



GEMEINDE : SCHECHINGEN
STADT-/ORTSTEIL : SCHECHINGEN
PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN „BRÜHLGÄRTEN“ IN SCHECHINGEN
PROJ.-NR. : SC22003 - 681080

Seite - 1 -

GRS: 15.05.2025

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
1.	Netze BW GmbH Stuttgart, den 23.01.2025	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Wir bitten jedoch, falls noch nicht geschehen, die EnBW Ostwürttemberg DonauRies AG, Unterer Brühl 2 in 73479 Ellwangen am Vorhaben zu beteiligen.	Keine Abwägung erforderlich.	
2.	Polizeipräsidium Aalen Aalen, den 28.01.2025	Das Polizeipräsidium Aalen äußert sowohl aus verkehrsrechtlichen als auch kriminalpräventiven Aspekten keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan. Um Beachtung der in der Anlage übersandten Bemerkungen des Referats Prävention wird gebeten. Es wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten. Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, nimmt im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zu der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Es ergehen die Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht: Aufgrund der Lage, der örtlichen Begebenheiten und der nicht vorhandenen Belastung mit polizeilichen	Keine Abwägung erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Keine Abwägung erforderlich.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Ereignissen, bestehen keine weiteren Bedenken aus kriminalpräventiver Sicht. Jedoch sollten die Bauherren im Vorfeld über die Möglichkeiten zum Thema Einbruchschutz informiert werden. Hierzu ergehen nachstehende Empfehlungen: 1. Schutz vor Einbruch Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN 1627-1630, mindestens Widerstandsklasse RC 2, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung Stand halten. Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de und www.k-einbruch.de. 1.1 Kostenlose Beratung Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Erreichbarkeit: Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis, PHK Reiner Klotzbücher, Waisenhausgasse 1-3, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.	Wird zur Kenntnis genommen. Allerdings spielen die genannten Aspekte vorwiegend im Rahmen der Baugenehmigung eine Rolle. Die Hinweise können aber ggf. an die Bauherren weitergegeben werden.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		07171/7966503, e-mail: praevention.aalen@polizei.bwl.de 2. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs- bzw. Architekturbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträgen zwischen Eigentümer und Bauträger für sinnvoll.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3.	Regierungspräsidium Stuttgart Stuttgart, den 30.01.2025	Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und dadurch den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt nicht um einen vollständig entwickelten Bebauungsplan. Dass kein vollständig entwickelter Bebauungsplan vorliegt, wird aus Ziffer 3.2. „Flächennutzungsplan (FNP)“ der Begründung deutlich. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan teilweise als Wohn-, jedoch auch teilweise als Grünfläche dargestellt. Da die Grünfläche hier einen nicht unwesentlichen Teil des Planungsgebiets ausmacht und grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden sollte, kann der Bebauungsplan hier nicht als vollständig entwickelt angesehen werden. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan müssten deswe-	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Allerdings handelt es sich bei der Grünfläche um eine innerörtliche und damit der Bebauung zuzuordnende Grünfläche und nicht um Außenbereichsgrünfläche oder Ähnliches. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans zeigt in diesem Fall auch bereits, dass die Vorgaben der Flächennutzungsplanung grundsätzlich in Richtung einer baulichen Entwicklung zeigen, weshalb das	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Besonders im Hinblick auf die letztgenannte Rechtsverordnung verweisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (als Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte sind umzusetzen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass es sich bei der Gemeinde Schechingen um eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum im engeren Sinne nach PS 2.1.1 (Z) LEP handelt, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest-Bruttowohndichte von 40 EW/ha ermittelt wurde. Sobald der Regionalplan 2035 rechtskräftig wird, erstarken diese Hinweise zu Zielen der Raumordnung, vgl. PS 2.4.2 (Z) RegP 2035. Wir empfehlen deswegen, die Bruttowohndichte einzuhalten bzw. eine höhere Dichte anzustreben, um einen künftigen Zielverstoß zu vermeiden. Die Bruttowohndichte wird bei vorliegender Planung mit rund 56 EW/ha erreicht. Die Gesamtfortschreibung Regionalplan Ostwürttemberg 2035 wurde kürzlich als Satzung beschlossen und liegt dem Ministerium zur Genehmigung vor. Sobald die Genehmigung bekannt gemacht ist und der Regionalplan 2035 in Kraft tritt, muss der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst	Wird zur Kenntnis genommen. Generell liegen die Flächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten, sogar bei extremen Überflutungsereignissen. Im Hinblick auf die topografische Situation und die Umgebungsnutzung ist die Gefahr durch einen Wassereinstau bei Starkregen als gering einzustufen. Die Erarbeitung einer Starkregenrisikokarte ist aber empfehlenswert. Wird zur Kenntnis genommen und ist in der Planung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		werden, vgl. § 1 Abs. 4 BauGB. Dies gilt unabhängig davon, ob sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet oder ob er bis dahin bereits in Kraft getreten sein sollte. Auch wenn in der Gesamtfortschreibung 2035 der vorgelegten Planung keine raumordnerischen Zielfestlegungen entgegenstehen, empfehlen wir, dessen Vorgaben in der weiteren Planung zu berücksichtigen. 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 zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Hinweis: Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass keine regionalplanerischen Ziele durch die Planung betroffen sind. Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend. Wird zur Kenntnis genommen. Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist allerdings nicht vorgesehen. Damit sind die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart – Abteilung Raumordnung in der Planung berücksichtigt.	
