

OSTALBKREIS
GEMEINDE WESTHAUSEN

B E B A U U N G S P L A N
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
“ JOSEFSKAPELLE “

Abwägungsvorschlag

zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
im Rahmen der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Stand 29.09.2021



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

a2Plan
INGENIEURE

BEARBEITUNG:

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

bloss
architektur

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 A'felden
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

**Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme, Anregung, Hinweise
zum Planstand 24.03.2021**

**Ergebnis der Prüfung,
Abwägungsvorschläge**

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 Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur
(Herr Schneider, Tel. 07961 567-3231)**

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.

Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur einzureichen (§ 21 Abs. 1 StrG).

Die vorhandene ordnungsgemäße breitflächige Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten. Eventuell erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan entsprechend darzustellen und auf Kosten der Gemeinde als Veranlasser herzustellen und zu unterhalten.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets zur Kreisstraße darf ausschließlich an den im Lageplan vom 24.03.2021 eingetragenen Stelle angelegt werden (§ 29 Abs. 2 Satz 3 StrG). Der Einmündungsbereich ist nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAL) zu planen und auf Kosten der Gemeinde auszubauen.

Für die Detailplanung des Einmündungsbereichs legt die Gemeinde dem Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur, einen baureifen Entwurf (Lageplan M. 1:500 mit Höhenlinien, Längs- und Querschnitte) vor, der nach Zustimmung des Landratsamts Ostalbkreis der Ausführung zugrunde gelegt wird.

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet und das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen wird über einen Entwässerungskanal im Baugebiet in das kommunale Kanalnetz eingeleitet und der Kläranlage der Gemeinde Westhausen zur Reinigung zugeleitet.

Zum Anschluss des Mischwasserkanals aus dem Baugebiet an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Westhausen in der Dalkinger Straße wird vor dem Baubeginn ein Nutzungsvertrag mit dem Landkreis abgeschlossen.

Im Bereich der Dalkinger Straße (K 3319) am Ortsausgang von Westhausen in Richtung Hardtbucksiedlung hat die Kreisstraße eine einseitige Neigung in Richtung Egelsbach. Das Oberflächenwasser wird über das Bankett dem Egelsbach zugeleitet. An dieser Situation wird nichts verändert. Die einmündende Erschließungsstraße erhält eine eigenständige Entwässerung, durch die Ausbildung entsprechender Quer- und Längsneigungen wird gewährleistet, dass kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße gelangen kann.

Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Dalkinger Straße (K 3319) wird auf Basis der RAL und der RAST 06 geplant.

Wird beachtet.

Die OD-E -Grenze sowie die Ortstafel müssen vor Baubeginn in Richtung ortsauswärts bis vor der neuen Einmündung verschoben werden. Für die Verschiebung der OD-Grenze ist ein Antrag beim GB Verkehrsinfrastruktur, für die Verschiebung der Ortstafel ist ein Antrag beim GB Straßenverkehr zu stellen.

Wird beachtet.

An der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße 3319 sind Sichtfelder mit den Abmessungen 110/10/70 m im Bebauungsplan vorzusehen und von jeder sich hindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sich hindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten. Die angegebenen Maße beziehen sich auf die Mitte der auf den Knotenpunkt zuführenden Fahrspur der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße (§ 25 Abs. 1 u. § 28 Abs. 2 Straßen-gesetz).

Die Sichtfelder werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen und mit einer entsprechenden Festsetzung gesichert. (Die Abmessungen der Sichtfelder wurden nach Absprache mit dem Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur auf die Abmessungen 110/5/70 geändert.)

Die notwendigen Sichtfelder sind durch entsprechenden Einschrieb und Kennzeichnung gem. Planzeichenverordnung im Lageplan des Bebauungsplanes sicherzustellen.

1.2 Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung (Herr Kuhn, Tel. 07361 503-5445)

In der Begründung zum Bebauungsplan unter 4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes fehlt bei folgenden Flurstücken der Hinweis auf Teilfläche: 219, 696, 696/10, 3827 (Kapellenweg), 3831, 3832 sowie bei Flurstück 3760 (Egelsbach).

Die Angaben zu den betroffenen Flurstücken werden ergänzt bzw. korrigiert.

1.3 Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht (Herr Schepper, Tel. 07361 503-1736)

Die Gemeinde Westhausen plant mit dem Bebauungsplan „Josefskapelle“ die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um die hohe Nachfrage an Wohnraum decken zu können. Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes umfasst ca. 2,5 ha und wird durch das bestehende Wohngebiet „Kapellenäcker / Unteres Feld“ im Westen und teilweise im Süden, durch die freie Landwirtschaft mit Ackerflächen im Norden und Osten sowie im Südosten durch die Dalringer Straße begrenzt.

Wie in Kapitel 4.6 der Begründung beschrieben, wurde aufgrund einer nicht auszuschließenden Verkehrsgeräuschbelastung des geplanten Wohngebietes durch die Bahnlinie Aalen-Nördlingen, die Autobahn A 7 und die Kreisstraße K 3319 eine Schallimmissionsprognose von der

Ingenieurgesellschaft rw bauphysik in Schwäbisch Hall durchgeführt. Gegenstand der Prognose waren Geräuschemissionen durch den Schienen- und Straßenverkehr sowohl im Areal des geplanten Gebietes „Josefskapelle“, als auch in einer künftigen Erweiterung nordwestlich der Wohnsiedlung „Kapellenacker/Unteres Feld“.

Die Prognose kommt zu dem Schluss, dass im hier geplanten Teilgebiet „Josefskapelle“ die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrsgereusche bis auf einen an der K 3319 angrenzenden kleinen Teilbereich eingehalten werden. Auf dem betroffenen Grundstücksteil sind allerdings keine Wohngebäude, sondern Sammelgaragen und -stellplätze vorgesehen. Dies ist aus Sicht des Sachgebiets Gewerbeaufsicht zu befürworten, da im Falle eines Wohngebäudes aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein könnten.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen daher von Seiten des Sachgebiets Gewerbeaufsicht keine Bedenken.

Wir bitten den folgenden Hinweis zu beachten:

Durch zunehmenden Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. hat in den letzten Jahren die Lärmproblematik in Wohngebieten zugenommen. Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, empfehlen wir, Bauherren auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hinzuweisen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

1.4 Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Mayer Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Um eine erhöhte Dichte im Wohngebiet umzusetzen, hat sich die Gemeinde Westhausen dazu entschlossen auf einigen Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen zuzulassen.

Dies betrifft auch das südliche Grundstück westlich der Gebietszufahrt.

In einer Höhe von 7,5 m überschreiten die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts auch im nördlichen Bereich des Grundstückes. Die Überschreitungen innerhalb des Baufensters liegen aber bei lediglich 1 – 2 dB(A). Von einer Überschreitung um 1 dB(A) ist auch das Obergeschoss des nordwestlichsten Grundstückes im Baugebiet betroffen.

Da die Pegelüberschreitung aus gutachterlicher Sicht nur geringfügig ausfällt, sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht verhältnismäßig.

In den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen werden aber Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern oder fensterunabhängigen Lüftungsgeräten) formuliert.

