

Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 15.05.2025

Vorlage Nr.: 2025-017

TOP: 2

Status: Öffentlich

Bebauungsplan "Brühlgärten": Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

I. Sachverhalt

Die Gemeinde Schechingen ist als Wohn- und Arbeitsort im Randbereich der Entwicklungsachse Schwäbisch Gmünd – Aalen sehr attraktiv und hat einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum. Neben der Schaffung von Bauplätzen im Baugebiet „Nördlicher Schlossgarten“, die zwischenzeitlich weitgehend verkauft sind, ist die Gemeinde bestrebt innerörtliche Potenziale zu entwickeln und zu nutzen. Dies dient, neben der sparsamen Nutzung des knappen Guts „Boden“, auch der Stärkung der Ortsmitte und der dortigen Infrastruktur.

Zwischen der Schießbergstraße, der Brühlstraße, der 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 wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Bedingt durch die historische Entwicklung ist die Bebauung entlang 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, kirchlichen Einrichtungen, Gastronomie, Einzelhandelsbetrieben und örtlichen Dienstleistern bietet sich dieses Quartier für eine Innenentwicklung sowie zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur und Einrichtungen an. Ziel ist es dabei 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 aber eine städtebauliche Entwicklung für die gesamte Grünfläche angestrebt, weshalb die Erschließung und die städtebauliche Struktur auf eine Weiterentwicklung ausgerichtet werden. Verkehrlich muss der

Bereich das Gäßle angebunden werden, wobei sich langfristig weitere Optionen ergeben können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 100/1, 102/8, 123/1, 123/6 und 123/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 108 (Gäße) und 121 der Flur 0, Gemarkung Schechingen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha. Um den Auftakt für das Bebauungsplanverfahren zu signalisieren, wurde die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlgärten“ im Verfahren nach § 13a BauGB am 12.12.2024 beschlossen. Aufgrund der strukturellen Voraussetzungen und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass der § 13a BauGB anwendbar ist. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, den Bebauungsplan gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Diese Auslegung fand in der Zeit vom 17.01. bis zum 17.02.2025 statt. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, aber auch von der Öffentlichkeit, gingen dabei einige Stellungnahmen ein. Diese wurden gesammelt und die dort vorgetragenen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Abwägungsvorschläge liegen der Sitzungsvorlage bei. Es ergaben sich geringfügige redaktionelle Änderungen. So wurden bei der Art der baulichen Nutzung die, der Versorgung des Gebiets dienenden, Schank- und Speisewirtschaften für unzulässig erklärt. Es wurde eine Festsetzung zum Abrisszeitraum für Geschirrhütten im Plangebiet ergänzt und Straßenflächen in geringem Umfang als Verkehrsgrünflächen dargestellt. Über das Ergebnis der Abwägung ist nun zu entscheiden. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht betreffen, kann in diesem Zuge auch der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB gefasst werden. Der Bebauungsplan mit den geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist dem Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung und dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan beigelegt (siehe Anlagen).

Von Seiten der Gemeindeverwaltung wird vorgeschlagen, den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zuzustimmen. Weiter wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan „**Brühlgärten**“ als Satzung zu beschließen. Im Hinblick auf das Verfahren nach § 13a BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig und tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

II. Beschlussvorschlag

- 1) Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung entsprechend den Abwägungstabellen zu.
- 2) Der Bebauungsplan „Brühlgärten“ mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Büros LKP+ Ingenieure, Mutlangen vom 12.12.2024/15.05.2025 wird in seinem festgelegten Geltungsbereich als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung (Anlage 1) in der Fassung vom 12.12.2024/15.05.2025 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 23.10.2024 des Büros Visualökologie, Esslingen als Anlage 2 beigefügt.
- 3) Die dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlgärten“ wird gemäß § 10 BauGB beschlossen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, den vorgenannten Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan „Brühlgärten“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

III. Anlagen

- Lageplan zum Bebauungsplan vom 12.12.2024 / 15.05.2025
- Textteil zum Bebauungsplan vom 12.12.2024 / 15.05.2025
- Begründung (Anlage 1) zum Bebauungsplan vom 12.12.2024 / 15.05.2025
- Relevanzprüfung, Faunakartierung, SaP (Anlage 2) vom 23.10.2024
- Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 09.04.2025
- Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit vom 09.04.2025
- Liste der privaten Einwendungen vom 09.04.2025
- Satzungstext für den Bebauungsplan „Brühlgärten“