

GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
FLUR : 0
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : SC99115/ wo

LACKNER · KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

B E G R Ü N D U N G Z U M

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

HALDE

PETER KÖDER
DIPL.ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

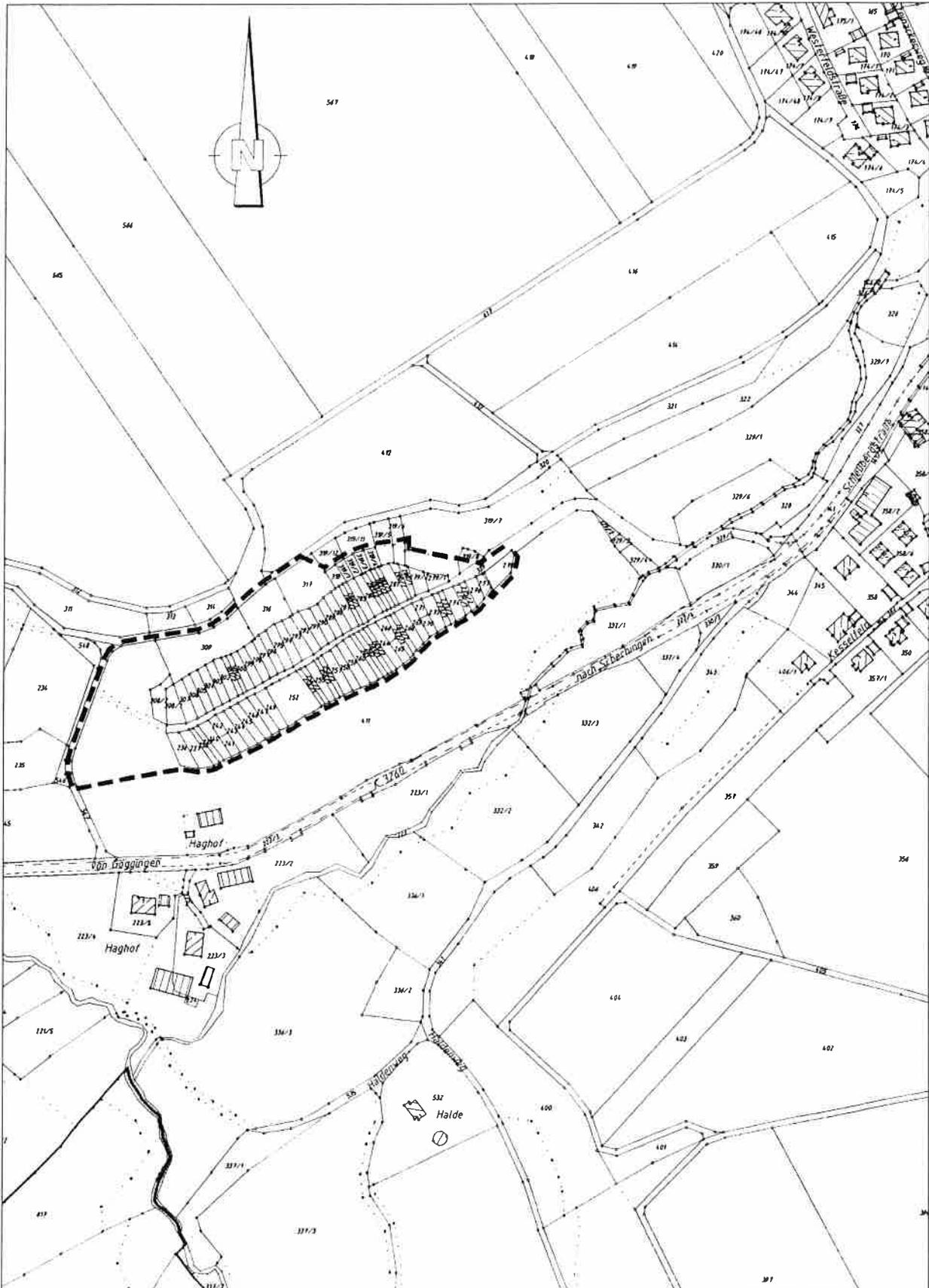
DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS.

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 04.02.2000

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/78 81
TELEFAX 07171/7 59 12

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Schechingen liegt auf der Frickenhofer Höhe, zwischen Lein und Kocher, auf ca. 480 m ü. NN, ca. 12 km nordöstlich von Schwäbisch Gmünd und ca. 14 km von der Kreisstadt Aalen entfernt.

