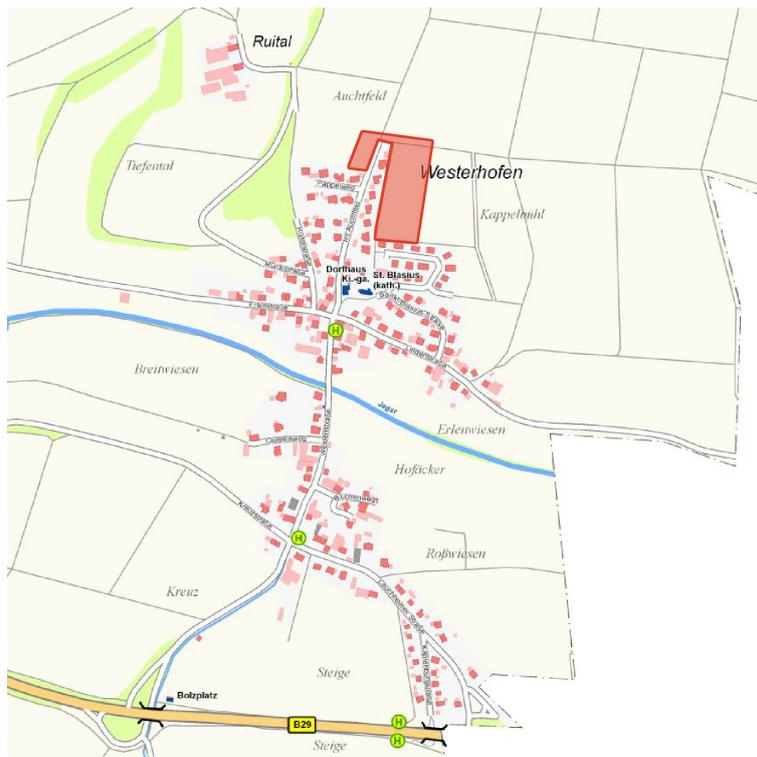


# GEMEINDE WESTHAUSEN OSTALBKREIS

## BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF „AUCHTFELD – 1. ERWEITERUNG“ ORTSTEIL WESTERHOFEN



### BEGRÜNDUNG – VORLÄUFIGE FASSUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 19.07.2017

**a2Plan**  
INGENIEURE

a2Plan Ingenieure GmbH  
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2  
73463 Westhausen  
Tel. 07363-954940  
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 Adelmansf.  
Tel. 0711-6207517  
info@bloss-architektur.de  
www.bloss-architektur.de

  
PLAN WERK STADT

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Deutschordenstr. 38  
73463 Westhausen  
Tel. 07363-919794  
walter@la-walter.de  
www.la-walter.de

## 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Westhausen liegt im ländlichen Raum des Ostalbkreises, direkt an der A7 Würzburg-Ulm. Westhausen hat derzeit eine Bevölkerungszahl von rund 5.900 Einwohnern. Zur Gemeinde gehören 8 Ortsteile. Der Teilort Westerhofen liegt etwa 2,5 km östlich von Westhausen und zählt ca. 540 Einwohner.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grund anhaltender Nachfrage, insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfs aus dem Ort, ist die Gemeinde Westhausen bestrebt, neue Wohnbauflächen anbieten zu können und somit einer Abwanderung, vornehmlich junger Familien in die umliegenden Gemeinden entgegenzuwirken. Die günstige Lage an der Bundesstraße B29 und der Autobahn A7 bewirkt, dass sich viele junge Familien, trotz eines entfernten Arbeitsplatzes für den Wohnsitz in Westhausen oder einem der Teilorte entscheiden.

2013 wurde auf der Suche nach einem geeigneten Standort in Westerhofen von der Arbeitsgemeinschaft GEO DATA Plan, Westhausen und Architekturbüro Machon, Adelmansfelden eine Standortuntersuchung erstellt, in der 5 unterschiedliche Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für die Bebauung mit Wohnhäusern untersucht wurden. Leider konnte keiner der untersuchten Standorte umgesetzt werden, was insbesondere an der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke lag.

Der mögliche Zugriff auf einen Teil des Flst.-Nr. 148, ermöglicht nun die Chance eine Erweiterung der Siedlung „Auchtfeld“ mit ca. 12-14 Wohnhäusern zu realisieren.

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Ortsteil Westerhofen und ist Teil der gesamten Wohnbauentwicklungsflächen der Gemeinde Westhausen. Zur Sicherung der geordneten Entwicklung Westerhofens ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Einfügung des Wohngebietes in das bestehende Umfeld regelt.

