



GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
FLUR : SCHECHINGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : SC 00038

B E G R Ü N D U N G Z U M

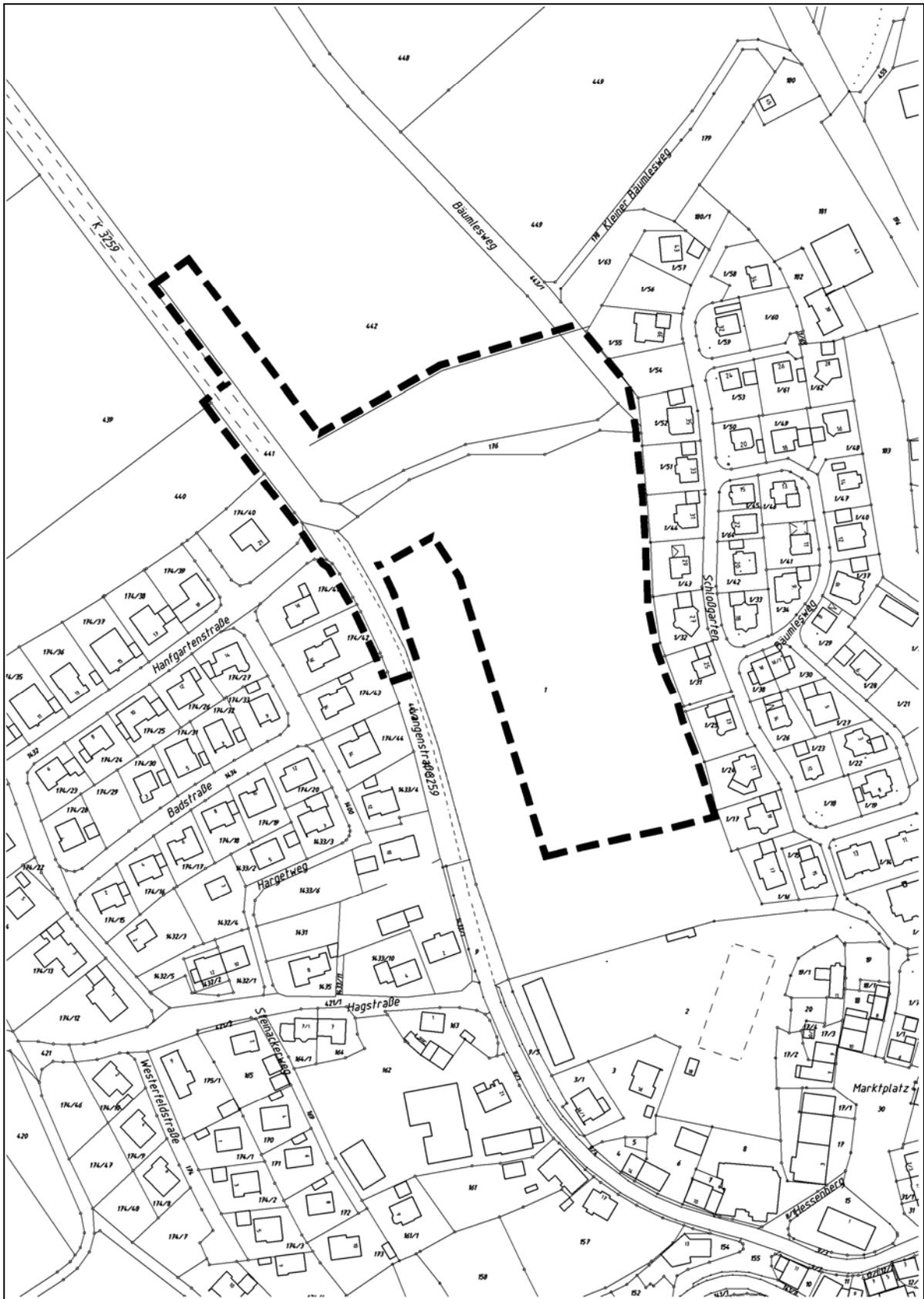
B E B A U U N G S P L A N

**„WESTLICHER
SCHLOSSGARTEN“**

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.09.2000 / 25.01.2001

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Schechingen liegt am östlichen Ende der Frickenhofer Höhe, auf knapp 500 m ü. NN, ca. 6 km nördlich des Remstales. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Schechingen, dem Ortsteil Leinweiler sowie einigen Höfen wie Haghof, Zeirenhof, Eichhof und den Klotzhöfen und hat insgesamt ca. 2.530 Einwohner.

