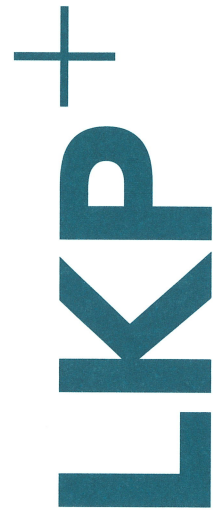


GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
FLUR : 0 (SCHECHINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS



Anlage 1

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICHER SCHLOSSGARTEN“

Verfahren nach § 13B BauGB

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN ...

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.04.2022 / 29.09.2022 / 15.12.2022

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

Proj. Nr. : SC20020 / Kennung: 252e

INHALTSVERZEICHNIS

I PLANUNGSBERICHT	3
1.0 PLANGEBIET	3
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT	3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	4
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1 ALLGEMEINES	8
5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	10
5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	10
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
5.6 GRÜNORDNUNG	16
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	17
6.1 BELANGE DER UMWELT	17
6.2 SONSTIGE BELANGE	20
6.3 MAßNAHMEN	21
7.0 VER- UND ENTSORGUNG	22
8.0 ZUSAMMENFASSUNG	22

I PLANUNGSBERICHT

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 Verbandsverbandes „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 (Möggingen / 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 am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Schechingen, östlich der Kreisstraße K3259 nach Holzhausen. Ansonsten wird es nach Norden und Westen von Ackerflächen sowie im Osten vom Haldenbach mit dazugehörigen Grünzügen eingegrenzt. Südlich erstreckt sich das Siedlungsgebiet von Schechingen. Dabei befinden sich Wohngebiet, sowie das Freibad im direkten Umgriff. Das Plangebiet liegt ca. 500 m nördlich des Rathauses und der Ortsmitte und befindet sich auf ca. 490 m ü. N.N.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände steigt im Plangebiet natürlicherweise nach Nordwesten an wobei sich der lokale Hochpunkt im Nordwesten an der K3259 auf einer Höhe von 490 m ü. NN befindet. Durch die aktuelle Nutzung als Acker ist das Gebiet schon anthropogen geprägt. Der Höhenunterschied vom tiefsten zum höchsten Punkt im Plangebiet ist ca. 6,5 m, auf einer Länge von etwa 270 m. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 3%.

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 breiartig 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 GRUNDBESTITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf der Flur 0 der Gemarkung Schechingen Teile der Flurstücke 439/6, 440, 441 (Kreisstraße) und 442 mit einer Größe von ca. 2,73 ha. Siehe dazu den Übersichtsplan Bild 1.

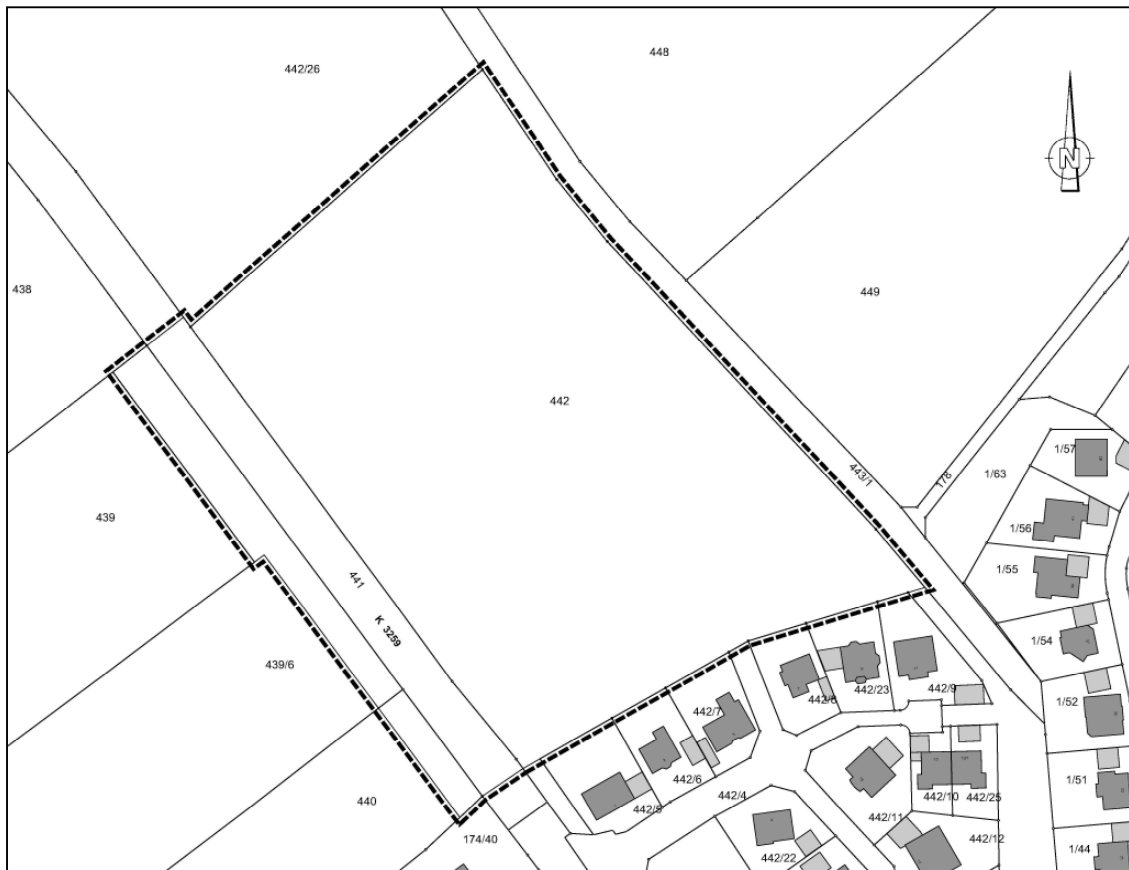


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Schechingen hat aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage im östlichen Teil der Frickenhofer Höhe und der guten Verkehrsverknüpfungen in die Umgebung grundsätzlich eine gute Standortqualität für Wohnansiedlungen und Gewerbe. Nachdem die Gemeinde selbst quasi keine Wohnbauplätze mehr anzubieten hat und auch im Innenbereich, aufgrund aller Bemühungen, im Rahmen der Innenentwicklung für den Bedarf an Wohneinheiten derzeit keine wesentlichen Flächen mehr zur Verfügung stehen, muss die Gemeinde handeln. Daher soll den Belangen für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Daseinsvorsorge zur Eigenentwicklung des Ortes Rechnung getragen und die Schaffung von neuem Bauland vorangetrieben werden. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 5.2.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Schechingen im ersten Schritt ein städtebauliches Konzept (siehe Bild 6) für die Flächen am nordwestlichen Siedlungsrand im Jahr 2021 erarbeitet, aus welchem nun der erste Bauabschnitt entwickelt werden soll. Dieser östlich der Kreisstraße befindliche Abschnitt soll mit einem Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern die vielfältige Nachfrage nach Bauplätzen in Schechingen für die nächsten Jahre decken. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

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 schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen. Das südlich angrenzende Wohngebiet „Westlicher Schlossgarten“ ist im Regionalplan noch

als geplante Wohnbebauung ausgewiesen. Heute ist dieses Gebiet jedoch bereits vollständig bebaut. Weniger Hundert Meter nördlich des Geltungsbereiches liegt eine Fernwasserleitung. Westlich der Kreisstraße K3259 in gewisser Entfernung beginnt zudem ein Landschaftsschutzgebiet. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu Bild 2.