Die Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt ca. 4.600 m<sup>2</sup> und schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB (in Kraft getreten am 13.05.2017) gewählt.

Im beschleunigten Verfahren stehen folgende Instrumente zur Verfügung:

- Vereinfachung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Freistellung von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Keine Geltung des Entwicklungsgebotes – Pflicht zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Keine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (§6 BauGB sowie nach §10 Abs. 2 BauGB)

Obwohl im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs. 1 abgesehen wer-

den kann, hat sich die Gemeinde Westhausen dazu entschlossen, diese dennoch durchzuführen, um möglichst frühzeitig alle eingehenden Bedenken oder Hinweise in der Planung berücksichtigen zu können.

### **3. Überörtliche Planung und Raumordnung, weitere Fachplanungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Die Gemeinde Westhausen gehört zum Planungsgebiet der Region Ostwürttemberg. Aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2010 Ostwürttemberg wird ersichtlich, dass im Umfeld des Plangebiets ein „Regionaler Grünzug“ als Ziel der Raumordnung ausgewiesen wurde.

Das Plangebiet liegt am Rande dieses Bereiches und hat keine Auswirkungen auf die Schutzziele.

#### **3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Die Gemeinde Westhausen ist Mitglied im „Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband Kapfenburg“.

Im FNP (2008) ist der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **3.3 Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich „Auchtfeld – 1. Erweiterung“ befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIA. Im Bebauungsplan-Entwurf wird auf entsprechende Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen in Abstimmung mit dem Landrat hingewiesen.

#### **3.4 Bebauungspläne**

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Es wird als Fortführung des westlich angrenzenden Wohngebietes „Auchtfeld“ (Bebauungsplan rechtskräftig seit: 19.10.1974) entwickelt. Südlich grenzt das Wohngebiet „Spitalwiesen – 1. Erweiterung“ (Bebauungsplan rechtskräftig seit: 12.02.2004) an.

### **4. Bestandsbeschreibung**

#### **4.1 Lage**

Das Plangebiet „Auchtfeld – 1. Erweiterung“ befindet sich nördlich des Ortskerns von Westerhofen. Der höchste Punkt des Gebietes mit 510 m über NN liegt im Norden bzw. Nordwesten. Das Gelände ist mit einem Gefälle von ca. 6% in Südrichtung geneigt und fällt bis auf ca. 501,50 m ab.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Ein Großteil der Fläche wird bisher als Ackerfläche genutzt. Nördlich des Plangebietes und östlich des Wohngebietes „Auchtfeld“ verlaufen Wirtschaftswege, von denen letzterer auch von den angrenzenden Bewohnern der Straße „Im Auchtfeld“ genutzt wird. Dieser Weg mündet in einen asphaltierten Fußweg, der in das

Wohngebiet “Spitalwiesen – 1. Erweiterung“ führt. Von hier aus geht ein, für einen Wirtschaftsweg vorgesehenes Flurstück Richtung Osten, das aber nicht befestigt ist.

Über den Fußweg Richtung Süden wird in ca. 500m Entfernung der Ortskern mit St. Blasius Kapelle, Kindergarten und Bushaltestelle erreicht.

Die nächste Schule, die Propsteischule (Gemeinschaftsschule mit Werkrealschule) im Zentrum von Westhausen, wird über den regionalen Busverkehr erreicht.

#### **4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,53 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Norden und Osten durch die freie Landschaft mit Ackerflächen
- im Westen durch die Wohnhäuser des Wohngebietes “Auchtfeld“ (rechtskräftig seit 19.10.1974) und im Nordwesten durch die freie Landschaft mit Wiesenflächen
- im Süden durch die Wohnhäuser des Wohngebietes “Spitalwiesen – 1. Erweiterung“ (rechtskräftig seit 12.02.2004).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke:

Flst. Nr.: 145/4 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 68, 146, 147, 148 und 151.