Die Empfehlung wird in den textlichen Teil des Bebauungsplanes (C, Hinweise) übernommen.

Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan der genehmigten Planung -Erschließung BGB Kapellenäcker/Unteres Feld- in Westhausen größtenteils berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden und soll im Rahmen der Überarbeitung/Aktualisierung des AKP Westhausen mit nachgewiesen werden.

Sämtliche anfallenden Schmutzwasser aus dem Plangebiet sind an die Ortskanalisation anzuschließen. Die Entwässerung soll im modifizierten Mischsystem erfolgen.

Die von geplanten Neubauvorhaben anfallenden unverschmutzten Regenwasser von den Dachflächen sind über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. in flachen Erdmulden, oder Zisternen) mit einem Nutzvolumen von mind. 2 m³/100 m² Dachfläche zu sammeln und grosselt (0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche), in einen Vorfluter einzuleiten.

Sofern bei geplanten Dachbegrünungen die Substratstärke mind. 10 cm beträgt, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan beachtet nicht ausreichend den gesetzlichen Gewässerrandstreifen des Egelsbachs. In den vorliegenden Planunterlagen wurde der Abstand mit 5,00 m zum Gewässerbett eingetragen. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich hier jedoch ab der Böschungsoberkante des Egelsbach. Diese ist durch Böschungsschraffur im Lageplan ersichtlich. Mit den baulichen Anlagen ist somit ein Abstand von mind. 5,00 m zur Böschungsoberkante des Egelsbachs einzuhalten. Die Parkflächen und Carports sind deshalb soweit nach Norden zu verschieben, dass kein Eingriff in den Gewässerrandstreifen mehr erfolgt. Einem späteren Baugesuch kann aus heutiger Sicht das Einvernehmen für einen Eingriff in den Gewässerrandstreifen nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Bezeichnung „Öffentliche Grünfläche“ entlang des Egelsbaches sollte ergänzt werden um den Begriff „Gewässerrandstreifen“.

Für die Überfahrt über den Egelsbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Geschäftsbereich Wasserwirtschaft einzureichen. Bereits jetzt weisen wir darauf hin, dass die Überfahrt zugunsten der ökologischen Durchgängigkeit des Egelsbaches möglichst kurzgehalten

Wird beachtet.

Die Forderung wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan wird so korrigiert, dass ein Gewässerrandstreifen von 5 m zur Böschungsoberkante eingehalten wird.

Der Gewässerrandstreifen wird überwiegend innerhalb eines privaten Grundstückes liegen. Über ein flächenhaftes Pflanzgebot mit einer verbindlichen Pflanzliste wird die Nutzung der Fläche geregelt. Bauliche Anlagen oder andere Nutzungen (auch Einfriedungen, Lagerflächen oder Stellplätze) sind gänzlich untersagt.

Der Gewässerrandstreifen wird überwiegend innerhalb eines privaten Grundstückes liegen. Die Fläche wird im Bebauungsplan als "Gewässerrandstreifen" gekennzeichnet.

Die öffentliche Grünfläche umfasst nur die Gewässerböschung und wird auch als solche gekennzeichnet.

Wird beachtet.

wird. Hinsichtlich der hydraulischen und gewässerökologischen Belange empfehlen wir eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Gesuchsunterlagen mit der Unteren Wasserbehörde.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind für den Planbereich keine Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Bodenschutz

Für das Schutzgut Boden ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) durchzuführen. Es sind Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung von Bodenfunktionen anzustreben. Zusätzliche Inanspruchnahmen des Schutzguts Boden im Zusammenhang mit anderen Kompensationsmaßnahmen gilt es zu vermeiden.

Das Vorhaben soll auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar (einschließlich Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) auf den Boden eingewirkt werden. Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, fordert die zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

Da es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt ist keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Das Bodenschutzkonzept wird für die Erschließungsbaumaßnahme im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und der Bodenschutzbehörde rechtzeitig vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten vorgelegt.

Die baulichen Maßnahmen werden von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung überwacht.

1.5 Geschäftsbereich Landwirtschaft (Herr Reiß, Tel. 07961 9059-3630)

Die in o. a. BBP überplante Fläche ist im rechtskräftigen FNP bereits teilweise als WA- Erweiterungsfläche vorgesehen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz Baden-Württemberg ist die überplante Fläche als Vorrangflur Stufe 2

eingestuft. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht zunächst grundsätzliche Bedenken. Laut vorliegenden Unterlagen soll der BBP nach § 13 a BauGB ausgeführt werden. Eine Eingriffsausgleichsbilanzierung mit externen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht vorgesehen.

Unter der Maßgabe, dass für einen ggf. erforderlich werdenden Eingriffsausgleich keine intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen herangezogen werden, können die wegen des Flächenverbrauches landwirtschaftlich hochwertiger, ertragreicher Flächen grundsätzlich bestehenden Bedenken im hier vorliegenden Fall zurückgestellt werden.

1.6 Geschäftsbereich Straßenverkehr (Herr Sienz, Tel. 07361 503-1533)

Insgesamt wäre es wünschenswert, wenn die vorgesehenen Gehwege mit einem Hochbord von der Straßenfläche abgesetzt werden könnten.

Des Weiteren sollte planungsrechtlich an den jeweiligen Innenkurvenradien ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch) festgelegt werden.

Bei der Anlegung der vorgesehenen Parkplätze sind die Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) zu beachten.

Bei der Einmündung der Sammelstraße A in die Dalkinger Straße (K 3319) ist das erforderliche und im Planteil eingezeichnete Sichtfeld von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) dauerhaft freizuhalten. Dabei gelten als Sichtbehindernd alle Gegenstände, die eine Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. der Zu-/Ausfahrt aufweisen.

1.7 Geschäftsbereich Naturschutz (Herr Hügler, Tel. 07361 503-1872)

Artenschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Tierwelt ist noch nicht abgearbeitet. Die geplante Bebauung kann sich insbesondere auf die

Da für den Bebauungsplan das Verfahren nach §13b BauGB gewählt wurde, muss kein Eingriffsausgleich für die Bau- und Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich auch keine Biotopflächen oder FFH-Mähwiesen, die andernorts ersetzt werden müssten.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die späteren Eigentümer die Einfahrten zu ihren Garagen oft nicht an den ursprünglich angedachten Stellen erstellen. Dies hätte zur Folge, dass eine bereits vollständig erstellte Straße mit Hochbord immer wieder abgeändert und angepasst werden müsste. Dies ist für die Gemeinde nicht praktikabel umsetzbar.

Die Sammelstraße A ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m so breit ausgebaut, dass selbst bei auf der Fahrbahn parkenden Fahrzeugen, ein Überfahren des Gehweges von durchfahrenden Fahrzeugen nicht notwendig wird.

An den Innenkurven der Sammelstraße A werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Die Genehmigung der privaten Stellplätze erfolgt im objektbezogenen baurechtlichen Verfahren.