Schechingen hat sich seit den 50iger Jahren vom ländlich geprägten Dorf zu einer Wohngemeinde entwickelt, in der viele Pendler zu ihren Arbeitsstätten, vorwiegend in den Schwäbisch Gmünder - und Aalener Raum fahren.

Der Ort hat zur Zeit knapp über 2.500 Einwohner.

Schechingen liegt verkehrsmäßig als Knotenpunkt in diesem Bereich. Die Landesstraße L 1158 kreuzt den Ort aus Richtung Mögglingen nach Untergröningen. Mehrere Kreisstraßen führen aus allen Richtungen nach Schechingen. Regionalplanerisch gehört Schechingen, das zum ländlichen Raum gehört, noch zum Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd und zum Nahbereich des ca. 4 km entfernten Kleinzentrums Leinzell, in dem die Grundversorgung gewährleistet wird. Zum Verwaltungsraum gehören außer Leinzell und Schechingen noch die Gemeinde Eschach, Göggingen, Iggingen und Obergröningen.

1.2 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße K 3260 zwischen Göggingen und Schechingen, im oberen Hangbereich des nach Schechingen hinaufführenden Seitentales des Federbaches, oberhalb des Haghofs, ca. 400 m entfernt vom westlichen Ortsrand von Schechingen.

1.3 TOPOGRAPHIE / GEOLOGIE

Das Gelände fällt von der in einem kleinen Teilbereich, auf Flst.-Nr. 316 und 317 noch im Geltungsbereich bestehenden Lias-Kante teilweise zunächst sehr steil, größtenteils jedoch mäßig geneigt nach Süden ab und hat eine durchschnittliche Neigung von ca. 15 %.

Das Plangebiet liegt im oberen Teil des durch den Haldenbach eingeschnittenen Kerbtals, unterhalb der Schwarz-Jura-Verebnung. Der Hang ist größtenteils durch quartäre Verwitterungs- und Hanglehme (Knollenmergel) unterschiedlich hoch überdeckt.

1.4 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flst.-Nr. 236 - 247, 249, 252, 254/1 - 277, 279/1 - 309, 316, 318 - 319/4 sowie Teilflächen der Flst.-Nr. 278, 317, 319/5 - 319/8, 329 und 411 nördlich des Haghofs, oberhalb der K 3260 von Schechingen nach Göggingen.

1.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 2,32 ha
geplantes Sondergebiet	ca. 0,72 ha
private / öffentliche Grünflächen	ca. 1,53 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha

1.6 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Die Fläche des Plangebietes befindet sich größtenteils in Privateigentum.

2.0 **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Im Plangebiet bestehen unterhalb des Steilabfalles der Lias-Kante, entlang des durch den Geltungsbereich führenden Feldweges auf Flst.-Nr. 329, bereits seit langem Kleingärten, die als Grabeland für die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für den Eigenbedarf genutzt werden. Durch die windgeschützte, leichte Südhanglage ist die Fläche dafür sehr gut geeignet, auch im Hinblick darauf, dass am östlichen Rand des Plangebietes eine kleine Wasserstelle vorhanden ist. Die aus topographischen und geologischen Gründen landwirtschaftlich nur schwierig nutzbare Fläche, die im nördlichen Teil noch teilweise im Steilhangbereich der Lias-Kante liegt, werden die Grundstücke heute meistens bereits als Freizeitgrundstücke mit Obstbäumen genutzt. Deshalb besteht an der Ausweisung des Gebietes als Gartenhausgebiet bzw. als private Grünflächen für Kleingärten ein öffentliches Interesse. Damit können auch die bereits vorhandenen Gartenhäuser bzw. Geschirrhütten in ihrem Bestand gesichert werden.

Im Hinblick darauf ist es erforderlich, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. **BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Gemeinde Schechingen besteht ein Flächennutzungsplan-Entwurf des Verwaltungsverbandes „Leintal - Frickenhofer Höhe“ aus dem Jahre 1994, der bisher jedoch nur im Entwurf vorhanden ist. In diesem Entwurf ist das Gebiet entsprechend der Planung als Sondergebiet bzw. als private Grünfläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Damit kann der Bebauungsplan grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Hinsichtlich des Fehlens der Rechtskraft ist jedoch eine Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 BEBAUUNGSPLAN

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Plangebiet bisher nicht vorhanden.