#### **4.3 Nutzungen im Plangebiet**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

- im überwiegenden Bereich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Wirtschaftswege (Teilflächen der Flst. Nr. 68, 146, 147, 148 und 151),
- im Westen ein bereits mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück (Flst.-Nr. 145/4), sowie ein mit einer Garage bebautes Grundstück (Teilstück Flst.-Nr. 68)

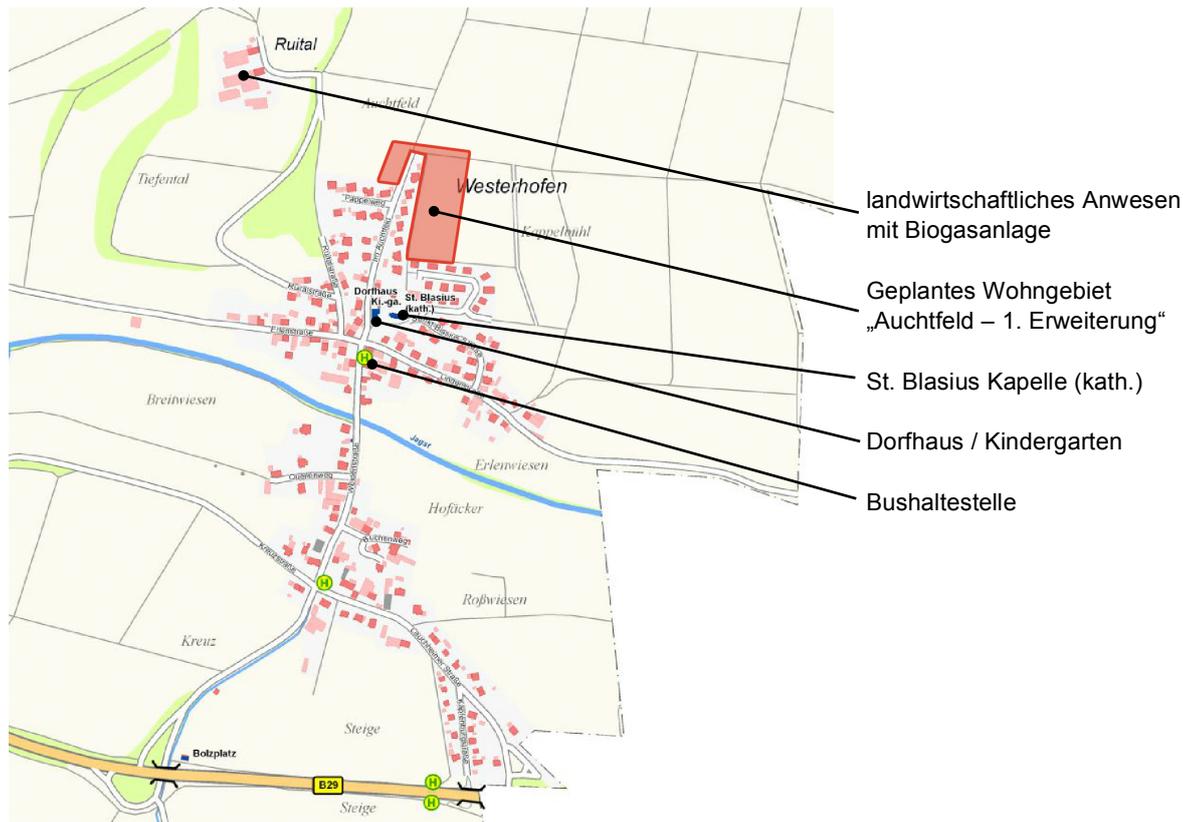
Bis auf kleinere öffentliche Randflächen sind die Grundstücke noch nicht im Eigentum der Gemeinde.

#### **4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes**

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Daran anschließend, in südlicher Richtung, folgt der alte Ortskern des Dorfes mit Bushaltestelle, der St. Blasius Kapelle und dem Dorfhaus, das neben Gemeinderäumen auch den Kindergarten beheimatet.

Nordwestlich des geplanten Gebietes, in ca. 400 m Entfernung, liegt ein landwirtschaftliches Anwesen mit einer Biogasanlage.



## 4.5 Geologie

### 4.5.1 Bodenuntersuchung

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet „Auchtfeld – 1. Erweiterung“ wird ein Bodengutachten erstellt, das über die Beschaffenheit des Bodens, hydrogeologische Verhältnisse und die Gründung von Bauwerken Aussagen trifft. Von den Ergebnissen dieser Untersuchung wird im Bebauungsplan-Entwurf berichtet.

### 4.5.2 Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

## 4.6 Immissionsschutz

### 4.6.1 Geruchsmissionen

Nordwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400m, liegt ein landwirtschaftliches Anwesen, auf dem auch eine Biogasanlage betrieben wird.

Die Genehmigung für die Biogasanlage wurde 2011 unter der Bedingung erteilt, dass der Betreiber der Anlage diese nur mit auf eigenen Grundstücken und angepachteten Flächen anfallender Biomasse betreibt.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Biogasanlage waren die Grundstücke des Baugebietes „Auchtfeld“, das deutlich näher liegt, bereits bebaut.