4.	Mutlanger Wasserversorgungsgruppe Mutlangen, den 31.01.2025	Da weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets Leitungen oder Anlagen des Zweckverbands Mutlanger Wasserversorgungsgruppe liegen, sind Belange des Zweckverbands nicht	Keine Abwägung erforderlich.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		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 Landesbodenschutz- 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. 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 Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros. 2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen und ist in der Planung bereits berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen. Auf Ziffer 9 dieses Abwägungsvorschlags wird verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Ein Baugrundgutachten wird ggf. im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt. Wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass bereits umfangreiche Hinweise zu den Untergrundverhältnissen im Textteil des Bebauungsplans enthalten sind. Auch wird den Bauherren generell die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		3. Landesbergdirektion 3.1 <u>Bergbau</u> 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 Geologie-datengesetz (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. 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.	Keine Abwägung erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim RP Freiburg in der Planung berücksichtigt.	
7.	Netze ODR GmbH Ellwangen, den 24.02.2025	Die Netze-ODR GmbH hat keinen Anregungen zur vorliegenden Planung.	Keine Abwägung erforderlich.	
8.	Zweckverband Abwasserreinigung Leintal	Es bestehen aus Sicht des ZVA Leintal keine Bedenken, deswegen haben wir bisher keine Stellungnah-	Keine Abwägung erforderlich.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
	Göggingen, den 25.02.2025	me abgegeben.		
9.	Landratsamt Ostalbkreis Aalen, den 25.02.2025	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:		
9.1	- Sachgebiet Naturschutz	Die Aussagen zum Artenschutz in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros VisualÖkologie, Hans-Georg Widmann, vom 23.10.2024 sind plausibel. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Ersatzhabitate für Höhlenbrüter in Form von Nisthilfen bereitzustellen. Entsprechend der Festsetzungen im Textteil unter Punkt 1.11.1 sind 10 Starenkästen sowie 5 Meisenkästen mit kleinerem Einflugloch und 5 Meisenkästen mit größerem Einflugloch zu exponieren. Die Ausführung der vorgenannten CEF-Maßnahme (Aufhängung und Dokumentation der Nisthilfen) sowie die dauerhafte Unterhaltung hat durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Zudem dürfen Bäume/Gehölze nicht zwischen dem 1. März und 30. September gefällt bzw. gerodet werden. Da das Plangebiet eine Vielzahl von Geschirrhütten und anderen Kleinbauten aufweist, kann deren Abbruch zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen. Aufgrund dessen ist der vorgenannte Verbotszeitraum ebenfalls in die textlichen Festsetzungen für den „Abbruch von Gebäuden“ aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend. Wird zur Kenntnis genommen und durch eine fachkundige Person durchgeführt. Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Wird zur Kenntnis genommen und unter Ziffer 1.11.2 in den Textteil aufgenommen.	
9.2.	- Geschäftsbereich Flurneuordnung und Landentwicklung	Von den Geschäftsbereichen Flurneuordnung sowie Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Keine Abwägung erforderlich.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
9.3.	- Geschäftsbereich Gesundheit	Von dem Geschäftsbereich Gesundheit werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Keine Abwägung erforderlich.	