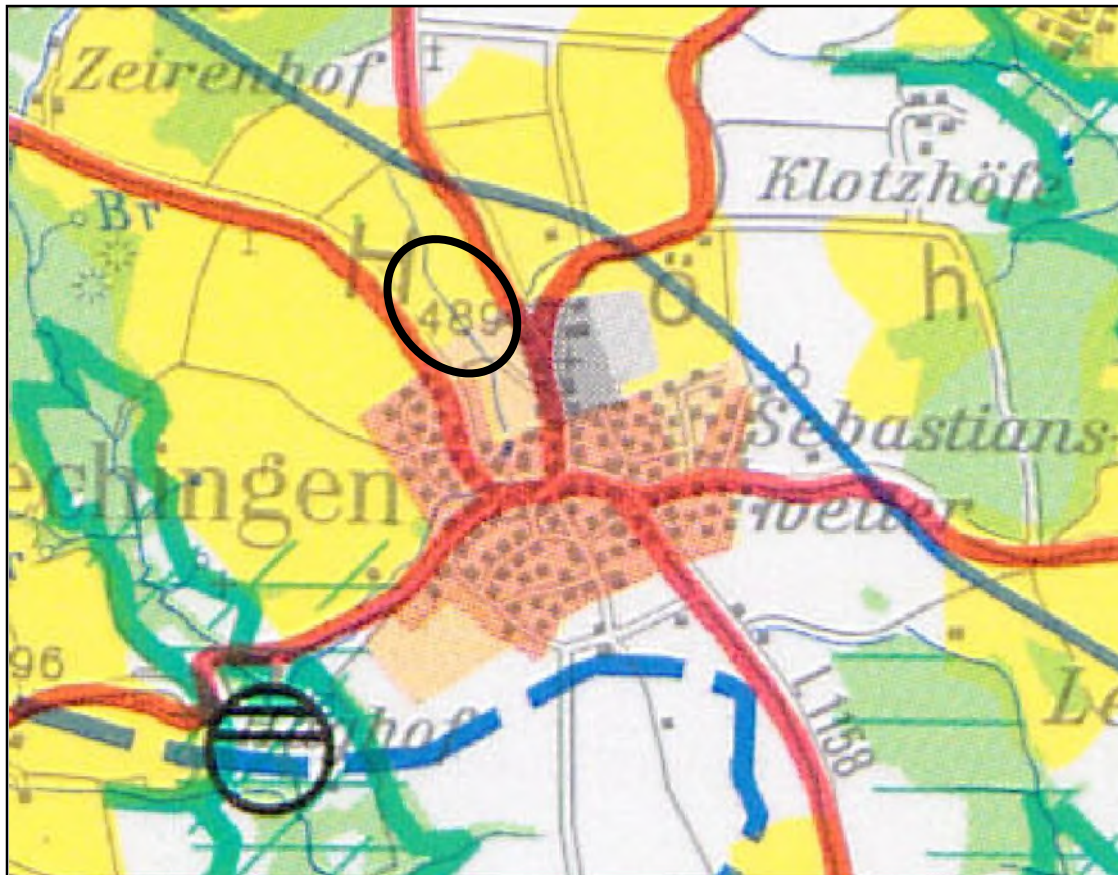


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich (Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg)

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 geplante Wohnbaufläche (Fläche 6.3) aus.

Das Umfeld des Plangebiets ist nördlich und östlich durch Flächen für die Landwirtschaft und geplante Ortsrandeingrünung geprägt. Westlich befindet sich die Kreisstraße K3259 und weitere geplante Wohnbauflächen (Fläche 6.2), die ebenfalls Bestand des städtebaulichen Konzepts für diesen Bereich war. Östlich ist eine Randeingrünung festgesetzt und mit etwas Abstand eine 20 kV Leitung eingezeichnet, die mit einer südlich vorbeilaufenden 20 kV Leitung östlich des Plangebiets zusammentrifft. Weiters befinden sich südlich bestehende Wohnbauflächen sowie das Freibad mit dazugehörigen Grünflächen.

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

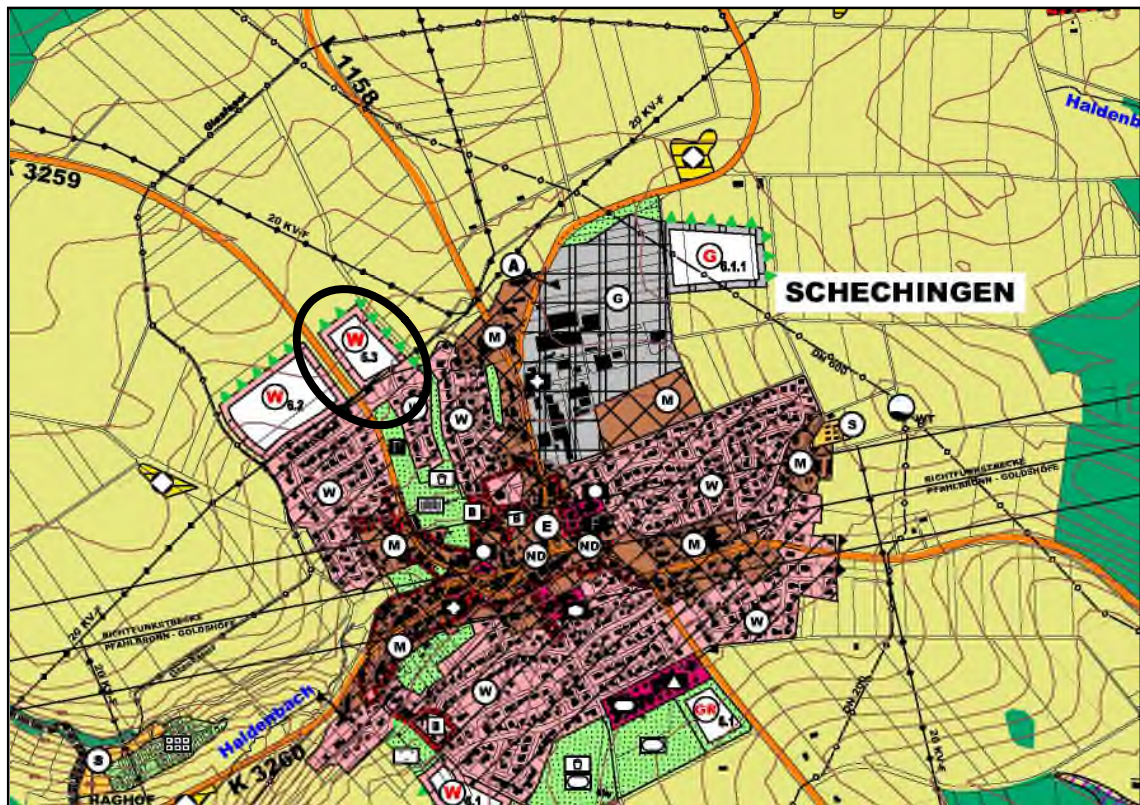


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich (Quelle: GVV Leintal – Frickenhofer Höhe)

