



GEMEINDE : SCHECHINGEN  
GEMARKUNG : SCHECHINGEN  
FLUR : 0 (SCHECHINGEN)  
KREIS : OSTALBKREIS



Anlage 1

---

# B E G R Ü N D U N G

---

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

### „BRÜHLGÄRTEN“

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN .....

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 12.12.2024

LKP Ingenieure GbR  
Infrastruktur- und  
Stadtplanung

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

Gesellschafter  
LKP Biekert GmbH  
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Frank Biekert  
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>3</b>
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
<b>2.0</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	7
<b>4.0</b>	<b>BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b>	<b>9</b>
5.1	ALLGEMEINES	9
5.2	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	10
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	11
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
5.6	GRÜNORDNUNG	15
<b>6.0</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE</b>	<b>16</b>
6.1	BELANGE DER UMWELT	16
6.2	SONSTIGE BELANGE	19
6.3	MAßNAHMEN	19
<b>7.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>20</b>
<b>8.0</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>20</b>

## 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 Gehöften wie Eichenhof, Haghof, Klotzhöfen und Zeirenhof. Die Gemeinde Schechingen hat aktuell insgesamt ca. 2.200 Einwohner.

Schechingen liegt außerhalb der im Regionalplan der Region Ostwürttemberg festgelegten Entwicklungsachsen Stuttgart – Schwäbisch Gmünd – Aalen und Aalen – Ellwangen – Crailsheim als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum zwischen Rems- und Kochertal. Dabei ist Schechingen regionalplanerisch dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb des Verwaltungsverbandes „Leintal – Frickenhofer Höhe“, den die Gemeinde mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen und Leinzell bildet, dem Kleinzentrum Leinzell zugeordnet.

Die Gemeinde Schechingen stellt einen Verkehrsknotenpunkt für die Umgebung dar, in dem mehrere Landes- und Kreisstraßen zusammenlaufen. Dies ist einerseits die Landesstraße L 1158, die vom Remstal (Mögglingen / Bundesstraße B29) kommend bis nach Obergröningen führt, von wo aus Abstmünd über die L 1080 erreichbar ist. Andererseits sind dies die Kreisstraßen K 3259 als Verbindung nach Eschach, die K 3260 nach Göggingen, die K 3261 in Richtung Hohenstadt und die K 3262 über Leinweiler nach Laubach.

### 1.2 STANDORT

#### 1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs der Gemeinde Schechingen, zwischen der Straße „Gässle“ im Osten, der Schießbergstraße im Norden und der Brühlstraße im Süden. Richtung Westen wird das Plangebiet durch einen langegezogenen Gartenbereich auf Flst. 99 begrenzt. In der Umgebung hat sich die Bebauung an der Schießbergstraße und am Gässle historisch um die Kirche St. Sebastian und ohne städtebauliche Vorgaben entwickelt. An der Brühlstraße ist die Bebauung im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Brühl“ entstanden. Das Plangebiet liegt ca. 100 m südwestlich des Rathauses und der Ortsmitte und befindet sich auf ca. 483 m ü. N.N.

#### 1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt im Plangebiet natürlicherweise von Süd nach Nord und insgesamt weiter nach Norden zum Haldenbach hin ab. Der lokale Hochpunkt liegt somit an der südlichen Plangebietsgrenze auf einer Höhe von 485,50 m ü. NN. Durch die aktuellen Nutzungen als Hausgarten bzw. als Wiese ist das Gebiet schon anthropogen geprägt. Der Höhenunterschied vom tiefsten zum höchsten Punkt im Plangebiet ist ca. 6 m, auf einer Länge von etwa 100 m. Dies entspricht somit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 6%. Größere Böschungen oder Geländekanten gibt es im Plangebiet nicht.

#### 1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Die Gemeinde Schechingen liegt im Bereich der Schichtstufenlandschaft des Albvorlandes und wird im Plangebiet durch die geologische Einheit der Lössführenden Fließerde geprägt. Hierbei handelt es sich um umgelagertes feinkörniges Gemenge aus Böden und Gesteinsfragmenten, das, nach oberflächlichem Auftauen von Permafrostboden oder jahreszeitlich gefrorenem Untergrund, infolge starker Durchfeuchtung bereits bei geringem Gefälle breitartig talwärts kriecht. Das Ausgangsgestein wird von Braunerden oder Pelosolen überlagert. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp des Pelosols deutet bereits auf das eher lehmig-tonige Substrat hin, das diesen überdeckt und eine mittlere Nutzbare Feldkapazität (NFK) aufweist.

#### 1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESTIZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf der Flur 0 der Gemarkung Schechingen die Flurstücke 100/1, 102/8, 123/1, 123/6 und 123/7 sowie Teile der Flurstücke 108 (Gässle) und 121 mit einer Größe von ca. 0,62 ha. Siehe dazu den Übersichtsplan Bild 1.



zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Durch die neuen Wohnbauflächen sollen mittels entsprechender Festsetzungen die städtebaulichen Grundlagen für ein möglichst sozial und demographisch heterogenes Quartier, welches durch die Ortskernnähe auch die barrierefreie und fußläufige Mobilität im Ort fördern soll, geschaffen werden.

Daher soll hier den Belangen für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Daseinsvorsorge zur Eigenentwicklung des Ortes Rechnung getragen und die Schaffung von neuem Bauland vorangetrieben und langfristig der gesamte noch unbebaute Bereich einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Schechingen im ersten Schritt ein städtebauliches Konzept (siehe Bild 6) für die Flächen erarbeitet, aus welchem nun der erste Bauabschnitt entwickelt werden soll. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden. Daran sowie an den weiteren genannten Aspekten zum Erfordernis der Planung besteht ein großes öffentliches Interesse.

### 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

#### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Schechingen als nicht zentraler Ort außerhalb der Entwicklungsachsen Stuttgart – Aalen und Aalen – Crailsheim im ländlichen Raum. Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg, seit 08.01.1998 verbindlich, ist die Gemeinde dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie dem Kleinzentrum Leinzell im Gemeindeverwaltungsverband „Leintal - Frickenhofer Höhe“ zugeordnet. Das Plangebiet ist im Regionalplan als bestehender Siedlungsbereich für Wohnen ausgewiesen. Allseitig angrenzend sind ebenfalls bestehende Wohngebiete dargestellt und die Schießbergstraße, welche außerhalb des Siedlungsbereichs von Schechingen als K 3260 die Anbindung nach Göggingen herstellt, ist als wichtige Verkehrsachse ausgewiesen. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu Bild 2.

