichen Übergängen im Bereich der Straße „Im Auchtfeld“ und des nördlichen Teils von Flurstück 495 sowie die bereits im bestehenden Baugebiet liegenden Abschnitte von Rosen- und Auchtweg sind bereits vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auchtfeld“ aus dem Jahre 1985 überplant. Für die im Norden und Nordosten angrenzenden Gebiete gilt ebenso dieser Bebauungsplan.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale sowie Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das gesamte Plangebiet liegt jedoch innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Rotachtal sowie innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen im Rotach- und Gerbachtal, jeweils des Zweckverbandes Rieswasserversorgung, Ellwangen. Südlich angrenzend sind die am bestehenden Wassergraben vorhandenen Gehölze als § 32-Biotop Nr. 6927-136-7833 „Grabenbegleitende Hecke südl. Wört“ geschützt. Artenschutzrechtliche Belange sind in der Planung zu beachten. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

## 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

### 4.1 INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Plangebiet ist auf Flst 515 ein Geräteschuppen vorhanden. Entlang der südlichen Grenze verläuft ein Wassergraben als Vorfluter für den kleinen Talraum. Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch Grünland, das meist intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und die südlich an den Wassergraben angrenzenden Gehölze geprägt. Die Flurstücke 505, 509 und 515 sind bereits als Hausgarten genutzt und teilweise mit Hecken eingegrenzt und mit Obstbäumen bepflanzt. Weitere Grünstrukturen sind mit Ausnahme einiger Bäume am Gebietsrand nicht vorhanden. In den Übergangsbereichen an den Straßen „Im Auchtfeld“, Rosen- und Auchtweg bestehen teilweise bereits ausgebaute Verkehrsflächen, die im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebiets

verändert bzw. ausgebaut werden müssen.

#### 4.2 AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet wird im Norden und Nordosten von bestehenden Wohnbauflächen bzw. Siedlungsflächen umgeben. Diese sind westlich des Rosenweges mit Wohnhäusern in 1 ½-geschossiger Bauweise, östlich des Rosenweges größtenteils mit 2-geschossigen Ein- oder Mehrfamilienhäusern bebaut. Östlich des Auchtweges besteht das Katholische Gemeindezentrum mit Kindergarten, Gemeindezentrum und Pfarrhaus sowie einem kleinen Kinderspielplatz im südlichen Teil von Flurstück 521. Im Süden und Westen grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen an, die durch die angrenzenden Feldwege erschlossen werden. Über den Auchtweg besteht ein Anschluss des Feldwege-Netzes an den Ortskern. Im Südosten grenzt ein Weiher mit schönem Baumbestand an.

### 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

#### 5.1 ALLGEMEINES

Das grundlegende Planungskonzept für das Baugebiet ergibt sich aus den Vorplanungen, die im Rahmen umfassender städtebaulicher Überlegungen von Planer, Verwaltung und Gemeinderat entwickelt wurden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen im südwestlichen Ortsrandbereich unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereichs. Mit der Planung sollen dringend erforderliche Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung des Ortes ausgewiesen werden.

In der Planung sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Vorgaben und Zwangspunkte zu berücksichtigen:

- Verkehrlicher Anschluss an die Straßen „Im Auchtfeld“, Rosen- und Auchtweg.
- Bestehende Grundstücksverhältnisse.
- Einbindung in die bestehenden Siedlungsbereiche.
- Topographische Verhältnisse.
- Bestehende Biotopstrukturen am südlichen Rand.
- Einbindung des bestehenden Gewässers.
- Anschluss an die Ver- und Entsorgung bzw. Infrastruktur.
- Anbindung des landwirtschaftlichen Feldwege-Netzes.

Auf Grundlage der in 2.0 dieser Begründung genannten Planungserfordernisse und der o.g. situationsbedingten besonderen Voraussetzungen wurden für das Plangebiet folgende Planungsziele definiert, die im weiteren Verfahren in Abstimmung mit Bürgern und Behörden noch weiter entwickelt werden müssen:

- Schaffung eines dörflichen Wohnumfeldes mit überschaubaren Nachbarschaften und Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche unter dem Aspekt urbaner Lebensqualität.
- Bebauung des Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern unter Zulassung verschiedener Gebäudeformen in 1 ½ - bis 2-geschossiger Bauweise mit Satteldächern oder sonstigen modernen Gebäude- und Dachformen.
- Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen mit Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Baukörper
- Ausrichtung der Gebäude mit weitgehenden Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- Sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Flächen unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Angemessene städtebauliche Dichte mit entsprechenden Bauplatzgrößen.
- Möglichkeiten zur abschnittsweisen Erschließung.
- Teilweise Erhalt bestehender Laub- und Obstbäume, soweit sinnvoll und realistisch möglich.
- Durchgrünung und Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der landschaftstypischen Strukturelemente mit einheimischen Obst- und Laubbäumen.
- Regenwasserbewirtschaftung zur Reduzierung der Hochwasserproblematik .
- Struktur der öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung von Gestaltung, Wohnqualität und Wirtschaftlichkeit.

Mit der vorgesehenen Planung kann insgesamt eine ansprechende und wirtschaftliche Lösung der Planungsaufgabe erreicht werden. Sie kann, bezugnehmend auf die verschiedenen Zwangspunkte der Planung im Übergangsbereich zu den vorhandenen Flächen und dem Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz, auch gut in Teilabschnitten realisiert werden. Dabei wurden für den Bebauungsplan zur Optimierung der Erschließungs- und Bebauungsstruktur unter den Gesichtspunkten Wirtschaftlichkeit / Kosten, Verkehr (Querschnitte, Ablauf, Beruhigung, Sicherheit), neue Bau- und Wohnformen mit flexiblen Festsetzungen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bauplatzgrößen, Flächenverbrauch) strenge Maßstäbe angelegt, die unter dem Aspekt zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets gesehen werden sollen.

## 5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die zum Teil schon bestehenden Straßen „Im Auctfeld“ im Nordosten, „Rosenweg“ im Norden und „Auchtweg“ im Nordosten. Diese zweigen allesamt von der „Oberes Rot Straße“ ab, die im Nordwesten über die „Konradsbronner Straße“ sowie im Nordosten direkt an die Landesstraße L 1070 (Hauptstraße) angebunden ist. Dabei sind die Oberes Rot Straße und die Straße „Im Auctfeld“ mit mindestens 5,50 m Fahrbahnbreite und einem auf der Südseite angebauten Gehweg ausreichend leistungsfähig. Zur Erschließung des geplanten Baugebiets wird der Auchtweg als Mischverkehrsfläche mit ca. 6 m Breite ausgebaut. Im Verknüpfungspunkt mit der nach Westen abzweigenden Wohnstraße A ist der Auchtweg platzartig aufgeweitet. Der bestehende Feldweg ist dort angebunden. Der Rosenweg ist bereits bis Gebäude Rosenweg 1 mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m und einem westseitig angebauten Gehweg ausgebaut. Dieser wird bis in das neue Wohngebiet verlängert und endet an einem kleinen Platz, der die verschiedenen Bereiche des neuen Baugebiets miteinander verknüpft. Die Straße „Im Auctfeld“ endet heute mit der Wendeanlage bei Gebäude Nr.16, wobei bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 hier einen weiteren Ausbau auf der jetzt geplanten Trasse vorsah. Die Straße „Im Auctfeld“ wird daher auch mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m mit einem auf der Ostseite angebauten Gehweg vorgesehen und übernimmt die Erschließung des westlichen Teils des neuen Baugebiets. Sie endet am südwestlichen Rand ebenfalls in einem kleinen Platz und ist dort mit der Wohnstraße B verknüpft. Zur Erschließung des östlich der verlängerten Straße „Im Auctfeld“ liegenden Bereichs dient die Wohnstraße C, die zusammen mit der Wohnstraße B einen Ring bildet. Dabei können im Rahmen der verkehrsberuhigt mit 5,80 m Breite auszubauenden Wohnstraßen fast alle Grundstücke erschlossen werden. Nur in der westlichen Hälfte sind für einige Hinterlieger-Grundstücke zwei kleine Wohnwege als Stichweg erforderlich, die jedoch nicht für Müllfahrzeuge konzipiert sind. Unter Berücksichtigung der dörflichen Gestaltung des Wohngebiets sind in den Wohnstraßen kleine platzartige Aufweitungen vorgesehen, die durch ihre Struktur und Gestaltung im Zusammenhang mit der öffentlichen und privaten Straßenbegleitbegrünung sowie einigen öffentlichen Parkplätzen einen verkehrsberuhigten Charakter gewährleisten. Über die vorgesehenen Fuß- und Radwegverbindungen in Verlängerung von Auchtweg, Rosenweg und der Straße „Im Auctfeld“ erfolgt eine gute Verknüpfung mit der freien Landschaft.