3.3 BEBAUUNGSPÄNE

Innerhalb des Plangebiets liegt die Teilfläche des Flst. 442 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlicher Schlossgarten“ rechtsverbindlich seit dem 10.04.2002, der diese Flächen als SPE Flächen mit Streuobstwiese festlegt (siehe Bild 4). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich weiter südlich fort und definiert dort ein allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 sowie zwei zulässigen Vollgeschossen. Zulässig sind dort nur Einzel- und Doppelhäuser jeweils nur Satteldächer mit Neigungen zwischen 35-45° und teilweise mit Vorgabe der Firstrichtungen. Darüber hinaus werden dort im Übergang zum derzeitigen Plangebiet private Grünflächen mit Pflanzgebot definiert. Des Weiteren werden in diesem Bebauungsplan die Verkehrsflächen inklusive einem Verkehrsgrün Richtung Norden festgesetzt. Dieses Verkehrsgrün dient als mögliche Anbindung in das derzeitige Plangebiet und wird so für die geplante Erschließung freigehalten. Im aktuellen Geltungsbereich ist außerdem eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist eine Streuobstwiese mit ca. 1.300 m² zu entwickeln. Weitere Bebauungspläne betreffen die Planungen nicht.

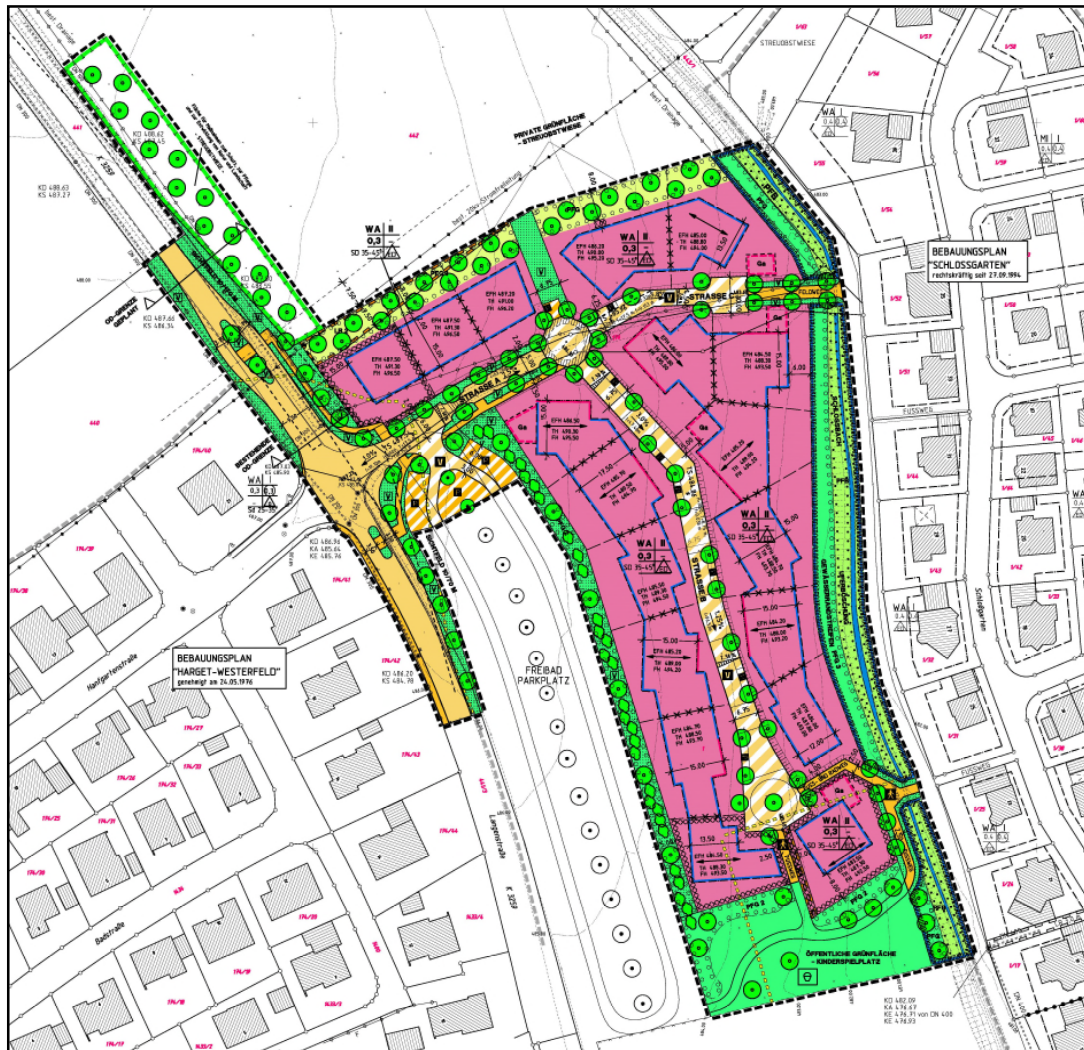


Bild 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Westlicher Schlossgarten“, unmaßstäblich (Quelle: Gemeinde Schechingen)

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

An der östlichen Plangebietgrenze knapp innerhalb des Geltungsbereichs liegt das geschützte Biotop Nr. 171251368460 „Feldhecken nordwestlich Schechingen“, welches sich nordöstlich entlang des Haldenbachs weiter fortsetzt. Es handelt sich dabei um ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatschG geschütztes Biotop. Dieses wird durch die aktuellen Planungen nicht berührt.

Weitere Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Altlastenverdachtsfälle sind innerhalb des Plangebiets sowie im direkten Umgriff nicht vorhanden.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei bauliche Anlagen. Stattdessen prägen Ackerflächen aktuell das Gebiet. Die Kreisstraße K3259 verläuft im westlichen Teil des Geltungsbereichs und verbindet Schechingen mit Holzhausen und Eschach. Die ca. 6,25 m breite Straße hat im südlichen Bereich, dem aktuellen Ortseingang, eine Verkehrsinsel zur sicheren Querung für Fußgänger. Dieser Fußweg ist jedoch nur bis zur aktuellen Ortseinfahrt hergestellt. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft derzeit eine oberirdische 20 kV Stromleitung. Ansonsten sind keine baulichen Strukturen im Plangebiet vorhanden. Siehe dazu Bild 5 unten.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Die östliche Grenze des Geltungsbereichs markiert ein Feldweg welcher Richtung Norden und in das Wohngebiet Westlicher Schlossgarten führt. Dieser dient der Bewirtschaftung der Felder sowie des angrenzenden Bachs. Der parallel zum Feldweg verlaufende Haldenbach fließt Richtung Süden durch das Zentrum Schechingsens. Entlang des Haldenbachs befinden sich Gehölzstrukturen, die als Biotop geschützt sind.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Westlicher Schlossgarten“. Dieses erstreckt sich zwischen Haldenbach und Kreisstraße bis zum Freibad Schechingsens. Aus diesem Grund ist auch die Einfahrt zum Parkplatz des Freibads, welcher sich entlang der Kreisstraße Richtung Süden erstreckt, Teil des Bebauungsplans „Westlicher Schlossgarten“. Entlang des Plangebiets sind in diesem Bereich vor allem Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen und Sattel- oder Walmdach zu finden. Zusätzlich ist in diesem Bereich auf dem Flurstück 442/4 ein Verkehrsanschluss vorgesehen, welcher derzeit als Hausgarten genutzt wird. Die Straße ‚Am Freibad‘ hat eine Breite von ca. 5,0 m und im vorderen Bereich an der Kreisstraße einen begleitenden Gehweg. Ein kleiner Platz markiert den Übergang zu einer Mischverkehrsfläche.

Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dabei sind keine wertvolleren Strukturelemente wie Streuobstwiesen, Gehölze, Magerwiesen usw. in diesen Bereichen vorhanden.



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

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der für die Gemeinde Schechingsen dringend erforderlichen Wohnbauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches. Grundsätzlich sollen im ländlichen Raum neue Wohnbauentwicklungen über den bestehenden Ortsrand hinaus sehr behutsam in das bestehende dörfliche Siedlungsgefüge und in die Landschaft integriert und eingebunden werden. Ziel der Ortsentwicklung sollte daher unter landschafts- und siedlungsökologischen Grundsätzen stets ein ganzheitlicher Ansatz sein, der vom Ortskern bis hin zur Ausbildung eines neuen Dorfrandes, die Kontinuität dörflicher Entwicklungsprozesse und örtlicher Besonderheiten

berücksichtigt. Deshalb sind bereits im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept, das im Jahr 2021 entwickelt wurde, verschiedene Aspekte des hier typisch ländlichen Siedlungscharakters in die Planungen eingeflossen (siehe auch Bild 6).



Bild 6: Struktur- und Erschließungskonzept „Nördlicher Schlossgarten / Harget“, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

Die wichtigsten Punkte dabei waren:

- Zentrale Anbindung der bestehenden und geplanten Baugebiete an die K3259 über einen Kreisverkehr als Geschwindigkeitsbremse im neuen Ortseingangsbereich.
- Schwerpunkt Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, einige Standorte für Tiny-Häuser.
- Individuelle Gestaltung der Baukörper auch mit modernen Gebäudeformen.
- Angemessene städtebauliche Dichte mit Bauplatzgrößen von ca. 450 – 750 m².
- Vernetzung der geplanten Siedlungsflächen mit der Landschaft durch Grünflächen und Wegebeziehungen.
- 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 zentrale Regenrückhalteteiche.
- Berücksichtigung der bestehenden Anknüpfungen in angrenzenden Wohngebieten.
- Erschließung in sinnvollen, kleineren Teilabschnitten, die den Bedarf für jeweils 5-10 Jahre darstellen.

Insgesamt hat das Konzept ein Baulandpotenzial von brutto ca. 4,4 ha Fläche und stellt daher die Hauptsiedlungsentwicklung von Schechingen für die Zukunft dar.

Nun soll der erste Bauabschnitt erschlossen werden und mit dem Bebauungsplan die planungs-

rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Der Bereich östlich der Kreisstraße K3259 mit ca. 2,7 ha soll nun entwickelt werden. Außerdem im Geltungsbereich befindet sich der geplante Kreisverkehr, über den das zukünftige Wohngebiet „Nördlicher Schlossgarten“ erschlossen werden soll. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wird auf die weiteren Ausführungen in Kap. 6.2.2 verwiesen.

Auf Grundlage des Bestands sowie der vorab ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen und des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts wurde für den ersten Bauabschnitt der Bebauungsplan entwickelt.

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

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Die Planung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Daher bedarf es hier keines detaillierten Flächenbedarfsnachweises im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren in der Bauleitplanung, wie es das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert.

Die Gemeinde Schechingen weist in ihrem Siedlungsgebiet derzeit keine Entwicklungsflächen für Wohngebiete dieser Größe für eine koordinierte Entwicklung über mehrere Bauabschnitte mehr auf. Durch das anhaltende Interesse und dem damit einhergehenden Bedarf für Wohnflächen ist es notwendig neue Flächen zu schaffen, um die Infrastruktur zu erhalten und die Eigenentwicklung zu gewährleisten. Im den zuletzt erschlossenen Bauabschnitten der Gemeinde Schechingen, sind bereits alle Bauplätze verkauft. Da im Flächennutzungsplan das Plangebiet schon als Erweiterungsfläche gekennzeichnet ist und damit der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt zu sehen ist, ist eine Neubebauung in diesem Bereich anzustreben. Zusätzlich gibt es ein Gesamtkonzept für diesen Bereich. Daher ist eine Integration in die umgebenden baulichen Strukturen gewährleistet. Insgesamt sollen so auf 29 verschiedenen Bauplätzen Platz für ca. 63 neue Wohneinheiten und ca. 148 neue Einwohner geschaffen werden.

Mit Stand November 2022 hat die Gemeinde Schechingen insgesamt 65 Anfragen für Bauplätze, wovon 24 aus Schechingen sind und damit ein klares Interesse am Erhalt des Lebensmittelpunktes in Schechingen zeigen. Diese Zahl an Anfragen begründet den Bedarf ausreichend, da die Gesamtheit der Anfragen die Anzahl an geplanten Wohneinheiten bereits übersteigt.

Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Wohngebiets nachvollziehbar begründet werden.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des 1. Bauabschnitts „Nördlicher Schlossgarten“ erfolgt insbesondere über zwei Anbindungen. Erstens über den zentralen Kreisverkehr an der K3259, welcher als verbindendes Element der beiden zukünftigen Baugebiete dienen soll, und zweitens über die Straße „Am Freibad“, welche den Anschluss in das bestehende Baugebiet „Westlicher Schlossgarten“ herstellt. Von der Kreisstraße und dem dazugehörigen Kreisverkehr, welcher einen Außendurchmesser von 35 m aufweist, aus geht eine Erschließungsstraße mit begleitendem Gehweg in das Wohngebiet bis zu einem kleinen Platz, welcher als Auftakt in das Gebiet dienen soll. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von 5,80 m mit einem 1,4 m breiten Gehweg. Anschließend an diesen ersten Quartiersplatz führen dann zwei Wohnwege als Mischverkehrsflächen Richtung Süden und Osten, um so mit dem zweiten Quartiersplatz an der zweiten Anbindung („Am Freibad“) einen Ring zu schaffen und alle Grundstücke zu erschließen. Die Mischverkehrsfläche weist eine Breite von 5,80 m auf, ist in den Kurvenbereich aufgeweitet und an manchen Stellen durch öffentliche Parkplätze ergänzt. Der zweite Quartiersplatz am südlichen Eingangsbereich dient wie der erste Platz als Eingangssituation und auch Temporeduktion. Der Anschluss der Straße „Am Freibad“ verbindet das bestehende Baugebiet „Westlicher Schlossgarten“ mit dem neu geplanten und schafft so eine Integration des Geplanten an den Bestand.