Schechingen liegt außerhalb der Entwicklungsachsen des Regionalplanes, die im Bereich des Remstales und entlang der Achse Aalen-Ellwangen führen, als nicht zentraler Ort, im ländlichen Raum zwischen Rems- und Kochertal. Schechingen ist im Regionalplan dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb des mit den Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen und Leinzell gebildeten Verwaltungsverbandes dem Kleinzentrum Leinzell zugeordnet.

Die Gemeinde Schechingen stellt einen Verkehrsknotenpunkt in diesem Bereich dar, in dem aus allen Richtungen verlaufende Landes- und Kreisstraßen zusammenlaufen:

Die Landesstraße L 1158 vom Remstal (Möggingen) über Heuchlingen nach Obergröningen und ins Kochertal, die Kreisstraßen K 3259 nach Eschach, K 3260 nach Göggingen, K 3261 nach Hohenstadt und K 3262 über den Ortsteil Leinweiler ins Leintal hinunter.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Schechingen, zwischen der Kreisstraße K 3259 in Richtung Eschach und dem Schloßbach mit dem dort angrenzenden Wohngebiet „Schloßgarten“ sowie im Süden angrenzend an das Freibad. Das geplante Wohngebiet liegt in ca. 200 bis 400 m Entfernung vom Rathaus.

1.2.2 TOPOGRAPHIE / GEOLOGIE:

Das Plangebiet liegt im Bereich des sanft eingeschnittenen Tales, das vom Schloßbach von Norden nach Süden, in Richtung Ortsmitte entwässert wird. Es liegt im westlichen Talhangbereich, der mit einer Neigung von bis zu 8 % im südöstlichen Bereich zum Bach hin abfällt.

Geologisch liegt das Gebiet im Bereich der Lias-Ebene des Schwäbischen Waldes. Die Ebene wird hier vor allem durch den Lias- α -3 gebildet. Der Baugrund ist gut, hoch und meist sehr stark belastbar.

1.2.3 GELTUNGSBEREICH:

Das Plangebiet betrifft Teilflächen der Flurstücke 1, 176, 441 und 441/3 (Langenstraße) sowie 442 und 443/1.

1.2.4 GRÖSSEN:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 2,55 ha
geplante Wohngebietsfläche	ca. 1,19 ha
öffentl. Grünflächen:	ca. 0,19 ha
private Grünflächen:	ca. 0,10 ha
öffentl. Verkehrsflächen:	ca. 0,68 ha
Davon versiegelte Fläche	ca. 0,42 ha
Davon Verkehrsgrünfläche	ca. 0,14 ha
Davon mit Pflanzgebote	ca. 0,12 ha
Gewässer- und Gewässerrandstreifen- Fläche	ca. 0,26 ha
Ausgleichsfläche –Streuobstwiese-	ca. 0,13 ha

1.2.5 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE:

Die Fläche des Plangebiets befindet sich komplett im öffentlichen Eigentum.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Schechingen hat nur noch einige wenige Wohnbauplätze anzubieten und muss daher dringendst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung neuen Wohnbaulandes vorantreiben. Das vorliegende Gebiet stellt dabei eine günstige Möglichkeit zur Erreichung dieses Zieles dar, da die Flächen bereits der Gemeinde Schechingen gehören und das Baugebiet nur einen unwesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Im Hinblick auf die Lage des Gebietes stellt die Bebauung im Prinzip die Schließung einer größeren Baulücke dar.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes daher erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE**3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:**

Für die Gemeinde Schechingen besteht ein Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Leintal-Frickenhofer Höhe“ aus dem Jahre 1994, der bisher jedoch nur im Entwurf vorhanden ist. In diesem Entwurf ist das Baugebiet im Wesentlichen als geplante Misch- bzw. Wohnbaufläche eingetragen. Dabei wird von der nördlichen Grenze

noch zurückgeblieben. Daher kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf als entwickelt angesehen werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist jedoch aufgrund des Entwurfsstadiums erforderlich.