## 5.3 FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei aufgrund der dezentralen Lage und der Struktur des geplanten Wohngebiets und seiner Umgebung, die allgemein zulässigen Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke“ im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO, wie Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus den selbigen Gründen nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund deren unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt. Dafür sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zusätzlich Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur Dachform / Dachneigung getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet besser geeignet sind. Insgesamt sind zur Erreichung der städtebaulichen Ziele Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, die im Bereich WA 1 und WA 2 nur als klassische Satteldachhäuser in 1 ½-geschossiger Bauweise mit steileren Dachneigungen von 25-40° und im Bereich WA 3 auch alternativ als moderne 2-geschossige Gebäude mit flachgeneigten Dächern bzw. als Sonderdachform „gegeneinander versetztes Pultdach“ zulässig sind. Aus städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Gründen sind hinsichtlich der zu erwartenden Wandhöhe die im WA 3 zulässigen Gebäudetypen am Ortsrand nicht zulässig. Die unterschiedlichen Gebäudetypen werden durch Festsetzungen

zur Trauf- und Firsthöhe näher definiert. Der untere Bezug ist dabei die individuell auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigt. Eine Abweichung von +/- 20 cm ist zur individuellen Planung auf den Baugrundstücken zulässig und weicht das städtebaulich gewünschte Gesamtbild nicht auf. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die aufgrund der gewünschten Dichte mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt ist. Damit wird trotz der für den ländlichen Raum gewünschten aufgelockerten Bebauung eine angemessene Dichte erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise zugelassen, die jedoch im gesamten Baugebiet entsprechend der gewünschten städtebaulichen Ziele und der gegebenen örtlichen Verhältnisse nur Einzel- und Doppelhäuser zulässt. Die Zahl der Wohnungen ist aufgrund des gewünschten dörflichen Charakters des Gebiets beschränkt auf max. 3 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte. Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an den Bedürfnissen nach einer Nutzung von Sonnenenergie, wobei Abweichungen von bis zu 10° zulässig sein sollen. Nur auf einigen wenigen Grundstücken wird aus städtebaulichen Gründen davon abgewichen. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind so ausgewiesen, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen oft minimiert, was einerseits die Qualität der Straßenräume positiv beeinflusst, andererseits die Flächengröße der südlich ausgerichteten Gärten und damit des privaten Bereichs vergrößert. Zur individuellen Gestaltung der Gebäude können die bebaubaren Grundstücksflächen mit Vor- und Anbauten zur Sonnenenergie-Nutzung usw. begrenzt überschritten werden. Zur Auflockerung und besseren Einbindung des Ortsrandes in die freie Landschaft ist der westliche Randbereich als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Festsetzung für Garagen und Stellplätze wurde entsprechend flexibilisiert, so dass diese individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche sind einzuhalten. Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sind Garagen und Carports jedoch nur bis zu rückwärtigen Baugrenze zulässig. Im Baugebiet ist hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Wohnstraßen und Wohnwegen aus zulässig. Bei den Nebenanlagen sind im Plangebiet hinsichtlich des dörflichen Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude bis maximal 40 m<sup>3</sup> zulässig. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die meist verkabelten umliegenden Baugebiete eine Verunstaltung darstellen. Außerdem entspricht diese heute nicht mehr dem Stand der Technik.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer getroffen. Neben den bereits oben genannten Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhen sind Dächer aus landschaftlichen Gründen nur mit roten, grauen oder braunen Farbtönen einzudecken. Dabei sind für die Dächer aus landschaftsgestalterischen Gründen reflektierende und glänzende Materialien mit Ausnahme von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sowie von flächigen Verglasungen zur Passiv-Energie-Nutzung usw. sind zulässig. Weiter sollen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Baugebiet Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zwingend begrünt werden, was heute dem Stand der Technik entspricht und für die Bauherren mittel- bis langfristig keine wesentlichen Mehrkosten verursacht. Unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildes von Wört sind die Gebäude zu verputzen bzw. mit Holz zu verschalen. Dachaufbauten sind unter Berücksichtigung der gewünschten Ausnutzung der Dachgeschosse zulässig, wobei gewisse Längen, Höhen und Abstände einzuhalten sind, die eine ordentliche Gestaltung der Dachlandschaft und Proportionalität der Fassaden gewährleisten.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen tragen zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Damit soll ein gewisser Standard für das Baugebiet gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen, dörflich geprägten Baugebiet beitragen soll. Zwingend vorgesehen ist die private Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern. Dabei müssen pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche mind. 2 m<sup>3</sup>

Puffervolumen hergestellt werden, die mit einem permanent offenen Abfluss von 0,1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ausgestattet sein müssen. Der Drosselabfluss muss in die separate Oberflächenwasserdröle eingeleitet werden.

Durch die vorgesehene Planung entstehen ca. 51 neue Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser mit Grundstücken zwischen 370 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup> Größe (Durchschnitt ca. 580 m<sup>2</sup>). Dabei kann das Baugebiet in mehreren Teilabschnitten von Osten nach Westen erschlossen werden.

#### 5.4 GRÜNORDNUNG

Das geplante Baugebiet schließt an die bestehenden Siedlungsflächen Wörts an und grenzt im Westen und Süden an intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen an. Im Siedlungs-Randbereich bestehen einige wertvolle Strukturen, doch größtenteils ist der bestehende Ortsrand schlecht ausgebildet. Mit der Planung soll dort ein langfristig zu sehender Ortsrand geschaffen werden. Hinsichtlich der detaillierten Bestandsbeschreibung und –bewertung der Schutzgüter wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer II.2.1 verwiesen.

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene landschaftliche Einbindung der neuen Siedlungsflächen. Dabei sind folgende Aspekte in die Planung eingeflossen:

- Befestigung öffentlicher und privater Stellplätze sowie Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Durch die Festsetzung einer entsprechenden Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Gebäude wird der abzufahrende Erdaushub minimiert. Auf den Grundstücken kann damit ein weitestgehender Erdmassenausgleich erfolgen.
- Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Biotopstrukturen.
- Schaffung von Gehölzstrukturen zur Herstellung einer landschaftlichen Einbindung am westlichen und südlichen Ortsrand.
- Innere Durchgrünung des Baugebiets durch Baumpflanzungen entlang der Straßen und auf den Baugrundstücken im Charakter eines großen Obstgartens.
- Verbesserung der Gewässerstruktur des Wassergrabens durch Einleitung eines natürlichen Entwicklungsprozesses.

Insgesamt sind dabei heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume entsprechend der im Textteil unter Ziffer 3 genannten Pflanzlisten anzupflanzen. Dabei sind für Anpflanzungen und für die Ansaat auf Kompensationsflächen, Saatmischungen und Pflanzgut von Mutterpflanzen aus dem Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

Auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil unter Ziffer 1.11, 1.12, 1.13, 1.14 sowie 2.3 und 2.4 wird verwiesen. Des Weiteren wird auf die Eingriffsbewertungen unter Ziffer III. Anlage 1 und 2 sowie auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer II.2.2. bis II.2.4 hingewiesen.

#### 6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer II. der Begründung verwiesen.

#### 6.1 BESTANDBEWERTUNG

Das Plangebiet ist bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Einige Laubbäume bzw. Obstbaum-Hochstämme unterschiedlichen Alters bestehen auf den Flurstücken 509 und 515 sowie in den Randbereichen. Im Bereich der genannten Gartengrundstücke bestehen am Rand Heckenstrukturen, die jedoch nur teilweise heimisch sind. Entlang des bestehenden Wassergrabens sind auf der Südseite bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die als § 32-Biotope geschützt sind. Der Auchtweg ist als asphaltierter Feldweg ausgebaut. In Verlängerung des Rosenwegs verläuft durch das Plangebiet ein Wiesenweg zur Bewirtschaftung. Die Straße „Im Auchtfeld“ ist teilweise bis zum Gebäude Nr. 16 ausgebaut.

#### 6.2 KONFLIKTANALYSE

##### 6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 3,6 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Grünlandfläche verloren. Diese Flächen wurden im Wesentlichen bereits von der Gemeinde Wört erworben.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Er-

satzflächen müssen unter diesen Voraussetzungen für die entfallenden Feldfluren nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung kann es saisonal bedingt zu gewissen Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß unter dem Gesichtspunkt des Wohnens auf dem Lande nicht überschreiten.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

#### 6.2.2 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 6.2.3 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Durch die neuen Anbindungen des Baugebiets „Auchtweg II“ an die Oberes Rot Straße ergibt sich dort zwar eine Zunahme des Verkehrs, die jedoch hinsichtlich der vorhandenen Straßenquerschnitte und der Funktion als Sammelstraße innerhalb der 30 km-Zone für die dortigen Anwohner zu vertreten ist. Dabei verteilt sich der Verkehr auch über den westlichen Anschluss an die Landesstraße L 1060 über die Konradsbronner Straße sowie über den östlichen Direktanschluss.

Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können über das bestehende Straßen- und Feldwegenetz weiterhin optimal bewirtschaftet werden.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die an der Einmündung des Konradsbronner Straße in die Hauptstraße gelegene Bushaltestelle in ca. 200 - 400 m Entfernung.

#### 6.2.4 SONSTIGES

Kinderspielplatzflächen sind für den östlichen Bereich in der Nähe vorhanden. Für den westlichen Bereich des Baugebiets ist ein Kleinkinderspielplatz ausgewiesen. Die Infrastruktur-Einrichtungen im Ortskern sind in angemessener Entfernung auch zu Fuß erreichbar. Weitere Belange werden nicht berührt.

#### 6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und im Wesentlichen berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Wohngebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Gestaltung der Flächen für öffentliche Straßen unter den Aspekten der Minimierung der Flächenversiegelung, Wohnumfeld/Wohnqualität und Kosten,
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht unter Ziffer II.2.3.1.

#### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG

##### 7.1 OBERFLÄCHENWASSER

Innerhalb des Baugebietes wäre ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund der unterschiedlichen Bodenstrukturen nur bedingt möglich. Dabei müssten für jeden Bauplatz detaillierte Untersuchungen durchgeführt werden. Durch die vorgesehenen Festsetzungen muss das Dachflächenwasser jedoch in privaten Pufferbehältern gesammelt und gedrosselt in die Oberflächenwasserleitung des modifizierten Mischsystems eingeleitet werden. Im Bereich WA 1 kann die Ableitung des Oberflächenwassers zumindest teilweise direkt in den Vorfluter erfolgen. Im WA 2 und WA 3 erfolgt die Ableitung über separate Leitungen zum Vorfluter (Wassergraben). Der Überlauf der Zisternen muss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Damit findet im Zusammenhang mit der privaten Regenrückhaltung auf den Grundstücken im Bereich des Egelweiher keine Erhöhung der in den Wassergraben eingeleiteten Wassermengen statt. Aufgrund der Lage des Plangebiets in leicht hügeliger Landschaft ist die Gefahr von Überflutungen zwar nicht so hoch, trotzdem kann bei den teilweise wasserundurchlässigen Böden bei Extrem-Wetterlagen Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und angrenzenden Gebieten in Unterlieger-Grundstücke bzw. ins Baugebiet einströmen. Daher sind gemäß Textteil entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Gebäude vor einer Überflutung schützen.

Drainageleitungen sind im Plangebiet vorhanden und müssen nach entsprechenden Eingriffen wieder geschlossen werden.

## 7.2 SCHMUTZWASSER

Im genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Wört ist das Baugebiet nicht enthalten. Da wie oben beschrieben ein Vorfluter vorhanden bzw. eine Oberflächenwasserleitung vorgesehen ist, kann das geplante Wohngebiet im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Zum Anschluss des neuen Baugebiets sind dabei neue Kanäle zu bauen. Da das bestehende Kanalnetz von Wört in der Hauptstraße ausgelastet ist, muss für das anfallende Abwasser ein neuer Randsammler gebaut werden. Für die ordnungsgemäße Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung liegt ein entsprechendes Entwässerungskonzept vor, das zur Zeit mit den Behörden abgestimmt wird.

## 7.3 SONSTIGES

Die Versorgung mit Wasser und Gas kann über die vorhandenen Leitungen in der Umgebung erfolgen. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

## 8.0 KOSTEN

Mit folgenden inneren Erschließungskosten ist für das geplante Baugebiet zu rechnen:

- Straßenbau	ca.	594.000,-- €
- Straßenbeleuchtung	ca.	44.000,-- €
- Kanalisation	ca.	376.000,-- €
- Wasserversorgungsleitungen	ca.	117.000,-- €
- Bepflanzung der Grünflächen	ca.	40.000,-- €

<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>ca.</b>	<b>1.171.000,-- €</b>
---------------------	------------	-----------------------

(Grobkostenschätzung incl. Ingenieurleistungen und MwSt., Stand 02/06)

Für die Herstellung der Hausanschlüsse sind weitere Kosten in Höhe von ca. 160.000,- € zu erwarten. Weitere Kosten fallen für die äußere Erschließung des Gesamtgebiets im Bereich der Entwässerung an.



## II UMWELTBERICHT

### 1.0 EINLEITUNG

#### 1.1 INHALT UND ZIELE DER PLANUNG (KURZDARSTELLUNG)

Gebiet	Schaffung von Wohnbauflächen zur dringend erforderlichen Eigenentwicklung der Gemeinde Wört mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).
Bebauung	Einzel- und Doppelhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,35.
Erschließung	Anbindung der neu herzustellenden Erschließungsstraßen über die bestehenden Straßen „Im Auchtfeld“, Rosen- und Auchtweg.
Besonderheiten	Biotop-Strukturen am südlichen Rand; artenschutzrechtliche Belange sind zu prüfen.
Fläche	ca. 4,42 ha

#### 1.2 GRUNDLAGEN UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Gesetzliche Grundlagen	BauGB – Baugesetzbuch (2004) BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz (2002) BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz (2002) BBodSchG – Bundesbodenschutzgesetz (1998) BBodSchV – Bundesbodenschutzverordnung (1999) UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (2001) NatSchG - Naturschutzgesetz B.-W. (2005) BodSchG – Bodenschutzgesetz (1991) WHG – Wasserhaushaltsgesetz (2002) WG – Wassergesetz Baden-Württemberg (2005) FFH – Richtlinie (92/43/EWG) Vogelschutz – Richtlinie (97/49/EWG)
Umweltbezogene Pläne / Programme	Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen Integrierter Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Entwässerungsplanung Geologisches Fachgutachten der Fa. BGU
Fachziele	Die geplante Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden. Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BNatSchG sowie dem NatSchG BW anzuwenden, die im Rahmen der Umweltprüfung erstellt wurde und auf die im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen eingegangen wird. Die Berücksichtigung der Fachziele des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt.

#### 1.3 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UP

Grundlage für die Festlegung des Untersuchungsrahmens sind die unter Ziffer II.1.2 genannten umweltbezogenen Pläne, die Geologische Karte Blatt Nr. 6927 (Dinkelsbühl), die Biotopkartierung des Landratsamtes sowie weiter vorliegende Unterlagen und die durch eigene Erhebungen und Bestandsaufnahmen bekommenen Erkenntnisse. Weiter wurden als Grundlage gebietspezifische Unterlagen wie ein integrierter Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbewertung erstellt.

Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Untersuchungsgebiet nur innerhalb eines begrenzten Zeitraumes untersucht wurde, der keine abschließende Aussage über die Existenz evtl. geschützter Pflanzen und Tiere zulässt. Trotz der Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen im Gebiet und Siedlungsflächen in der Umgebung hat das Landratsamt darauf hingewiesen, dass möglicherweise naturschutzrechtlich relevante Artenvorkommen von der Planung betroffen sein könnten. Im Rahmen einer Begehung wurden anhand der Vegetation und anderer Biotopstrukturen bewertet, ob der Standort aufgrund seiner Ausstattung als potentieller Lebensraum für wertgebende planungs- oder artenschutzrechtlich relevante Arten sein könnte. Dies sind hier streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie sowie streng bzw. besonders geschützte Arten nach BNatSchG.

Aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft sind nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und bewertet worden. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden können.

## 2.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES

#### 2.1.1 ALLGEMEINES

Das Plangebiet ist Teil des Mittelfränkischen Beckens und gehört naturräumlich zum Dinkelsbühler Hügelland. Landschaftsform und Charakter sind geprägt durch ein gegenüber dem westlich angrenzenden Keuperbergland flacheren Reliefs, welches von flachen Hügeln mit nur noch schwach eingeschnittenen Tälern durchzogen ist. Durch den kleinräumigen Wechsel bildet die Landschaft ein insgesamt struktur- und spannungsreiches Landschaftsbild. Prägend sind dabei auch die Vielzahl von Weihern und Gewässern dieser wasserreichen Landschaft. Die europäische Wasserscheide liegt einige Kilometer westlich bei Ellenberg. Daher gehört der Untersuchungsraum zum Einzugsgebiet der Donau. Die potentielle, natürliche Vegetation kann dem Beerstrauch-Tannenwald mit Eiche, Preiselbeere, Kiefer und Fichte zugeordnet werden.

Schutzgebiete, Biotope und Naturdenkmale sind im Plangebiet mit Ausnahme des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Rotachtal des Zweckverbandes Rieswasserversorgung, Ellwangen nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet besteht jedoch das § 32-Biotop Nr. 6927-136-7833 „Grabenbegleitende Hecke südl. Wört“.