Die überörtliche Verbindung Richtung Eschach soll durch einen kombinierten Rad- und Fußweg weiter gestärkt werden. Bis ca. 500 m nördlich der OD-Grenze führt aus Eschach kommend ein

die Kreisstraße begleitender Geh- und Radweg Richtung Schechingen. Der Lückenschluss außerhalb und innerhalb des Gemeindegebiets von Schechingen ist geplant. Daher ist innerhalb des Geltungsbereichs ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg Richtung Norden vorgesehen. Dieser kreuzt die Kreisstraße an der südlichen Verkehrsinsel, welche derzeit den aktuellen Ortseingang signalisiert. Anschließend verläuft der Geh- und Radweg Richtung Norden und kreuzt am westlichen Anschlusspunkt den zukünftigen Kreisverkehr.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich primär aus dem städtebaulichen Konzept und den daraus erarbeiteten Bauabschnitten.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen und Planungsziele in ein WA1 bis WA4 unterteilt. Dies insgesamt unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen in der Umgebung und den sonstigen örtlichen Gegebenheiten sowie der gewünschten Verdichtung im WA3 und den Tiny-House-Bauplätzen im WA4.

Das Baugebiet soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) für das geplante allgemeine Wohngebiet Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind grundsätzlich eher dem Zentrum bzw. gewerblich geprägten Randbereichen zuzuordnen und fügen sich daher nicht in den Charakter des geplanten Wohngebiets ein. Gemäß § 4 (3) BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden, da diese den Charakter des Wohngebiets nicht beeinträchtigen. Mit diesen Einschränkungen soll insbesondere auch der Lage des Wohngebiets sowie den erschließungstechnischen Voraussetzungen 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 und WA2 mit einer Obergrenze von zwei Vollgeschossen, im WA3 mit einer Obergrenze von drei Vollgeschossen und im WA4 mit einer Obergrenze von einem Vollgeschossen festgesetzt. Im Zusammenhang mit den zulässigen Gebäudehöhen sind hier im WA1 und WA2 verschiedene Gebäudetypen mit unterschiedlichen Dachformen zulässig, die der klassischen und modernen Einfamilienhausbebauung entsprechen. Dagegen soll im Teilgebiet WA3 im westlichen Bereich des Plangebiets auch ein drittes Vollgeschoss zulässig sein. Dort sind die Festsetzungen auf eine Zulässigkeit von verdichteten Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Kettenhäuser ausgerichtet. Dabei müssen die Gebäude dort mindestens zwei Vollgeschosse haben, die zulässigen Gebäudehöhen sind höher und keine Wohnungsanzahlbeschränkung ist vorgesehen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,40 wird der Dichte der umliegenden Bebauung Rechnung getragen und gleichzeitig auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet. Aufgrund der Wohnungsanzahl bzw. der verdichteten Bauweise sind im WA3 Anlagen nach §19(4) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,70 (70 %) zulässig. Dies ist jedoch an Bedingungen geknüpft, die sich an ökologischen Aspekten zur Reduzierung der Gesamtversiegelung orientieren. Im WA4 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. In Kombination mit den Baufenstern und den entsprechenden Gebäudehöhen sollen hier Festsetzungen eine Bebauung mit Tiny-Häusern ermöglichen. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund deren unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit im Plangebiet nicht festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:

Im Baugebiet ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, wobei unter Berücksichtigung der Außenwirkung im WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im WA2, WA3 und WA4 sind wie bereits oben beschrieben keine Einschränkungen der offenen Bauweise vorgesehen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Zudem sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Ge-

staltungsziele 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 m² sind zusätzlich möglich, sofern diese angemessene Abstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken einhalten und keine Pflanzgebote beeinträchtigen.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist teilweise die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit soll ebenfalls die gewünschte städtebauliche Qualität und geordnete Außenwirkung am Ortsrand gewährleistet werden. Weiter sind dabei auch energetische Gesichtspunkte berücksichtigt. Um den Bauherren, bei gleichzeitiger Einhaltung der städtebaulichen Ziele, den größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind Abweichungen von bis zu 10° von der festgesetzten Richtung allgemein zulässig. Weiter sind auch Quergiebel zulässig, sofern die eingetragene Hauptfirstrichtung eingehalten wird. Diese sollen sich auch insgesamt dem Hauptbaukörper unterordnen und nicht dominieren, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zum öffentlichen Raum hin.

Die Festsetzungen für 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 hinteren Bereich der Grundstücke und der Wirkung auf den Außenbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Ansonsten sind Garagen und überdachte Stellplätze bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze. Dadurch sind großzügige Rahmenbedingungen festgelegt innerhalb derer Spielraum zur freien Gestaltung besteht. Im WA4 sind für die geplanten Tiny-Häuser Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um hier eine flächensparende Bebauung festzusetzen, welche den Grundgedanken von Tiny-Häusern entspricht. Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 75% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.

Die Zahl der Wohnungen ist unter Berücksichtigung der planerischen Ziele im WA1 und WA2 auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie pro Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit 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 Anschlusses an den Kreisverkehr sowie den öffentlichen Parkierungsflächen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zulässig.

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.

Leitungsrecht:

Für die Versorgung der weiteren Bauabschnitte über die nun geplante Trafostation wird ein Leitungsrecht (LR 1) festgesetzt, welches mit einer Breite von 5 m die freizuhaltende Trasse definiert, so dass eine effiziente Routenführung der Kabeltrasse ungehindert funktioniert und eventuell notwendige Bewirtschaftungsarbeiten durchgeführt werden können.

Festsetzungen zur Herstellung der Verkehrsflächen:

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind verschiedene Festsetzungen getroffen. Dazu 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:

Weiter sind individuell auf die vorhandene Topographie im Zusammenhang mit den geplanten Straßenhöhen zugeschnittene Höhenfestlegungen für die zukünftigen Gebäude getroffen. Dabei ist unter Berücksichtigung der individuell gewünschten Planungsvorstellungen der Bauherren aus städtebaulichen Gründen pro Grundstück eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Diese ist aus städtebaulichen und gestalterischen Erwägungen als wichtige Bezugshöhe in ihrem Maximum definiert und die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe als Obergrenze festgesetzt. Damit können individuelle Wünsche bezüglich der Festlegung von Erdgeschoss und Geschosshöhe sowie ggf. auch die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Baugrundstücken so weit als möglich berücksichtigt werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Ansonsten sind diese auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 m³ umbauter Raum zulässig. Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, 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, zur Regenrückhaltung sowie zu Stellplatzverpflichtungen getroffen.