3.2 BEBAUUNGSPLAN:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Teilbereiche der Bebauungspläne „Schloßgarten“ rechtsverbindlich seit 27.09.1994 und „Harget Westerfeld“ genehmigt am 24.05.1976 mit überplant. Diese Bereiche werden bei Rechtskraft durch die vorliegende Planung aufgehoben. Der Bebauungsplan „Harget Westerfeld“ wird nur im Bereich der Langenstraße tangiert. Der Bebauungsplan „Schloßgarten“ hat westlich des Schloßbaches bereits planungsrechtlich einen Kinderspielplatz ausgewiesen, der jedoch bis heute nicht realisiert wurde. Diese Fläche wird durch diesen Bebauungsplan neu überplant.

Die beiden oben genannten, durch diese Planung tangierten Bebauungspläne, grenzen auch an den Geltungsbereich an, im Westen der Bebauungsplan „Harget Westerfeld“ und im Osten der Bebauungsplan „Schloßgarten“. Diese Bebauungspläne weisen die unmittelbar angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet aus. Weitere Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

3.3 SONSTIGES

Am östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft der Schloßbach als Gewässer 2. Ordnung. Dabei sind hier die wasserrechtlichen Anforderungen innerhalb der Planung zu beachten.

4.0 **BESTAND**

4.1 INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Geltungsbereich sind keine Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen vorhanden. Der wesentliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich intensiv als Acker- bzw. Grünland genutzt. Im östlichen Randbereich verläuft der Schloßbach in einem ca. 1,00 m tiefen Wassergraben. Teilweise ist ein Bewuchs mit Ufersaumgehölzen vorhanden. Im Bereich des Erdweges im Nordosten sowie im Bereich des geplanten Fußweges im Südosten sind bereits Übergänge durch Verrohrungen des Bachlaufes vorhanden. Im nordwestlichen Bereich werden der Freibad-Parkplatz mit Zufahrt sowie die Kreisstraße K 3259 im Bereich der Einmündung in die Hanfgartenstraße von der Planung berührt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich heute unmittelbar vor dem Einmündungsbereich. Im Norden wird das Plangebiet durch eine 20 kV-Stromfreileitung der EnBW ODR tangiert.

4.2 AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen, die sich beidseits entlang der von Nordosten kommenden Talmulde des Schloßbaches entlangziehen. Östlich des Plangebietes befindet sich das in den letzten 5 Jahren entstandene Wohngebiet „Schloßgarten“ mit meist Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäusern in 1 ½-geschossiger Bauweise. Südlich des Plangebietes liegt das Freibad Schechingen mit verschiedenen Schwimmbecken und seinen Grünflächen, die nach Norden mit einer hohen Hecke abgeschirmt sind. Westlich befindet sich der Freibad-Parkplatz für ca. 150 Fahrzeuge, der durch eine Ringstraße erschlossen und mit Bäumen eingegrünt ist. Westlich der Langenstraße liegt das in den 70iger Jahren erschlossene Baugebiet „Harget Westerfeld“, das ebenfalls mit 1 ½-geschossigen Wohngebäuden bebaut ist.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWURF

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Baugebiet.

Grundlage der Planung sind Überlegungen im Rahmen der verschiedenen Varianten des städtebaulichen Vorentwurfes sowie die Ergebnisse der Diskussion im Gemeinderat und die Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Dabei sind in der Planung folgende Grundsätze zur städtebaulichen Struktur beinhaltet:

Aufgrund der Lage von Schechingen im ländlichen Raum soll das Baugebiet städtebaulich in das bestehende dörfliche Siedlungs- und Sozialgefüge integriert und in die Landschaft eingebunden werden. Die Planung stellt eine maßvolle Erweiterung des Ortes dar, da sich das Baugebiet hinsichtlich der Topographie gut und einfach in die vorhandenen Strukturen einbinden lässt.

Unter diesen Aspekten sieht die Planung eine Bebauung vor, die entsprechend dem Gedankengut der Dorfentwicklung gestaltet wird und damit einen unverwechselbaren Charakter bekommen soll. Die Bauformen und das Erschließungssystem wurden entsprechend diesen Vorgaben entwickelt. Insgesamt sieht die Planung ca. 19 Baugrundstücke mit unterschiedlichen Größen vor.