Die Sichtfelder werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen und mit einer entsprechenden Festsetzung gesichert.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist inzwischen erarbeitet. Artenschutzrechtlich gehen keine Bruthabitats verloren und es stehen keine

Vogelwelt auswirken. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist im weiteren Verfahren vorzulegen.

artenschutzrechtlichen Tatbestände einer geplanten Bebauung entgegen.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Prüfung abgegeben werden.

1.8 Geschäftsbereich Baurecht (Frau Mayerle, Tel. 07361 503-1352)

Es wird festgestellt, dass ein Textteil zum Bebauungsplan noch nicht veröffentlicht wurde. Daher können hierzu keine Anregungen erfolgen, es wird auf Folgendes aufmerksam gemacht:

Innerhalb der Vorentwurfsplanzeichnung wird aufgrund der Höhenliniendarstellung erkennbar, dass es im östlichen Teil geringeres, westlichen stärkeres Gefälle für die einzelnen Baugrundstücke gibt.

Es wird empfohlen zur zweiten Anhörung das Gelände dargestellt durch Schnitte im Bereich der Baufenster verlaufend als Teil der zeichnerischen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Ebenso werden Schnitte im geplanten Straßenverlauf hier als nötig angesehen, um später die einzelnen Baugesuche beurteilen zu können.

Zur zweiten Anhörung werden Schnitte im Bereich der Baufenster als Teil der zeichnerischen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Verlauf der geplanten Straßenbegrenzung wird in den Schnitten ersichtlich sein.

Wenn die Erdgeschossfußbodenhöhe verbindlich (auch mit gewissen Toleranzen) vorgesehen wird, sollte dies erst nach erfolgter Festlegung der Fertigstraßenbelags erfolgen. Für diesen Fall wird empfohlen eine maximale Höhe der Gebäudes ab Erdgeschossfußbodenhöhe einzuplanen und dies in den o. g. Schnitten mit darzustellen.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird in Abhängigkeit zu den Höhen des Fertigstraßenbelags festgesetzt. In Bezug zu dieser Erdgeschossfertigfußbodenhöhe werden minimale bzw. maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Erfahrungsgemäß werden im stärker hängenden Gelände vermehrt hohe Stützmauern geplant. Falls nicht gewünscht wird, dass eng aufeinander liegende Stützelemente (z. B. ab 1,00 m) oder bestimmten Materialien (z. B. Sichtbeton) ausgeführt werden kann, soll dies eindeutig geregelt werden. Empfohlen werden örtlich vorkommende Naturstein- oder Gabionenelemente mit hellem örtlich vorkommendem Naturstein-Füllmaterial nur in Trockenbauweise, in Stufen von max. 1,00 m. Dazwischen liegend wird ein Abstand von ca. 1,50 m (definiert auch leicht ansteigend) empfohlen. Die kann am besten durch eine Skizze verdeutlicht werden.

Angaben zur zulässigen Höhe sowie Material von Stützmauern werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Zur Verdeutlichung wird eine Skizze beigefügt.

Aus der Praxis hat sich wegen der Sichtfelder bei Ausfahrten der Grundstücke und im Bereich der Straßen gezeigt, dass die Bepflanzung und andere Einfriedungen grundsätzlich im Bereich zwischen Baufenster und öffentlicher Verkehrsfläche maximal 80 cm ab Fahrbahnbelag festlegt werden sollte.

Die einzelnen Erwerber sollten im Kaufvertrag explizit auf diese Regelung hingewiesen werden.

Das Freihalten von Sichtfenstern auf den privaten Grundstücken in einer Tiefe von ca. 3,00 m ab Straßenkante wäre unter bestimmten Aspekten sicherlich sinnvoll. Allerdings ist diese Forderung, die alle baulichen Anlagen und die Bepflanzung betreffen müsste, realistisch nicht umsetzbar. Die dafür notwendige kontinuierliche Überprüfung und Sanktionierung durch die Gemeinde ist nicht leistbar.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Einhaltung von Bepflanzungsregelungen im Bebauungsplan gesetzlich von Seiten der Gemeindeverwaltung zu überwachen wäre.

Außerdem würde diese Forderung zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der Grundstücksnutzung führen. Um sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden umzugehen, liegt die nutzbare Grundstücksgröße fast durchgehend bei ca. 500 m². Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Forderung entstünde je Grundstück eine mindestens 60 m² große, kaum nutzbare Fläche.

~~Um dennoch die Sichtverhältnisse im Straßenbereich zu verbessern, wird die Beschränkung der baulichen Anlagen und Bepflanzungen auf eine Höhe von 80 cm in einer Tiefe von 1,00 m ab Straßenkante festgesetzt. Damit wird die Sichtweite in Kurvenbereichen verbessert und ausfahrende Fahrzeuge werden von Fußgängern früher gesehen.~~

Darüber hinaus Es ist vorgesehen, die neu entstehenden Straßen als verkehrsberuhigte "Zone 30" auszuweisen, um dem Aufenthaltscharakter und dem damit verbundenen Sicherheitsaspekt im Wohngebiet Rechnung zu tragen.

Es wird angeregt, für flachere Dächer oder Flachdächer, extensive Dachbegrünung vorzuschreiben.

Die Forderung wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

2. Regierungspräsidium Stuttgart

Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der Planung folgendermaßen Stellung:

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.

Daher erhalten Sie gemäß Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen im Formblatt benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Die Prüfung der Unterlagen hat allerdings ergeben, dass lediglich die südliche Hälfte des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs (ca. 1,25 ha) aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der nördliche Teil, d.h. die geplanten Gebäude beidseits der vorgesehenen Sammelstraße A liegen im nicht überplanten Bereich (Außenbereich). Insofern handelt es sich bei dem vorgelegten Plan insgesamt um keinen entwickelten Bebauungsplan.

Wir gehen davon aus, dass eine für den nördlichen Plangebietsteil notwendige Änderung des FNP zeitnah betrieben wird. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan für diesen Teilbereich genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss sowie ortsüblicher Bekanntmachung

Für den Bebauungsplan wurde das Verfahren nach §13b BauGB gewählt. Demnach ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung aktualisiert bzw. bei der zeitnah anstehenden FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

des Bebauungsplans noch nicht rechtswirksam ist.

Daher erhält das Landratsamt Ostalbkreis eine Kopie dieser Stellungnahme.

Bei zukünftigen Bauleitplanverfahren bitten wir, das Beteiligungsformblatt korrekt auszufüllen.

2.1 Raumordnung

Auf Basis eines städtebaulichen Entwurfs soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Josefskapelle“ in einem vorgesehenen Geltungsbe-
reich von insgesamt ca. 2,5 ha ein neues Wohn-
gebiet mit vielfältigen Wohnformen (Einfamilien-
häuser, Mehrfamilienhäuser, Tinyäuser, Reihen-
häuser, sowie Doppelhauseinheiten) ermöglicht
werden. Eine derartige Mischung verschiedener
Wohnformen wird ausdrücklich begrüßt.

Aus raumordnerischer Sicht kann jedoch auf-
grund dieses frühen Planungsstadiums auf Ba-
sis des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs
derzeit noch keine abschließende Stellung-
nahme abgegeben werden. Hierfür sind u.a. die
textlichen und zeichnerischen Festsetzungen
nachzureichen sowie die Begründung zum Be-
bauungsplanvorentwurf zu vervollständigen und
konkretisieren.