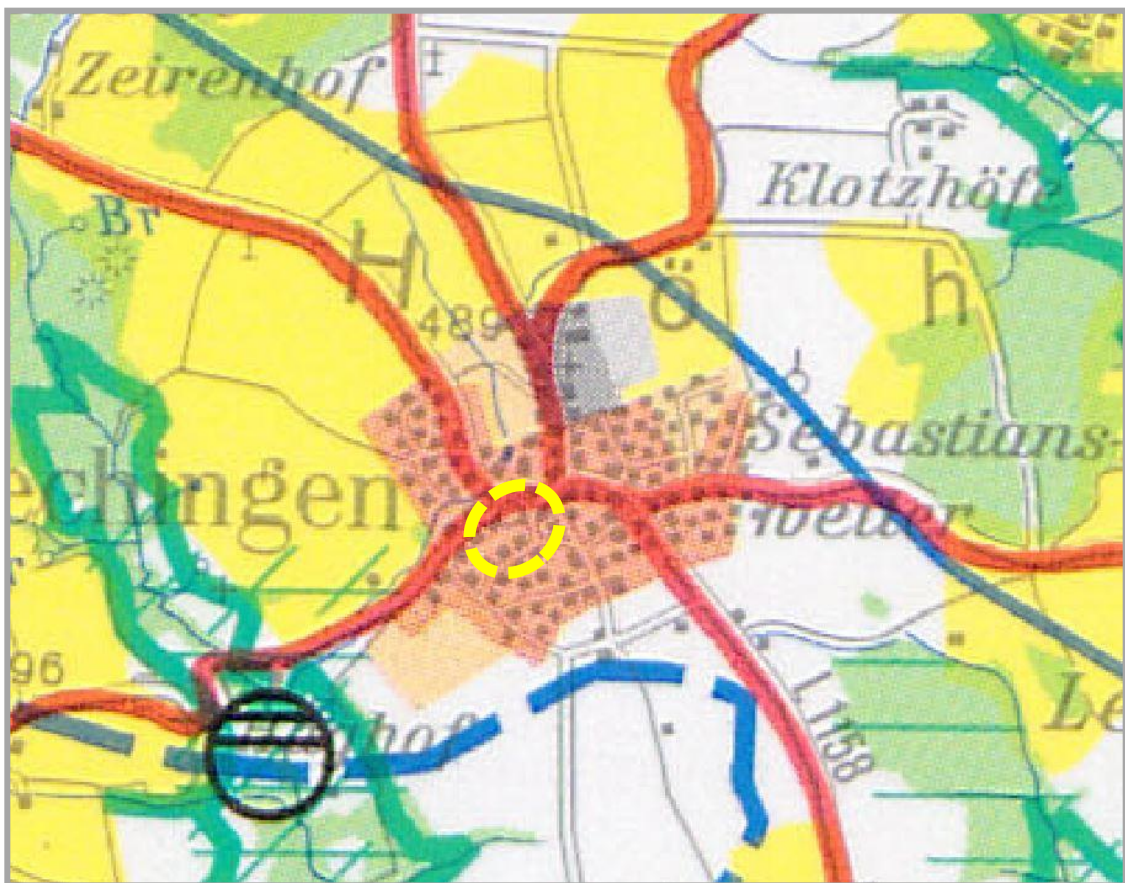


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich (Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg)

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Schechingen gilt der Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Leintal – Frickenhofer Höhe“, rechtswirksam seit dem 27.05.2012.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet teilweise als bestehende Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche, ohne Zweckbestimmung aus.

Das Umfeld des Plangebiets ist nördlich als gemischte Baufläche Bestand dargestellt, was der historischen Entwicklung geschuldet ist. Südlich und östlich sind die Flächen entsprechend der Bauleitplanung als bestehende Wohngebiete und westlich weiterführend als Grünfläche dargestellt. Nördlich verläuft eine Richtfunkstrecke zwischen Pfahlbronn und Goldshöhe. Das Umfeld der St. Sebastians-Kirche ist als Bodendenkmal enthalten.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen kann das Planvorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Siehe dazu Bild 3.

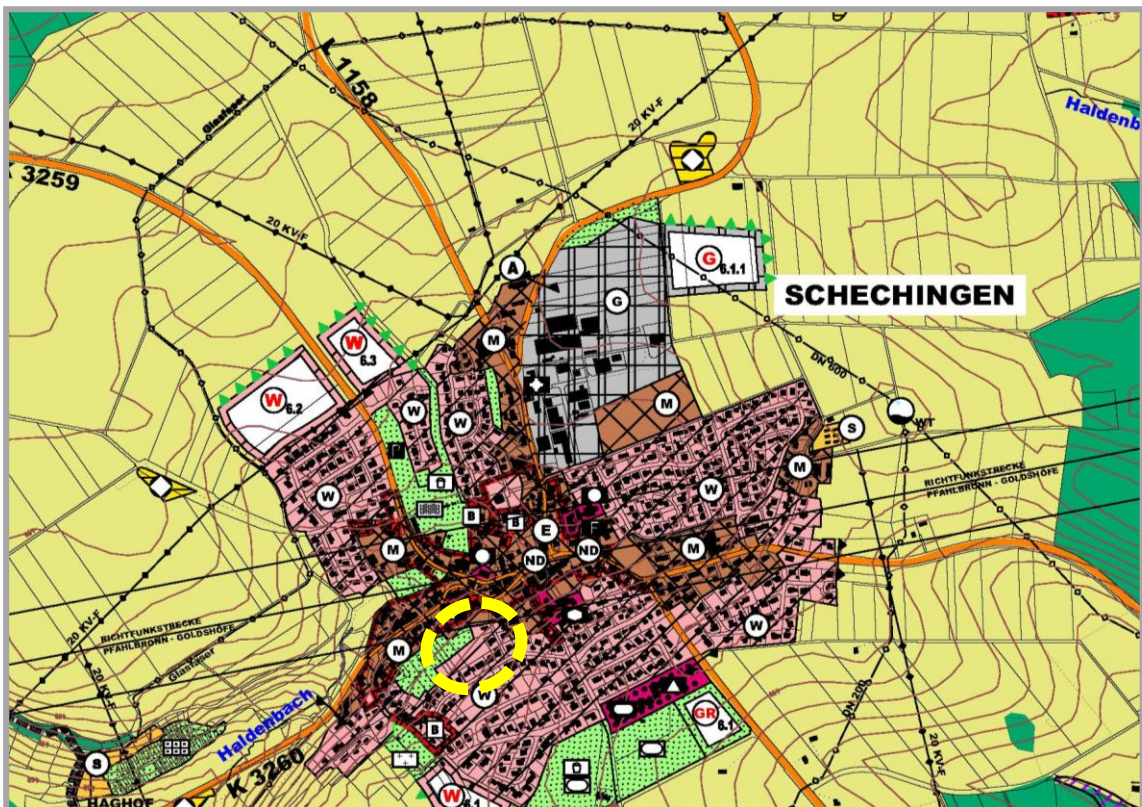


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich (Quelle: GVV Leintal – Frickenhofer Höhe)

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Innerhalb des Plangebiets gilt für Teilflächen der Flst. 100/1, 102/8 und 123/1 der Baulinienplan „Brühl“ rechtsverbindlich seit dem 22.10.1958, der die betroffenen Flächen überwiegend als Bauverbotszone ausweist. Lediglich entlang der Straße „Gässle“ ist noch ein Bauplatz mit Baulinie und 2-geschossiger Bauweise festgelegt. Hinsichtlich des Rechtskraftdatums des Bebauungsplanes vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960 ist hier von einem einfachen Bebauungsplan zu sprechen, der die heutigen Anforderungen an eine qualifizierte Bauleitplanung nicht mehr erfüllt. Daher sind dort auch nur wenige Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Gebäude und von Einfriedungen getroffen (siehe Bild 4). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich weiter südlich fort und definiert dort die Bebauung entlang der Brühlstraße sowie teilweise auch entlang der Bandelgasse. Zulässig sind dort zweigeschossige Gebäude, jeweils nur Satteldächer mit Neigungen zwischen um die 35° und mit Vorgabe der Firstrichtungen. Im nördlichen Teil des Plangebiets hat bisher keine Bauleitplanung stattgefunden. Die dortige Bebauung hat sich historisch und im Regelfall als Einfügung in den städtebaulichen Kontext entwickelt.