Das innere Erschließungssystem nach dem Verästelungsprinzip stellt ein Minimalnetz dar. Das Gebiet wird von Nordwesten für den Individualverkehr angeschlossen, hat jedoch eine gute Verbindung zum Fußwegnetz in Richtung Ortsmitte (ca. 260 m Fußweg bis zum Marktplatz). Der Anschluss des gepl. Wohngebietes an die Kreisstraße K 3259 soll im Bereich der bestehenden Kreuzung Langen-/Hanfgartenstr./Freibad-Parkplatz erfolgen. In diesem Zusammenhang ist eine Verbesserung und Aufwertung des Ortseinganges angedacht. Dabei soll der Verkehr durch Baumpflanzungen und eine Mittelinsel mit Fahrbahnverschwenk vor der Kreuzung abgebremst werden. Auch auf der Südseite der Kreuzung ist eine Mittelinsel als Überquerungshilfe für Fußgänger vorgesehen. Die neue Verbindung über das geplante

Wohngebiet in Richtung Süden zum Marktplatz bzw. zur Ortsmitte stellt für das neue Wohngebiet sowie auch für das Wohngebiet „Harget Westerfeld“ eine interessante Fußwegverbindung dar. Damit kann eine sichere Einbindung des Verkehrs aus den Wohngebieten in das überörtliche Straßensystem sowie eine gefahrlosere Überquerung für Fußgänger gewährleistet werden.

Entsprechend des Planungszieles wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dabei sind hier jedoch aufgrund der gewünschten städtebaulichen Ziele zur Schaffung eines dörflichen Wohngebietes die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauGB nicht zulässig.

Allgemein sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes so gewählt, dass das Ziel „Wohngebiet mit dörflichem Charakter“ erreicht werden kann. Dazu ist auch die Wohnungsanzahl beschränkt, so dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Weiter ist die Zahl der Vollgeschosse mit max. 2 festgesetzt, wobei aufgrund der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen das 2. Vollgeschoss bereits im Dachgeschoss liegt. Als Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der städtebaulich gewünschten aufgelockerten Bauweise eine Grundflächenzahl von GRZ=0,3 festgesetzt. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei im Hinblick auf den dörflichen Charakter nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Zur Schaffung von dorftypischen Räumen wird die überbaubare Grundstücksfläche in einigen Teilbereichen durch Baulinien definiert, auf die dann gebaut werden muss. Dadurch entsteht eine Gliederung des Baugebietes mit Einzelräumen und vielfältigen Strukturen, die zu einer dorfgemäßen Gestaltung des Wohnumfeldes beitragen. Um dies zu erreichen, sind auch mittel- bis großkronige Laubbäume im Bereich der öffentlichen und privaten Freiräume entlang der Straße anzupflanzen. Die bebaubare Grundstücksflächen sind meist großzügig angelegt und erlauben eine individuelle Planung, wobei pro Grundstück zusätzlich bis zu 20 m² große Ergänzungsbauflächen für Vor- und Anbauten möglich sind. Die Gebäudestellung ist nur bei einigen wenigen Grundstücken aus städtebaulichen Gründen zwingend festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind entsprechend des zu erwartenden Verkehrs und im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele dorfstreßenähnlich zu entwickeln. Die ca. 60 m lange Zufahrtsstraße von der Langenstraße zum Baugebiet ist mit einem straßenbegleitenden Gehweg auf der Südseite sowie einer straßenbegleitenden Begrünung vorgesehen. Dort erfolgt auch die Anbindung des Freibad-Parkplatzes, der im nördlichen Bereich etwas umgestaltet werden muss.

Der Einfahrtsbereich ins eigentliche Wohngebiet ist durch ein Baumtor und eine Fahrbahnverengung definiert. Im Anschluss daran kommt eine platzartige Aufweitung, die den Mittelpunkt des Baugebiets definiert. Von diesem Platz aus erfolgt auch die Erschließung der verschiedenen Teilbereiche mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen. Der Straßenraum wird durch öffentliche Parkplätze, unterschiedliche Straßenbreiten und die zu pflanzenden Bäume im öffentlichen bzw. privaten Bereich gestalterisch gegliedert. Die Straße B endet in einer wohnhofähnlichen Aufweitung, die auch als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge usw. ausgelegt ist. Von hier führt eine Fuß- und Radwegverbindung nach Osten über den Schloßbach, in Richtung Ortsmitte, sowie nach Süden zum Kinderspielplatz.