Für das weitere Bebauungsplanverfahren wei-
sen wir zudem auf folgende abzuarbeitende As-
pekte hin:

Insbesondere § 1 Abs. 3 und 5 sowie § 1a Abs.
2 BauGB sind zu berücksichtigen. Diesen Rege-
lungen ist in der Begründung im weiteren Ver-
fahren angemessen Rechnung zu tragen.

Ferner sollte für die geplante Wohnnutzung min-
destens die vom Regionalverband Ost-württem-
berg für die Gemeinde Westhausen vorgese-
hene Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwoh-
nern je Hektar (EW/ha) erreicht werden. Insbe-
sondere vor dem Hintergrund der Mischung ver-
schiedener Wohngebäudetypen, u. a. Mehrfami-
lienhäuser, kann die Dichte von derzeit 45
EW/ha durchaus, v.a. durch kleinere Grund-
stücksgrößen, noch erhöht werden (vgl. hierzu
S. 14 der Begründung).

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen
werden ergänzt und die Begründung vervollstän-
digt. Die Unterlagen werden bei der anstehenden
Beteiligung nach §4 (2) BauGB ausgelegt.

In der Begründung zum Bebauungsplan, unter
Punkt 2 "Erfordernis der Planaufstellung und
Standortabwägung" wurden die Notwendigkeit der
Gebietserschließung sowie die beschränkten
Möglichkeiten der Innenentwicklung ausführlich
erläutert.

In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Ge-
meinde im Hauptort Westhausen bei der Neuer-
schließung von Bauland auf kleine Ergänzungs-
und Abrundungsflächen beschränkt. In der Regel
ist auf diesen kleinen Flächen auf Grund gegebener
Erschließungsstrukturen lediglich die Auswei-
sung einzelner Einfamilienhausgrundstücke mög-
lich.

Mit der Siedlungserweiterung in nordwestlicher
Richtung ergeben sich nun erstmals wieder Mög-
lichkeiten auch größere Gebäudeeinheiten mit
mehreren Wohnungen zu realisieren, die zu einer
höheren Einwohnerdichte beitragen.

Um die gewünschte Einwohnerdichte zu errei-
chen, wird zu Gunsten weiterer Mehrfamilienhäu-
ser auf die weniger nachgefragten Reihenhäuser
verzichtet. Die voraussichtliche Einwohnerdichte
im Plangebiet "Josefskapelle" beträgt nun 56
EW/ha.

Die Einfamilienhausgrundstücke weisen überwiegend Größen von um die 500 m² auf. Entlang der Geltungsbereichsgrenze soll eine durchgängige Eingrünung des neuen Ortsrandes umgesetzt werden. Statt dafür eine öffentliche oder private Grünfläche auszuweisen, wird das gewünschte Ziel über Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken erreicht. Eine Bebauung dieser Flächen ist nahezu ausgeschlossen. Nach Abzug der Pflanzbereiche verbleibt eine überbaubare Fläche von ebenfalls ca. 500 m² je Grundstück.

Eine weitergehende Verkleinerung der Grundstücke wäre natürlich grundsätzlich denkbar, setzt aber eine individuell an die Grundstücksverhältnisse angepasste Planung voraus, die auch mit Einschränkungen verbunden ist. Viele Bauherren möchten aber Wohnhäuser mit fertigen, nur geringfügig anpassbaren Planungen realisieren. In der Vergangenheit hat dies bereits vielfach zu Problemen und zahlreichen Befreiungsanträgen geführt. Eine weitere Verkleinerung der Grundstücke würde diese Thematik weiter verschärfen und auch zu Herausforderungen bei der Gründung, Baustellensicherung und baulichen Umsetzung führen, die den Bauherren nur schwer vermittelbar ist.

Eine höhere Dichte ist für die Gemeinde, aus momentaner Sicht, deshalb vor allem mit Mehrfamilienhäusern umsetzbar, die von Bauträgern als Gesamtanlage geplant und realisiert werden.

Redaktionell merken wir an, dass die geplante Wohnbaufläche „Josefskapelle“ – anders als unter Ziffer 3.1 auf S. 6 der Begründung dargestellt – nicht innerhalb eines Vorbehaltsgebiets "Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz" gemäß PS 3.2.2 (G) gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttemberg, sondern innerhalb einer Fläche für Siedlung, Wohnung (Planung) liegt.

Die Begründung wird dahin gehend korrigiert.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft
Frau Cornelia Kästle
Tel.: 0711/904-13207
Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen
Herr Karsten Grothe
Tel. 0711/904-14224
Karsten.Grothe@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt
Frau Birgit Müller
Tel.: 0711/904-15117
Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege
Herr Lucas Bilitsch
Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Hinweis:

Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – zusätzlich in der digitalisierten Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

3. Regierungspräsidium Freiburg

3.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Keine

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken

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

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der

Für das Baugebiet wurde innerhalb des Geltungsbereiches vom Büro Geotechnik Aalen GmbH & Co KG ein Geotechnisches Erschließungsgutachten erstellt (26.03.2021).

Die Angaben werden in den "Teil C – Hinweise" der textlichen Festsetzungen übernommen.

folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche im östlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

Boden:

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe:

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Private objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden im "Teil C – Hinweise" der textlichen Festsetzungen empfohlen.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

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 Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz:

Im Bereich der Planfläche sind Belange des gewissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.2 Landesforstverwaltung BW

Als Träger öffentlicher Belange wurde uns als höhere Forstbehörde der Bebauungsplan „Josefskapelle“ in Westhausen vorgelegt.

Da von den Planungen kein Wald betroffen ist oder daran angrenzt, werden forstrechtliche Belange nicht tangiert.

Eine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde ist insofern nicht erforderlich.

4. Regionalverband Ostwürttemberg

Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Für eine abschließende raumplanerische Beurteilung der Planung eines Wohngebietes im Nordosten von Westhausen ist ein Textteil sowie ein Lageplan mit Legende notwendig. Im weiteren Verfahren sind diese Unterlagen zu ergänzen.

Das Plangebiet befindet sich in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 innerhalb des Symbols der Grünzäsur „nordöstlich Westhausen“ (PS 3.1.2 (Z) Regionalplan 2010). Da der Überschwemmungsbereich der Jagstau sowie ein Abstand von 200-300 Meter zur Hartbuckelsiedlung auch mit der geplanten

Die Begründung wird dahin gehend korrigiert.

Wohnbebauung eingehalten wird, liegt jedoch kein Zielverstoß vor. Eine Betroffenheit des schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2.1 (G)), wie auf Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt ist, wird nicht gesehen. Das Plangebiet liegt innerhalb einer geplanten Siedlungsfläche in der Raumnutzungskarte des Regionalplans.

Aufgrund der Tatsache, dass das nördliche Plangebiet nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten ist, ist der Bedarf für diese Fläche mittels Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau von 15.02.2017 nachzuweisen.

