

GEMEINDE WESTHAUSEN  
OSTALBKREIS

**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
**“SCHWENKSBRUNNEN II“**

**Abwägungsvorschlag**

zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
und Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Stand 20.11.2024



Gemeinde Westhausen  
Jahnstr. 2  
73463 Westhausen  
Tel. 07363-840  
info@westhausen.de  
www.westhausen.de

MITWIRKUNG:



a2Plan Ingenieure GmbH  
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2  
73463 Westhausen  
Tel. 07363/95494-0  
info@a2plan.de  
www.a2plan.de



Büro für Architektur und Städtebau  
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss  
Freie Architekten, GbR  
Fetzerstr. 4, 70199 Stuttgart  
Tel. 0711-6207517  
info@bloss-architektur.de  
www.bloss-architektur.de

**Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit  
gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme, Anregung, Hinweise  
zum Planstand 24.06.2024**

**Ergebnis der Prüfung,  
Abwägungsvorschläge**

---

## **A Behörden und Träger öffentlicher Belange**

---

### **1.0 Landratsamt Ostalbkreis**

Zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:

#### **1.1 Umwelt und Gewerbeaufsicht**

Die Gemeinde Westhausen ist laut Regionalplan 2010 als Kleinzentrum (Doppelzentrum mit Lauchheim) an einer Entwicklungsachse eingestuft. Tatsächlich führt die günstige Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraße B29 und der Autobahn A7 sowie die gute infrastrukturelle Ausstattung mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Für jeden zum Verkauf angebotenen Bauplatz bewerben sich regelmäßig bis zu zehn Interessenten, so dass vielen Bauwilligen abgesagt werden muss. Selbst die Nachfrage aus Westhausen sowie den Teilorten kann nicht vollständig gedeckt werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und liegt im südlich der B29 gelegenen Ortsteil Reichenbach, im direkten Anschluss an ein Wohngebiet aus den 90er Jahren. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,24 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Norden durch Grundstücke mit älteren Ein- und Mehrfamilienhäusern
- im Westen durch die Bohlerstraße und daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen
- im Süden und Osten durch das Wohngebiet "Schwenksbrunnen"

Der Geltungsbereich des BP "Schwenksbrunnen II" umfasst lediglich ein sehr schmales Baufeld innerhalb bestehender Wohnbebauung. Die Gemeinde Westhausen strebt eine Ergänzung der Wohngebäude durch den Bau von kleinen Tiny-Häusern an, die das Wohnflächenangebot um eine zusätzliche Wohnform bereichern sollen. Die Ansiedlung anderer Nutzungen, wie z.B. Gewerbe, scheitert an den sehr beengten Flächenverhältnissen, der Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen, der nur eingeschränkten Erschließung sowie schlichtweg einem mangelnden Bedarf an dieser Stelle.

Durch die Lage nahe der B 29 ist das Plangebiet von dem von dort ausgehenden Lärmaufkommen betroffen. Aus diesem Grund wurde bereits frühzeitig eine Schallemissionsprognose angefertigt, um die Planung an die dortigen Gegebenheiten anpassen zu können. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA in Teilbereichen um bis zu 6 dB(A) überschritten werden.

Um dennoch eine Wohnbebauung realisieren zu können, müssen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Der Verweis in der Stellungnahme auf eine "ausdrückliche Empfehlung zur Kombination aktiver, städtebaulicher und passiver Schallschutzmaßnahmen" kann

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke und Teile von Flurstücken (T): 333, 334, T 328 (Bohlerstraße), T 335/1 und T 1359

Knapp 100 m nördlich des Plangebietes verläuft die vielbefahrene B29. Daran angrenzend folgt das Gewerbegebiet "Bohlerstraße". Noch weiter nördlich verläuft die elektrifizierte Bahnstrecke Aalen – Nördlingen. Es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass diese Emissionsquellen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung haben werden. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planung eine Geräuschimmissionsprognose (B23609\_SIS\_01 vom 11.09.2023, rw bauphysik, Schw. Hall) erstellt.