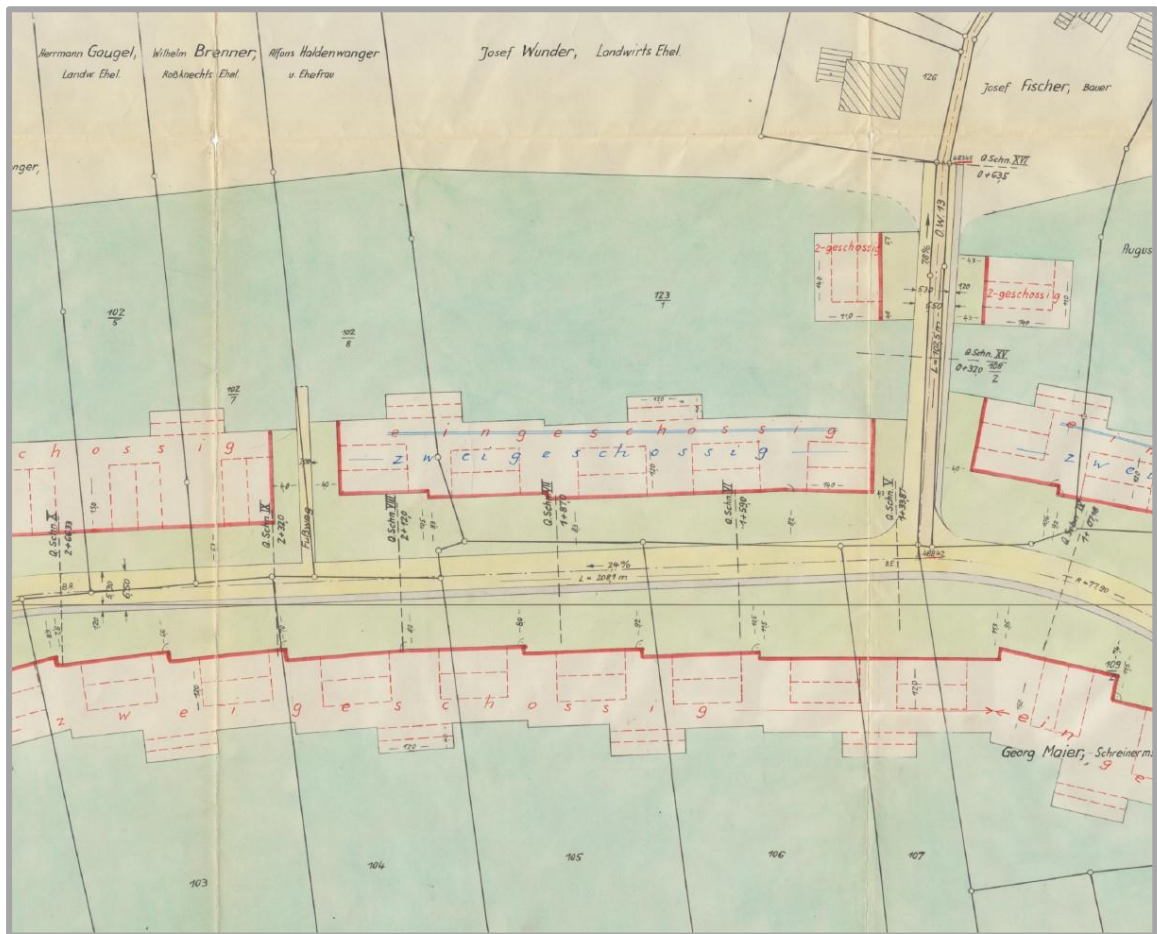


Bild 4: Ausschnitt Baulinienplan „Brühl“, unmaßstäblich

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Naturschutzgebiete oder sonstige nach naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebiet bestehen im Plangebiet und seinem Umgriff nicht. Auch geschützte Einzelstrukturen wie Biotope oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht vorhanden. Weiterhin befinden sich keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds oder Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich.

Altlastenverdachtsfälle sind innerhalb des Plangebiets sowie im direkten Umgriff nicht vorhanden.

Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine Kultur- oder Bodendenkmale, im Umgriff der Kirche St. Sebastian sind jedoch diverse Denkmale ausgewiesen bzw. archäologische Verdachtsflächen kartiert.

### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

#### *Bestand innerhalb des Geltungsbereichs*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich aktuell als bauliche Anlagen einige Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Schuppen, Hütten oder Zäune und Mauern. Daneben werden einige Teile des Plangebiets als Gärten genutzt und teilweise noch für Gemüseanbau und Ähnliches intensiv bewirtschaftet. Weitere Flächen waren intensiv genutzte Hausgärten und sind heute eher extensivere Gärten mit unterschiedlichem Gehölzaufwuchs. Teilweise als Obstbäume oder Solitäre ursprünglich gezielt gepflanzt, teilweise als Heckenstrukturen oder Sträucher mit der Zeit wild aufgewachsen. Besonders ortsbildprägend ist eine große Eiche am nördlichen Rand des Plangebiets.

Daneben besteht auch noch eine größere Wiese im Gebiet, die regelmäßig gemäht wird. Im Zufahrtsbereich zur Straße „Gässle“, der bereits als Anschluss des Gebiets frei gehalten wurde, bestehe ein Tor, um die Zufahrt abzusperren. Im Bereich des geplanten Fußwegzugangs ist die Fläche als Wiese einzustufen. In einigen Bereichen des Plangebiets befinden sich zudem Holzlager oder abgestellte landwirtschaftliche Geräte und andere Fahrzeuge. Siehe dazu Bild 5 unten.



*Bild 5: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich (Quelle: LUBW)*

#### *Bestand außerhalb des Geltungsbereiches*

Die östliche Grenze des Geltungsbereichs markiert die Straße „Gässle“, die in diesem Bereich unterschiedlich breit, jedoch wenn möglich mit 5,50 m Fahrbahnbreite als Mischverkehrsfläche, ausgeprägt ist. Von dort muss auch der verkehrliche Anschluss des Gebiets erfolgen, es bestehen keine weiteren Lücken im Bestand für einen alternativen Anschluss. Die Straße „Gässle“ stellt den Anschluss an die Brühlstraße und die Hauptstraße her. Entlang der Straße „Gässle“ hat sich eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss mit Satteldach aus den 1960er und 70er Jahren etabliert. Diese setzt sich ähnlich, teilweise sogar etwas verdichtet, entlang der Brühlstraße an der Südgrenze fort.

Auf der Nordseite befindet sich die historische Bebauung an der Schießbergstraße. Neben der Kirche St. Sebastian mit Gemeindehaus als städtebauliche Dominante sind dies überwiegend Gebäude mit einem Vollgeschoss und überwiegend sehr steilen Satteldächern, die teilweise auch noch ohne Grenzabstand errichtet wurden. Entsprechend wurden die Gärten relativ lang gezogen in südlicher Richtung angeschlossen. Vereinzelt wurden jüngere Gebäude als Nachverdichtung in diese Gärten integriert. Dennoch ziehen sich diese langen Gartengrundstücke weiterhin bis ins Plangebiet und bilden auch im westlichen Anschlussbereich des Gebiets den Charakter des Quartiers. Ebenfalls westlich, außerhalb des Plangebiet, befinden sich noch größere Streuobstbestände in den Gärten sowie diverse weitere Nebenanlagen, die der Gartennutzung zuzuordnen sind.