Das Plangebiet stellt eine harmonische Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers von Wört in diesem südwestlichen Ortsrandbereich dar. Die Flächen werden heute landwirtschaftlich meist intensiv als Grünland genutzt. Die Grundstücke 505, 509 und 515 werden bereits länger als Hausgarten genutzt, dabei sind dort verschiedene, teilweise auch nicht heimische Heckenstrukturen sowie einige Obstbäume verschiedenen Alters vorhanden. Ansonsten bestehen im Plangebiet nur wenige wertvolle Gehölzstrukturen. Am bestehenden Wassergraben, der meist wasserführend ist und im Rahmen einer Flurbereinigung grabenartig ausgebaut wurde, bestehen teilweise Ansätze von Röhricht-Strukturen. Südlich des Grabens bestehen die Gehölzstrukturen des o.g. Biotops, wobei dort die Baumschicht aufgrund der geringen Tiefe fehlt.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden hier jeweils bezogen auf die Planung schutzgutweise dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen darzustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Der Umweltzustand wird dann anschließend dokumentiert und bewertet. Auf die Gesamtbewertung in Anlage 2, S.25 wird verwiesen.

#### 2.1.2 SCHUTZGUT MENSCH

Von der Inanspruchnahme neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung sind besonders die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden betroffen. Im angrenzenden Bereich bestehen bereits Wohngebiete mit Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie dörfliche Gemeinbedarfs-Nutzungen wie Kindergarten, kirchliches Gemeindezentrum usw. Landwirtschaftlich bedingte Beeinträchtigungen wie Geruch und Lärm sind im Rahmen der dörflichen Struktur vorhanden. Weitere, über das Normalmaß hinaus gehende, negative Auswirkungen auf das Plangebiet sind von den angrenzenden Siedlungsbereichen nicht zu erwarten.

Zusätzliche erhebliche Lärmbelastungen durch Anliegerverkehr usw. sind auf die angrenzenden Wohngebiete nicht zu erwarten, da eine Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs auf die angrenzenden Straßen erfolgt. Im Hinblick auf die Randlage werden die Wege zur Kurzzeiterholung in die freie Landschaft nicht wesentlich verlängert, sondern es entstehen neue Querverbindungen auch in Richtung Außenbereich.

Damit sind insgesamt nur wenig erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

### 2.1.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN SOWIE DIE BIOLOGISCHE VIELFALT

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde durchgeführt und ist der Anlage 1 (Seite 24 / 25) zu entnehmen. Beim bestehenden Gelände sind nur in kleineren Teilabschnitten artenreiche Strukturen vorhanden. Der Geltungsbereich besteht mit knapp 87 % der Fläche als relativ einheitlich ausgeprägte Fettwiese mittlerer Standorte. Die Artenzusammensetzung variiert je nach Standort und Bodenfeuchtigkeit und ist durch Gräser sowie Kräuter geprägt. Ansonsten befinden sich im Untersuchungsraum einige im Übergangsbereich zur freien Landschaft befindliche Gärten entlang der nördlich angrenzenden Siedlung. Diese sind nur zum Teil strukturreich und damit von Bedeutung für die Fauna und Flora. Dabei muss insbesondere auf den auf Flst. 515 befindlichen Garten hingewiesen werden, der jedoch aufgrund seiner Größe sowie der teilweise nicht heimischen Randbepflanzung und des Fehlens von Tot- bzw. Altholz als Lebensraum für Vögel und andere Tiere nur von mittlerer Bedeutung ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche vor allem als Nahrungsbiotop für heimische Singvögel und Fledermäuse sowie als Brut- und Nistbiotop für Singvögel von Bedeutung ist. Aufgrund eigener Beobachtungen sind dabei insbesondere verschiedene Spechtarten sowie der Gartenrotschwanz betroffen.

Weitere wertvolle Strukturen sind im zukünftig bebauten Bereich nicht vorhanden. Die bestehende ältere Weide in Verlängerung der Straße „Im Auchtfeld“ ist bereits durch den rechtsverbindlich vorhandenen Bebauungsplan beseitigt.

Der am südlichen Rand verlaufende Wassergraben ist teilweise durch eine hochstaudenreiche, schmale Vegetation geprägt. Geschützte Arten sind dort momentan nicht zu erwarten bzw. sind auszuschließen. Im Zusammenhang mit der grabenbegleitenden Hecke, die als § 32-Biotop ausgewiesen ist, ist dieser Bereich als Lebensraum für Vögel und Säugetiere von Bedeutung. Höhere Bedeutung hat dieser Bereich als Trittstein- und Nahrungsbiotop sowie teilweise auch als Nist- und Brutplatz. Dabei können auch geschützte Arten vorhanden sein. Diese Strukturen werden jedoch durch die vorgesehene Planung nur von der heranrückenden Wohnbebauung beeinträchtigt.

Ziel der Umweltprüfung ist daher den Erhalt der Artenvielfalt, den Schutz besonders gefährdeter Arten, die Sicherung des Lebensraumes sowie den Erhalt und die Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen sicher zu stellen. Weitere geschützte Biotope sowie FFH-Gebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen bzw. werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“:

- Verlust von Wiesenflächen sowie von ca. 16 Obst- bzw. Laubbäumen.
- Verlust von Lebensräumen für Tiere im Bereich der bestehenden Heckenstrukturen.
- Störungen während des Baubetriebs.

Im Hinblick auf die relativ geringe Flächenausdehnung des Plangebiets, der angrenzenden Siedlungsbereiche sowie der relativ hohen Vorbelastungen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist nur eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber der vorgesehenen Planung zu erwarten, die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sind als erheblich einzustufen.

### 2.1.4 SCHUTZGUT BODEN

Böden haben insgesamt wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Dabei sind insbesondere die Funktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie „Standort für die natürliche Vegetation“ zu betrachten.

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen diese Funktionen zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Grundsätzlich soll mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden. Dabei sind Maßnahmen zum Schließen von Baulücken, zur Revitalisierung von gewerblichen Brachflächen, zur Verdichtung der bestehenden Bebauung, zur Minimierung des Versiegelungsgrades und zur Umnutzung bestehender Bausubstanz zu prüfen. Die Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit erfolgt unter Anwendung des Leitfadens Heft 31 der Reihe Luft, Boden, Abfall des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Auf Grundlage der Daten der Flurbilanzpläne des Landratsamtes –Geschäftsbereich Landwirtschaft-, des geologischen Gutachtens sowie eigenen Erhebungen bestehen im Plangebiet die Böden vorwiegend aus stauwasserbeeinflussten Böden, die als Pseudogleye oder Pseudogley-

Braunerden ausgebildet sind. In flacheren, trockenen Lagen, wie im oberen Bereich des Baugebiets bestehen oft Braunerden, die podsolig ausgebildet sein können. Im mittleren Teil bestehen im nahezu wasserundurchlässigen Oberen Bunten Mergel besonders schlechte Böden mit Stagnogleyen. In der Leistungsfähigkeit ihrer Bodenfunktionen weisen die Böden im Plangebiet bei ihren Bodenfunktionen insgesamt nur eine geringe bis mittlere Bedeutung auf (siehe untenstehende Tabelle).

Tabelle 1: Bewertung der Bodenfunktionen im Untersuchungsraum

Standortbereich / Bodenfunktionen	Standort natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
zw. Auchtweg und Rosenweg (oben), lehmiger Sand, Grünland, 0,90 ha	3	2	3	2
zw. Rosenweg und westl. Rand (oben), sandiger Lehm, Grünland, 0,90 ha	3	2	3	3
zw. Auchtweg und westl. Rand (Mitte), sandiger Lehm, Grünland, 1,82 ha	3	2	2	2
entlang Bach, schwerer Lehm, Grünland, 0,80 ha	3	2	2	2

Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet durch die Überformungen im Zuge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits vorhanden.

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Verlust aller Bodenfunktionen auf ca. 2,16 ha durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung von bisher unbebauten Flächen.
- Weitere Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Umschichtung sowie Veränderungen des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauzeit.
- Reduzierung der natürlichen Bodenverhältnisse durch verstärkte Nutzung.

Aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes wird in das Schutzgut „Boden“ sehr erheblich eingegriffen.

## 2.1.5 SCHUTZGUT WASSER

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern.