Die gutachterliche Untersuchung des Schutzzieles Lärm ergab folgende Ergebnisse:

Laut Gutachten „zeigen die Ergebnisse, dass im Plangebiet Beurteilungspegel von tags 55 – 57 dB(A) und nachts 50 – 51 dB(A) auftragen. Die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit um bis zu 2 dB tags und um bis zu 6 dB nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die im Bebauungsplanverfahren die "Zumutbarkeitsschwelle" darstellen, werden tagsüber deutlich unterschritten und damit eingehalten, zur Nachtzeit um bis zu 2 dB überschritten. Die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung als gesundheitskritisch geltenden Pegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(a) nachts, werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

In einem zweiten Schritt wurden die Geräuschimmissionen fassadenweise für eine mögliche Tinyhaus-Bebauung (eingeschossig, Gebäudehöhe 3 m) gemäß dem Vorentwurf zum Bebauungsplan "Schwenksbrunnen II" (01.08.2023) berechnet, um die Schallausbreitung unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekubatur und der Gebäudeabschirmung beurteilen zu können.

Wie die Ergebnisse weiter zeigen, treten im Plangebiet Beurteilungspegel von tags 55 – 57 dB(A) und nachts 50 – 51 dB(A) auf. Die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) anzustrebenden schalltechnischen

nicht nachvollzogen werden. Gemäß DIN 18005 ist aktiven Maßnahmen, wie Schallschutzwällen oder -wänden, grundsätzlich der Vorrang zu geben. Nur wenn diese nicht möglich oder ausreichend sind, können bzw. müssen städtebauliche oder passive Maßnahmen umgesetzt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb des kleinen Geltungsbereiches und im Umfeld der Bestandsbebauung nicht umsetzbar. Es wurde deshalb mit der Wahl des Gebäudetypus sowie der Gebäudeanordnung eine Grundstückszonierung umgesetzt, die eine Reduktion der eingehenden Immissionen auf der Südseite ermöglicht. Zwar werden dort die Orientierungswerte der DIN 18005 dennoch nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aber werden eingehalten. Die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung als gesundheitskritisch eingestuftem Pegel werden deutlich unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gelten zwar nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie Schienen der Eisenbahn und Straßenbahn; Ihre Betrachtung im Rahmen eines erhöhten Abwägungserfordernisses ist aber für die Einordnung des Überschreitungsmaßes hilfreich und üblich und vor Gericht anerkannt.

Die nicht umsetzbaren aktiven Schallschutzmaßnahmen können laut Gutachten ausreichend mit passiven Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Die auf den ersten Blick umfangreichen geforderten baulichen Maßnahmen sind bei näherer Betrachtung für den zulässigen kleinen Gebäudetypus aber nicht mit signifikant erhöhten Kosten oder großen baulichen bzw. architektonischen Einschränkungen verbunden. Auf Grund des Grundstückszuschnittes, der Gebäudeausrichtung und der eingeschränkten Gebäudeabmessungen, werden die Freibereiche grundsätzlich immer auf der Südseite angeordnet. Schlafräume werden auf Grund der geringen Gebäudetiefe fast zwangsläufig an die Südfassade angrenzen und können somit auch über diese Seite belüftet werden. Fensterunabhängige Lüftungsanlagen sind heute bereits aus energetischen Gründen technischer Standard. Dies gilt insbesondere für Tiny-Häuser mit einem vergleichsweise geringen Luftvolumen. Und auch der Nachweis des baulichen

Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit um bis zu 2 dB tags und um bis zu 6 dB nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die im Bebauungsplanverfahren die "Zumutbarkeitsschwelle" darstellen, werden tagsüber deutlich unterschritten und damit eingehalten, zur Nachtzeit um bis zu 2 dB überschritten. Die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung als gesundheitskritisch geltenden Pegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(a) nachts, werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten."

Der Geschäftsbereich Gewerbeaufsicht nimmt wie folgt Stellung. In der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) wird unter §1 Nr (1) der Anwendungsbereich geklärt: „Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie Schienen der Eisenbahn und Straßenbahn (Straßen und Schienenweg)“. Somit findet hier eine Anwendung auf einen Bebauungsplan (hier WA) statt, der nicht im Sinne der Verordnung ist.