## 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

### 5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der für die Gemeinde Schechingen dringend erforderlichen Wohnbauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches sowie die nachhaltige Nutzung dieser Innenentwicklungsflächen in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte. Grundsätzlich stellt das Plangebiet hier eine größere Baulücke dar, die sich historisch zwischen dem Ortskern und der Siedlungserweiterung der 1960er Jahre entlang der Brühlstraße ergeben hat. Für kleinere Gemeinden ergibt sich nur selten die Chance solche Potenzialflächen im Innenbereich einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen und damit die Ortsmitte zu stärken. Bereits seit den 1990er Jahren gibt es Überlegungen, wie dieser Bereich noch baulich sinnvoll genutzt werden kann. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit hat sich eine planungsrechtliche Regelung und Erschließung erst zum jetzigen Zeitpunkt ergeben.

Hinsichtlich der Erschließung kann ein verkehrlicher Anschluss, wie auch der Anschluss an das Kanalnetz und die Elemente der Versorgung nur über die Straße „Gässle“ und den dort bereits vorbereiteten Zufahrtsbereich erfolgen. Von dort wird zunächst ein Erschließungsstich erstellt, der mit einer Wendeanlage abschließt. Im Hinblick auf die weiteren Gartennutzungen westlich und eine ggf. mögliche zukünftige Fortführung der baulichen Entwicklung wurde im städtebaulichen Entwurf auch dieser Bereich bereits einbezogen und könnte zukünftig an die nun geplante Erschließung angebunden werden. Eine weitere fußläufige Anbindung erfolgt zudem von der Wendeanlage zur Brühlstraße.

Hinsichtlich möglicher Wohnformen wurde ein Ansatz mit gemischten Bauformen gewählt. Neben Einzel- und Doppelhäusern, die im ländlichen Raum weiterhin sehr gefragt sind, sollen auf zwei Grundstücken auf der Nordseite der Erschließung auch verdichtete Bauformen möglich sein. Die Grünordnung passt sich diesen Randbedingungen an und sorgt mit dem Erhalt von wertgebenden Elementen und einer Durchgrünung für Aufenthaltsqualität (siehe auch Bild 6).



Bild 6: Struktur- und Erschließungskonzept „Brühlgärten“, unmaßstäblich (Quelle: LKP Ingenieure)

Ziel der Innenentwicklung sollte es unter landschafts- und siedlungsökologischen Grundsätzen weiterhin sein einen ganzheitlicher Ansatz zu verfolgen, der neben der baulichen Entwicklung und der Stärkung der Ortsmitte auch eine grünordnerische Nachverdichtung und eine Anpassung an die klimatischen Entwicklungen abdeckt. Deshalb sind bereits im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept verschiedene Aspekte des ländlichen Siedlungscharakters in die Planungen eingeflossen. Die wichtigsten Punkte dabei waren:

- Zentrale Anbindung des ersten Abschnitts an die Straße „Gässle“ und möglicher zweiter Anschluss an die Schießbergstraße oder Friedhofstraße bei weiteren Bauabschnitten.
- Schwerpunkt Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, insgesamt in aufgelockelter Bauweise.
- Individuelle Gestaltung der Baukörper auch mit modernen Gebäudeformen.
- Angemessene städtebauliche Dichte mit Bauplatzgrößen von ca. 500 – 850 m<sup>2</sup>.
- Vernetzung der geplanten Siedlungsflächen mit der Ortsmitte und der öffentlichen Infrastruktur im Umfeld.
- Nutzung erneuerbarer Energien durch Schaffung der erforderlichen Randbedingungen wie Ausrichtung der Gebäude, Dachneigungen usw.
- Optimierung der Verkehrsflächen und der erforderlichen Infrastruktur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.
- Ökologische Regenwasserbewirtschaftung über dezentrale Regenrückhalteeinrichtungen.
- Berücksichtigung der bestehenden Grünstrukturen und Sicherung der ortsbildprägenden Eiche.
- Minimierung der Erschließung durch entsprechende Gestaltung und des Versiegelungsgrades durch entsprechende Festsetzungen.

Auf Grundlage des Bestands sowie der vorab ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen und des umfassenden städtebaulichen Konzepts wird nun für den östlichen Abschnitt der Bebauungsplan entwickelt.

Das städtebauliche Ziel ist es, unter Berücksichtigung der o. g. Punkte eine Wohnbebauung mit verschiedenen Wohnformen auf den Flächen des Plangebiets zu entwickeln, so dass sich die neue Bebauung hinsichtlich ihrer Struktur und ihrer Gestaltung gut in das Ortsbild einfügt.

## 5.2 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB insbesondere Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Er kann grundsätzlich nur für den Innenbereich bzw. auch für den Außenbereich im Innenbereich durchgeführt werden. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet ist bereits vollständig durch bauliche Nutzungen geprägt und von allen Seiten von Bebauung umgeben,
- unter Berücksichtigung der Lage und den Ausweisungen des gültigen Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet im bestehenden Siedlungsbereich der Gemeinde Schechingen,
- gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Gemäß der vorliegenden Planung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.
- Die Gemeinde Schechingen verfolgt das städtebauliche Ziel in diesem Bereich neue Baumöglichkeiten zu schaffen, die bisher durch Restriktionen aus einem bestehenden Bebauungsplan bzw. aufgrund fehlender öffentl. Erschließung nicht möglich waren.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

### 5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über einen Anschluss an die Straße „Gässle“. Diese ist unterschiedlich ausgebaut, jedoch im Regelfall mindestens 5,50 m breit und eine Mischverkehrsfläche ohne Gehwege. In nördlicher Richtung ist eine Durchfahrt zur Hauptstraße durch Poller unterbunden, so dass die Ausfahrt für Kraftfahrzeuge nur nach Süden zur Brühlstraße möglich ist. Diese stellt die Anbindung an das Schul- und Sportzentrum sowie zur Ortsmitte und zur Friedhofstraße her. Von der Straße „Gässle“ ist eine Mischverkehrsfläche abzweigend geplant, die in einer Breite von 5,80 m ausgebaut werden soll. Am westlichen Ende dieser Straße wird eine Wendeanlage erstellt, die im Radius das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges ermöglicht. Ebenfalls über diese Achse verläuft der Anschluss an das Kanalnetz, welches in der Straße „Gässle“ bereits vorhanden ist. Auch die notwendigen Versorgungsleitungen befinden sich dort und es erfolgt der Anschluss ins Gebiet.

Ein weiterer fußläufiger Anschluss wird über eine Wegeverbindung zwischen der Brühlstraße und der geplanten Wendeanlage geschaffen. Diese ist mit 2,0 m Breite vorgesehen und ermöglicht einen verkürzten Zugang in Richtung Westen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die Haltestellen Schießbergstraße und Hauptstraße, Luftlinie jeweils etwa 200 m vom Plangebiet entfernt hergestellt. Dort verkehren die Buslinien 73, 74, 190 und 191, die eine Anbindung Richtung Aalen / Abtsgmünd und Leinzell / Schwäbisch Gmünd herstellen.