9.4.	- Geschäftsbereich Landwirtschaft	Die Gemeinde Schechingen beabsichtigt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs, im Bereich der Ortsmitte, eine Freifläche zu entwickeln und hat daher den o.g. Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet ist ca. 0,62 ha groß und umfasst die Flurstücke die Flurstücke 100/1, 102/8, 123/1, 123/6 und 123/7 sowie Teile der Flurstücke 108 und 121 (Gemarkung/Flur Schechingen). Zukünftig soll es als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg ist das Plangebiet als bestehender Siedlungsbereich für Wohnen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Leintal – Frickenhofer Höhe“ weist das Plangebiet teilweise als bestehende Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche, ohne Zweckbestimmung aus. Laut den Planunterlagen ist der Planbereich als wenig strukturiertes, ruderalisiertes Grünland zu betrachten, das in der Vergangenheit landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde. Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Das Vorhabengebiet wurde nicht in der Flurbilanz berücksichtigt und ist somit nicht bewertet. Daraus lässt sich schließen, dass durch den Bebauungsplan keine Flächen überplant werden, die für den Landbau	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		wichtig sind. Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs.1 BauGB - „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt wird, ist die Planung von (externen) Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Somit sind keine landwirtschaftlichen Belange durch einen Eingriffs-Ausgleich betroffen. Aus Sicht des GB Landwirtschaft ist die innerörtliche Nachverdichtung sehr zu Begrüßen. Durch die Planung werden der Landwirtschaft keine Flächen von agrarstruktureller Bedeutung entzogen. Somit werden landwirtschaftliche Belange durch das Vorhaben nicht tangiert. Aus Sicht des GB Landwirtschaft bestehen zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	
9.5.	- Kreisbaumeisterstelle	Seitens der Kreisbaumeisterstelle Schwäbisch Gmünd bestehen keine Bedenken gegenüber den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan "Brühlgärten" in Schechingen. Folgende Anregung möchten wir dennoch mitgeben: Da sich die Flurstücksgrenzen im oberen Teil des Geltungsbereichs an dem Bestand orientieren und innerhalb des WA1 und WA2 unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl (siehe Textteil Punkt 1.2.2 im WA2 bis 0,7) vorliegen, empfehlen wir die Knödelinie mit den Flurstücksgrenzen in Übereinstimmung zu bringen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die Grundstückszuschnitte sollen aber nicht die bisherigen Flurstücksgrenzen übernommen werden. Ziel ist es durch entsprechende Grenzausgleiche besser nutzbare Grundstückszuschnitte zu ermöglichen.	
9.6.	- Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur	Von o. g. Bebauungsplan sind die Belange des Geschäftsbereichs Verkehrsinfrastruktur nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	
9.7.	- Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht	Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht weiterhin keine	Keine Abwägung erforderlich.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
9.8	- Geschäftsbereich Wasserwirtschaft	grundsätzlichen Bedenken. <u>Abwasserbeseitigung</u> Zustimmung unter Beachtung des folgenden Punktes: Zu Ziffer 7.0 Eine Entwässerung von Drainagen an eine Abwasserkanalisation entspricht nicht mehr dem Stand der Technik bzw. einer naturverträglichen Entwässerung (siehe DWA A 102 Reihe, Wasserhaushaltsbilanz). Vorhandene Drainagen sind ordnungsgemäß zu verschließen. Hausdrainagen sind zu untersagen. Sollte im Plangebiet Staunässe oder Schichtwasser auftreten, so ist eine Sicherung der Häuser notwendig, z.B. Weiße Wanne. Es wird darauf hingewiesen, dass die Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in ausreichendem Maße zu berücksichtigen sind. Um eine wassersensible Stadtentwicklung sicherzustellen und den lokalen Wasserhaushalt des unbebauten Zustands der Planfläche möglichst zu erhalten, sind für die Niederschlagswasserbeseitigung Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung vom 22.03.1999 notwendig (Fassaden-/Dachbegrünung, offene Rückhalteeinrichtungen, Versickerungsflächen, wasserdurchlässige Beläge, etc.). <u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Keine Anregungen und Hinweise. <u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u>	Wird zur Kenntnis genommen. Generell ist darauf zu verweisen, dass ein Antreffen von Drainagen in diesem Bereich äußerst unwahrscheinlich ist. Dennoch würde sich eine möglicherweise bestehende Drainage aufgrund der Lage im vollständig umbauten Bereich nicht anderweitig umschließen lassen, da es keinen sinnvollen Anschluss zu einem Vorfluter gibt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind diese naturverträglichen Elemente auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Dies verdeutlicht sich beispielsweise durch die Vorgabe zur Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern oder den oberen Abschlussflächen von Tiefgaragen (Textteil Ziff. 2.1.2 und 1.5). Auch die Herstellung der privaten Verkehrs- und Hofflächen hat in wasserdurchlässiger Weise zu erfolgen (Textteil Ziff. 2.4) und die generell versiegelbare Fläche wird durch die GRZ angemessen reduziert. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Keine Abwägung erforderlich. Keine Abwägung erforderlich.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Keine Anregungen und Hinweise. <u>Altlasten und Bodenschutz</u> Altlastenrelevante Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Aufgrund des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB entfällt die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.	Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange des Landratsamtes Ostalbkreis in der Planung überwiegend berücksichtigt.	