Aus dem Gutachten geht zusätzlich hervor, dass mit einem im Plangebiet erreichten Lärmwert von 51 dB nachts ein erhöhtes Abwägungserfordernis bestehe (Tabelle 7 auf Seite 31 und 32 des Lärmgutachtens B23609\_SIS\_01\_25070 Stand 11.09.2023). Eine Überplanung ist demzufolge in begründeten städtebaulichen Fällen nur möglich. Weiter sind aktive, städtebauliche und passive Schallschutzmaßnahmen als Kombination ausdrücklich empfohlen.

Der Gutachter kommt zudem zum Schluss, dass ein aktiver und ein städtebaulicher Schallschutz nicht umsetzbar seien und schlägt unter dem Begriff des passiven Schallschutzes innerhalb der lärmoptimierten Grundrissgestaltung die „Tiny-Bauweise“ vor. Mit der selbst bei Umsetzung der „Tiny-Bauweise“ als Schallschutzmaßnahmen die Richtwerte nachts auf der Südseite nicht eingehalten werden können. Hinzu kommen weiter Vorschläge wie Prallscheiben und vorgehängte Fassaden als Architektonische-Selbsthilfe vor, die bei der „Tiny-Bauweise“ schwer zu berücksichtigen ist. Schlussendlich werden Maßnahmen nach DIN 4109 (z.B. festverglaste Fenster) empfohlen.

Schallschutzes nach DIN 4109 ist mit den heute üblichen Baumaterialien problemlos zu erbringen; bei Fertighäusern ist der Nachweis in der Regel Teil der mitgelieferten Unterlagen.

Alle Forderungen können mit den üblichen Bauantragsunterlagen nachgewiesen werden. Um den individuellen Gestaltungsspielraum nicht einzugrenzen, wird den Bauherren darüber hinaus die Möglichkeit geboten, das Ziel mit anderen baulichen oder technischen Maßnahmen zu erreichen. In diesem Fall müssen die Ergebnisse aber rechnerisch nachgewiesen werden.

Der Spielraum für die Gemeinden zur Ausweisung neuer Baugebietsflächen wird zunehmend kleiner. Der Vorrang der Nutzung innerörtlicher Potenziale ist Ziel der Raumordnung (siehe Regionalplan Ostwürttemberg 2035) und somit von den Gemeinden zwingend umzusetzen. Die Ursache für das Bestehen innerörtlicher Baulücken und Potenzialflächen liegt aber häufig in schwierigen Umgebungsbedingungen, die eine Bebauung auf Grund von Lärm- oder Geruchsbelastungen, Umwelt- und Artenschutzauflagen sowie schwer kontrollierbarer Nutzungskonflikte erschweren. Mit dem Ausweichen auf Außenbereichsflächen konnte man diesen Problemen häufig aus dem Weg gehen. Aber auch diese Flächen sind zunehmend durch eingehende Emissionen belastet oder werden durch Schutzgebiete aller Art eingeschränkt. Die Gemeinden sind deshalb gezwungen Lösungen für die Bebauung dieser Flächen zu finden und ggf. vertretbare Kompromisse einzugehen, um weiterhin Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Im vorliegenden Plangebiet kann mit umfangreichen, aber leicht umzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen vielleicht kein ideales, aber dennoch angemessenes und vor allem gesundheitlich unbedenkliches Wohnumfeld realisiert werden. Der Gemeinderat bewertet deshalb – angesichts der zumutbaren baulichen Maßnahmen für den passiven Schallschutz – die Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen höher als die Nichteinhaltung eines idealen Wohnumfeldes nach den Orientierungswerten der DIN 18005.

Der Sachverhalt wurde im Nachgang zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht nochmals erörtert. Der Geschäftsbereich Umwelt- und

Hiermit ist weder die Kombination aus aktive, städtebauliche und passive Schallschutzmaßnahmen, welche ausdrücklich empfohlen sind, erfüllt noch kann durch passive Maßnahmen der Lärm zumindest auf der Südseite für eine Wohnbauweise erträglich gestaltet werden.

Aufgrund des hohen Geräuschpegels erscheint daher unseres Erachtens ein gesundes Wohnen im Plangebiet nicht als gewährleistet. Wir empfehlen an dieser Stelle stattdessen eine andere Nutzung oder aktive Schallschutzmaßnahmen.

Gewerbeaufsicht begründet die genannten Bedenken mit den grundsätzlich angewandten Bewertungsmaßstäben, erkennt aber die Begründung zur gewählten Vorgehensweise im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Abwägungsspielraumes an.