### 5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der städtebaulichen Vorgaben ergibt sich primär aus dem städtebaulichen Konzept und den daraus erarbeiteten Rahmenbedingungen.

#### *Art der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Baugebiet soll schwerpunktmäßig, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. I.5.1) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ferner sind ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig. Diese lassen sich voraussichtlich in die strukturellen Voraussetzungen des Gebiets integrieren, müssen aber im Einzelfall geprüft werden.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO), die ohnehin nur ausnahmsweise zulässig wären. Diese lassen sich mit dem Wohnungsschwerpunkt und aufgrund der Größe des Gebiets nicht mit den Zielen der Planung in Einklang bringen und sollten im Hinblick auf ihre Versorgungsfunktion und Erreichbarkeit besser im Ortszentrum bzw. in Siedlungsbereichen mit entsprechend ausgebauter verkehrlicher Infrastruktur angesiedelt werden. Mit diesen Einschränkungen soll den erschließungstechnischen Voraussetzungen, der Wohn- und Umfeldqualität sowie der topographischen Situation des Wohngebiets Rechnung getragen werden.

#### *Maß der baulichen Nutzung:*

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei ist die Zahl der Vollgeschosse im WA1 im Hinblick auf die gewünschte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit einer Obergrenze von zwei Vollgeschossen definiert. Im WA2 ist das Ziel einer verdichteten Bebauung berücksichtigt, indem sowohl eine Mindestzahl an Vollgeschossen, als auch eine Höchstgrenze vorgegeben ist. Im Zusammenhang mit den zulässigen Gebäudehöhen sind im gesamten Gebiet unterschiedliche Dachneigungen zulässig, die sowohl klassische, als auch moderne Gebäudetypologien ermöglichen.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,40 wird der Dichte der umliegenden Bebauung Rechnung getragen, auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet und gleichzeitig durch eine aufgelockerte Gebäudestellung den Belangen einer guten Durchlüftung und klimaangepassten Gestaltung Rechnung getragen.

*Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze, Zahl der Wohnungen:*

Im Baugebiet ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch können auch die gewünschten verdichteten Bauformen in den jeweiligen Bereichen realisiert werden. Dennoch sind im Bereich der gewünschten Einzel- und Doppelhausbebauungen diese Gebäudetypologien explizit vorgegeben.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherren ein angemessener Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Zudem sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses für ein positives Wohnumfeld erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich die aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile zur passiven Sonnenenergienutzung, Überdachungen sowie Wintergärten und Glasvorbauten von maximal 20 m<sup>2</sup> sind zusätzlich möglich, sofern diese die grünordnerischen Vorgaben nicht beeinträchtigen.

Die Festsetzungen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sowie möglicher Lärmbelastungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und der Wirkung auf den Außenbereich sind Garagen und überdachte Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Tiefgaragen sind zudem nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und ihre nicht bebaute obere Abschlussfläche ist intensiv zu begrünen. Zufahrten für Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, allerdings, genau wie Stellplätze, ebenfalls nur bis zur rückwärtigen Baugrenze erstellt werden. Ansonsten sind Garagen und überdachte Stellplätze bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von mind. 1,50 m herzustellen. Sind diese nicht parallel zur Straße ist ein Abstand von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze vorzusehen. Dadurch sind großzügige Rahmenbedingungen festgelegt innerhalb derer Spielraum zur freien Gestaltung besteht.

Hinsichtlich der gewünschten Entlastung des öffentlichen Raums von ruhendem Verkehr sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten mindestens 75% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.

Die Zahl der Wohnungen ist unter Berücksichtigung der planerischen Ziele im Gebiet im WA1 auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit soll dort dem Charakter eines Einfamilienhausgebiets mit Einzel- und Doppelhäusern ggf. mit Einliegerwohnungen Rechnung getragen werden. Zudem sollen mit dieser Festsetzung, vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und neuer Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnungen in den Gebäuden ermöglicht werden.

*Ein- und Ausfahrten:*

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind an den im Lageplan bezeichneten Stellen entlang des geplanten Fußweges in die Baugrundstücke nicht zulässig. Auf diesen Flächen wird explizit keine Mitnutzung durch Kraftfahrzeuge gewünscht und mittels dieser Regelung kann eine Zufahrt von dort ausgeschlossen werden.

*Führung von Versorgungsleitungen:*

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde zudem in Bezug auf das Erscheinungsbild des Plangebiets und der weitgehenden Erdverkabelung in der Umgebung eine Verunstaltung darstellen.

*Festsetzungen zur Herstellung der Verkehrsflächen:*

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind verschiedene Festsetzungen getroffen. Dabei sind für die Herstellung des Baukörpers für die Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke erforderlich, die mit ihren Fundamenten und Böschungen in angrenzende Privatgrundstücke eingreifen. Diese sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Dies gilt ggf. auch für Standorte der Straßenbeleuchtung. Die Festsetzungen dienen insgesamt der Regelung und

Handhabung der sich an den Verkehrsflächen aus bautechnischen Gründen ergebenden Aspekte.

#### *Höhenlage der baulichen Anlagen:*

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ist eine Eingangshöhe für die Gebäude in Form einer Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe vorgegeben, die gleichzeitig auch eine untere Bezugshöhe für die Gesamtgebäudehöhe darstellt. Diese ist individuell auf den Bauplätzen als Obergrenze definiert, Abweichungen nach unten sind dabei möglich.

Die Vorgabe orientiert sich an den angrenzenden Höhen der Verkehrsflächen bzw. der Eingangshöhen der Bestandsgebäude im Umfeld sowie der Topographie. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die Gebäude vom Straßenraum aus, wie auch vom Siedlungsumfeld her, in ihrer Höhenabwicklung in das Ortsbild einfügen und dadurch die städtebauliche Qualität des gesamten Bereichs erhalten wird.

#### *Nebenanlagen*

Nebenanlagen sind im Plangebiet, soweit es sich um Gebäude handelt, zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen und aufgrund des Nachbarschutzes sind solche Anlagen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt, in den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur bis 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse gestalterische Ansprüche an die vom öffentlichen Raum einsehbaren Vorgärten gestellt werden, ebenso wie nachbarschaftliche Belange berücksichtigt.

Weiter sind im Bebauungsplan auf Grundlage des bisherigen Bestandes und der baulichen Nachverdichtung dieses Bereichs grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dazu wird auf die Ausführungen in Kap. 5.6 verwiesen.

## 5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Gebäudehöhen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, den unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

#### *Fassaden*

Da gerade Fassadenflächen von Gebäuden Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben und damit ein öffentliches Interesse darstellen, sind hierzu einige wenige Gestaltungsvorschriften festgesetzt. So dürfen Fassaden der Gebäude im Wohngebiet bei ihrer Fassadengestaltung nur mit gedeckten Farbtönen hergestellt werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme für flächige Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Bei den möglichen verdichteten Bauformen soll die Fassadengestaltung zudem zu einer Auflockerung der Gebäudehöhe beitragen. Daher sind bei Gebäuden über 9,00 m Gebäudehöhe die obersten Geschossen in der Materialität oder der Farbgebung vom darunter liegenden Geschoss abzusetzen.