Die Mischung verschiedener Wohnformen wird vom Regionalverband Ostwürttemberg ausdrücklich begrüßt. Auf die Einhaltung der Bruttowohndichte (Einwohner je Hektar) wird dennoch hingewiesen. Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare), ist auf die vom Regionalverband für Westhausen vorgesehene Bruttowohndichte von 50 EW/ha hinzuwirken. In der Begründung zum Bebauungsplan hat eine Auseinandersetzung mit der Wohndichte unter Darlegung der geplanten Wohneinheiten sowie der Belegungsdichten (Einwohner je Wohneinheit) zu erfolgen.

Für den Bebauungsplan wurde das Verfahren nach §13b BauGB gewählt. Demnach ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich und die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise entfällt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung aktualisiert bzw. bei der zeitnah anstehenden FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

Um eine höhere Einwohnerdichte zu erreichen, wird zu Gunsten weiterer Mehrfamilienhäuser auf die weniger gefragten Reihenhäuser verzichtet. Die voraussichtliche Einwohnerdichte im Plangebiet "Josefskapelle" beträgt nun 56 EW/ha. Die Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerdichte ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 9, Flächenbilanz, aufgeführt. Eine Erläuterung hierzu ist unter Punkt 5.2, Bauungskonzept, zu finden.

5. Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg

Keine Hinweise und Anregungen

6. Bundeswehr Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken.

Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen.

Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter Angabe meines Zeichens V- 053-21-BBP weiterhin zu beteiligen.

Wird zur Kenntnis genommen.

7. Fernstraßen-Bundesamt

Vielen Dank für die Beteiligung in vorstehender Angelegenheit. Wir bitten Sie, Ihr Stellungnahmersuchen der Autobahn GmbH des Bundes zuzuleiten, so dass diese im Verfahren beteiligt werden kann.

Das Fernstraßen-Bundesamt ist ab dem 1. Januar 2021 die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 FStrG. Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In diesem Umfang wirkt sie auch bei der Erstellung von Bebauungsplänen mit, was eine spätere gesonderte Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bei der Vorhabensrealisierung erübrigt.

Sollten wir bei unserer Vorprüfung betroffene Belange im voran dargestellten Zuständigkeitsbereich übersehen haben, bitten wir Sie höflich um einen entsprechenden Hinweis.

8. Autobahn-GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern

Ihr Anschreiben wurde zuständigkeitshalber zusammen mit dem Schreiben des Fernstraßen-Bundesamtes (GZ 2021-1098, siehe Anhang) an uns übergeben.

Der Bebauungsplan "Josefskapelle" in Westhausen berührt aufgrund der großen Entfernung zur Bundesautobahn A7 die Belange der Autobahn GmbH nicht.

9. Vodafone BW GmbH

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin

bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

10. NetCom BW GmbH

Keine Bedenken oder Anregungen

11. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit, uns an dem Verfahren zu beteiligen.

Wir haben die Unterlagen an unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort weitergeschickt. Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmung zu der Planung zu werten. Unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten.

12. BUND - LNV

Zu Pkt. 2. „Erfordernis der Planaufstellung und Standortabwägung.“

Zur Notwendigkeit, Bauland für EFH und MFH im Außenbereich zu stellen, gibt das Ergebnis des Wohnraumdetektors OW deutliche Hinweise. Die innerörtlichen Baulücken sind flächen- und wohnraummäßig umfangreicher, als es der Außenbereich ist. Gleichzeitig ist der Außenbereich durch weitere Einflüsse, wie Straßen- und Industriegebietsentwicklung unter Druck. Dies hat Auswirkungen auf die Artenvielfalt, dem Erhalt der bäuerlichen Kleinstrukturen und der Umwelt insgesamt. Die Auswirkungen sind bekannt. Erste gerichtliche Urteile weisen darauf hin, dass in nicht allzu langer Zeit daraus strafrechtliche Konsequenzen folgen können.

Westhausen hat bis vor wenigen Jahren die Baupflicht in neuen Baugebieten nachlässig behandelt. Dadurch entstanden Baulücken. Westhausen empfehlen wir deshalb, alle plan- und genehmigungsrechtlichen Möglichkeiten als auch fiskalische Möglichkeiten anzuwenden, um den Besitzern der Baulücken zum Bau, Verkauf oder für zeitlich befristeten Nutzung (Tinyhäuser u.a.) zu bewegen. So könnte z.B. geprüft werden, ob die Ankündigung möglich ist, dass bei künftigen Bauanfragen auf innerörtlichen Baulücken nur noch MFH mit 50% Mietanteil genehmigt werden.

Die Gemeinde Westhausen weist eine hohe Zahl unbebauter Grundstücke auf, die die Notwendigkeit zur Baulandausweisung im Außenbereich abbildern könnten. Die Eigentümer der unbebauten Grundstücke werden regelmäßig angeschrieben und zur Bebauung bzw. zum Verkauf ihrer Grundstücke angeregt. Leider folgen meist nur wenige diesem Aufruf. Momentan werden deshalb rechtliche Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Ziele geprüft.

Für alle neu erschlossenen Baugrundstücke besteht in Westhausen seit einigen Jahren Baupflicht.

Die Bemühungen mittels verdichteter Bebauung den Flächenverbrauch zu minimieren, sehen wir im Bebauungsplan Josefskapelle nur ansatzweise verwirklicht.

Nur ein Mehrfamilienhaus mit Wohnraum für 8-10 WE zu erstellen erachten wir, angesichts der Nachfrage von 200% gegenüber den verfügbaren WE, als viel zu gering. Die sich anbahnenden wirtschaftlichen Veränderungen raten zum Sparen und Haushalten. Auch die Einstellung zu Arbeit und Leben ist im Wandel. Leben und Arbeiten war bei der Generationen „Traditionalisten“ (1922- 1954) noch mit „Leben um zu Arbeiten“ definiert. Bei den Babyboomer (geb. 1955-1964) war sie mit „Arbeiten ist das Leben“ definiert. Bei der Generation X kam die Theorie der Work-Life-Balance und dass Arbeit „nur noch“ dem Leben dient. Deshalb wären viele junge und kleine Familien in den nächsten Jahren an Wohnraum und nicht an Grundstücksfläche interessiert. Siehe dazu die Erklärung der Generationen XYZ, Alpha, Beta, Gamma. von Simon Schnetzer.1

Der Flexibilität im Leben und der Arbeit folgt die Flexibilität im Wohnen. Einfamilienhäuser entsprechen dem kaum, es sei denn, ihre Hülle und Aufteilung wird durch Materialien und flexible Elemente variabel gemacht.

Der Bebauungsplan lässt die Flexibilität nicht erkennen. Der Anteil an EFH und etwas kleineren RH überwiegt und bietet diesen zu große Grundstücke. Die Grundflächenzahlen mit „nur“ 25% bis 30% Überbauung zeigt, wie üppig die Freiflächen um die EFH sind.

Siehe Stellungnahme 2.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Raumordnung.

Eine mögliche Flexibilität in der Grundrissgestaltung könnte einen wichtigen Beitrag zu einer effizienteren Nutzung von Wohnflächen beitragen. Leider ist dieser Aspekt im Bebauungsplan nicht verpflichtend umsetzbar.

