

Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 12.12.2024

Vorlage Nr.: 2024-051

TOP: 4

Status: Öffentlich

Bebauungsplan „Brühlgärten“ – Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung

I. Sachverhalt

Die Gemeinde Schechingen ist als Wohn- und Arbeitsort im Randbereich der Entwicklungsachse Schwäbisch Gmünd – Aalen sehr attraktiv und hat weiterhin einen hohen Bedarf an Wohnraum. Neben der Schaffung von Bauplätzen im Bereich Nördlicher Schlossgarten – die zwischenzeitlich weitgehend verkauft sind – ist die Gemeinde zudem bestrebt, verstärkt innerörtliche Potenziale zu entwickeln und zu nutzen. Dies dient insbesondere der Stärkung der Ortsmitte und der dortigen Infrastruktur aber auch dem übergeordneten Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Zwischen Schießbergstraße, Brühlstraße, Friedhofstraße und dem „Gäßle“ hat sich ein Quartier entwickelt, welches entlang der Schießbergstraße und der Friedhofstraße historisch gewachsen ist und weitgehend gemischt genutzt wird. Entlang der Brühlstraße wurde die Bebauung im Anschluss an die Rechtskraft der Bebauungspläne entwickelt und ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Bedingt durch die historische Entwicklung, ist die Bebauung an der Schießbergstraße relativ dicht angeordnet und die Außenbereichsflächen haben sich im rückwärtigen Bereich der Gebäude, eher lang gestreckt, ausgedehnt. Neben der gärtnerischen Nutzung haben sich auch Streuobstbestände, größere Gehölzinseln, aber auch Lagerplätze für Holz und landwirtschaftliches Gerät dort als Nutzungsform etabliert.

Aufgrund der Nähe zur Ortsmitte – mit Rathaus, Kirche, Gastronomie, Einzelhandelsbetrieben und örtlichen Dienstleistern – bietet sich dieses Quartier für eine Innenentwicklung sowie zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur und Einrichtungen an. Ziel ist es, eine ortsbildverträgliche Wohnbebauung zu entwickeln, die aber auch eine angemessene Nutzung und Verdichtung der Flächen berücksichtigt. Zunächst soll der östliche Teil des Quartiers bauplanungsrechtlich aufgenommen werden. Langfristig ist eine städtebauliche Entwicklung der gesamten Grünfläche angestrebt. Deshalb werden die Erschließung und die städtebauliche Struktur auf eine mögliche Weiterentwicklung ausgerichtet. Verkehrlich muss der Bereich an die Straße „Gäßle“ angebunden werden, wobei sich langfristig weitere Optionen ergeben können.

Um den Auftakt für das Bebauungsplanverfahren zu signalisieren, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlgärten“ im Verfahren nach § 13a/b BauGB bereits am 24.11.2022 erfolgt. Zwischenzeitlich hat sich die Rechtslage weiterentwickelt und die Anwendung des § 13b BauGB ist nicht mehr zulässig. Aufgrund der strukturellen Voraussetzungen und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, kann aber weiterhin von einer Maßnahme der Innenentwicklung gesprochen werden. Damit findet der § 13a BauGB weiter Anwendung. Dennoch ist der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zu wiederholen, um der Öffentlichkeit die Anwendung des Verfahrens zu signalisieren. Ferner wurde die Planung zwischenzeitlich soweit vorangetrieben, dass die zeichnerischen und textlichen

Festsetzungen des Bebauungsplans eine vollständige Planreife erreicht haben. Auch der Artenschutz wurde, im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung, geprüft und Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch kann nun auch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Hierbei haben die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 100/1, 102/8, 123/1, 123/6 und 123/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 108 (Straße „Gäßle“) und 121 der Flur 0, Gemarkung Schechingen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

Der Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches und den Festsetzungen des Bebauungsplans ist dem erneuten Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss über die öffentliche Auslegung beigefügt (siehe Anlagen).

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan „**Brühlgärten**“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, um die entsprechende Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zu ermöglichen. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehene Erweiterung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden. Weiter schlägt die Verwaltung vor, die Unterlagen des Bebauungsplanes für mind. 30 Tage öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Brühlgärten“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB gem. § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB erneut aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 100/1, 102/8, 123/1, 123/6 und 123/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 108 und 121 der Flur 0, Gemarkung Schechingen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha. Maßgebend hierfür ist der Lageplan des Büros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 12.12.2024.
2. Der Bebauungsplan „Brühlgärten“ mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.12.2024 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Maßgebend sind der Lageplan im Maßstab 1:500 sowie der Textteil vom 12.12.2024. Weiter ist dem Bebauungsplan die Begründung vom 12.12.2024 und die Relevanzprüfung, Faunakartierung und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 23.10.2024 als Anlagen beigefügt.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den erneuten Aufstellungsbeschluss sowie den Auslegungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

III. Anlagen

- Lageplan zum Bebauungsplan vom 12.12.2024
- Textteil zum Bebauungsplan vom 12.12.2024
- Begründung (Anlage 1) zum Bebauungsplan vom 12.12.2024
- Relevanzprüfung, Faunakartierung, SaP (Anlage 2) vom 23.10.2024