#### *Dächer*

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Dächer in Kombination mit den Gebäudehöhen. Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Gebäudetypen möglich, die einerseits den Bauherren Raum zur individuellen Gestaltung geben, andererseits aber auch das öffentliche Interesse für eine gute städtebauliche Qualität gewährleisten sollen.

Für das geplante Wohngebiet sind daher unterschiedliche Dachformen festgesetzt. Im WA1, welches mit Einzel- und Doppelhäusern ausgeprägt sein soll sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 45° Dachneigung zulässig. Im WA2 mit verdichteteren Bauformen und entsprechend größeren möglichen Gebäudehöhen sind nur Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig. Damit kann im WA 1 eine relativ große Gestaltungsfreiheit für diesen Aspekt ge-

währt werden und im WA2 sind moderne verdichtete Wohnformen möglich, ohne dass die größere Gebäudehöhe ein Störwirkung auf die Umgebung hervorruft oder zu dominant wirkt. Da im Plangebiet auch Doppelhäuser zulässig sind, ist im Bebauungsplan geregelt, dass bei diesen Haustypen die Dachform, die Dachneigung und die Materialauswahl aufeinander abzustimmen sind, um am gleichen Gebäude unterschiedliche Gestaltungen zu vermeiden. Gleiches gilt für freistehende und aneinandergebaute Garagen.

Hinsichtlich der Dachdeckung sind zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Bei Dächern über 15° Dachneigung sind bei der Farbwahl der Dachdeckung gewisse Anforderungen zu beachten. So sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen rot, grau und braun zulässig, da sich diese in das umgebende Ortsbild einfügen. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und ggf. für Fotovoltaikanlagen, nicht zulässig.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt. Anlagen für die Solarthermie und Photovoltaik bei Dächern ab 15° Dachneigung sind nur innerhalb der Dachfläche in der Neigung des Daches (nicht aufgeständert) und bei Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Ferner wird auch auf die Dachaufbautensatzung der Gemeinde verwiesen, die im Plangebiet nachrichtlich Anwendung findet.

#### *Gebäudehöhen*

Durch die unterschiedlichen vorgesehenen Bauformen ist im Plangebiet eine differenzierte Regelung der Gebäudehöhen zur Wahrung eines attraktiven und einheitlichen Ortsbildes erforderlich. Im WA1 sind unterschiedliche Dachformen möglich, weshalb hier, je nach Planung der Dachneigung, unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt sind. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,75 m vorgegeben. Sind geneigte Dächer bis 15° Dachneigung geplant beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 7,75 m und die maximale Traufhöhe beträgt hier 6,25 m. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15° bis 45° ist eine maximale Traufhöhe TH von 5,25 m und eine maximale Firsthöhe FH von 9,00 m zulässig.

Das WA2 mit verdichteten Bauformen und einer höheren Zahl zulässiger Vollgeschosse wird im Hinblick auf die möglichen Dachformen begrenzt. Gleichzeitig soll die gewünschte Verdichtung mit entsprechenden Geschosshöhen ermöglicht werden. Daher wird auch WA2 zwischen Gebäuden mit Flachdach und Gebäuden mit geneigten Dächern unterschieden. Bei einer Ausführung mit Flachdach beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,75 m, während die maximale Firsthöhe bei Gebäude mit geneigten Dächern bis 15° Dachneigung maximal 10,75 m betragen darf. Die maximale zulässige Traufhöhe liegt dann bei 9,25 m.

Mit diesen Festsetzungen wird sowohl auf den Bestand reagiert als auch eine für die Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreicht. Weiter kann damit den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

#### *Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten*

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Bei der Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Weiter sind Tiefgaragen zur gestalterischen Einbindung intensiv zu begrünen und in das neue Gelände so zu integrieren, dass Begrenzungswände nicht störend wirken. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens zu 50 % unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll die öffentliche Wahrnehmung des Straßenraums als aufgelockert bebauten Wohngebiet mit verkehrsberuhigenden Elementen und einem positiven

Wohnumfeld-Charakter gewährleistet werden, der dem insgesamt eher ländlichen Charakter des Ortes entspricht.

#### *Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke*

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind weitere Festsetzungen getroffen. Grundsätzlich sind alle unbebauten Flächen, sofern sie keinem zulässigen anderen Zweck dienen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten. Dies greift die Thematik einer doppelten bzw. dreifachen Nachverdichtung auf, da durch die unversiegelten privaten Flächen einerseits das Kleinklima aufgewertet und andererseits der Oberflächenwasserabfluss z.B. bei Starkregen reduziert werden kann. Gleichmaßen wertet eine angemessene Begrünung der Hausgärten das Ortsbild erheblich auf.

Des Weiteren sind Aufschüttungen und Abgrabungen im WA unter Berücksichtigung der Topografie im Allgemeinen nur bis zu 1,50 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen bis 20 m<sup>2</sup> Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen oder Abgrabungen zugelassen werden. Insgesamt sollen damit extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden und die gebauten Wandhöhen in ihrer Wirkung minimiert werden. Um Richtung unbeplanter Innenbereich und Nachbargrundstücke auch höhere Geländeunterschiede ausgleichen zu können sind auch Stützmauern bis 1,50 m Höhe aus Naturstein zulässig. In Kombination mit den Aufschüttungen können damit ausreichend Möglichkeiten für einen Geländeausgleich gewährleistet werden. Dennoch ergeben sich keine übermäßig großen sichtbaren Wandscheiben, so dass auch nachbarschaftliche Belange Berücksichtigung finden.

Einfriedungen sind entsprechend dem gewünschten Wohnumfeld-Charakter sowie den topografischen Aspekten entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bei einer Gestaltung als Hecke aus heimischen Laubgehölzen oder als Holzzaun nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Als Vorgartenbereich gilt dabei mindestens zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze. Damit sind unter anderem auch die Aspekte der ausreichenden Sicht bei den Grundstücksausfahrten berücksichtigt. Im Übrigen können Zäune und Hecken bis zu 1,50 m Höhe erstellt werden. Bei allen Einfriedungen ist gegenüber dem unbeplanten Innenbereich sowie entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Randstein – Hinterkante bzw. zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zur Berücksichtigung der Durchgängigkeit für Kleintiere wie Igel usw. ist mit Einfriedungen in der Regel ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

#### *Regenrückhaltung*

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben, der im Hinblick auf das vorhandene Mischsystem an den in den geplanten Erschließungsstraßen zu verlegenden Mischwasserkanal eingeleitet werden muss. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 7.

#### *Stellplätze*

In Bezug auf die Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schechingen verwiesen (Textteil Ziff. 3.2).