## **4.7 Erschließung**

Die Fläche des künftigen Wohngebietes ist über die Straße „Im Auchtfeld“ und die von dort aus weitergeführten Wirtschaftswege – die noch entsprechend ausgebaut werden müssen - erschlossen und über diese an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

### **4.7.1 Ver- und Entsorgung**

Die angrenzenden Wohngebiete entwässern im Mischsystem (Im Auchtfeld) bzw. im modifizierten Mischsystem (Sankt-Blasius-Straße). Der nördliche Teil von Westerhofen entwässert über das vorhandene Mischwassernetz (Ausnahme: Sankt-Blasius-Straße, siehe oben) und ein vorhandenes Regenüberlaufbecken zur Kläranlage Westhausen.

Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde Westhausen betrieben. Die angrenzenden Wohngebiete sind von der Telekom versorgt.

## **5. Städtebauliche Planung**

### **5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung**

Planerisches Leitbild ist die Realisierung einer zeitgemäßen und gut durchgrünten Wohnsiedlung mit landschaftlicher Einbindung durch grünordnerische Maßnahmen.

Für die städtebauliche Planung der Wohnsiedlung "Auchtfeld – 1. Erweiterung" sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Deckung des Bedarfs an neuen Baugrundstücken in Westerhofen;
- Anbindung der Neubaufäche an die gewachsene Siedlungsstruktur im Westen und Süden
- Schaffung einer hohen Wohnqualität;
- Ausbildung einer wirtschaftlichen Erschliessung in Anlehnung an die bestehenden Straßen;
- Ausformung eines durchgängig durchgrünten und langfristig wirksamen Siedlungsrandes;
- Förderung energetisch optimierter Gebäude sowie passiver Sonnenergienutzung.

### **5.2 Bebauungskonzept**

Trotz intensiver Prüfung mehrerer zur Wahl stehender Flächen in Westerhofen (Standortuntersuchung durch Arbeitsgemeinschaft GEO DATA Plan, Westhausen und Architekturbüro Machon, Adelmansfelden, 2013), konnte bisher keiner der untersuchten Standorte umgesetzt werden, was insbesondere an der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke lag.

Der mögliche Zugriff auf einen Teil des Flst.-Nr. 148, ermöglicht nun die Chance eine Erweiterung der Siedlung „Auchtfeld“ mit ca. 12-14 Wohnhäusern zu realisieren.

Das bereits vor einigen Jahren erbaute Wohnhaus „Im Auchtfeld 28“, sowie die Doppelgarage nördlich des Wohnhauses „Pappelfeld 2“ liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Im Auchtfeld“. Die in diesem Bereich

weitergeführte Straße „Im Auchtfeld“ ist asphaltiert, aber nur in einer Breite von ca. 4 m ausgebaut.

Um den notwendigen Ausbau der Straße „Im Auchtfeld“ sowie des nach Osten führenden Wirtschaftsweges rechtlich zu sichern und den Grundstückseigentümern der bereits bebauten Flächen reguläres Bauland zu verschaffen, werden die betroffenen Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auchtfeld – 1. Erweiterung“ einbezogen.

Die Hinzunahme eines ca. 25 m breiten Grundstückstreifens westlich der Straße „Im Auchtfeld“ im Anschluss an die erbaute Garage, ermöglicht die Ausweisung von zwei zusätzlichen Bauplätzen und somit auch die Aufteilung des Erschließungsaufwands für diesen Abschnitt auf zwei weitere Parteien.

Nach Abwägung aller Kriterien hat der Gemeinderat dem Konzept „Auchtfeld – 1. Erweiterung“, mit ca. 1,53 ha zugestimmt.

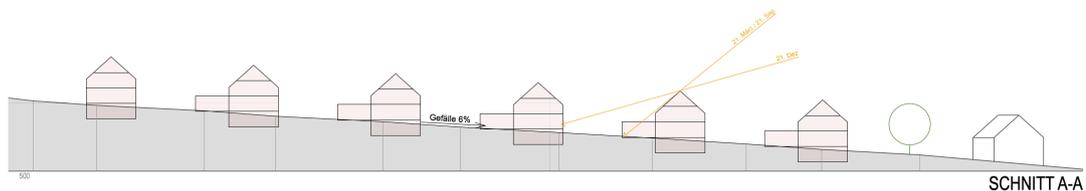


Bebauungsplan-Vorentwurf „Auchtfeld – 1. Erweiterung“ mit einem Geltungsbereich von 1,53 ha  
bloss architektur Stuttgart/Adelmannsfelden, 21.06.2017