Die Grundwasser-Vorkommen im Plangebiet dürften hinsichtlich des Wasserreichtums hoch sein. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (siehe geol. Gutachten Anlage 3 zum BPL) ergab sich trotz Trockenperiode teilweise ein freier Grundwasserspiegel von 1,55 m unter Gelände. Das Gebiet ist für die Trinkwasser-Versorgung von Bedeutung. Es ist deshalb als Wasserschutzgebiet der Zone III für die Tiefbrunnen Rotachtal des Zweckverbandes Rieswasserversorgung, Ellwangen ausgewiesen. Der lokale Grundwasserhaushalt wird voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn auch durch die vorliegende Planung eine Verringerung der Grundwasser-Neubildung durch Flächeninanspruchnahme stattfindet. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoff-Einträgen ist aufgrund der nur mittleren Leistungsfähigkeit des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe mittel einzustufen.

Oberflächengewässer sind von der Planung direkt betroffen. Der am südlichen Rand des Plangebiets verlaufende Wassergraben dient als natürlicher Vorfluter für das Plangebiet und dessen Untersuchungsraum. Der Bereich gehört zum Einzugsgebiet der Rotach, die über die Wörnitz in die Donau entwässert. Durch die Planung ergibt sich ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers besonders bei Starkregenereignissen. Das Schmutzwasser kann der Kläranlage „Wört“ ordnungsgemäß zugeführt werden. Dazu sind Kanäle neu zu bauen.

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

- Verringerung der Grundwasser-Neubildungsrate durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung von ca. 2,16 ha bisher unversiegelter, meist landwirtschaftlich genutzter Flächen.
- Beschleunigter Abfluss von Regenwasser in den Vorfluter durch Versiegelung von Flächen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mittel einzustufen. Auf die Ausführungen zur Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ beim Schutzgut Boden unter

Ziffer II.2.1.4 wird verwiesen.

Durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ zu erwarten.

#### 2.1.6 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Luft hat als Schutzgut für den Lebensraum eine herausragende Bedeutung und steht in engem Wirkungszusammenhang mit den Schutzgütern „Mensch“, „Pflanzen und Tiere“ sowie „Kultur und Sachgüter“. Luftverunreinigungen stellen Belastungen des Klimas auf der kleinräumigen als auch auf der regionalen Ebene dar. Grundsätzlich sind im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen, Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung sowie Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich hier aus der Lage am Siedlungsrand. Das Gebiet liegt im mittelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich (durchschnittliche Jahrestemperatur 7-8°).

Wesentliche klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse sind im Nahbereich des Plangebietes nicht zu erwarten, da die Flächen aufgrund ihrer Neigung, der angrenzenden Siedlungsflächen und Funktionen im ländlichen Raum keine hohen Empfindlichkeiten erwarten lassen. Wesentliche Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima:

- Erhöhung der Immissionen aus Verkehr und Besiedlung (Heizungsanlagen),
- Erwärmung bodennaher Luftschichten durch Versiegelung.

Die Bebauung und Versiegelung der Flächen sowie die davon ausgehenden Immissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen bewirken in der geplanten Größenordnung des Baugebietes jedoch nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Luft und Klima“.

#### 2.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild besteht aus seinen Elementen Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Mit der Inanspruchnahme von Flächen können erhebliche raumbedeutsame Umwelteinwirkungen auf das Landschaftsbild verbunden sein.

Das Plangebiet gehört zum sehr schönen Landschaftsraum des Rotachtals, das aufgrund seines naturnahen Zustands und den großen Schilf- und Hochstaudenflächen seltene Elemente aufweist, größtenteils als Landschaftsschutzgebiet eingetragen ist. Das Plangebiet selbst liegt am Rand eines kleinen Seitentales am südwestlichen Ortsrand von Wört, das von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Das Gelände ist leicht nach Süden / Südosten geneigt.

Durch die Planung können sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ergeben:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft.
- Erhöhung der Fernwirkung durch Ausdehnung der Siedlungsflächen.

Im Hinblick auf die am südwestlichen Siedlungsrand gelegenen Strukturen sowie die geplante angemessene Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaft“ zu erwarten sind.

#### 2.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind jedoch von der Planung, soweit bekannt, nicht betroffen.

#### 2.1.9 WECHSELWIRKUNGEN

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB auch die Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen, da die Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Diese Wirkungsketten und Überlagerungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um hier evtl. mögliche Folgen bzw. Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Im Plangebiet führt die geplante Überbauung zwangsläufig zu einem weiteren Verlust von Bodenfunktionen der anstehenden Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Dadurch erfolgt ein erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss, während die Versickerung reduziert wird. Daneben bewirkt der Bodenverlust auch den Verlust von Lebensräumen sowie eine Veränderung des Mikroklimas. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ aufsummierende Wechselwirkungen ist jedoch durch die vorliegende Planung nicht in erheblichem Maße zu erwarten.

## 2.1.10 SONSTIGE UMWELTRELEVANTE BELANGE

Die regionalplanerischen Ziele sind in der Planung berücksichtigt bzw. wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung abgearbeitet.

## 2.1.11 ÜBERSICHT DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch Realisierung	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionen auf bestehende Siedlungsbereiche - Landwirtschaftliche Immissionen durch landwirtschaftliche Flächen im benachbarten Außenbereich	•
Pflanzen und Tiere	- Verlust von 16 Obst- bzw. Laubbäumen und Heckenstrukturen - Verlust von Wiesenflächen - Störungen während des Baubetriebs	••
Boden	- Verlust aller Bodenfunktionen auf ca. 1,73 ha - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Verdichtung, Umschichtung sowie Veränderungen des Bodenaufbaues	•••
Wasser	- Verringerung der Grundwasser-Neubildung auf ca. 2,16 ha - Beschleunigter Oberflächenwasserabfluss	••
Luft und Klima	- Erhöhung der Immissionen aus Verkehr und Besiedlung - Erwärmung bodennaher Luftschichten durch Versiegelung	•
Land-schaft	- Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Erweiterung von Siedlungsflächen - Erhöhung der Fernwirkung der geplanten Siedlung	•
Kultur-und Sachgüter	- keine	-
Wechsel-wirkungen	- Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich der negativen Auswirkungen in engem Verhältnis	•
Sonstiges	- regionalplanerische Ziele werden eingeschränkt	-

•••sehr erheblich / ••erheblich / •wenig erheblich / -nicht erheblich

## 2.2 MASSNAHMEN

## 2.2.1 VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V), Minimierung (M) ,zum Ausgleich (A) sowie zum Ersatz (E) vorgesehen:

## V 1 SCHUTZ DES BODENS

Festsetzungen zum Schutz des Bodens werden durch eine entsprechende Festsetzung der Höhenlage der Straße und der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen getroffen. Damit kann auf den Grundstücken in der Regel ein weitestgehender Erdmassenausgleich ermöglicht werden. Weiter ist auf die Wiederverwertung unbelasteten Erdaushubs sowie auf den Schutz des Mutterbodens im Baugebiet zu achten. Die Einrichtung einer entsprechenden Bodenbörse ist von der Gemeinde gemäß dem Textteil unter Ziffer 4.4 einzurichten. Dabei soll der Oberboden insbesondere für die Abdeckung der gemeindeeigenen Erddeponie Wört sowie für die Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden. Damit können auf ca. 2 ha Fläche Bodenverbesserungen erfolgen.

Mit dieser Vermeidungsmaßnahme können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser vermieden bzw. reduziert werden

## V 2 MASSNAHMEN ZUR REGENRÜCKHALTUNG VON OBERFLÄCHENWASSER IM BAUGEBIET.

Hof- und Stellplatzflächen sind zwingend wasserdurchlässig herzustellen. Die Dachflächenwässer der Gebäude sind in privat herzustellenden Pufferbehältern zu speichern und gedrosselt in den Wassergraben bzw. über den Oberflächenwasserkanal in den Wassergraben einzuleiten. Damit kann ein großer Teil der Dachflächenwässer verzögert in den Vorfluter eingeleitet und insgesamt ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt geschaffen werden, so dass die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden und Wasser zumindest teilweise ausgeglichen werden können.

**V 3 ERHALT BESTEHENDER OBST- UND LAUBBÄUME**

Durch die Planung werden 4 bestehende Obst- und Laubbäume durch eine Pflanzbindung gesichert und damit langfristig erhalten.

Mit dieser Maßnahme können im Zusammenhang mit den Maßnahmen A 1, M 2 und M 4 die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima sowie Landschaft vermieden bzw. reduziert werden.

**M 1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**

Durch eine möglichst sparsame Erschließung des Baugebiets kann die Gesamtfläche der Versiegelung reduziert werden. Dies trägt dazu bei, dass die Ziele des Bodenschutzes erreicht und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Luft und Klima minimiert werden können.

**M 2 GESTALTUNG DES BAUGEBIETES**

Um im Baugebiet eine gute städtebauliche Gestaltqualität zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung und Landschaft definiert. Diese sind z.B. eine Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhen, Gestaltungsrichtlinien für die Fassade und das Dach hinsichtlich von Materialien und Farben, der Dachform, -neigung und -deckung, zur Gestaltung der Dachaufbauten sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke.