Die Straße C dient zur Erschließung der dort anliegenden Bebauung und ist ebenfalls unterschiedlich breit vorgesehen. Sie dient als kurze Stichstraße der Erschließung von ca. 4 Grundstücken im nordöstlichen Teil des Baugebietes und endet dort ebenfalls mit einer kleinen Aufweitung. Von dort führt ein Feldweg als Ersatz für den entfallenden Erdweg zur Bewirtschaftung der nordöstlichen landwirtschaftlichen Flächen nach Osten zum Bäumlesweg.

Für eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebiets in Richtung Norden ist eine Trasse freigehalten und übergangsweise als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen.

Die Fuß- und Radwege sowie der Feldweg können entsprechend ihrer Funktion im dörflichen Gebiet auch wasserdurchlässig hergestellt werden. Die Straßen sind in der Regel im Durchschnitt bis ca. 40 cm über dem natürlichen Gelände festgelegt, so dass im Zusammenhang mit der Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ein Erdmassenausgleich ermöglicht werden kann.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden, Dächer, der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie die unbebauten Flächen der Grundstücke tragen ebenfalls zum Ziel der Schaffung eines dörflichen Siedlungsgefüges bei. Insgesamt sollen die innerörtlichen Freiräume auch eine Vernetzung der Lebensräume von der Ortsmitte bis in die freie Feldflur gewährleisten. Zur Gestaltung der Dachaufbauten und Zwerchhäuser wird die rechtsverbindliche Satzung aus dem Jahre 1997 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Einbindung des Baugebietes in das örtliche Siedlungsgefüge und in die freie Landschaft sind verschiedene Grünfestsetzungen getroffen. Der bisher grabenartig ausgebaute Schloßbach, kann durch Einbau von Flußbausteinen und Pflanzung von standortgerechten Gehölzen zu einem naturnaheren Bachlauf entwickelt werden. Entlang des nördlichen Randes des Baugebietes ist ein Streuobstwiesengürtel zur landschaftstypischen Einbindung des Ortsrandes zu entwickeln. Dieser Streuobstgürtel wird entlang der K 3259 in Richtung Norden ca. 100 m weitergeführt und trägt damit zu einer Vernetzung der Grün- und Biotopstrukturen des Innen- und Außenbereichs bei. Weiter muss durch die Anpflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen sowie auf den Baugrundstücken im Rahmen der Anpflanzung von einem Laubbaum pro 150 m² versiegelter Grundstücksfläche eine gute Durchgrünung gewährleistet werden.

Aus städtebaulichen Gründen soll hinsichtlich der Gestaltung des Baugebietes eine Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen nicht zulässig sein. Verschiedene Leitungsrechte dienen der Bestandssicherung einer 20-kV-Stromfreileitung im Norden sowie zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

6.0 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE

6.1 NATURSCHUTZ (§ 1 a BauGB)

6.1.1 BESTAND

Im Planbereich sind keine Biotope und Naturdenkmale vorhanden. Das Gebiet wird größtenteils landwirtschaftlich als intensiv genutztes Acker- bzw. Grünland bewirtschaftet. Der Schloßbach, der am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlangfließt, ist grabenartig ausgebaut und nur in wenigen Teilbereichen mit Ufersaumgehölzen bestanden. Bis auf einige weitere Bäume und Gehölze im Bereich des Freibad-Parkplatzes sind keine wertvollen Grünstrukturen vorhanden.

Die Bestände wurden aufgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabelle bilanziert.

6.1.2 PLANUNG

Das geplante Wohngebiet stellt im Sinne des § 1 A BauGB und § 8 A BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Erhalt und Ergänzung der Uferrandbepflanzung des Schloßbaches
- Erhalt von Laubbäumen im Bereich des Freibad-Parkplatzes
- Entwicklung einer naturnahen Streuobstwiese als landschaftstypische Ortsrandbegrünung
- Entwicklung eines Feldgehölzes als Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Freibad-Parkplatz
- Gestaltung eines naturnahen Kinderspielplatzes
- Schaffung einer Straßenrandbegrünung zur Vernetzung der Grünstrukturen.
- Gestaltung des Baugebietes im dörflichen Charakter mit verschiedenen Festsetzungen zum Orts- und Landschaftsbild.
- Die Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Dachbegrünung der Dächer ist möglich bzw. bei Flachdächern zwingend festgesetzt.
- Für die Dachflächenwässer der Gebäude ist eine Regenrückhaltung in Form von Pufferbehältern vorzusehen. Der Abfluss erfolgt über ein eigenes Kanalsystem zum Laubach.