Fassaden

Da gerade Fassadenflächen von Gebäuden Richtung Außenbereich Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben und damit ein öffentliches Interesse darstellen, sind hierzu einige wenige Gestaltungsvorschriften festgesetzt. So dürfen Fassaden der Gebäude im WA1 bei ihrer Fassadengestaltung nur mit gedeckten Farbtönen der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 erstellt werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme für flächige Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Im WA2 und WA3 ist die Farbe der Gebäude frei wählbar, um die innenliegenden Bauplätze durch mehr Gestaltungsfreiräume zu attraktiveren. Dennoch sind auch hier keine glänzenden oder reflektierenden Materialien zulässig. Im WA4 sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.

Dächer

Ein wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Dächer in Kombination mit 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.

Für das geplante Wohngebiet sind daher unterschiedliche Dachformen zulässig. Im WA1 Sattel- und Walmdächer mit 15-40° Dachneigung zulässig, um in den Außenbereich hin eine klare Strukturierung der Dachformen zu haben. Im WA2 sind dagegen Zelt-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15-40° sowie Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig.

sig, um hier an den innenliegenden Bauplätzen den Bauherren mehr Freiheiten zu geben. Im WA3 sind hinsichtlich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser aus ökologischen Gesichtspunkten nur Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig. Diese sind dementsprechend zu begrünen. Für die geplanten Tiny-Häuser im WA4 sind die Flach- und geneigte Dächer bis 40° Dachneigung zulässig. Dies soll im Bereich der Tiny-Häuser eine Gestaltungsfreiheit der einzelnen Gebäude ermöglichen, um so den kleinen Platz optimal nutzen zu können.

Da das Baugebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse eine gewisse Fernwirkung hat, sind im WA1 und WA4 nicht begrünte Dachflächen nur in roten, braunen oder grauen/anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL- Gruppe 30, 70 und 80) zu halten. Damit soll die Einfügung des Baugebiets in die freie Landschaft unterstützt und ein einheitliches örtliches Gesamterscheinungsbild erzielt werden. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Insbesondere kann sich der hohe Remissionswert von hellglänzenden Metallflächen aufgrund der damit einhergehenden Spiegel- und Blendeffekte nachteilig auf das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes und auf das Landschaftsbild insgesamt auswirken. Im WA2 und WA3 ist die Farbe der Dachdeckung frei wählbar. Reflektierende und glänzende Materialien sind allerdings auch hier nicht zulässig.

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

Da im Plangebiet auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, ist im Bebauungsplan geregelt, dass bei diesen Haustypen die Dachform, die Dachneigung, die Materialauswahl und die Farbgebung aufeinander abzustimmen sind, um hinsichtlich der genannten Punkte negative Gestaltungen zu vermeiden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass Doppelhaushälften oder Hausgruppen, die von verschiedenen Eigentümern und zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet werden, trotzdem eine einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten. Die Abstimmung der Dachform, Dachneigung, Materialauswahl und Farbgebung gilt auch bei Garagen.

Da Dachaufbauten bei Gebäuden oft große Auswirkungen auf die Dachlandschaft haben, sind gestalterische Regelungen erforderlich, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten. Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Ziffer 1.2.1 des Textteils genannten untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten 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. In Einzelfällen können hinsichtlich der Anforderungen an Anlagen für Solarthermie ausnahmsweise Abweichungen zugelassen werden. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Gebäudehöhen

Im WA1 ist bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15° bis 40° ist eine maximale Traufhöhe TH von 6,50 m und eine maximale First-/Gebäudehöhe FH von 9,00 m zulässig. Die Mindest-Traufhöhe ist mit 4,50 m ebenfalls festgesetzt. Im Gegensatz zum WA1 ist sind WA2 unterschiedlichere Dachformen möglich. Daher ist bei Gebäuden mit Dächern bis 15° Dachneigung eine maximale Gebäude-/Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Die maximal Traufhöhe beträgt hier 7,00 m. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15° bis 40° ist eine maximale Traufhöhe TH von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe FH von 9,00 m zulässig. Im WA3 ist bei Gebäuden mit Dächern bis 15° Dachneigung eine maximale Gebäude-/Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Das WA4 welche die Festsetzungen für die geplanten Tiny-Häuser trifft hat im Gegensatz zum WA3 deutlich niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt. Daher ist bei Gebäuden mit Dächern bis 15° Dachneigung eine maximale Gebäude-/Firsthöhe von 5,00 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15° bis 40° ist eine maximale Traufhöhe TH von 4,50 m und eine maxima-

le Firsthöhe FH von 5,50 m zulässig. 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 sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Baugebiet mit einer guten Wohnumfeldqualität beiträgt.

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. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Gruppen von max. 3 Stellplätzen (max. 7,50 m Breite) mit dazwischen liegenden 2,5 m breiten Grünstreifen herzustellen. Im Grünstreifen ist jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 2 anzupflanzen. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist der nicht bebaute Grundstückstreifen 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 bebauter 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 zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten. Des Weiteren sind Aufschüttungen und Abgrabungen im WA unter Berücksichtigung der Topografie im Allgemeinen nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen bis 20 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig. Insgesamt sollen damit extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden und die gebauten Wandhöhen in ihrer Wirkung minimiert werden. Um Richtung Außenbereich und Nachbargrundstücke auch höhere Geländeunterschiede ausgleichen zu können, ist eine Überschreitung der 0,80 m bis 1,20 m zulässig, sofern diese Stützmauern mit standortgerechten Kletterpflanzen oder Vorpflanzungen begrünt sind.

Stützmauern und Einfriedungen sind entsprechend des Wohnumfeld-Charakters sowie den topografischen Aspekten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mindestens 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zu den Nachbargrundstücken sowie zum Außenbereich sind Stützmauern unter Berücksichtigung der Außenwirkung nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

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, Laubgehölz, Holzzaun oder Mauer nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Der Vorgartenbereich gilt dabei bis mindestens 2,5 m Tiefe. 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 und Stützmauern ist gegenüber dem Außenbereich 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 Einfriedigungen in der Regel ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Im WA4 sind Mülltonnen-Standplätze mit nicht-reflektierenden und nicht-glänzenden Materialien zu verkleiden.

Regenrückhaltung

Zur Regenrückhaltung sind hinsichtlich der zentralen Rückhaltung keine Regenrückhalte-Einrichtungen auf den Grundstücken zwingend erforderlich, dennoch wird empfohlen, einen Behälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Die Entwässerung der Dachflächen darf aber nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, sondern muss in die Oberflächenwasserkanäle abgeleitet werden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 7.

Stellplätze

Im Bezug auf die Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schechingen verwiesen (Textteil Ziff. 3.1).