10.	Regionalverband Ostwürttemberg, Schw. Gmünd, den 27.02.2025	Aus regionalplanerischer Sicht erhebt der Regionalverband zum aktuellen Stand der Planung Bedenken hinsichtlich der Bedarfsbegründung und Einhaltung der Mindestbruttowohndichte, welche nachfolgend im Detail behandelt werden: Betroffenheit regionalplanerischer Festlegungen Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans vollständig in einem bestehenden Bereich für Siedlung Wohnen befindet, bestehen aus räumlichen Gesichtspunkten keine Bedenken. Ganz im Gegenteil, der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt den Anspruch der Gemeinde Schechingen innerörtliche Potenziale zu aktivieren und zu entwickeln. Bedarfsbegründung Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Fläche nicht vollständig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten ist, was zusätzlich einer Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich bedarf, ist der Bedarf mittels Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 nachzuweisen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen alle wesentlichen Voraussetzungen vor, was ebenfalls umfänglich in der Begründung dargelegt wurde. Daher wird der Flächennutzungsplan auch nur teilweise im Rahmen einer Berichtigung an die Planung	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Im Rahmen der Begründung wird zwar ein Bedarf genannt, es wird jedoch nicht weiter darauf eingegangen, woraus dieser Bedarf abgeleitet wird. Dem entsprechend soll dem Begründungsteil eine Bedarfsbegründung nach Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung sowie eine Bedarfsbegründung nach dem regionalen Bedarfsmodell (Regionalplan 2035 PS 2.4.5) beigelegt werden. Siedlungsdichte Der Regionalverband weist außerdem auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) nach dem Plansatz 2.4.2 des Regionalplans 2035 hin. Bei Schechingen handelt es sich um einen Ort ohne zentralörtliche Funktion. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wird für Orte ohne zentralörtliche Funktion ein Orientierungswert von 50 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Orte ohne zentralörtliche Funktion im Ländlichen Raum im engeren Sinne eine Siedlungsdichte von 40 EW/ha vor. Der Begründung zum Bebauungsplan „Brühlgrärten“ fehlt eine entsprechende Auseinandersetzung mit der geplanten Siedlungsdichte. Dies gilt es im weiteren Verfahren zu ergänzen. Das Plangebiet umfasst laut überliefertem Begründungsteil eine Brutto-Fläche von insgesamt 0,62 ha, auf welchen 8 Bauplätze entstehen sollen. Die Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche inkl. Gemeinbedarfsfläche) wird anhand der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, statistischer	angepasst. Aufgrund der Verfahrenswahl und den eindeutig erfüllten Voraussetzung der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung untergenutzter Flächen im Innenbereich ist somit auch keine Bedarfsbegründung erforderlich. Von einer Ergänzung der Begründung wird daher abgesehen. Im Hinblick auf die Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ist auch kein detaillierter Nachweis über die zu erwartende Siedlungsdichte im Gebiet erforderlich. Dennoch soll hier nochmals deutlich gemacht werden, dass es das Ziel der Gemeinde Schechingen ist mit den wenigen innerörtlichen Potenzialflächen sparsam umzugehen und eine ausgewogene und nachhaltige Nutzung und Verdichtung dieser Bereiche zu ermöglichen. Explizites und in der Begrün-	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Landesdaten sowie dem potenziell durch die Planung herbeigeführten Einwohnerzuwachs errechnet. Aus der Planung geht hervor, dass 6 Bauplätze explizit für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind und 2 weitere Bauplätze