## 5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene landschaftspflegerische Einbindung der bestehenden und neuen Siedlungsflächen. Dabei sind folgende Aspekte in die Planung eingeflossen:

- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute Einbindung des geplanten Baugebiets in den Bestand,
- Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Aspekte und den Ansprüchen eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung der Flächen,

- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit Erhalt bestehender wertgebender Strukturen, Randeingrünung, Maßnahmen zum Artenschutz usw.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine intensive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Öffentliche Grünfläche als Randeingrünung und Übergang zum weiteren unbeplanten Innenbereich mit Standorten für Einzelbäume gem. Pflanzgebot (Ziff. 1.12.1) sowie mit Einsaat einer artenreichen Mähwiese (Textteil Ziff. 1.10.1).
- Maßnahmen zum Artenschutz. Als Ersatz für den Verlust von Habitat für höhlenbrütende Vogelarten sind an zu erhaltenden Gehölzen im Gebiet sowie im unmittelbaren Umgriff bzw. an Bestandsgebäuden Nisthilfen als Staren- und Meisenkästen zu exponieren (Textteil Ziff. 1.11.1).
- Pflanzgebot für Laubbäume. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen (Textteil Ziff. 1.12.1).
- Pflanzgebot 1 (PFG 1) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist innerhalb der als WA festgesetzten Flächen pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, davon mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Textteil Ziff. 1.12.2).
- Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.12.3)
- Pflanzbindung für die ortsbildprägende und artenschutzrechtlich bedeutende Eiche im Plangebiet. Diese ist gemäß Eintrag im Lageplan gesichert und muss während der Bauzeit und auch darüber hinaus gegen Beschädigungen im Wurzelhals- oder Stammbereich geschützt werden. Ggf. sind temporär Maßnahmen gegen eine Befahrung des Wurzelbereichs zu treffen (Textteil Ziff. 1.13.1).
- Extensive Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer (Textteil Ziff. 2.1.2).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden. In den Vorgärten sind befestigte Flächen für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens 50% der Straßenlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig und die obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist intensiv zu begrünen (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften zu den unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind die nicht mit anderen zulässigen Nutzungen belegten Flächen der Grundstücke zu begrünen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind an die örtliche Topographie anzupassen, Stützmauern sind aus Naturstein herzustellen und Einfriedungen müssen Bodenabstände für Kleintiere aufweisen (Textteil Ziff. 2.4.1 bis 2.4.4).
- Hinweise auf erforderliche Maßnahmen zum Erdmassenausgleich (Textteil Ziff. 5.4), zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zur Baufeldfreimachung (Textteil Ziff. 5.12).

Das geplante Wohngebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen zur Durchgrünung und zur Randeingrünung in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben gut in die Umgebung eingebunden.

## **6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE**

### **6.1 BELANGE DER UMWELT**

#### **6.1.1 VORBEMERKUNGEN**

Für die Durchführung eines Verfahrens nach mit § 13a BauGB sind die folgenden Prüfkriterien zu erfüllen. Das sind:

- keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG,
- keine Umweltprüfung nach Landesrecht,
- keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung,



- Arrondierung des Siedlungskörpers,
- Größe der geplanten Grundfläche,
- unmittelbarer Anschluss an bebaute Bereich.

Hinsichtlich der städtebaulichen Kriterien wird auf die Ausführungen unter Ziff. 5.2 dieser Begründung verwiesen. Dass alle weiteren Kriterien / Voraussetzungen erfüllt sind, wird durch die folgende Bewertung des Bestand sowie der Konfliktanalyse dargestellt.

Ein Umweltbericht ist insgesamt nicht erforderlich. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

#### 6.1.2 BESTANDBEWERTUNG

##### *Allgemeines*

Das Plangebiet wird durch seine bisherige Nutzung als intensiv genutzter Innenbereich mit Garten und Wirtschaftswiese dominiert. Die vorhandenen Gärten werden dabei teilweise noch sehr aktiv genutzt und sind weitgehend artenarm. Die Wirtschaftswiese wird regelmäßig gemäht und auch der Gehölzbesatz ist weitgehend jungen Alters. Im Übergang zum Bestand an Bebauung sind oftmals Stützmauern und Einfriedungen erstellt, lediglich zur Bebauung an der Schießbergstraße ist das Gebiet verhältnismäßig durchlässig. Baumstrukturen sind innerhalb des Plangebiets in Form einzelner älterer Obstbäume sowie einer ortsbildprägenden Eiche vorhanden. Ansonsten handelt es sich um Sträucher und kleine Bäume als spontaner Aufwuchs. An mehreren Stellen werden im Gebiet zudem landwirtschaftliches Gerät, Holz oder Fahrzeuge gelagert. Ein ähnliches Nutzungsmuster setzt sich in westlicher Richtung fort. Der südlich angrenzende Siedlungsbereich ist durch eine aufgelockerte Baustruktur mit unterschiedlichen Haustypen geprägt. Der Verdichtungsgrad entspricht dem für diese Nutzungen typischen Maß.

##### *Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz*

Durch die Nutzung des Plangebiets als Garten und Wiesen ist davon auszugehen, dass die Flächen durch intensive Nutzung vorbelastet, aber durchaus habitatreich sind und ihre faunistische Bedeutung gutachterlich abzuprüfen ist. Neben Fledermäusen und Vögeln könnten auch Insekten und Reptilien durch die Planung betroffen sein.

Im Rahmen dieser faunistischen Untersuchung (siehe Anlage 2) konnte ein Vorkommen von seltenen und geschützten Fledermaus-, Reptilien- oder Insektenarten im Plangebiet selbst ausgeschlossen werden. Zwar nutzen Fledermäuse das Gebiet teilweise als Jagdrevier, es werden aber keine Lebensstätten dieser Art durch die Planung verloren gehen. Für Brutvögel konnte im Gebiet ein Vorkommen diverser Arten, jedoch ausschließlich häufige und siedlungstypische Arten, festgestellt werden, deren Habitate bei Umsetzung der Planung betroffen sind. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind daher in der Planung CEF-Maßnahmen vorzusehen.

##### *Schutzgut Boden / Fläche*

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Bodenfunktionswerte (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe) sind im Plangebiet bereits nicht mehr erfasst, so dass die Bodenqualität auf eine intensive Nutzung bzw. einen nicht mehr natürlichen Bodenaufbau hindeutet. Die Flächen sind also aufgrund ihrer Nutzung bereits vorbelastet und der Eingriff in das Schutzgut hat dem Grunde nach bereits in der Vergangenheit stattgefunden. Entsprechend sind die Flächen insgesamt auch wenig empfindlich gegenüber Versiegelung und Teilversiegelung. Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Durch die Planung werden somit ca. 0,62 ha Innenbereichsflächen überplant. Für das Schutzgut Fläche sind diese durch die Lage im Innenbereich nicht mehr relevant, es können keine Verluste entstehen.

##### *Sonstige Schutzgüter*

Für das Schutzgut Wasser ist zu vermerken, dass im Plangebiet und dessen Umfeld keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Da das Gelände durchschnittlich mit ca. 6 % nach Nordwesten abfällt und weiter nordwestlich der Haldenbach vorbeifließt, ist bei Extrem-Wetterlagen mit einem Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen. Der Grundwasserzufluss wird sich voraussichtlich im Zuge der Versiegelung marginal verringern.

Beim Schutzgut Klima / Luft sind die Aspekte Kaltluftproduktion und Luftleitbahnen von Bedeutung. Im Hinblick darauf, dass sich Schechingen im ländlichen Raum mit großzügigen Freiflächen im Umfeld befindet und die Bebauung insgesamt eher aufgelockert ist, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass im Ort nur unwesentliche klimatische Vorbelastungen bestehen. Durch seine Lage und die aufgelockert bebaute Umgebungsstruktur ist das Plangebiet gut durchlüftet und thermisch nicht belastet. Auch wenn durch die Bebauung Frischluftentstehungsgebiete in sehr geringem Umfang entfallen, zeigt das Schutzgut nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich die bauliche Entwicklung im Innenbereich befindet und auch das hier wirksamere Kriterium des Ortsbildes bezüglich einer weiteren Wohnnutzung in diesem Bereich sehr unempfindlich ist. Naherholungsfunktionen bestehen im Gebiet aufgrund der bisherigen Nutzung und der höchstens halb-öffentlichen Zugänglichkeit nicht.