Mit dieser Maßnahme können mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Landschaft sowie Luft und Klima minimiert werden.

**M 3 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ**

Zur Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf den Planungsraum können weitere Maßnahmen des technischen Umweltschutzes beitragen. Dies sind:

- Vermeidung von Emissionen durch die Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Einsatz moderner Heizungsanlagen.
- Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf Tiere der freien Landschaft durch Lichtemission werden für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (NAV-, NA-Lampen) empfohlen.
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern durch sachgemäße Entsorgung bzw. Wiederverwertung.
- Nutzung regenerativer Energien durch Passivhausbauweise zur Minimierung der Wärmeverluste und Einsatz von Photovoltaik und thermischen Solaranlagen.

Diese Maßnahmen können insbesondere die Beeinträchtigungen der Belange der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere sowie Landschaft minimieren.

**M 4 FLEDERMAUSQUARTIERE**

Zur Unterstützung des Erhalts und der Entwicklung von Lebensräumen für Fledermäuse sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Quartiere für Fledermäuse vorzusehen und bereits im Baugesuch darzustellen.

Mit dieser Maßnahme kann im Zusammenhang mit den Maßnahmen V 3, A 1, A 2 und A 3 ein wertvoller Beitrag für den Erhalt dieser Tiere geleistet und mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ minimiert werden.

**A 1 DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES**

Zur Durchgrünung der Bauflächen sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der privaten Vorgärten als Straßenrandbegrünung sowie von weiteren Obst- oder Laubbäumen im hinterliegenden Bereich der Baugrundstücke vorgesehen. Dabei ist ganz bewusst eine teppichartige Anpflanzung von Obstbäumen auf den Baugrundstücken vorgesehen, die den Charakter eines großen Obstgartens vermitteln soll. Dies soll als Ausgleich für die entfallenden Obstbäume und zum Erhalt der dörflichen Strukturen dienen.

Mit dieser Maßnahme können zusammen mit den Maßnahmen V 3 und A 2 Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima sowie Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden.

**A 2 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG DES BAUGEBIETS**

Das geplante Wohngebiet ist am westlichen und südlichen Rand durch die Entwicklung verschiedener Grünstrukturen in die freie Landschaft zu integrieren. Dazu sind im Bebauungsplan Pflanzgebote vorgesehen. Am westlichen Rand ist eine Streuobstwiese oder alternativ ein lockerer Gehölzgürtel mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Dabei sind mindestens 60% der Fläche zu bepflanzen. Im südlichen Randbereich ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die in unterschiedlicher Breite die Verzahnung des Siedlungsrandes mit der freien Landschaft definiert. Die Fläche ist als extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln und ist mit verschiedenen Maßnahmen zu gestalten. Dabei übernehmen verschiedene Pflanzgebote für landschaftstypische Einzelbäume sowie Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzgebot 2 zusammen mit der Maßnahme A 3 die landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes. Ergänzend sind an den südlichen Rändern dieser Feldgehölze Steinriegel aufzuschütten, die die ökologische Funktion zur Entwicklung von Lebensräumen für Fauna und Flora noch weiter verbessern.

Mit dieser Maßnahme können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden.

**A 3 NATÜRLICHE GEWÄSSERENTWICKLUNG**

Für den bestehenden Oberflächenwassergraben ist durch entsprechende Maßnahmen ein natürlicher Entwicklungsprozess einzuleiten. Dabei sind unter Berücksichtigung und Erhalt der bestehenden Strukturen, wie geschützte Gehölzbestände am südlichen Ufer und Röhrichtansätze, mit einfachen Maßnahmen einen naturnahen Gewässerzustand zu entwickeln. Dies sind:

- Umgestaltung des Wasserlaufs durch Anhebung der Gewässersohle in Teilbereichen, Verbesserungen der Querschnittsgestaltung durch muldenartige Verbreiterung des Gewässerlaufes mit Anlegung flacher Böschungen sowie Verbesserungen im Bereich der Verrohrungen an Übergängen und Überfahrten durch Herausnahme an 3 Standorten und Vergrößerung der Rohrdurchmesser an 2 Standorten.
- Ergänzung der gewässerbegleitenden Bepflanzung. Dabei sind entlang des Gewässers standortgerechte Gehölzstrukturen wie Einzelbäume und Gehölze sowie nassliebende Hochstaudenfluren (Mädesüß-Fluren) zu entwickeln. Die auf der Südseite angrenzenden Gehölzstrukturen (§ 32-Biotope) sind unter Berücksichtigung natürlicher Entwicklungsprozesse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde teilweise auf Stock zu setzen, so dass die Belichtung des Grabens verbessert wird.
- Anpassung der einmündenden Drainagen durch Anhebung des Auslaufes an 2 Standorten

Ziel ist dabei insgesamt die Schaffung eines naturnahen Wasserhaushalts und naturnaher Gewässerstrukturen, die Verbesserung der Lebensverhältnisse für Fauna und Flora am Gewässer sowie die Verbesserung der Erlebbarkeit des Gewässers. Dabei ist auch eine Verbesserung der Wasserrückhaltung und die Nutzungsextensivierung der Gewässerlandschaft zu erreichen.

Mit dieser Maßnahme können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden.

**2.2.2 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ (BIOTOPTYPEN)**

Auf der Grundlage der Bewertung der Biotoptypen zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung für Baden-Württemberg (LfU, 2005) wurde das Plangebiet in Bestand und Planung bilanziert (siehe Anlage 1, S. 24-25).

Dabei ergab sich für die Biotoptypen folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz:

Bestand	434.367 Punkte
Planung	340.594 Punkte
Defizit	- 93.773 Punkte

Dies ergibt auf der Grundlage der rechnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ein Defizit von 93.773 Punkten, was einem Ausgleich von ca. 78 % entspricht. Die Gesamtbewertung der Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft, Boden und Wasser ist in Anlage 2, Gesamtbewertung (S. 26) zusammengefasst.



## 2.3 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

### 2.3.1 BEI NULL-VARIANTE

Ohne die Ausweisung als Wohngebiet würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland weitergehen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung würde zukünftig jedoch zumindest teilweise wegen ungünstiger Zuschnitte und der angrenzenden Siedlungsbereiche vermutlich zurückgehen. Die Obstbäume wären vermutlich in den nächsten Jahren, zumindest teilweise, abgängig. Bei einer zurückgehenden landwirtschaftlichen Nutzung würde das Gelände verbuschen und als Kulturland untergehen. Die Funktionen des Plangebiets sowie der angrenzende unvollständige Siedlungsrand blieben jedoch erhalten.

### 2.3.2 BEI PLANUNGSDURCHFÜHRUNG (KONFLIKTANALYSE)

Grundsätzlich stellt die Planung im Sinne des § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Mit der Planung sind die unter Ziffer II.2.1 ermittelten unvermeidbaren Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf Grundlage der unter Ziffer II.2.2.1 aufgeführten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe die negativen Auswirkungen der Planung reduziert, minimiert bzw. ausgeglichen werden.

#### SCHUTZGUT MENSCH

Durch die geplante Ausweisung von Wohnbauland sind bezüglich des zu erwartenden Verkehrs keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung sowie auf das Plangebiet selbst zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung der Außenbereichsflächen hat Auswirkungen auf das Plangebiet, da zumindest saisonal gewisse Geruchsmissionen von deren Bewirtschaftung ausgehen. Hinsichtlich des dörflichen Charakters von Wört sind diese Immissionen jedoch ortsüblich und müssen hingenommen werden. Die Wege zur Kurzzeiterholung in die freie Landschaft werden durch die Planung unwesentlich länger. Durch neue Fußweg-Verbindungen werden die Wege teilweise sogar kürzer und durch die Aufwertung des Gewässerbereiches wird dieser besser erlebbar und trägt zu einer Verbesserung dieses Bereichs bei. Insgesamt können mit den Maßnahmen M 2, A 1, A 2 und A 3 die nur geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch“ voll ausgeglichen werden.

#### SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE SOWIE BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Plangebiet, das heute weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bestehen zwar im Bereich der bereits als Haus- oder Obstgarten genutzten Flächen sowie entlang des Grabens einige wertvolle Grünstrukturen, die jedoch nur zum Teil erhalten werden können. Dabei stellt der Erhalt von 4 bestehenden Bäumen das Gerüst für den geplanten Obstgarten-Charakter des neuen Wohngebiets dar. Unter Berücksichtigung, dass der bestehende Bereich bis heute schon durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet ist, kann sich der Bereich mit den zu erhaltenden und geplanten Grünstrukturen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zukünftig weiterentwickeln und stellt unter Beachtung einer konsequenten Umsetzung der Maßnahmen gegenüber der heutigen Situation keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar. Dabei kann das Wohngebiet mit dem Charakter eines Obstgartens im Zusammenhang mit den geplanten Randstrukturen auch die Funktion als wichtiger Lebensraum für Tiere übernehmen, der gegenüber der heutigen Situation keine wesentlichen Verschlechterungen ergibt.