Die Fläche östlich des Wohngebietes „Im Auchtfeld“ kann nur über den nördlich des Gebietes verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen werden. Auf Grund des rechteckigen Zuschnittes und der zur Verfügung stehenden Fläche ergibt sich eine geradlinige, hangabwärts führende Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung und einem Wendekreis im Süden, von dem ausgehend, zu einem späteren Zeitpunkt, eine Erweiterung der Siedlung Richtung Osten, denkbar wäre.

Im Baugebiet können ca. 14 neue Wohnhäuser realisiert werden. Die Größen der Grundstücke variieren zwischen 550 m<sup>2</sup> und 680 m<sup>2</sup>.

Alle Gebäude sind parallel zum Hang und damit auch Richtung Süd bzw. Südwest ausgerichtet. In Kombination mit den angestrebten Grundstückszuschnitten (Ausdehnung in Ost/West-Richtung geringer als in Nord/Süd-Richtung) und dem vorteilhaften Südhang werden trotz durchschnittlich großer Grundstücke, Gebäudeabstände erreicht, die nicht nur die uneingeschränkte Nutzung von passiver Sonnenenergie sicher stellen, sondern bei günstiger Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück, selbst im Winter, zu keiner Verschattung der Erdgeschosszone führen.



Schnitt A-A zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Auchtfeld – 1. Erweiterung“  
bloss architektur Stuttgart/Adelmannsfelden, 21.06.2017

Im Bebauungsplan „Auchtfeld – 1. Erweiterung“ werden Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen.

Die Anzahl der Geschosse ist auf zwei und die Gebäudehöhe auf 7,50m beschränkt.

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Auf diese Weise soll die Bebauung mit kompakten, zweigeschossigen Wohnhäusern gefördert und gleichzeitig ein höherer Anteil an unversiegelter Grünfläche – gerade hier am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft – sicher gestellt werden.

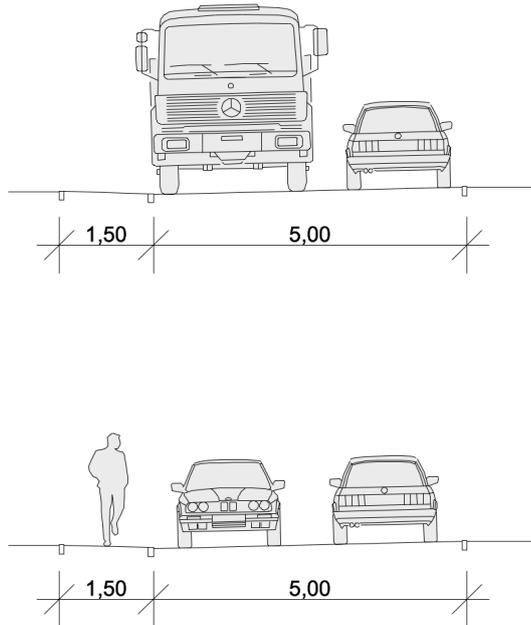
Unter entsprechender Anrechnung der Garagen, Stellplätze und Zufahrten kann so gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ein Anteil von 45% der Grundstücksfläche überbaut werden.

Im Baugebiet „Auchtfeld – 1. Erweiterung“ sollen gegenüber den angrenzenden B-Plänen „Spitalwiesen – 1. Erweiterung“, in dem Sattel-, Walm und Pultdächer und dem B-Plan „Auchtfeld“, in dem nur Satteldächer zugelassen sind, auch Gebäude mit begrünten Flachdächern möglich sein. Angesichts der Tatsache, dass sich ein Gebäude mit Flachdach nur wenig von einem Gebäude mit flach geneigtem Pultdach unterscheidet, begrünte Flachdächer gegenüber Pultdächern mit Metalldeckung aber unter ökologischen Gesichtspunkten vorteilhafter sind, spricht nichts dagegen Bauinteressenten mit dieser Festsetzung entgegenzukommen.

### 5.3 Erschließungskonzept

Das Gebiet wird, ausgehend vom Ende der ausgebauten Straße „Im Auchtfeld“, erschlossen.