grundsätzlich eine offene Bauweise vorsehen. Angesichts dessen, dass hier grundsätzlich auch Einzel- sowie Doppelhäuser möglich sind, ziehen wir dies als Annahme heran. In der Regel kann die Zahl der Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen mit dem Faktor 1,3 x Bauplatz berechnet werden (In diesem Fall 8 Bauplätze x Faktor 1,3 = 10,4 Wohneinheiten). Laut Statistischem Landesamt liegt die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohneinheit in Schechingen bei 2,1 Einwohnern, woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von rund 22 Einwohnern für das gesamte Wohngebiet ergibt. Für die Berechnung der Siedlungsdichte wird die Bruttofläche des Plangebiets herangezogen, wonach sich vorliegenden Planungsfall eine Siedlungsdichte von rund 35 EW/ha (22 EW / 0,62 ha) ergibt. Der Wert von 35 EW/ha widerspricht sowohl den Vorgaben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur als auch den Vorgaben des Regionalverbands. In der Konsequenz ist die vorliegende Planung so anzupassen, sodass die Mindestbruttowohndichte von 40 EW/ha erreicht wird. Dies kann durch eine verbindliche Festsetzung von Mehrfamilienhäusern oder einer Verkleinerung der Bauplätze erfolgen.	dung zum Bebauungsplan an mehreren Stellen deutlich verbalisiertes Ziel ist es dabei neben Einzel- und Doppelhäusern auch zwei Bauplätze für verdichtete Bauformen vorzusehen. Sowohl die gewählten Grundstückszuschnitte, wie auch die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil verdeutlichen dieses Ziel. Hier ebenfalls von einer Einzel- und Doppelhausbebauung auszugehen ist nicht nachvollziehbar und entspricht diesen Zeilen nicht. Ferner handelt es sich bei der öffentlichen Grünfläche nicht um eine bebaubare oder für die Bebauung erforderliche Flächen. Insofern ist als Wohnbaufläche (inkl. Erschließung) von einer Fläche von 0,59 ha auszugehen. Daraus ergibt sich, dass bei 6 Einzel- und Doppelhausbauplätzen mit 1,3 WE pro Bauplatz dort 8 neue Wohneinheiten entstehen. Auf den beiden verdichteten Bauplätzen ist mit etwa 6 bis 9 Wohneinheiten pro Bauplatz zu rechnen. Es wird daher von zusammen 15 WE auf diesen Bauplätzen ausgegangen. Bei einer Belegungsdichte der Einzel- und Doppelhauswohneinheiten mit 2,1 Einwohnern und einer Belegungsdichte von 1,5 Einwohnern bei den verdichteten Bauformen ergibt sich eine neue Einwohnerzahl von 39 EW im Gebiet und eine Bruttowohndichte von (39 : 0,59) 66 EW / ha. Damit liegt die Bruttowohndichte weit über dem angestrebten Wert und kann für zukünftige ggf. weniger verdichtete Wohnbauprojekte der Gemeinde angerechnet werden. Bezüglich der errechneten Bruttowohndichte wird auch auf die Ziffer 3 dieses Abwägungsvorschlags verwiesen. Daher bestehen mit der Planung keine Widersprüche zu übergeordneten Planungs-	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			zielen. Generell erfolgt hier der Hinweis zu berücksichtigen, dass es sowohl in Baden-Württemberg insgesamt, wie auch in der Region Ostwürttemberg das Ziel ist innerörtliche Verdichtungspotenziale zu aktivieren. Wenn dies von den Gemeinden, wie hier vorliegend, dann umgesetzt wird, wäre eine angemessene Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Zielen und den Rahmenbedingungen der Planung durch die Träger öffentlicher Belange wünschenswert. Damit sind die Belange des Regionalverbands Ostwürttemberg in der Planung nur teilweise berücksichtigt.	
11.	NetCom BW GmbH Ellwangen, den 03.03.2025	Wir haben zu dieser Maßnahme keine Belange.	Keine Abwägung erforderlich.	

Aufgestellt: Mutlangen, den 09.04.2025 MM / KU

LKP Ingenieure GbR
 Uhlandstraße 39
 73557 Mutlangen
 Telefon 07171 10447-0
 post@lkp-ingenieure.de
 www.lkp-ingenieure.de



In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schechingen.