Die Baugrundstücke liegen überwiegend bei ca. 500 m² (nach Abzug Pflanzgebotflächen). Dabei wurde auf eine Proportion geachtet, die eine möglichst große Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung aufweist, um eine gegenseitige Verschattung der Gebäude untereinander zu minimieren. Einen Sonderfall bilden die Grundstücke entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese Grundstücke sind größer, da ein Grünstreifen zur Ausbildung eines begrüntem Ortsrandes umgesetzt werden soll. Statt diesen als private oder öffentliche Grünfläche auszubilden, wird die Maßnahme innerhalb der Grundstücke umgesetzt. Die geforderten Begrünungsmaßnahmen implizieren eine Nicht-Bebaubarkeit dieses Streifens. Da die Fläche aber auf die GRZ angerechnet wird, ist auf diesen Grundstücken eine GRZ von nur 0,25 zulässig, damit keine größere Überbauung stattfindet, als auf den kleineren Grundstücken.

Die zulässige GRZ ist jeweils so gewählt, dass ein zweigeschossiges Einfamilienhaus in üblicher Bauweise realisiert werden kann. Eine Verkleinerung der Grundstücke und die damit einhergehende notwendige Erhöhung der GRZ hätte die gegenseitige Verschattung sowie oftmals eine ungünstige Ausrichtung der Gebäude und damit einhergehende energetische Einbußen zur Folge. Des Weiteren würde sich die unbebaute Grün-

Betrachtet man dazu die Jüngsten Neubausiedlungen in Westhausen (z.B. Am Reichenbach, Im Rinnenberg) so dienen die üppigen Grundstücksflächen eher repräsentativem Charakter. Dies geschieht sichtbar oft durch naturferne und nicht regionaler Bepflanzung und Bebauung. Nach höchstrichterlichem Urteil sind unbebaute Flächen zu begrünen und der Natur verfügbar zu machen. In Westhausen wurden durch Zählungen des Landesnaturverbandes über 150 Grundstücke gezählt, in denen Steingärten zu finden sind. Darüber hinaus werden Sichtschutzzäune mit künstlichen Materialien zur Abgrenzung erstellt. Ein Einschreiten der Gemeindeverwaltung gegen dieses gesetzwidrige Verhalten ist bisher nicht erkennbar.

Im Bebauungsplan Josefskapelle wird hierzu im Pkt. 5.5. Grün- und Freiraumkonzept darauf Bezug genommen. Lobenswert ist zu bemerken, dass parallel zu den Bauten durchgehende Luft und Grünkorridore entstehen sollen. Die verbindliche Ausführung ist offen und kann somit nicht bewertet werden. Für das Baugebiet Josefskapelle empfehlen wir eine Beschreibung der zulässigen Nutzung der Flächen, deren Befolgung über den Verkaufsvertrag zu regeln wäre. Im Vorfeld solcher Ge- und Verbote wäre es hilfreich und zielführend, die Kaufinteressenten zur Teilnahme an Informationsveranstaltungen zu verpflichten, in denen ökologische und naturnahe Nutzung von Gärten erläutert wird.

Die „Aufteilung“ der Baugebiete FW1,1, FW1,2 und W1,1 mit W1,2 ergibt laut Bebauungsplan eine Gesamtfläche von 9,7 ha. Würde die Fläche Fw1,1 bis zum Flurweg reichen, würden vmtl. 10 ha überschritten. Die lt. FNP möglichen Bauentwicklung in Einzelschließung aufzuteilen hat zur Folge, dass gem. §13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Ausgleichsmaßnahmen verfahren werden kann. Die Umgehung dieser für unsere Zukunft dringend notwendigen Maßnahmen führen dazu, dass der Artenschwund und der Verlust an Biodiversität weiter galoppierend vorangehen. Damit sägen wir selbst weiter an dem Ast, auf dem wir sitzen.

und Freifläche der Grundstücke deutlich reduzieren, da eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen um 50% grundsätzlich zulässig ist. Dies hätte unter anderem auch Auswirkungen auf die ökologische Qualität der Freiflächen und würde die geplanten "Frischluftkorridore" zu Nichte machen.

Die Festsetzung bestimmter zulässiger Pflanzen wäre wünschenswert, setzt aber die regelmäßige Prüfung eines fachkundigen Kontrolleurs und eine entsprechende Sanktionierung bei Nichtbeachtung voraus. Dies ist für die Gemeinde nicht leistbar.

Steingärten waren gemäß Landesnaturschutzgesetz BW schon in der Vergangenheit verboten. Mit der Novellierung zum 1. August 2020 wurde dieser Sachverhalt nochmals klargestellt.

Im Bebauungsplan wird explizit auf das Verbot gemäß Landesnaturschutzgesetz hingewiesen.

Der Vorschlag, Sichtschutzzäune mit künstlichen Materialien auszuschließen, wird aufgegriffen und mit einer entsprechenden Festsetzung im B-Plan verankert.

Erfreulicherweise können mittlerweile bei zahlreichen angebotenen Informationsveranstaltungen öffentlicher und privater Veranstalter aber auch über das Internet hilfreiche und zielführende Informationen zu ökologischem bzw. energiesparendem Bauen sowie zu naturnaher Gartengestaltung eingeholt werden. Die Vielzahl der Aspekte aber auch der Herangehensweisen ist hierbei sehr umfangreich. Eine von der Gemeinde organisierte Informationsveranstaltung könnte nur Teilaspekte abdecken und erfordert Sachverständige für die verschiedenen Fachbereiche.

Unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zahlreiche Links aufgelistet, die für die Informationsbeschaffung der Bauherren hilfreich sein können.

Die Flächen Fw1,1, Fw1,2 und W1,1 und W1,2 sind für die Siedlungsentwicklung der nächsten 15 Jahre vorgesehen. Erschlossen wird jeweils nur die Fläche, die in absehbarer Zeit veräußert werden soll. Somit handelt es sich nicht um eine künstlich herbeigeführte Aufteilung, sondern um bedarfsangepasste Bauabschnitte.

Bei der im §13b BauGB genannten Obergrenze von 10 ha handelt es sich nicht um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern um die überbaute Fläche, die sich aus der Erschließung und dem überbaubaren Anteil der Baugrundstücke zusammensetzt. Die Grundfläche von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, müssen zusammengerechnet werden.

Wir empfehlen deshalb der Gemeinde Westhausen eine weitere Verdichtung des Wohngebietes durch Reduzierung der Grundstücksflächen und Erhöhung der Grundflächenzahl. Bei der Grundflächenzahl ist dabei auf eine Reduzierung der Flächen für Zufahrten und Garagen zugunsten der Wohnfläche zu achten.

Zu Pkt. 3.5. Standortbewertung:

Dort heißt es: Mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit - etwaige Alternativstandorte sind vergleichbar - eine kleine Fläche liegt in der Grünzäsur mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Von 25.000 m² werden 9.909 m² künftig bebaut und versiegelt und damit der Natur zu 100 % entzogen. In diesen 9.909 m² liegen ca. 4 Bauplätze (ca. 2.400m²) und ein Teil der Sammelstraße. Insgesamt gehen damit ca. 3.000 m² Land der Grünzäsur mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit verloren.