Sonstige Schutzgüter bzw. schutzbedürftige Bereiche werden nicht tangiert.

### 6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es muss grundsätzlich angeführt werden, dass die nachhaltige Schaffung von Wohnraum im Innenbereich unter den aktuell gegebenen Umständen in Deutschland und Baden-Württemberg die sinnvollste Möglichkeit ist, um die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern und gleichzeitig mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung vollumfänglich Rechnung.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz*

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen der Flächen sind hinsichtlich der betroffenen Arten primär Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln bzw. deren Habitaten zu treffen. Neben gängigen Vermeidungsmaßnahmen, wie dem Einhalten der gesetzlichen Rodungsfristen ist hier für den Verlust an Habitaten für Höhlen- und Zweigbrüter eine angemessene Zahl an Nisthilfen zu exponieren. Für die weiteren Tiergruppen konnten keine Verluste an Habitaten festgestellt werden, so dass keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich sind. Eine für das Ortsbild prägende und auch für den Artenschutz relevante Eiche kann zudem im Rahmen der Planung erhalten werden. Die übrigen Biotopstrukturen weisen keine höhere Wertigkeit auf. Weder die Gärten, noch die Wiese oder die Gehölzbestände sind aus artenschutzrechtlicher Sicht von größerer Bedeutung, noch weisen Sie eine besondere Artenvielfalt auf.

Durch die weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden zudem neue Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet geschaffen, von denen dann verschiedene Tierarten profitieren können. Dazu sind entsprechende Anpflanzungen entlang der Straßen, auf den öffentlichen Grünflächen sowie eine Durchgrünung auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan sind daher keine Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt zu erwarten.

#### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Private Park-, Hof- und Verkehrsflächen sind entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und es dürfen nur 50% der Straßenlänge bei den einzelnen Grundstücken für befestigte Flächen verwendet werden. Dadurch wird der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert. Der Oberflächenwasserabfluss wird unter Berücksichtigung der Reduzierung des Versiegelungsgrades und der Pufferung in privaten Retentionsanlagen verringert. Zudem sind Flachdächer zulässig und verpflichtend zu begrünen. Weiter ist auch ein Erdmassenausgleich auf den Grundstücken vorgesehen, soweit dies möglich ist.

#### *Sonstige Schutzgüter*

Das Schutzgut Klima und Luft wird hinsichtlich der Lage des Plangebiets und der umgebenden Bebauung nicht entscheidend beeinträchtigt. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nicht wesentlich von Bedeutung. Mit einer Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschprozesse ist nicht zu rechnen. Grundsätzlich werden in der Planung durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und der gegliederten, aufgelockerten Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sowie der Durchgrünung die Belange des Schutzgutes Klima und Luft berücksichtigt.

Durch die in der Planung vorgesehene Randeingrünung und Durchgrünung sowie der geplanten Gebäudehöhen und der nur sehr geringen Fernwirkung des Gebiets wird das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild und Erholung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten. Damit kann insgesamt von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

## **6.2 SONSTIGE BELANGE**

### **6.2.1 VERKEHR**

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung insgesamt berücksichtigt bzw. es ergeben sich nur verhältnismäßig geringe Auswirkungen. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Ziffer 5.3 verwiesen. Das Straßennetz in Schechingen ist ausreichend dimensioniert, um den neu entstehenden Verkehr aufzunehmen. Ziel ist aber natürlich weiterhin eine Gemeinde der kurzen Wege, so dass der neu entstehende Verkehr sich überwiegend aus nicht-motorisiertem Verkehr zusammensetzt, was aufgrund der Nähe des Gebiets zu den wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde realistisch möglich ist.

### **6.2.2 SONSTIGES**

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kultur- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

## **6.3 MAßNAHMEN**

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Baugebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Erhaltung und Förderung wertvoller geschützter Landschaftselemente und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,

- Durchgrünung des Baugebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen.

## 7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Bebauungsplan ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Entsorgung der anfallenden Wässer wird im bestehenden Mischsystem geregelt. Die Dachflächenwässer werden durch private Pufferbehälter gedrosselt und dann dem Kanal zugeführt.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließung bestehende Drainagen zum Vorschein kommen, so werden diese zusammen mit der Planumsentwässerung der Straßen an den Mischwasserkanal angeschlossen. Weiter wird auf den Hinweis unter Ziffer 5.9 im Textteil zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Wasserversorgung kann über das umliegende Wasserleitungsnetz der Gemeinde mit einer Sticheitung ggf. auch mit einer Ringleitung über den Fußweg erfolgen, so dass sich im Baugebiet keine Stagnationsprobleme ergeben dürften.

Die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen ist durch Anschluss an das angrenzende Leitungsnetz möglich. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die detaillierte Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt parallel zum Bebauungsplan-Verfahren.

## 8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante Baugebiet liegt unweit der Ortsmitte von Schechingen und stellt einen baulichen Lückenschluss zwischen den Straßen „Gässle“, Schießbergstraße und Brühlstraße dar. Mit dieser Innenentwicklung soll den Belangen für die Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und den Zielen einer nachhaltigen Ortsentwicklung durch Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen Rechnung getragen werden. Auf der insgesamt ca. 0,62 ha großen Fläche sind Bereiche für Einzel-/Doppelhäuser sowie größere Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Der Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche und teilweise als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Wesentliche Konflikte sind mit Ausnahme der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz nicht vorhanden. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitnahe Erschließung und Bebauung geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan soll auf dieser bisher untergenutzten Innenbereichsfläche ein städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wird daher als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Planung berücksichtigt die topographischen Verhältnisse im Plangebiet. Die Erschließungsstraßen sind entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Wohnstraßen vorgesehen. Grünflächen erhalten die vorhandene Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität und tragen mit den sonstigen Grünfestsetzungen zu einer guten Durchgrünung sowie Randeingrünung des Plangebiets bei. Damit ist zusammen mit den gestalterischen Festsetzungen auch eine ordentliche landschaftliche Einbindung gewährleistet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gewährleisten insbesondere mit den Aussagen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Überbaubarkeit, zur Wohnungsanzahl, zur Höhenlage der Gebäude sowie zu Dä-

chern und zu den Gebäudehöhen eine städtebauliche Qualität des Baugebiets unter Berücksichtigung der o.g. Ziele der Planung. Dabei wird den zukünftigen Bauherren einerseits im angemessenen Rahmen eine individuelle Bebauung ihrer Grundstücke ermöglicht, die auch moderne Bauformen zulässt, andererseits wird auch auf die nachbarschaftlichen und öffentlichen Belange Rücksicht genommen.

Die Belange von Natur und Umwelt werden in der Planung durch die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens angemessen berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Gutachten untersucht, welches zum Ergebnis kam, dass durch das Anbringen von Nistkästen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Planung insgesamt keine wesentlich negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben wird.