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene landschaftliche 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 Vorhabens in den Bestand,
- Berücksichtigung der landschaftlichen Verhältnisse und umgebender Landschaftselemente,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung, Randeingrünung 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 1 zur Gestaltung einer Ortsrandeingrünung mit Laubbäumen mit der Festsetzung eines Pflanzgebots für Einzelbäume - Textteil Ziff. 1.18.1 (Textteil Ziff. 1.14.1).
- Öffentliche Grünfläche 2 als landschaftliche Einbindung und Gestaltung eines naturnahen Beckens der Regenrückhaltung mit Pflanzgebot - PFG4 – Textteil Ziff. 1.18.5 (Textteil Ziff. 1.14.2 und 1.14.2).
- Öffentliche Grünfläche 3 zur Gestaltung eines Straßenbegleitgrüns als Streuobstwiese mit Bäumen der Pflanzliste 1 zu entwickeln (Textteil Ziff. 1.14.3).
- Private Grünfläche 1 zur Anlage von Hausgärten mit Obstbäumen – PFG 2 – Textteil Ziff. 1.18.3 (Textteil Ziff. 1.14.4).
- Private Grünfläche 2 zur Anlage einer Ortsrandeingrünung entlang eines Damms – PFG 5 – Textteil Ziff. 1.18.6 (Textteil Ziff. 1.14.5).
- Pflanzgebot für Laubbäume. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume 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. 1.18.1).
- Pflanzgebot 1 (PFG 1) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei sind innerhalb der als WA festgesetzten Flächen pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, davon mindestens ein mittelkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Textteil Ziff. 1.18.2).
- Pflanzgebot 2 (PFG 2) zur Gestaltung einer Streuobstwiese mit Obstbäumen der Pflanzliste 1 (Textteil Ziff. 1.18.3).
- Pflanzgebot 3 (PFG 3) zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets mit Laubbäumen der Pflanzliste 2 oder 3 (Textteil Ziff. 1.18.4).

- Pflanzgebot 4 (PFG 4) zur naturnahen Gestaltung und Eingrünung des Regenrückhaltebeckens mit Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 3 (Textteil Ziff. 1.18.5).
- Pflanzgebot 5 (PFG 5) zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets mit Laubbäumen der Pflanzliste 2 oder 3 (Textteil Ziff. 1.18.6).
- Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.18.6)
- 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 bei Gruppen von 3 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mittel Laubbaum zu begrünen (Textteil Ziff. 2.3).
- Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen (Textteil Ziffer 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 zu begrünen und Einfriedungen müssen Bodenabstände für Kleintiere aufweisen (Textteil Ziff. 2.4.1 bis 2.4.4).
- Festsetzung von Maßnahmen zum Erdmassenausgleich (Textteil Ziff. 5.4), zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zur Baufeldfreimachung (Textteil Ziff. 5.13).

Das geplante Wohngebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen zur Durchgrünung und zur Ortsrandeingrünung 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 § 13b BauGB in Verbindung 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.

Ein Verfahren nach § 13b BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 10.000 m² neu auszuweisender Grundfläche uneingeschränkt möglich. Die aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen sich ergebende zulässige Grundfläche beträgt hier ca. 6.200 m². Somit wird der Schwellenwert von 10.000 m² nicht überschritten. Da alle weiteren Kriterien / Voraussetzungen erfüllt sind, können für das geplante Baugebiet die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB geschaffen werden.

Ein Umweltbericht ist somit 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.

Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nach dem Verfahren gemäß § 13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, aufgestellt werden.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Grundsätzlich wird auf die Bestandsbewertung in Kap. 4.0 verwiesen.

Das Plangebiet wird durch seine bisherige Nutzung als intensiv agrarisch bewirtschafteter Außenbereich dominiert. Die Ackerflächen werden dabei sehr aktiv genutzt und sind weitgehend artenarm. Auch ein gewisser Grad an Verdichtung ist auf den Flächen erkennbar. Im Übergang zum Bestand, der Kreisstraße und dem Haldenbach befinden sich Wiesenflächen als Teil von Verkehrsgrün entlang der Kreisstraße, als Garten entlang des Bestandes und als Teil der Grünfläche entlang des Haldenbachs. Baumstrukturen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Mehrere Bäume befinden sich im westlich des Plangebiets im Bereich des Haldenbachs unter anderem als Teil des Biotops „Feldhecken nordwestlich Schechingen“. Der südlich angrenzende Siedlungsbereich ist durch eine aufgelockerte Baustruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Der Verdichtungsgrad entspricht dem für diese Nutzungen typischen Maß.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Durch die Nutzung des Plangebiets als Ackerfläche ist davon auszugehen, dass die Flächen durch intensive Nutzung vorbelastet, artenarm und ohne Habitatstrukturen sind und daher ist die ökologische Bedeutung als gering einzuschätzen. Gehölze finden sich entlang des bestehenden östlich gelegenen Oberflächenwassergrabens und in den südlich liegenden Gärten.

Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln ist im Plangebiet aufgrund in der Umgebung vorhandener Strukturen grundsätzlich möglich (siehe Anlage 2). Entlang der Böschungen Richtung Haldenbach sind auch Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen. Die weiteren Untersuchungen ergaben keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen. Für sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Insekten ist das Plangebiet eher ungeeignet.

Schutzgut Boden / Fläche

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Die Bodenfunktionswerte (natürliche Bodenfruchtbarkeit [2], Ausgleichskörper im Wasserkreislauf [2] sowie Filter und Puffer für Schadstoffe [3]) weisen insgesamt eine mittlere Bodenqualität aus. Die landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund ihrer Nutzung teilweise vorbelastet, wobei die gute Filterfunktion des Bodens hier hervorzuheben ist. Dadurch sind die Flächen insgesamt empfindlich gegenüber Versiegelung und Teilversiegelung. Es ist damit zu rechnen, dass auf den versiegelten Flächen sämtliche Bodenfunktionen entfallen. Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Durch die Planung gehen ca. 2,7 ha Außenbereichsflächen verloren. Dieser Verlust an Fläche könnte theoretisch nur durch eine Entsiegelung bereits bestehender versiegelter Flächen kompensiert werden.

Sonstige Schutzgüter

Für das Schutzgut Wasser sind klassifizierte Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden. Da das Gelände durchschnittlich mit ca. 3 % nach Westen abfällt und westlich der Haldenbach vorbeifließt, ist bei Extrem-Wetterlagen mit einem Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen. Der Grundwasserzufluss wird sich voraussichtlich im Zuge der Versiegelung etwas verringern.

Beim Schutzgut Klima / Luft kann darauf hingewiesen werden, dass sich das Plangebiet am nördlichen Ortsrandbereich im Übergang zwischen bestehendem Siedlungskörper und dem Außenbereich befindet. Durch seine Lage und die weitgehend unverbaute Umgebungsstruktur ist das Plangebiet gut durchlüftet und thermisch nicht belastet. Auch wenn durch die Bebauung Frischluftentstehungsgebiete entfallen, zeigt das Schutzgut nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung beeinträchtigt, da unbebaute Freiflächen zukünftig als Wohngebiet genutzt werden. Da es sich bei der Bebauung um eine notwendige Erweiterung des Siedlungsbereichs in einem geregelten Rahmen handelt und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt angesehen werden kann, ist dies aber unterzuordnen. Nah-

erholungsfunktionen bestehen im Gebiet aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerflächen nicht.