3.3 SONSTIGES

Angrenzend an das Plangebiet besteht ein Biotop gemäß § 24 a Naturschutzgesetz mit der Nr. 7125-136-5207 „Feldgehölze südwestlich von Schechingen“.

4.0 **BESTAND**

4.1 INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Plangebiet bestehen im Bereich der kleingliedrigen Grundstücksstrukturen entlang des durch das Plangebiet führenden Feldweges auf Flst.-Nr. 329 Kleingärten als Grabeland. Größere Gehölzstrukturen sind dort nicht vorhanden. Im Bereich des Flst.-Nr. 252 bestehen mehrere Obstbäume. Im nördlichen und auch steileren Bereich bestehen auf den hauptsächlich als Freizeit genutzten Flächen, die meist eingezäunt sind, locker bepflanzte Obstbaumwiesen. Dort ist auch auf Flst.-Nr. 317 der Steilabfall in Verlängerung des bestehenden Biotopes mit meist nicht wertvollen Pionier- bzw. Nadelgehölzen bepflanzte. Der westliche Teil des Plangebietes ist bisher als Pferdeweide genutzt, in dessen Bereich ebenfalls einige Obstbäume vorhanden sind. Eine 20 KV-Freileitung der EnBW kreuzt den Geltungsbereich von Nord nach Süd.

4.2 AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Nördlich des Plangebietes verläuft die Lias-Kante mit meist gehölzbewachsenen steileren Abhängen, die im nordöstlichen Anschlussbereich teilweise als § 24 a - Biotop geschützt sind. Auf der Lias-Ebene sowie auch südlich und westlich des Plangebietes bestehen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein Feldweg führt am nordwestlichen Rand des Plangebietes von der K 3260 hinauf zur Lias-Ebene in Richtung Schechingen als landwirtschaftlicher Haupteerschließungsweg in diesem Bereich.

5.0 **ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANENTWURF**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches geschaffen werden.

Die Auswahl des Standortes für das Gartenhaus-Gebiet berücksichtigt auch die Tatsache, dass dieses, insbesondere im oberen Bereich stark geneigte Hanggelände, für eine haupterwerbliche, landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht geeignet ist. Durch die topographische Lage im oberen Bereich des Haldenbachtals und der Tatsache, dass das Gebiet zu einem Großteil von Gehölzpflanzungen der Lias-Kante besteht, hat dies eine optimale Einbindung zur Folge. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, Westen und Süden werden durch die Planung nicht gestört. Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes wird daher entsprechend den planerischen Zielsetzungen als Sondergebiet für Gartenhäuser festgesetzt. Dabei sind die Gartenhäuser nur zur Aufbewahrung von Gartengeräte und sonstige Gerätschaften sowie dem stundenweisen Aufenthalt bestimmt jedoch nicht zur Übernachtung. Da das Gebiet nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen wird, sind auch WCs mit Ausnahme von chemischen Trocken-WC's unzulässig. Auch Feuerstätten sind hinsichtlich der Lage des Plangebietes sowie der fehlenden Erfordernis nicht zulässig. Für die Gartenhäuser gilt eine max. Größe von 15 m² Grundfläche bzw. 35 m³ umbauten Raumes.

Der südliche und östliche Teil des Plangebietes, welcher bisher bereits als Grabeland genutzt wird, soll als private Grünfläche für Kleingärten ausgewiesen werden. Damit sind diese Flächen zur Gewinnung landwirtschaftlicher Produkte für den Eigenbedarf vorrangig zu nutzen. Eine Ausweisung als Dauer-Kleingärten scheidet aufgrund der fehlenden Voraussetzungen (Pachtland, Gemeinschaftsanlage) aus. Innerhalb dieser Kleingärten sind nur Geschirrhütten bis 15 m² Größe zulässig, was zur Unterbringung der Gartengeräte ausreicht. Um eine Massierung von Gartenhäusern und Geschirrhütten auf den einzelnen Grundstücken bzw. überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden und dadurch gleichzeitig Frei- und Erholungsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden zu schaffen, werden dazu Mindestgrößen von 400 m² für die einzelnen Baugrundstücke festgesetzt. Bei über 1.000 m² Grundstücksfläche sind auch alternativ eine Geschirrhütte und zusätzlich ein Kleingewächshaus zulässig.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei innerhalb der privaten Grünfläche aus gestalterischen Gründen ausnahmsweise Geschirrhütten auch als Grenzbauten zulässig sind, wenn jeweils auf der gemeinsamen Grenze aneinandergesetzt wird und die äußere Gestaltung einheitlich ausgeführt ist. Dies ist hinsichtlich der vielen kleinen Grundstücke sinnvoll.