## 1.2 Landwirtschaft

Die Gemeinde Westhausen plant im südlich der B29 gelegenen Ortsteil Reichenbach ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO auszuweisen.

Der Geltungsbereich ist ca. 0,24 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 333 und Nr. 334 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 328, Nr. 335/1 und Nr. 1359 (Gemeinde/Gemarkung/Flur Westhausen).

Beim Plangebiet handelt es sich um einen schmalen Grünsteifen, der für eine klassische Wohnbebauung zu klein ist. Jedoch besteht die Möglichkeit hier eine Bebauung mit Tiny-Häusern zu realisieren.

Im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg ist das Plangebiet als "Siedlungsbereich der zentralen Orte (Pl.S.2.3.1/2.3.2)" ausgewiesen und im Flächennutzungsplan des GVWV Kapfenburg als „bestehende Wohnbaufläche“ festgesetzt. Laut den Planunterlagen zählt es bereits zum Innenbereich.

Das Plangebiet wird aktuell von einem ortsansässigen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit Schwerpunkt Milchviehhaltung, landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

In der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg wurde es nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

Da es sich bei der o. a. Planung um die Schließung einer innerörtlichen Baulücke handelt, was vom GB Landwirtschaft sehr begrüßt wird und keine landwirtschaftlich gut nutzbaren Flächen für externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen benötigt werden, bestehen seitens des GB Landwirtschaft keine Bedenken zur o. a. Bebauungsplanaufstellung.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, sind weder interne noch externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### 1.3 Flurneuordnung

Seitens des GB Flurneuordnung werden keine Anregungen oder zu beachtende Fakten vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

### 1.4 Vermessung und Geoinformation

In der Begründung zum Bebauungsplan unter 3.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes fehlt das Flurstück 332 der Gemarkung Westhausen. Dieses Flurstück befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Nennung des Flst. Nr. 332 wird in der Begründung ergänzt.

### 1.5 Gesundheit

Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Schwenksbrunnen“ in Westhausen. Es wird auf die Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens hingewiesen. Hier müssen ggf. Maßnahmen umgesetzt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

### 1.6 Straßenverkehr

1. Am Ende der Stichstraße des Plangebiets, wäre es wünschenswert, wenn ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgeesehen werde.

Ein Wendehammer am Ende der Stichstraße wäre wünschenswert, würde aber das bereits jetzt schon sehr unwirtschaftliche Verhältnis zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstücken so weit verschlechtern, dass auf die Erschließung der Fläche verzichtet werden müsste. Die Durchfahrt für große Baustellenfahrzeuge oder die Feuerwehr kann im Bedarfsfall – unter Aufsicht – über den östlich verlaufenden Fuß- und Radweg erfolgen. Für die Müllabfuhr bleibt die Situation ähnlich wie im Bestand. Es kommen lediglich die fünf kleinen geplanten Wohneinheiten hinzu. Die GOA wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.

2. Da bei der Erschließungsstraße kein Gehweg geplant ist, wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrssicherheit für Fußgänger (Kleinkinder, usw.) nicht in dem Maße gegeben ist, wie dies bei einem durch Hochbord abgesetzten Gehweg der Fall wäre.
3. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sollte planungsrechtlich an den jeweiligen Innenkurvenradien Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt werden.

Der geplante Weg dient der Erschließung von zehn Wohneinheiten, von denen fünf, auf Grund der kleinen Grundstücksgrößen und angesichts des beschränkten zulässigen Nutzungsmaßes, von maximal jeweils ein bis zwei Personen bewohnt werden.

Da die Stichstraße keine weiterführende Erschließungsfunktion übernimmt, wird der geplante Wohnweg, von gelegentlichen Besuchern oder Dienstleistern abgesehen, ausschließlich vom o.g. Nutzerkreis genutzt. Das mit dieser Nutzung einhergehende Verkehrsaufkommen wird somit sehr gering ausfallen. Die Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit im Straßenraum sowie eine möglichst flexible Nutzung der kleinen Grundstücke wird deshalb an dieser Stelle höher bewertet als die Leichtigkeit des Verkehrs. Die Sicherheit des Verkehrs wird hierdurch nicht signifikant beeinflusst.