Sonstige Schutzgüter bzw. schutzbedürftige Bereiche werden nicht tangiert.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es muss grundsätzlich angeführt werden, dass die schnelle und nachhaltige Schaffung von Wohnraum unter den aktuell gegebenen Umständen in Deutschland und Baden-Württemberg sinnvoll ist und die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt dringend verbessert werden muss. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung Rechnung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen der Flächen sind hinsichtlich der betroffenen Arten falls notwendig weitere Maßnahmen zu treffen. Das östlich gelegene Biotop ist durch die Planungen nur gering beeinträchtigt, da es sich kaum innerhalb des Geltungsbereichs befindet und daher nur durch die baulichen Auswirkungen betroffen ist. Eine festgesetzte Pflanzbindung erhält die bestehenden Strukturen in der ausgewiesenen Biotop-Fläche. Insgesamt sind durch den Bebauungsplan keine Arten betroffen.

Durch die weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet geschaffen, von denen verschiedene Tierarten profitieren können. Dazu sind entsprechende Anpflanzungen entlang der Straßen, auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie eine Durchgrünung auf den Baugrundstücken vorgesehen. Des Weiteren wird ein Abstand von 5 m zum Gewässerrand eingehalten.

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 Einleitung der Dachflächenwässer in das Regenrückhaltebecken reduziert. 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 am Rand des Siedlungsbereichs 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 Landschaftsbild 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 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 2,30 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Äcker und Wiesenflächen verloren. Derzeit sind diese Flächen laut Flurbilanz auch als Vorrangflächen der Stufe II gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich zusätzlich laut Regionalplan Ostwürttemberg in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2). Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, sollen vorrangig für die Landwirtschaft genutzt werden. Da die Gemeinde jedoch auch sonst keine konfliktfreien Flächen mehr zur Verfügung hat und das Gebiet bereits im FNP enthalten ist, ist hier das öffentliche Interesse nach Schaffung von Wohnraum vorrangig.

Durch die Entwicklung des Plangebiets und den Erhalt umliegender Feldwege ist eine wirtschaftliche Zuwegung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gesichert. Es ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation für die umliegenden Flächen.

Aufgrund des Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft zwar beeinträchtigt, der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen insgesamt als mittel einzustufen. Dennoch sind die Belange der Landwirtschaft gegenüber dem sehr großen öffentlichen Interesse an Ausweisung der Wohnbauflächen hier zurück zu stellen.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die gesamtheitliche Planung der Bauabschnitte und damit die geordnete langfristige Entwicklung der Gemeinde Schechingen berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung des 1. Bauabschnitts „Nördlicher Schlossgarten“ erfolgt insbesondere über zwei Anbindungen. Erstens über den zentralen Kreisverkehr an der K3259, welcher als verbindendes Element der beiden zukünftigen Baugebiete dienen soll, und zweitens über die Straße „Am Freibad“, welche den Anschluss in das bestehende Baugebiet „Westlicher Schlossgarten“ herstellt. Im Zuge der Erschließung soll die Ortseingangssituation an den nördlichen Rand des Geltungsbereichs gelegt werden und durch den Bau eines Kreisverkehrs aufgewertet werden. Der Kreisverkehr dient dabei als Temporeduktion am Ortseingang. Das verringerte Tempo sorgt in weiterer Folge für weniger Lärmemissionen entlang des Plangebiets. Hinsichtlich der detaillierten Ausführungen wird auf das Kap. I.5.3 verwiesen.

Der neu hinzukommende Verkehr kann durch die geplanten Straßen sowie den Kreisverkehr an der Kreisstraße aufgenommen und verteilt werden. Dadurch sind keine erheblichen Mehrfahrten im Bereich des Bestands zu erwarten.

6.2.3 BIOTOP

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des östlich gelegenen Offenland-Biotop Nr. 171251368460 „Feldhecken nordwestlich Schechingen“, welches sich entlang des Haldenbachs erstreckt. Entlang des geplanten Regenrückhaltebeckens ragen die festgesetzten Flächen des Biotops um bis zu 90 cm in den Geltungsbereich. Daher sind diese Flächen mit einer Pflanzbindung gesichert. Des Weiteren ist ein naturnahe angelegtes Rückhaltebecken geplant, welches sich in diese Strukturen eingliedern soll.

Für den Eingriff in das bestehende Biotop wird im weiteren Verfahren eine entsprechende Ausnahme genehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Die im Bebauungsplan „Westlicher Schlossgarten“ festgesetzte SPE-Fläche (siehe Bild 7), welche als Streuobstwiese entwickelt werden soll, wird im Zuge der aktuellen Planungen überplant. Die dafür vorgesehenen 1.300 m² Flächen werden flächengleich beidseitig der Kreisstraße integriert. Die dafür vorgesehene Festsetzung als öffentliche Grünfläche 3 (Textteil Ziff. 1.14.3) weist die vorgesehenen Flächen für diese Nutzung aus.



Bild 7: Ausschnitt BPL „Westlicher Schlossgarten“, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

6.2.3 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,
- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Für das Plangebiet gibt es ein städtebauliches Gesamtkonzept (siehe Bild 6) welches die bauliche Entwicklung der nächsten Jahr regelt. Die darin geregelte Erschließung für den ersten Bauabschnitt erfolgt über den bestehenden Anschluss im Süden sowie den ebenfalls geplanten Kreisverkehr an der Kreisstraße. Die innere Erschließung des Baugebiets ermöglicht eine direkte Erschließung aller Bauplätze. Daher ist auch eine grundsätzliche Ver- und Entsorgung gewährleistet.

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 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² 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 modifizierten Mischsystem geregelt. Die Dachflächenwässer werden durch ein Regenrückhaltebecken gepuffert dem Haldenbach zugeführt. Die Abwässer werden über bestehende Leitungen abgeführt.

Drainageleitungen sind im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge der Erschließung bestehende Drainagen zum Vorschein kommen, so werden diese zusammen mit der Planumsentwässerung der Straßen an den OFW-Kanal angeschlossen. Weiter wird auf den Hinweis unter Ziffer 5.10 im Textteil zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Wasserversorgung kann über das umliegende Wasserleitungsnetz der Gemeinde mit einer Ringleitung erfolgen, so dass sich im Baugebiet keine Stagnationsprobleme ergeben können.

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 am nördlichen Ortsrand von Schechingen und stellt den 1. Bauabschnitt des städtebaulichen Gesamtkonzepts dar. Mit diesem Bauabschnitt soll den Belangen für die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Auf der insgesamt ca. 2,73 ha großen Fläche sind Flächen für Einzel-/Doppelhäuser sowie größere Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Flächen für Tiny Häuser vorgesehen.

Der Bereich ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Wesentliche Konflikte sind mit Ausnahme des Wegfalls landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vorhanden. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitnahe Erschließung und Bebauung geschaffen werden. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesamtkonzept für diese Siedlungserweiterung ist auch die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplan-Verfahren wird daher im Sinne des § 13 b BauGB durchgeführt.

Die Planung berücksichtigt die topographischen Verhältnisse im Plangebiet. Die Erschließungsstraßen sind entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Wohnstraßen vorgesehen. Verschiedene Grünflächen schaffen eine hohe 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 Stellung der baulichen Anlagen, zur Wohnungsanzahl, zur

Höhenlage der Gebäude sowie zu Dächern und zu den Gebäudehöhen die 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 nur teilweise berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Gutachten untersucht, welches zum Ergebnis kam, dass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.