Als Gemeinde in einer noch überwiegend intakten Umwelt stünde es der Gemeinde Westhausen deshalb gut zu Gesicht, wenn sie diesen Entzug von Lebensraum der Natur an anderer Stelle von sich aus wieder ausgleicht.

Zu Pkt. 4.7.1 Ver- und Entsorgung.

„Die mittlere jährliche Grundwasser-Neubildung ist in den vergangenen zehn Jahren ist um 15 Prozent gegenüber dem langjährigen Schnitt zurückgegangen.“ „2020 war 0,4 Grad wärmer als der bisherige europaweite Rekord in 2019. Es schließt insgesamt das wärmste Jahrzehnt ab, seit Beginn der Aufzeichnungen.“³

Aus diesem Grund ist das Verfahren nach §13b BauGB für die Erweiterungsflächen in absehbarer Zeit nicht anwendbar.

Darüber hinaus ist das Verfahren nach §13b BauGB gemäß Novellierung des BauGB bis zum 31.12.2022 befristet.

Zu Grundstücksflächen und Grundflächenzahl siehe oben.

Die benötigte Fläche für die Grundstückszufahren hängt maßgeblich von der Erschließungsseite der Grundstücke ab. Auf Grund des Geländequerschnitts und der Anschlüsse an die vorhandene und geplante Erschließung wird die überwiegende Zahl der EFH-Grundstücke von Süden erschlossen. Damit ist eine längere Zufahrt zu den Garagen nur dann zu vermeiden, wenn die Garage unabhängig vom Gebäude realisiert wird, was in vielen Fällen zu starken Einschränkungen bei der architektonischen Umsetzung führen würde.

Die GRZ darf gemäß BauGB grundsätzlich um 50% mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahren überschritten werden. Diese Regelung wird nur in städtebaulich begründeten Sonderfällen modifiziert.

Im FNP wurde zur Vereinfachung der Planzeichnung die Fläche mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit mit der Fläche der Grünzäsur gleichgesetzt. Tatsächlich beginnt dieser Bereich etwas weiter nordöstlich, so dass nur eine Fläche von ca. 1.000 m² betroffen ist (siehe LGRB-Viewer). Davon werden ca. 500 m² durch die Ausweisung des privaten Pflanzgebotes als Ortsrandbegrünung umgesetzt. Diese Fläche wird in Zukunft – im Vergleich zur momentanen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung – einen höherwertigen natürlichen Lebensraum als bisher darstellen.

Um den Verbrauch von Frischwasser zu minimieren, empfehlen wir der Gemeinde Westhausen, den Einsatz von Grauwassersystemen in den Gebäuden festzulegen.

Zu Pkt. 5.2 Bebauungskonzept und 5.3. Erschließungskonzept:

Die Bebauung mit Tiny-/Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu verdichten ist richtig, jedoch folgt der größte Teil der Bebauung der herkömmlichen Weise – mit einer Maximierung der Grundstücksfläche und Größe der Zufahrtstraßen. Das Baugebiet wird viele Jahrzehnte bestehen und die heute schon bekannten Anforderungen der Zukunft (Klimawandel) sollten berücksichtigt werden.

Um die Älteren zur Aufgabe ihres zu großen Wohnraumes und zum Umzug in ein Baugebiet zu bewegen, ist die Reduzierung des Wohnraums als alleiniger Anreiz nicht ausreichend. Mehrfamilienhäusern mit Gemeinschaftsräumen, -gärten und -plätzen führen zu Mehrgenerationengebieten. Das unterbricht die, in allen anderen Wohngebieten feststellbare Entwicklung: gemeinsam jung bauen – gemeinsam Kinder aufziehen und alt werden – zum Schluss vereinsamen. Weitere Anreize im kulturellen, sportlichen und sozialen Bereich sind, über das Vereinsleben hinaus, anzubieten.

Mit dem Straßenverlauf in der jetzigen Planung ist der Ruf nach Geschwindigkeitsbegrenzung und Kontrolle vorhersehbar. Es empfiehlt sich die Durchgangsstraße als Spielstraßen auszubilden. Das macht das Gebiet für Kinder und Alte „wohnlischer“. Eine Spielstraße mit unregelmäßigem Straßenverlauf reduziert die gefahrenen Geschwindigkeiten drastisch. Kontrollen werden nicht nötig. Der Verkehrsraum hat allen zu gehören. Kinder und Alte sind im Verkehr gefährdet und benachteiligt. Da Ältere - wie oben beschrieben - angezogen werden sollen, um Wohnraum innerorts frei werden zu lassen, sollte das Verkehrskonzept auch danach ausgerichtet werden.

Die Gemeinde Westhausen hat bei der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes ein besonderes Augenmerk auf klimaschützende Aspekte der zukünftigen Bebauung gelegt.

Es wurde hierbei auf Maßnahmen abgezielt, die nicht mit zusätzlichen Kosten für die Bauherren einhergehen.

Zu Grundstücksgrößen und Zufahrten siehe oben.

Im Plangebiet wurde ein zusätzliches Grundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung (ca. 20 WE) vorgesehen. Zielgruppe sollte hier aber insbesondere die der jungen Familie sein, der mit einer Wohnung mit großem Balkon oder Gartenanteil, eine flächensparende, energieeffizientere und kostengünstigere Alternative zum Einfamilienhaus angeboten werden kann.

Innerorts ist aktuell eine weitere Wohnanlage in Planung.

Die Straßenquerschnitte wurden auf die jeweilige Erschließungsfunktion angepasst. Während der "Kapellenweg" lediglich einige Grundstücke erschließt und deshalb als gemischte Verkehrsfläche mit 4,50 m ausgebaut werden kann, dient die "Sammelstraße A" auch als Verbindung zur geplanten Erweiterung Richtung Westen. Hier soll auch bei auf der Straße parkenden PKWs gewährleistet bleiben, dass durchfahrende Fahrzeuge den Gehweg nicht überfahren. Die Abmessungen richten sich jeweils nach den Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen).

Der Verlauf ist so geplant, dass die Straße nach maximal vier Bauplätzen eine Verschwenkung aufweist. Weitere Versätze und Ausbuchtungen würden unweigerlich zu einem höheren Versiegelungsgrad und Flächenverbrauch führen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die neu entstehenden Straßen als verkehrsberuhigte "Zone 30" auszuweisen, um dem Aufenthaltscharakter und dem damit verbundenen Sicherheitsaspekt im Wohngebiet Rechnung zu tragen.

Zusammenfassung:

Der vorläufige Bebauungsplan „Josefskapelle“ zeigt Ansätze zur klimafreundlicheren und flächenschonenderen Gestaltung eines Wohngebietes.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Klimaschutz, in den Pariser Abkommen von der Bundesregierung vereinbart, sind aber nicht in ausreichendem und möglichem Umfang erkennbar.

Das von der Gemeinde beschlossene und ambitionierte Klimaschutzkonzept ist sehr zu loben.