- Wasserdurchlässige Herstellung des Fuß- und Radweges im Süden.
- Anlegung einer straßenbegleitenden 2-reihigen Streuobstwiese entlang der K 3259 als Ausgleichsfläche zur Vernetzung der Grün- und Biotopstrukturen des Innen- und Außenbereichs.

Auf der Grundlage der Punkteliste der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz wurde das Plangebiet in Bestand und Planung bilanziert (siehe Seite 14)

Dabei ergab sich folgende Eingriff-/Ausgleichsbilanz:

Bestand	8.270	Punkte
Planung	8.553	Punkte
Überschuss	283	Punkte

Auf Grundlage der rechnerischen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung wird mit einem Biotopwert – Punkte - Überschuss von 283 Punkten ein voller Ausgleich erreicht. Im Hinblick darauf, dass für die Erweiterung des Baugebietes durch die festgesetzten Maßnahmen eine gute landschaftliche Einbindung in diesem Bereich gewährleistet ist sowie die Überbauung des vorgesehenen Bereichs quasi eine Baulücke darstellt, sind die Belange des Umwelt-, Naturschutzes und der Landschaftspflege voll berücksichtigt.

6.2 BODENSCHUTZ

Das nur sanft gewellte Gelände liegt auf der Lias-Verebnung des Schwäbischen Waldes und wird hier vor allem durch die harten Gesteinsschichten des Lias- α -3 gebildet. Verwerfungen sind nicht bekannt. Der Baugrund ist gut tragend. Der Boden ist zwar nur mäßig wasserdurchlässig, hat eine mittlere Qualität und wird daher auch nur teilweise als Ackerland bewirtschaftet.

Die Nutzungsdichte im Plangebiet ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 für diesen Bereich gut. Der Humus ist abzuschleppen, in Mieten zu lagern und zur Wiederandeckung bereit zu halten bzw. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Soweit es die bestehenden Höhenverhältnisse zulassen, wird die geplante Erschließungsstraße bis 40 cm höher als das bestehende Gelände angelegt. Diese Höhenlage ergibt geringste Aushubmengen.

6.3 LANDWIRTSCHAFT

Durch das geplante Wohngebiet entfallen ca. 2,1 ha landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzte Flächen. Diese sind jedoch verpachtet und werden von Landwirten aus Obergröningen bewirtschaftet. Die Pächter, die diese Flächen bewirtschaften, genießen den gesetzlichen Pächterschutz bzw. gegebenenfalls Entschädigungsansprüche bis zum Ablauf der vereinbarten Pachtdauer. Weitergehende Ansprüche bestehen nicht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die

Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Ersatzflächen müssen daher für die entfallenden Feldfluren nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftliche Restflächen fallen nicht an.

Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch das bestehende bzw. geplante Straßen- und Feldwegenetz weiterhin optimal bewirtschaftet werden.

6.4 VERKEHRSANBINDUNG

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die am Plangebiet entlangführende Kreisstraße K 3259. Der landwirtschaftliche Verkehr wird über das bestehende geplante Straßen- bzw. Feldwegenetz abgewickelt. Durch die vorgesehenen öffentlichen Straßen und Wege werden die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer im gesamten nördlichen Bereich von Schechingen wesentlich verbessert. So müssen die Bewohner des Baugebietes westlich des Schloßbaches zukünftig nicht mehr entlang der Langenstraße in Richtung Ortsmitte bzw. zu den östlichen Wohngebieten gelangen.