Der bereits bestehende asphaltierte Wirtschaftsweg wird im ersten Abschnitt in Breite und Aufteilung der Straße „Im Auchtfeld“ weiter ausgebaut (Gesamtbreite 7,50 m, ). Beim Ausbau des nach Osten abgehenden Wirtschaftsweges wird die Breite auf Grund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche auf 7,00 m reduziert. Der Gehweg wird aber niveaugleich an die Fahrbahn angeschlossen, um auch den Begegnungsfall LKW/LKW zu ermöglichen.



Die von dieser Straße (die im Bedarfsfall weiter Richtung Osten ausgebaut werden kann) abgehende Wohnstraße A führt mit einem Gefälle von 6% Richtung Süden und endet in einem Wendekreis mit 16m Durchmesser, von dem aus wiederum über eine ausgebauten Anschlussstelle, eine Erweiterung Richtung Osten möglich ist.

Die Fahrbahnbreite wird hier nochmals, auf die für den Begegnungsfall PKW/LKW ausreichende Breite von 5,00 m reduziert. Ein Überfahren des im Mischprinzip ausgebauten 1,50 m breiten Gehweges ist lediglich beim Begegnungsfall LKW/LKW notwendig, was in einem Wohngebiet mit fast ausschließlicher Wohnnutzung aber nur sehr selten auftreten wird.

Die Wohnstraße endet in einem Wendekreis, der auch für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Um parkende Fahrzeuge auf der Wohnstraße zu vermeiden, werden im Anschluss an den Wendekreis drei öffentliche Parkplätze angeboten.

Ausgehend vom Wendekreis führt ein befestigter Fußweg Richtung Westen und schließt an den bereits vorhandenen gepflasterten Fußweg aus dem Wohngebiet "Spitalwiesen – 1. Erweiterung" an, der wiederum weiter zur Sankt-Blasius-Straße und auf diesem Weg in den Ortskern führt.

An dieser Stelle schließt außerdem der in Nord-Süd Richtung verlaufende Wirtschaftsweg im Anschluss an das Wohngebiet "Auchtfeld" an.

Der Zusammenschluss aller vorhandenen sowie der neuen Geh- und Fußwege ermöglicht kurze Wegebeziehungen unabhängig vom PKW-Verkehr.

#### 5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Stromversorgung ist nach einer entsprechenden Netzerweiterung gesichert.

Die Müllentsorgung aller Grundstücke kann über die geplante Wohnstraße erfolgen. Am Ende der Wohnstraße ermöglicht ein Wendekreis mit 16m Durchmesser das problemlose Umdrehen der Müllfahrzeuge.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird in Zisternen zurückgehalten, dabei sind Retentionsvolumen von 2 m<sup>3</sup> je angefangenen 100 m<sup>2</sup> Dachflächen sicherzustellen, das Retentionsvolumen muss gedrosselt abgewirtschaftet werden. Die Ausläufe der Zisternen werden über ein eigenes Kanalnetz direkt der Jagst zugeleitet. Das Schmutzwasser aus den Grundstücken und das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen gelangt nach entsprechender Erweiterung in das vorhandene Mischwassernetz und über das RÜB Westerhofen zur Kläranlage Westhausen. Der AKP des nördlichen Teils von Westerhofen wurde Anfang des Jahres 2017 überrechnet

und wird dem Landratsamt in der 2. Jahreshälfte 2017 zur Genehmigung vorgelegt.

Die Wasserversorgung ist nach Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes ebenfalls gesichert.

## 5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird, muss für das Plangebiet keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Somit liegt der Augenmerk weniger auf der Größe der Grünflächen, als vielmehr auf ihrer Qualität hinsichtlich der Steigerung der Wohnqualität innerhalb der Siedlung sowie der Ausbildung eines grünen Ortsrandes.

Zur Ausbildung einer Pufferzone zu den angrenzenden Ackerflächen wird im Anschluss an die östliche Grundstücksreihe eine ca. 8,00 m breite sowie nördlich des Grundstückes am nordwestlichen Ende des Geltungsbereiches eine ca. 6,00 m breite private Grünfläche angelegt, die mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt wird. Diese Grünfläche bildet gleichzeitig auch den neuen Ortsrand Richtung Norden und Osten.

Verkehrsgrün im Form von begrüntem Randbereichen erstreckt sich entlang einzelner Straßenabschnitte und vor allem entlang der vorhandenen Wirtschaftswege und trägt so einen wichtigen Anteil zum dörflichen Charakter der Siedlung bei.

## 5.6 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan „Auchtfeld – 1. Erweiterung“ umfasst eine Flächen von ca. 1,53 ha.