Die verkehrsrechtliche Situation wurde im Vorfeld der Planung mit der "Verkehrsschau" abgestimmt.

## 1.7 Nachhaltige Mobilität

Von Seiten des Geschäftsbereiches Nachhaltige Mobilität bestehen keine Anregungen bzw. zu beachtende Fakten.

Wird zur Kenntnis genommen.

## 1.8 Naturschutz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,24 ha. Überplant wird eine innerörtliche, intensiv genutzte Grünfläche. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

### 1. Artenschutz

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Büro PLAN WERK STADT, Stand 24.10.2023) ist schlüssig und nachvollziehbar. Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind demnach nicht zu erwarten.

Wird zur Kenntnis genommen.

### 2. Textliche Festsetzungen

Die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtungstechnik und -mittel und die gesetzlichen Rodungsfristen (s. a. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz) sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Vorgaben zur Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtungstechnik und -mittel und die gesetzlichen Rodungsfristen werden in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen übernommen.

## 1.9 Kreisbaumeisterstelle Bopfingen

Von Seiten der Kreisbaumeisterstelle Bopfingen werden keine weiteren Anregungen und zu beachtende Fakten vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

## 1.7 Wasserwirtschaft

### Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan Westhausen und Reichenbach enthalten.

Unter Pkt. 3 „Regenwasserrückhaltung und -ableitung“ der örtlichen Bauvorschriften ist der Anschluss der Regenrückhaltebehälter an den Regenwasserkanal enthalten. In der Begründung ist unter Pkt. 5.4 „Ver- und Entsorgungskonzept“ festgehalten, dass eine separate Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter im Bestand nicht möglich ist.

Das gewählte Entwässerungssystem ist abschließend noch zu präzisieren bzw. die Beschreibungen anzupassen.

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist vorzugsweise die Versickerung des unverschmutzten Niederschlags über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenschicht anzustreben. Nur wenn eine Versickerung aufgrund der vorliegenden Randbedingungen (bspw. anstehende Bodenschichten) nicht umsetzbar ist, ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten.

Es wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der weiteren Planung geprüft wird, ob die gedrosselte Ableitung der Zisternen in den angrenzenden Wassergraben in der Bohlerstraße eingeleitet werden kann.

Das erforderliche Speichervolumen der Regenrückhaltebehälter sollte möglichst in offener Bauweise (bspw. Gründächer oder flache Erdmulden) bereitgestellt werden, um zusätzlich den abflussreduzierenden Effekt der Verdunstung zu nutzen.

### Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Keine weiteren Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Keine weiteren Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Altlasten und Bodenschutz

Keine weiteren Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**2. Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz**

Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

**Raumordnung**

Aus raumordnerischer Sicht erheben wir keine Bedenken gegenüber der Planung.

Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:

Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden bei der Planung berücksichtigt.

Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002, den Regionalplan Ostwürttemberg 2010 und den sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ostwürttemberg 2035 zu legen.

Die Vorgaben des Regionalplans Ostwürttemberg 2010 sowie des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ostwürttemberg 2035 wurden bei der Planung berücksichtigt.

Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

Das Plangebiet ist nicht von Hochwasser betroffen. Das Thema Starkregenereignisse wurde bei der Abwägung berücksichtigt.

Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttoeinwohnerdichte umzusetzen. Aus unserer Sicht kann die vom Regionalverband Ostwürttemberg ermittelte Bruttowohndichte für Westhausen von 40 EW/ha durch die vorgelegte Planung hier eingehalten werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Wird beachtet.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

**Abt. 8 Denkmalpflege**

Herr Lucas Bilitsch

Tel.: 0711/904-45170 [Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de](mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de)

**3. Regierungspräsidium Freiburg  
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

## 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

### 1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Wird zur Kenntnis genommen.

### 1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Wird zur Kenntnis genommen.

### 1.3. Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1:50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Die Untere Bodenschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt und macht keine Vorgaben zum geplanten Vorhaben.

## 2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Wird zur Kenntnis genommen.

### 2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Eisensandstein-Formation (Mitteljura).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 2.2. Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

### 2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

### 2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Die Hinweise werden in die Begründung sowie den Hinweisteil der Textlichen Festsetzungen übernommen.

### 3. Landesbergdirektion

#### 3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

#### Allgemeine Hinweise

##### Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Wird beachtet.

##### Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

### **4. Regierungspräsidium Freiburg Landesforstverwaltung BW**

Innerhalb des Plangebietes des o. g. Vorhabens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Ebenso ist eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen derzeit nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Vorhaben nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur dann erforderlich, wenn mögliche Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z. B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).

Die zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Ostalbkreis erhält Kenntnis hiervon.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, werden für das Plangebiet keine Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

## 5. Regionalverband Ostwürttemberg

Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Aus regionalplanerischer Sicht hat der Regionalverband grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung, sofern eine Auseinandersetzung mit der potenziellen Siedlungsdichte in den Begründungsteil aufgenommen wird. Im Übrigen weisen wir folgende Sachverhalte:

Generell weisen wir darauf hin, dass der Regionalverband Ostwürttemberg die Aktivierung innerörtlicher Potenziale sehr begrüßt.

### Regionalplanerische Festlegungen

Wie in dem uns vorliegenden Begründungsteil festgestellt wird, befindet sich das Plangebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 vollständig in einem geplanten Bereich für Siedlung Wohnen sowie im Rahmen des kürzlich beschlossenen Regionalplanentwurfs 2035 vollständig innerhalb eines bestehenden Bereiches für Siedlung. Angesichts dessen und der Tatsache, dass die Fläche sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, bestehen aus räumlichen Gesichtspunkten keine Bedenken oder Anmerkungen gegenüber der Planung.

### Siedlungsdichte

Der Regionalverband Ostwürttemberg weist außerdem auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Im selben Zuge weisen wir darauf hin, dass dem Begründungsteil eine entsprechende Auseinandersetzung mit der Siedlungsdichte bzw. Bruttowohndichte fehlt. Dem soll im weiteren Verfahren nachgekommen werden.

Die Begründung wird um eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Siedlungsdichte ergänzt.

Bei Westhausen handelt es sich um ein (Doppel-)Kleinzentrum innerhalb eines Verdichtungsbereichs im Ländlichen Raum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Kleinzentren ein Orientierungswert von 60 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Kleinzentren in Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha vor.

Das Plangebiet umfasst laut überliefertem Begründungsteil insgesamt eine Fläche von 0,24 ha, auf welcher 5 neue Bauplätze entstehen sollen. Die Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche inkl. Gemeinbedarfsflächen) wird anhand der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, statistischer Daten sowie dem potenziell durch die Planung herbeigeführten Einwohnerzuwachs errechnet. In der Regel kann die Zahl der Wohneinheiten bei Einzel- oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen mit dem Faktor 1,3 x Bauplätze berechnet werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung gehen wir angesichts der zu sonstigen Planungen geringeren Kubatur der Gebäude von einem Faktor von 1 je Bauplatz aus (In diesem Fall: 5 Bauplätze = 5 Wohneinheiten).

Laut Statistischem Landesamt liegt die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohneinheit in Westhausen bei 2,2 Einwohnern, woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von 11 für das geplante Wohnbaugebiet ergibt. Für die Berechnung der Siedlungsdichte wird die Bruttofläche des Plangebiets herangezogen, wonach sich im vorliegenden Planungsfall eine Siedlungsdichte von rd. 46 EW/ha (11 EW / 0,24 ha) ergibt. Dieser Wert unterschreitet den vom Regionalverband mit 50 EW/ha festgelegten Wert. Angesichts der Kleinteiligkeit der überplanten Parzelle, kann die Abweichung jedoch mitgetragen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

## 6. Landesbauernverband

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Fläche von landwirtschaftlich geringerer Bedeutung, sodass auf eine eingehende Stellungnahme verzichtet wird.

Wird zur Kenntnis genommen.

Sollten darüber hinaus externe Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, sind diese nicht auf landwirtschaftlichen Flächen vorzunehmen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird deshalb nicht erstellt und Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

**7. GOA**

Keine Stellungnahme

**8. Deutsche Post**

Keine Stellungnahme

**9. Fahrbus**

Keine Stellungnahme

**10. Autobahn GmbH des Bundes**

Keine Stellungnahme

**11. Fernstraßen-Bundesamt**

Keine Stellungnahme

**12. Polizeidirektion Aalen**

Das Polizeipräsidium Aalen äußert keine Bedenken gegen vorgelegten Bebauungsplanentwurf.