6.5 KLIMA, EM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die vorgesehene Bebauung wird das auf der Höhe vorhandene stabile Kleinklima nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind von der Kreisstraße K 3259 aufgrund der geringen Verkehrsbelastung von ca. 1300 Fahrzeugen pro Tag keine erheblichen planungsrelevanten Immissionen zu erwarten. Zur Vorsorge wird im nordwestlichen Teil des Wohngebietes festgesetzt, dass für Wohnräume sowie ruhebedürftige Kommunikations- und Arbeitsräume gewisse Innenschaltpegel einzuhalten sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der geringfügigen Verkehrsmengen auf der Kreisstraße unwirtschaftlich bzw. auch gestalterisch nicht zu vertreten.

Der Freibad-Parkplatz stellt hinsichtlich der Lärmproblematik, aufgrund seiner Nutzung nur in den Sommermonaten, bei schönem warmem Wetter im Zusammenhang mit den Öffnungszeiten von 09.30 Uhr bis 20.30 Uhr, keine planungsrelevanten Erfordernisse zur Lärmvorsorge dar. An stark frequentierten Tagen ist ein Verkehrsaufkommen von max. 450 Fahrzeugen zu erwarten, was einer dreimaligen Benutzung jedes Parkplatzes entspricht. Überschlägig ermittelt ergibt sich hierbei tags ein Wert von ca. 49 dB(A). Damit sind aktive oder auch passive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Ähnliches ist auch für die Lärmimmissionen, die vom Freibad auf das Plangebiet wirken, festzustellen.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Baugebietes kann es zu gewissen Geruchsbelästigungen

kommen, die jedoch das ortsübliche zumutbare Maß nicht überschreiten.

6.6 LANDSCHAFT, ERHOLUNG

Durch die Lage des Baugebietes als Baulücke im Bereich des sanft eingeschnittenen Talgrundes ist durch die vorgesehenen Maßnahmen eine gute landschaftliche Einbindung gewährleistet. Das Baugebiet beeinträchtigt bestehende Naherholungsräume des Ortes nur unwesentlich.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 OBERFLÄCHENWASSER

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern des Oberflächenwassers aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nur bedingt möglich. Oberflächenwasser kann von außen ins Plangebiet kaum einfließen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen ist im Zusammenhang mit den herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen das Dachflächenwasser an die zu erstellenden Pufferbehälter anzuschließen und über ein separates Kanalsystem an den Schloßbach abzugeben. Für das Dachflächenwasser muss pro 100 m² Dachfläche ein Speichervolumen von 2 m³ vorgesehen werden. Das gespeicherte Wasser wird dann über den permanent offenen Abfluß mit 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche gedrosselt über einen separaten Oberflächenwasserkanal in den Schlossbach eingeleitet. Der Einlaufbereich dieses Oberflächenwasserkanals in den Schlossbach wird naturnah gestaltet.

7.2 DRAINAGEN

Im geplanten Baugebiet sind Drainageleitungen entsprechend dem Bestandsplan vorhanden. Die durch die Erschließung bzw. Bebauung des Wohngebietes abgetrennten Drainageleitungen sind zu schließen und an die Oberflächenwasser-Kanäle anzuschließen.

7.3 SCHMUTZWASSER

Im AKP der Gemeinde Schechingen ist das Baugebiet enthalten. Entgegen des genehmigten AKP's der Gemeinde Schechingen soll das Baugebiet im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Zum Anschluss der geplanten Flächen sind daher neue Kanäle im modifizierten Mischsystem zu bauen.

Der Anschluss an das örtliche Kanalnetz ist im Bereich des Schloßbaches, bei Flst. 1/17 möglich. Dort wurde vor wenigen Jahren ein neuer Kanal verlegt. Im Hinblick auf das modifizierte Mischsystem wird das Straßenflächen-Wasser sowie auch die befestigten Hofflächen in die Schmutzwasser-Kanalisation eingeleitet. Das Oberflächenwasser der Dächer wird, wie bereits vorher genannt, über ein eigenes System gepuffert, in den Schloßbach abgegeben. Im Bereich des Bäumlesweges

muss eine Kanalhaltung ausgewechselt und größer dimensioniert werden. Damit sind entwässerungstechnisch die Voraussetzungen für die geplante Wohngebietserweiterung geschaffen.

Für die Erweiterung des Kanalnetzes sind einige Leitungsrechte erforderlich, die im Bereich des südlichen Fußweges die notwendige Fläche für die Einlegung der erforderlichen Leitungen gewährleistet.