Es ist die sichtbaren Beweise eines kommunalen Beitrags zum Pariser Abkommen. Mit diesem kann Westhausen zum Leuchtturm im Ostalbkreis aufsteigen. Das erfordert aber mehr, als das jetzt im Bebauungsplan „Josefskapelle“ erkennbare.

Zusätzliche Mehrfamilienhäuser, besser sogar ein konzeptionell auf mehr Generationen ausgelegtes Haus-Arrangements würde das Wohngebiet für Jung und Alt attraktiv machen.

**15. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Ortsverband Westhausen**

Vom wegweisenden Urteil des BVG zum Klimaschutz muss sich auch die kommunale Ebene angesprochen fühlen. Die Gemeinde Westhausen hat bereits ein ehrgeiziges Klimaschutzkonzept beschlossen. Daraus ergeben sich einige Fragen zum Neubaugebiet Josefskapelle:

Energieverbrauch

Wie wird eine möglichst klimaneutrale Wärmeversorgung erreicht?

Wird gewährleistet, dass nicht einzelne uneinsichtige Bauherren fragwürdige Holzheizungen oder gar katastrophale Ölheizungen einbauen?

Fördert oder fordert die Gemeinde den Einsatz von klimafreundlichen Baustoffen wie Holz oder nachwachsendes Isoliermaterial?

Der Anschlusszwang an eine einheitliche klimaneutrale Wärmeversorgung setzt einen Betreiber voraus, der die Versorgung langfristig garantieren kann. Die Gemeinde hat diesbezüglich mehrere Optionen geprüft, die aber letztlich nicht zufriedenstellend umsetzbar waren.

Die Nutzung von Erdgas entfällt, da im Baugebiet keine Gasleitungen mehr verlegt werden.

Erfahrungsgemäß wird der überwiegende Teil der Bauherren eine Kombination aus Wärmepumpe und aktiver Sonnenenergienutzung wählen. Die genannten unvorteilhaften Heizungen dürften bereits auf Grund vorhandener rechtlicher Regelungen (wie der CO₂-Steuer) ein Einzelfall bleiben.

Im Planungsprozess zum Bebauungsplan wurden zahlreiche mögliche Festsetzungen zum ökologischen und klimaschützenden Bauen in Betracht gezogen, untersucht und mit dem Gemeinderat diskutiert. Der Gemeinderat und die Verwaltung legen großen Wert darauf, dass die Forderungen nicht zu überdurchschnittlich hohen Kosten für die

zukünftigen Bewohner führen und somit insbesondere jungen Familien das Bauen erschwert wird.

Eine Beratung der künftigen Bauherren ist angedacht

Wie wird bereits vor Erstellung der Gebäude auf die Verwendung sortenreiner Baustoffe in Hinblick auf die spätere Wiederverwendung und umweltfreundliche Entsorgung hingewiesen/beraten/vertraglich vereinbart?

Im Hinweisteil der Textlichen Festsetzungen werden Informationen zu beratenden Organisationen aufgelistet.

Flächenverbrauch

Der KSK stellt fest, dass die Belegungsdichte in den Westhausener Wohnungen um 3.9% gesunken ist und deshalb als Ausgleich bis zu 85 EW/ha nötig seien.

Warum sind im WG JK nur weniger als 50EW/ha geplant?

Warum wird so viel Fläche für Garagen und v.a. ihre Zufahrten eingeplant?

Wo schlagen sich der geringer werdende Flächenbedarf nieder, der durch Wegfall von Autos in Folge der Homeoffice Arbeit und der verstärkten Nutzung des ÖPNV entsteht?

Wo sollen Kinder spielen können – ist doch der Spielplatz in der Egelsbachsiedlung viel zu klein für die hinzukommenden Kinder?

Zu Einwohnerdichte und Garagenzufahrten siehe Punkt 12, Landesnaturschutzverband BW e.V.

Die LBO BW fordert bei Neubauten grundsätzlich einen Stellplatz je Wohnung.

In ländlichen Gebieten, in denen der ÖPNV oft nur geringfügig ausgebaut ist, reicht ein Auto – insbesondere für Familien – in der Regel nicht aus. Häufig werden diese privaten Fahrzeuge im öffentlichen Raum geparkt, was zur Gefährdung und Beeinträchtigung von Fußgängern führt. Aus diesem Grund fordert die Gemeinde Westhausen seit langem zwei Stellplätze je Wohnung bei Neubauten. Um durch diese Forderung nicht unnötig Fläche zu versiegeln, darf der 2. Stellplatz auch im Zufahrtsbereich des 1. Stellplatzes liegen. Sollte der ÖPNV oder vergleichbare Angebote in den nächsten Jahren deutlich besser ausgebaut werden, könnte in Zukunft von dieser Verpflichtung Abstand genommen werden.

In Westhausen entstehen Mehrfamilienhäuser in der Gartenstraße. Eine richtige Entscheidung. Doch es regt sich Widerstand aus den Reihen der Anwohner.

Wie will die Gemeinde diesen und bei zukünftigen anderen Baulückenschlüssen gegenüber glaubhaft bleiben, wenn sie im Neubaugebiet dergleichen auf niedrigstem Niveau tut?

In Westhausen ist es bisher nicht in nennenswertem Umfang gelungen, dass Ältere aus ihren zu groß gewordenen Wohnungen in kleinere ziehen, damit Wohnraum frei wird.

Erfahrungen in anderen Kommunen zeigen, dass dazu attraktive Angebote nötig sind, wie Gemeinschaftsräume, -plätze, -gärten, Wintergärten, Freizeiteinrichtungen zum Wohnen mit anderen Generationen

Auch „Belohnungen“ für Umzugswillige wie z.B. kostenloses Eintritt in gemeindeeigene oder

Zum Projekt "Gartenstraße" und Einwohnerdichte siehe Punkt 12, Landesnaturschutzverband BW e.V.

anderweitige Bäder oder Transporte mit dem Bürgerauto wären hilfreich.
Könnte das auch in Westhausen umgesetzt werden?

Mobilität

Der KSK fordert Verbesserung der Fahrrad-Infrastruktur, Car-Sharing, ÖPNV und Ladestationen.

Warum ist im B-Plan nichts davon zu erkennen?
Warum werden immer noch wie gehabt breite Straßen mit Gehwegen geplant, die zum Rasen animieren und für die Sicherheit v.a. von Kindern und Alten ungünstig sind?

Der Hauptanteil des Verkehrs in das Baugebiet und den zukünftig geplanten Erweiterungen dürften vom Ort (B-29/A7) herkommen und weniger aus Richtung Dalkingen.

Wozu dann die Sammelstraße mit ihrem Flächenverbrauch?

Wie wird der Umstieg zum ÖPNV gem. KSK gefördert, wenn die Infrastruktur unverändert auf die Nutzung von Autos ausgerichtet ist?

Mit der Erweiterung des Wohngebietes Richtung Westen werden in den nächsten Jahren zahlreiche neue Wohneinheiten hinzukommen. Es muss davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Teil der Anwohner den Ort von Norden anfährt und dann den kürzesten Weg durch das Baugebiet "Josefskapelle" wählt. Diese Anforderung muss bereits bei der jetzigen Planung berücksichtigt werden.