Insgesamt ist der Eingriffsraum auch nicht durch wesentliche Beeinträchtigungen geschützter Arten betroffen. Für die im Planungsgebiet und seiner Umgebung vorhandenen Populationen von Zwergfledermaus und Großes Mausohr sowie für teilweise unter Schutz stehende Vögel wie z. B. Mittelspecht sind die Flächen als Nahrungs-/Jagdhabitat von untergeordneter Bedeutung, da insgesamt keine großen Flächen wegfallen und in der Umgebung der geplanten Wohngebiets-Erweiterung sowie im Bereich der umgebenden Landschaft genügend strukturreiche Ausweichflächen vorhanden sind, die diesen Verlust ausgleichen können. Nach Realisierung der Bebauung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden Strukturen geschaffen, die zu einer Biotopvernetzung inner- und außerörtlicher Flächen beitragen und damit mittelfristig zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Lebensraumes von Fauna und Flora führen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen V 3, M 2, M 3, M 4, A 1, A 2 und A 3 werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt im Plangebiet weitestgehend ausgeglichen.

#### SCHUTZGUT BODEN

Bezüglich des Schutzgutes „Boden“ ergibt sich eine erhöhte Versiegelung bzw. Teilversiegelung von bisher unbebauten Flächen. Diese wirkt sich als Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen aus, wenn gleich der vorhandene Boden keine besonders ausgeprägten hohen Boden-

funktionen besitzt. Insgesamt ergeben sich in Teilbereichen sehr erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und damit ein unvermeidbarer Verlust von Boden auf ca. 1,73 ha Fläche. Diese Beeinträchtigungen können im Plangebiet jedoch nicht ausgeglichen werden. Daher sind weitere Maßnahmen vorgesehen, die das Defizit noch durch die zur Verfügungstellung von Oberboden für die Abdeckung der gemeindeeigenen Erddeponie Wört sowie durch die Bereitstellung von Oberboden für die Landwirtschaft reduzieren. Dafür wird von der Gemeinde eine entsprechende Bodenbörse eingerichtet. Mit dieser Maßnahme können auf ca. 2 ha Fläche Bodenverbesserungen erfolgen, die die bestehenden Kompensationsdefizite reduzieren. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ zwar durch die Maßnahmen V 1, M 1, A 2 und A 3 reduziert, es bleiben jedoch nicht auszugleichende Beeinträchtigungen zurück.

#### SCHUTZGUT WASSER

Zum Schutzgut „Wasser“ ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Boden eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie ein dadurch schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen. Dies wird jedoch durch das vorgesehene Regenwassermanagement mit privaten Pufferbehältern, der Ableitung des Drosselabflusses über eine Oberflächenwasserdole in den Wassergraben sowie weitere Maßnahmen, neutralisiert. Damit sind auch Befürchtungen auf eine Erhöhung der Hochwassergefahr im Bereich des Egelweihers auszuschließen. Da das geplante Baugebiet als geplantes Wohngebiet definiert ist, sind negative Auswirkungen auf das bestehende Wasserschutzgebiet nicht zu erwarten. Diese grundsätzlich nicht unerheblichen Auswirkungen von Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen kann durch das geplante Regenwassermanagement mit der Maßnahme V 2 teilweise ausgeglichen werden. Zusätzlich können durch die Maßnahmen V 1, M 1, A 1 und A 2 die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ zumindest teilweise ausgeglichen werden.

#### SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Die nur wenig erheblichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima können durch die Maßnahmen, die ein gute Durchgrünung und Gestaltung des Baugebiets gewährleisten, größtenteils ausgeglichen werden.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Planung ergibt sich im Zusammenhang mit den geplanten Gebäudehöhen bis 9 m sowie den Vorbelastungen keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da sich das geplante Gebiet gut in den bestehenden Siedlungsraum einfügt und den Landschaftsraum des nahe liegenden Außenbereiches nicht beeinträchtigt. Eine wesentliche Fernwirkung des geplanten Siedlungsbereiches ist nicht zu erwarten, da sich die neue Bebauung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und zur Durchgrünung in den kleinen Talraum gut einfügt. Damit sind die landschaftlichen Belange der Planung voll berücksichtigt.

#### WECHSELWIRKUNGEN

Diese bestehen zwar zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“, wobei sich diese hier nicht gegenseitig verstärken. Aufgrund der geplanten Maßnahmen bleiben allerdings vor allem beim Schutzgut „Boden“ unüberwindbare Defizite bestehen.

#### SONSTIGE KONFLIKTE

Die regionalplanerischen Ziele, die teilweise im Widerspruch zur Planung stehen, wurden bereits im Rahmen der genehmigten Flächennutzungsplanung ausgeräumt. Daher bestehen diesbezüglich keine weiteren Beeinträchtigungen.

#### 2.3.3 ERGEBNISSE SONSTIGER PRÜFUNGEN

Sonstige Prüfungen sind bisher nicht erforderlich und wurden nicht durchgeführt.

#### 2.4 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Gemeinde Wört möchte mit dieser Planung dringend benötigte Siedlungsflächen ausweisen. Im Zusammenhang mit den planerischen Überlegungen zur Innenentwicklung, welche im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts (ELR-Programm) definiert wurden, stimmt die Planung mit den Bestrebungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung überein. Ein gänzlicher Verzicht auf die Entwicklung von Siedlungsflächen im Außenbereich ist nicht möglich, da für eine angemessene Eigenentwicklung des Ortes die meist erst längerfristig realisierbaren Flächen im Ortskern nicht ausreichen. Dabei ist auch zu beachten, dass durch eine Stagnation der Siedlungs- und Eigenentwicklung den Bemühungen zum Erhalt und Ausbau der Infrastruktur-Einrichtungen im Hauptort nicht die Grundlage entzogen werden kann und damit eine nachhaltige Entwicklung

Wört's stark beeinträchtigt würde. Daher sind zurzeit keine anderen sinnvollen Planungsalternativen vorhanden.

### 3.0 MONITORING

#### 3.1 KONZEPT

Im Rahmen des Monitoring ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehene Größe der geplanten Siedlung ist im Zusammenhang mit den Vorbelastungen Plangebietes und seiner Umgebung besonders auf die Belange der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere zu achten.

#### 3.2 DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Fertigstellung der Erschließung und erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Bei der Durchführung der Ortsbegehungen ist ein Vertreter der Naturschutzbehörde zu beteiligen. Insbesondere sind die Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets, zur Reduzierung versiegelter Flächen sowie zur Funktionalität der privaten Regenrückhaltung zu überprüfen. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

## III ZUSAMMENFASSUNG PLANUNGS- UND UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Wört plant im südwestlichen Anschlussbereich der Siedlung „Auchtfeld“ ein Baugebiet mit insgesamt ca. 4,4 ha Größe. Damit sollen die Voraussetzungen für die Ausweisung von ca. 51 Bauplätzen für Wohnbebauung geschaffen werden, die den wesentlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die nächsten 10 Jahre abdecken sollen. Daher besteht an der Planung ein öffentliches Interesse. Die Umsetzung kann bzw. soll in mehreren Teilabschnitten erfolgen. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen Auchtweg, Rosenweg und Im Auchtfeld. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser bei einer Grundflächenzahl von 0,35.

Das Plangebiet ist heute von intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland, von einigen Hausgärten mit Streuobstbestand im Übergangsbereich zur bestehenden Siedlung sowie von den am südlichen Rand bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens geprägt. Das Gebiet ist damit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von mittlerer Bedeutung.