Für die Sicherheit des Fußgängerverkehrs wäre es wünschenswert einen mind. 1,50 m breiten Gehweg zu planen / anzulegen.

Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Wohnweg dient keiner weiterführenden Erschließung, sondern sichert lediglich die Zufahrt / den Zugang zu fünf vorhandenen und fünf geplanten Wohneinheiten. Bei der hierbei zu erwartenden Verkehrsmenge ist eine Ausführung als gemischte Verkehrsfläche nach RAS 06 zulässig. Diese Ausführung erhöht darüber hinaus die Aufenthaltsqualität sowie die Barrierefreiheit im Straßenraum. Für die Ausführung eines Gehweges müsste der Straßenquerschnitt verbreitert werden. Damit wäre die ohnehin schon sehr schmale Fläche nicht mehr bebaubar.

**13. Netze ODR**

Die Netze ODR GmbH hat keine Anregungen zur vorliegenden Planung.

Wird zur Kenntnis genommen.

**14. EnBW Ostwürttemberg Donau-Ries**

Keine Stellungnahme

**15. Netcom BW GmbH**

Wir haben zu dieser Maßnahme keine Belange.

Wird zur Kenntnis genommen.

**16. terranets BW**

Keine Stellungnahme

**17. Zweckverband Landeswasserversorgung**

Ich teile kurz mit, dass die Belange der Landeswasserversorgung bei der im Betreff genannten Planverfahren/Bauvorhaben nicht betroffen sind. In dem Gebiet befinden sich keine Anlagen der LW. Wir haben keine Einwände.

Wird zur Kenntnis genommen.

**18. Zweckverband Rieswasserversorgung**

Keine Stellungnahme

**19. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg**

Das betreffende Plangebiet liegt außerhalb des NOW-Verbandsgebietes.

Wird zur Kenntnis genommen.

**20. Wasserverband Obere Jagst**

Von Seiten des Wasserverbandes Obere Jagst gibt es keine Anmerkungen zum Bebauungsplan.

Wird zur Kenntnis genommen.

**21. OstalbWasser Service GmbH**

Vielen Dank für die Beteiligung am Umlaufverfahren. Folgende Punkte sind bei der weiteren Planung zu beachten:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung stellt keine Probleme dar. Als Betriebsführer empfehlen wir, die bestehende Versorgungsleitung zu erneuern. Es war schon ein Rohrbruch auf der Leitung.

**22. Telefonica O<sub>2</sub>**

Keine Stellungnahme

**23. Telekom**

Keine Stellungnahme

**24. Vodafone**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Wird zur Kenntnis genommen.

**25. Eisenbahn-Bundesamt**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

**26. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Wird zur Kenntnis genommen.

**27. BUND Landesverband**

Keine Stellungnahme

**28. NABU Kreisverband Ostalb**

Keine Stellungnahme

**29. Arbeitskreis für Naturschutz Ostwürttemberg**

Keine Stellungnahme

**30. Industrie- u. Handelskammer Ostwürttemberg**

Keine Stellungnahme

**31. Handwerkskammer Ulm**

Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**32. Vermögen und Bau BW**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 04.07.2024 teilen wir Ihnen mit, dass das Land Baden-Württemberg keine Einwendungen zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan "Schwenksbrunnen II" in Westhausen vorbringen wird.  
Landeseigene Flächen sind vom Bebauungsvorhaben nicht angrenzend bzw. betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**33. Bundesamt für Immobilienaufgaben BImAG**

Keine Stellungnahme

**34. Gemeinde Lauchheim**

Keine Stellungnahme

**35. Gemeinde Hüttlingen**

Keine Stellungnahme

**36. Gemeinde Unterschneidheim**

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.  
Belange der Gemeinde Unterschneidheim sind dabei nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

**37. Gemeinde Rainau**

Keine Stellungnahme

**38. Stadt Ellwangen**

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen und die Stadt Ellwangen bedanken sich für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren und nehmen dieses zur Kenntnis.

Wird zur Kenntnis genommen.

**39. Stadt Bopfingen**

Keine Stellungnahme

**40. Stadt Aalen**

Keine Stellungnahme

---

**B Private Stellungnahme**

---

keine

---