7.4 SONSTIGES

Durch das Baugebiet kann die Wasserversorgung im nordwestlichen Bereich von Schechingen stabilisiert werden, da hier zwischen BG. Schloßgarten und BG. Harget Westerfeld eine Leitung gebaut werden kann.

Ein Anschluss an die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen ist über die an das Plangebiet angrenzenden bereits versorgten Gebiete möglich.

8.0 KOSTEN

Vorleistungen für die Erschließung des Plangebietes fallen nicht an. Mit folgenden Erschließungskosten ist für das geplante Baugebiet zu rechnen:

- Straßenbau (innere Erschließung)	ca.	DM	550.000
- Straßenbau (äußere Erschließung)	ca.	DM	265.000
- Kanalisation			
Schmutzwasser	ca.	DM	380.000
Oberflächenwasser	ca.	DM	330.000
- Wasserversorgungsleitungen	ca.	DM	220.000
- Straßenbeleuchtung	ca.	DM	55.000
- Bepflanzung	ca.	DM	70.000
- Kinderspielplatz	ca.	DM	80.000
GESAMTKOSTEN (Grobkosten) (einschl. MWSt. und Ing.leistungen)	ca.	DM	1.950.000

AUFTRAGGEBER : GEMEINDE SCHECHINGEN
 PROJEKT : „WESTLICHER SCHLOSSGARTEN“
 PROJEKT-NR : SC 00038

Stand: 25.01.2001

BILANZIERUNG DER BESTEHENDEN UND GEPLANTEN FLÄCHEN

BIOTOPTYPEN	WERT-FAKTOR	BESTAND		PLANUNG	
		FLÄCHE	PUNKTE	FLÄCHE	PUNKTE
1. Versiegelte Flächen	0,0	1.531 m ²	0	4.211 m ²	0
2. Erdweg	0,2	304 m ²	61	---	---
3. Schotterrasen (Freibad-Parkplatz)	0,2	638 m ²	128	322 m ²	64
4. Verkehrsgrün (Bestand 835 m ² , gepl. 2.305 m ²)	0,2	232 m ²	46	472 m ²	94
- davon 31 Einzelbäume à 25m ²	0,8	---	---	775 m ²	620
- davon mit Graben	0,5	613 m ²	306	208 m ²	104
- davon mit PFG 2	0,7	---	---	850 m ²	595
5. Intensiv bewirtsch. Ackerfläche	0,3	15.053 m ²	4.516	---	---
6. Intensive Grünlandnutzung	0,4	5.629 m ²	2.252	---	---
7. Öffentl. Grünflächen (1.882 m ²)	0,5	---	---	1.341 m ²	670
- davon 8 Einzelbäume à 25 m ²	0,8	---	---	200 m ²	160
- davon mit Pflanzgebot	0,7	---	---	341 m ²	239
8. Private Grünfläche	0,6	---	---	951 m ²	571
9. Wohngebiet. (11.952 m ²)	0,1*	---	---	3.586 m ²	359
- davon 30% versiegelt mit Anschluß an Zisterne	0,0	---	---	1.793 m ²	0
- davon 15% versiegelt ohne Zisterne	0,8	---	---	175 m ²	140
- davon 7 Einzelbäume à 25 m ²	0,3	---	---	6.398 m ²	1.919
10. Gewässer mit Ufersaumgehölz, tw. (best.)	0,6	1.535 m ²	921	---	---
- mit Pflanzbindung (PFB) gepl. Ufersaumgehölz	0,7	---	---	1.473 m ²	1031
- mit Pflanzgebot 3 (PFG 3), gepl. Gewässerrandstreifen	0,7	---	---	1.086 m ²	760
11. Einzelbäume innerhalb der öffentl. Verkehrsflächen (14St.)	0,8	(50) m ²	40	(350) m ²	280
12. SPE-Fläche -Streuobstwiese	0,7	---	---	1.353 m ²	947
GESAMT		25.535 m²	8.270	25.535 m²	8.553

Gegenüberstellung: Bestand = 8.270 Punkte
 Planung = 8.553 Punkte
Überschuss + 283 Punkte

*) Da eine Zisterne zur Wasserdrosselung bzw. -dosierung festgeschrieben ist, wird hier mit dem Faktor 0,1 gerechnet.