Die geplante Baugebiet wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild so weit als möglich minimieren zu können. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Eine artenschutzrechtliche Überprüfung wurde durchgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt und tragen dazu bei, dass die negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange deutlich reduziert und teilweise kompensiert werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, sind vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser sowie deren Wechselwirkungen zu nennen. Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss. Dabei bleiben nicht auszugleichende Beeinträchtigungen zurück. Die Belange der Schutzgüter Pflanzen und Tiere können so berücksichtigt werden, dass das Plangebiet mit dem Charakter eines großen Obstgartens entwickelt werden soll, der neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen schafft. Insgesamt ca. 16 verloren gehenden Obst- bzw. Laubbäumen sowie ca. 560 m<sup>2</sup> Heckenstrukturen stehen ca. 180 zu pflanzenden Obst- bzw. Laubbäumen sowie ca. 1870 m<sup>2</sup> neuen Gehölzstrukturen gegenüber. Damit können die Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch“ und „Landschaftsbild / Erholung“ können durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden. Bei den sonstigen Belangen ergeben sich keine nachhaltigen

erheblichen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Neuausweisung von ca. 3,0 ha Wohnbaufläche, unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, bei den Schutzgütern „Pflanzen und Tiere“, „Klima / Luft“, „Boden“ und „Wasser“ Defizite bestehen bleiben, die im Plangebiet nicht auszugleichen sind und sich damit als erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen darstellen (siehe Anlage 2). Die verbleibenden Defizite sind gegenüber der dringenden Schaffung von Wohnbau land für breite Schichten der Bevölkerung von Wört zur Eigenentwicklung zurückzustellen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet nicht geschaffen werden, da sonst die erforderliche Dichte eines innerörtlichen Wohngebietes verloren ginge und den Aspekten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspräche. Die geplante Siedlungserweiterung fügt sich unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten gut in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsgefüge ein. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden geprüft. Wesentliche Beeinträchtigungen geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Wört bereits im Jahre 2002 die Brachflächen sowie die innerörtlichen Potenziale im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes (ELR-Programm) erfasst hat. Grundsätzlich ist die Gemeinde bemüht diese Potenziale auszuschöpfen. Aufgrund der meist schwierigen Grundstücks- bzw. Eigentumsverhältnisse ist eine Realisierbarkeit der innerörtlichen Entwicklungsflächen jedoch nur langsam bzw. mittel- bis langfristig möglich. Dadurch ist für die Eigenentwicklung der Gemeinde auch heute noch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich erforderlich. Dies ist besonders unter Berücksichtigung der leistungsstarken ansässigen Firmen und der Heimsonderschule zu sehen, deren Mitarbeiter nach Wohnmöglichkeiten suchen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet nach Bedarf in Teilabschnitten realisiert wird und die Inanspruchnahme innerörtlichen Reserven bzw. Flächenpotenziale in Zukunft berücksichtigt werden.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich bzw. als Ersatz sind nicht vorgesehen, da die Gemeinde Wört überdurchschnittlich große Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz vorhält. Weiter hat die Gemeinde vor einigen Jahren an der Rotach ein großes Grundstück zur Renaturierung zur Verfügung gestellt.

Zur Gewährleistung der vorgesehenen Maßnahmen ist dazu das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Auf die weiteren detaillierten Ausführungen in der Begründung mit Umweltbericht wird verwiesen.

### IV ANLAGE 1 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG

auf Grundlage der Biotoptypenbewertung der LFU Baden-Württemberg vom August 2005

Ziffer	Biotoptyp		Bewertungsdaten										Biopwert Planung	Fläche m²	Bilanzwert Bestand	Biopwert Planung	Fläche m²	Bilanzwert Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Grundwert	Wertsplasse	Faktoren zutretender Prüfmertkale						Biopwert Bestand	Fläche m²						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
1.0		Bestand																
1.1	12.60	Graben (522 m²) - davon Sohle	11	(3-16)	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	125	1.650							
	35.42	- davon Gewässerbegleitete Hochstaufenflur (30%)	21	(13-53)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	119	2.498							
	35.42	- davon Gewässerbegleitete Hochstaufenflur (70%)	21	(13-53)	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	278	4.670							
1.2	12.60	Graben (264 m²) - davon Sohle	11	(3-16)	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	80	1.056							
	34.59	- davon Sorsliges Röhricht (10%)	19	(11-53)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	18	342							
	35.42	- davon Gewässerbegleitete Hochstaufenflur (60%)	21	(13-53)	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	110	2.772							
	35.42	- davon Gewässerbegleitete Hochstaufenflur (30%)	21	(13-53)	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	56	941							
1.3	12.60	Graben (116 m²) - davon Sohle	11	(3-16)	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	44	581							
	34.59	- davon Sorsliges Röhricht (20%)	19	(11-53)	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	15	342							
	35.42	- davon Gewässerbegleitete Hochstaufenflur (50%)	21	(13-53)	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	36	907							
	35.42	- davon Gewässerbegleitete Hochstaufenflur (30%)	21	(13-53)	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	21	353							
1.4	33.41	Feldwiese mittlerer Standorte	13	(8-19)	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	16	136.079							
1.5	33.41	Feldwiese mittlerer Standorte	13	(8-19)	0,8	0,8	1,0	1,0	1,0	8	27.446							
	45.40b	+ 6 best. Bäume Streuobst auf mittelmertigen Biotoptypen*	5	(3-7)	0,6	1,0	1,0	1,0	1,0	3	1.440							
1.6	33.80	Zierrasen	4	(4-12)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	4	354							
1.7	33.80	Zierrasen	4	(4-12)	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	8	1.176							
1.8	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	(9-15)	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	9	135							
1.9	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	(9-15)	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	13	183							
1.10	41.24	Hassel-Feldhecke	19	(11-27)	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	15	211							
1.11	43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	(9-18)	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	9	836							
	45.10-30b	+ 2 best. Bäume auf mittelmertigen Biotoptypen*	5	(3-5)	0,6	1,0	1,0	1,0	1,0	3	600							
1.12	44.11	Gebüsch m. naturräumlichstandorttyp. Arten	10	(10-14)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	10	355							
1.13	44.12	Gebüsch aus nicht heimisch. Straucharten	6	(6-8)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6	744							
1.14	44.30	Heckenzaun	4	(4-6)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	4	170							
1.15	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1	10							
1.16	60.20	Straße, Weg oder Platz	1	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1	819							
1.17	60.23	Weg o. Platz m. wassergeb. Decke, Kies o. Schotter	2	(2-4)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2	102							
1.18	60.25	Grasweg	6	(6)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6	384							
1.19	60.50	Kleine Grünfläche	4	(4-8)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	4	608							
	45.10-30a	+ 2 best. Bäume auf sehr geringwert. Biotoptyp.*	6	(4-6)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6	1.290							
1.20	60.60	Gärten	6	(6-9)	1,5	1,0	1,0	1,0	1,0	9	1.434							
	45.10-30a	+ 5 best. Bäume auf sehr geringwert. Biotoptyp.*	6	(4-6)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6	440							
1.21	60.60	Gärten	6	(6-9)	1,5	1,0	1,0	1,0	1,0	9	229							
	45.40a	+ Streuobst auf sehr geringwert. Biotoptyp.*	6	(4-6)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6	229							
1.22		best. Wohngebiet (825 m²)																
	60.10	- davon 30% von Bauwerken bestandene Fläche	1	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1	248							
	60.20	- davon 30% Straße, Weg oder Platz	1	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1	248							
	60.60	- davon 40% Gärten	6	(6-9)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6	329							



IV ANLAGE 2 GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Gesamtbewertung der Schutzgüter auf Grundlage der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LfU Baden-Württemberg vom Oktober 2005											
Bebauungsplan "Auchtfeld II" in Wört											
Stufe	Tiere / Pflanzen		Landsch.bild / Erholung		Klima / Luft		Boden		Wasser		Bedeutung
	vorher [ha]	nachher [ha]	vorher [haWE]	nachher [haWE]	vorher [haWE]	nachher [haWE]	vorher [haWE]	nachher [haWE]	vorher [haWE]	nachher [haWE]	
A											besondere
B			öffentliche Grünflächen								besondere
Bc			best. Grünstrukturen	0,54	öffentliche Grünflächen	0,54			Stubensandstein (WGS)	4,29	allgemeine
C			Pflanzgebiete am Ortsrand	0,05	sonstige Grünflächen	0,14	Grünland usw.	AW 1,69 FP 0,87 NB 4,29 AW, FP 0,81			allgemeine
Cd			Gut durchgrüntes Wohnbaugebiet	3,06	Gut durchgrüntes Wohnbaugebiet (W.Dachbegr.)	3,06		sonst. Flächen m. Oberbodenauftrag			allgemeine
D			Sonst. Grünfl.	0,08			AW 2,60 FP 3,42 NB, AW, FP 0,63				geringe
de											geringe
E	siehe Bewertung Anlage 1		versiegelt	0,13	versiegelt	0,13	versiegelt	versiegelt	versiegelt	0,13	geringe
Komp. defizit	434.367	340.594	11,18 haWE	10,83 haWE	13,00 haWE	10,64 haWE	10,99 haWE	8,34 haWE	15,14 haWE	10,94 haWE	
		93.774 Punkte	planintern kompensiert		2,36 haWE		2,56 haWE		4,20 haWE		
NB natürliche Bodenfruchtbarkeit AWA Ausgleichskörper im Wasserkreislauf FP Filter und Puffer für Schadstoffe											
Aufgestellt am 27.09.2006 / LKP-WO											