Die Außenwände der Gebäude sind zur Gewährleistung einer guten Einbindung in die freie Landschaft mit Holz zu verkleiden und in dunkelbrauner Farbe zu streichen. Als Dachform sind nur Satteldächer mit rotem bis rotbraunem Dachdeckungsmaterial zulässig. Die Traufhöhe ist hinsichtlich der Höhenentwicklung auf max. 2,40 beschränkt.

Durch entsprechende grünplanerische Festsetzungen soll das natürliche Landschaftsbild als Streuobstwiesenhang erhalten bleiben. Daher sind die Gebäude talseitig gegen Sicht mit einheimischen Obstbäumen und -sträuchern einzugrünen. Größere Auffüllungen zur Terrassierung des Geländes sind nicht erwünscht, was durch entsprechende Festsetzungen erreicht wird. Einfriedungen sind nur teilweise zulässig, um ausreichend Freiflächen insbesondere für den vorhandenen Wildwechsel aus den angrenzenden Gehölzen zu erhalten. Die bestehenden Einzelbäume und Gehölze sind durch eine festgesetzte Pflanzbindung zu erhalten.

Im Plangebiet sind Garagen und Carports nicht zulässig. Stellplätze sind hinsichtlich der Versiegelung von Flächen und aus gestalterischen Gründen nur entlang der Erschließungswege zulässig. Da neue Erschließungswege nicht geplant sind, ist für rückwärtige Grundstücke privatrechtlich ein entsprechender Zugang zu schaffen. Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind zulässig. Die durch das Plangebiet führende Hochspannungsfreileitung der EnBW wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

6.0 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE

6.1 NATURSCHUTZ

Im Plangebiet selbst sind keine Biotope und Naturdenkmale betroffen. Direkt im Anschluss an das Plangebiet befindet sich nordöstlich bzw. östlich das Biotop Nr. 7125-136-5207 „Feldgehölze südwestlich von Schechingen“ mit zwei Teilflächen. Die Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet ist in westlicher Verlängerung des Biotops eine Gehölzpflanzung vorhanden, die jedoch größtenteils nur Pionier- und Nadelgehölze enthält. Diese Fläche soll durch die festgesetzte Pflanzbindung so weiter entwickelt werden, dass eine standortgerechte Bepflanzung erfolgt.

Ansonsten bestehen im Bereich des Sondergebietes, vor allem nördlich mehrere Streuobstbäume, die erhalten und im Rahmen der Bebauung als Gartenhausgrundstück ergänzt werden müssen.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes und im Zusammenhang mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft gering einzustufen. Das Landschaftsbild wird durch die Planung aufgrund der Lage im Haldenbachtal nicht beeinträchtigt. Für die landbauliche Nutzung werden ebenso der Wasserhaushalt, der Boden, das Klima und das Biotop-Potential keine wesentliche Beeinträchtigungen erfahren. Eine Bilanzierung nach Punkten wird nicht durchgeführt. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan aufgeführten grünplanerischen Festsetzungen ist der Eingriff weitestgehend ausgeglichen.

6.2 SONSTIGES

Das Plangebiet liegt im Bereich des oberen Randes des Haldenbachtals. Der nördliche Teil gehört zur Abbruchkante des Lias- α . Darunter ist das Gebiet durch den Knollenmergel mit Rutschungen und Verwerfungen geprägt. Für die geplante Nutzung ist dies nicht bedenklich. Größere Auffüllungen und Abgrabungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen. Die bisher als Grünland genutzten Flächen werden entweder als Weide oder als Obstbaumwiese genutzt. Ersatzflächen brauchen daher für die Landwirtschaft nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird weder an das öffentliche Abwasser noch an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Schechingen angeschlossen. Aus diesem Grund sind innerhalb des Plangebietes außer Trocken-WCs keinerlei sanitäre Einrichtungen zulässig. Versorgung mit Elektroenergie oder anderen Energien ist nicht vorgesehen.

8.0 KOSTEN

Für die Erschließung des Gebietes sind alle Wege vorhanden, so dass keine Kosten entstehen.