

---

## Begründung

## Entwurf

### Bebauungsplan „Baumgartenweg“

### Örtliche Bauvorschriften „Baumgartenweg“

### Stadt Schelklingen, Gemarkung Justingen, Alb-Donau-Kreis

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltbericht
  - 7.2 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung
  - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
  - 9.3 Stromversorgung
  - 9.4 Müllentsorgung
  - 9.5 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
  - 10.3 Zahl der Vollgeschosse
  - 10.4 Gebäudehöhe
  - 10.5 Bauweise
  - 10.6 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
  - 10.7 Nebenanlagen
  - 10.8 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe
  - 11.2 Äußere Gestaltung und Materialien
12. Flächenbilanz

#### Umweltinformationen als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

## 1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Stadt Schelklingen befindet sich im Alb-Donau-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Schelklingen liegt in etwa 20 km Entfernung zu Ulm. Über die B 492 ist Ulm in ca. 30 Minuten erreichbar. Insgesamt besteht Schelklingen aus 8 Stadtteilen. Schmiechen, Justingen, Ingestetten, Hausen, Hütten, Gundershofen, Sondernach und Schelklingen. Die Stadt hat 6.898 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand IV/2017).

## 2. **Ziel und Zweck der Planung**

In Schelklingen und seinen Stadtteilen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, der mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Baumgartenweg“ Rechnung getragen werden soll. Die vorhandenen Wohnbauflächen in Stadtteil Justingen (Bereiche „Nauklerstraße“, „Beurenweg“, „Freybergstraße“ und „Anselmstraße“ sind weitestgehend ausgeschöpft.

Die hohe Nachfrage resultiert aus der günstigen Lage, die eine schnelle Erreichbarkeit eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes, umfassender Bildungsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen ermöglicht. Darüber hinaus bietet die Stadt Schelklingen als Sitz mehrerer global agierender Firmen selbst eine Vielfalt und hohe Anzahl an Arbeitsplätzen.

Mit der Ausweisung von gemischter Baufläche im Bereich des „Baumgartenweges“ hat die Stadt Schelklingen bereits im Flächennutzungsplan Flächen definiert, die langfristig für die städtebauliche Entwicklung in Justingen zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan „Baumgartenweg“ dient der nachfragebedingten Weiterführung der begonnenen Wohnbebauung im „Baumgartenweg“ und somit der Schaffung von Wohnbauflächen in Justingen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Rahmenbedingungen für die geordnete Entwicklung und Realisierung des Wohngebiets.

## 3. **Verfahren**

Seit Mai 2017 besteht nach § 13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren zulässige Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan „Baumgartenweg“ setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 5.760 m<sup>2</sup> fest.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt.

Das Verfahren wird nach §13 b BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen.

## 4. **Überörtliche Planungen**

### 4.1 **Landesentwicklungsplan 2002**

Die Stadt Schelklingen liegt mit ihren Teilorten im Mittelbereich Blaubeuren / Laichingen. Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Schelklingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

## 4.2 Regionalplan

Schelklingen liegt nach Aussage des Regionalplans in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Der Regionalplan „Donau-Iller“ (1987) weist Schelklingen als Kleinzentrum aus, das mit der Regionalen Entwicklungsachse Ulm - Blaubeuren - Ehingen in das Netz der Entwicklungsachsen eingebunden ist. Das Plangebiet ist im Regionalplan bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Naturschutzrechtliche Würdigungen aus dem Regionalplan stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans Stadt Schelklingen Fortschreibung 2015 (rechtswirksam seit 19.08.2002). Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach der Genehmigung des Bebauungsplanes berichtigt.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist ca. 2,00 ha groß. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordwestlich Siedlungsrand von Justingen und grenzt direkt an bestehende Bebauung an. Nördlich des Friedhofes wird ein Versickerungsbecken für das Baugebiet erstellt.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 5 m ab. Es wird derzeit landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die Kirche, der Kindergarten und die Schule von Justingen. Nördlich in einer Entfernung von ca. 80 m befindet sich der Friedhof. Nördlich des Friedhofes ist die Schaffung eines Versickerungsbeckens vorgesehen.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13 b BauGB nicht durchgeführt. Gleichwohl werden dem Bebauungsplan umweltrelevante Informationen mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beigelegt. Insbesondere eine Behandlung des Themas Biotopverbundfläche mittlerer Standort findet darin statt. Zur besseren Einbindung des Versickerungsbeckens im Norden wird dieses durch fünf Baumpflanzungen eingegrünt.

### 7.2 Artenschutz

Im Juli 2017 wurde durch Herrn Dipl.-Biol. Jonas Scheck eine Potenzialabschätzung „Artenschutz“ durchgeführt.

Als Ergebnis der Prüfung wurde darin festgehalten:

*„Der Großteil der Planfläche ist Grünland, teilweise durch eher extensive Bewirtschaftung auch artenreiches Grünland. Geschützte Arten im Pflanzenbestand sind nicht zu erwarten. Für die Flächen ist eine ökologische Funktion als Jagdgebiet für Fledermäuse und als Nahrungsgebiet für Vögel anzunehmen, Beeinträchtigungen für lokale Populationen sind aber nicht zu erwarten.*

*Im angrenzenden Offenlandbereich sind Brutvorkommen der Feldlerche möglich, durch eine Bebauung kann es zu Scheueffekten für eventuell vorhandene Brutpaare kommen, jedoch ist nicht von einem Revierverlust für die Feldlerche auszugehen.*

*Die vorhandenen Obstbäume weisen aufgrund ihrer geringen Größe keine für Fledermäuse oder Höhlenbrüter geeigneten Höhlen auf. Die Fichtengruppe im Süden des Plangebiets bietet Brutplätze für Freibrüter. Vergleichbare Bäume sind im Siedlungsgebiet allgemein recht verbreitet, die ökologische Funktion als Möglichkeit zum Nestbau für Vögel wird daher von der Umgebung übernommen.*

*An dem Schuppen auf Flurstück 63 ist ein Vorkommen von Gebäudebrütern möglich. Das Gebäudeensemble Hinter der Kirche 6 bietet Potential für Gebäudebrüter und Fledermäuse.*

*Potenziell betroffene Artengruppen, artenschutzrechtliche Beurteilung*

*Vögel*

*Das Plangebiet ist als Nahrungs- und Brutgebiet für Vogelarten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereiches von Bedeutung. Fortpflanzungsstätten von Freibrütern in Gehölzen und von Gebäudebrütern sind möglich.*

*Für eventuell angrenzend vorkommende Offenlandvogelarten werden von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen. Im angrenzenden Offenland sind Brutvorkommen der Feldlerche möglich. Durch eine Bebauung des Gebietes kann es zu Scheueffekten kommen. Die tatsächliche Betroffenheit von Feldlerche und anderen Offenlandvogelarten sollte über eine Brutvogelerhebung abgeklärt werden.*

*Vorkommen von Gebäudebrütern sind für das Gebäudeensemble „Hinter der Kirche 6“ zu erwarten, außerdem im Schuppen am Nordrand des Plangebiets. Über eine Brutvogelerfassung kann das tatsächliche Artenspektrum geklärt werden.*

*Fledermäuse*

*Das Plangebiet ist als Nahrungsgebiet für Fledermäuse geeignet. Quartiere in den vorhandenen Gebäuden sind nicht auszuschließen, auch Fortpflanzungsstätten sind möglich. Eine Überprüfung der Gebäude vor Abbruch ist erforderlich.*

*Reptilien und Amphibien*

*Für Reptilien und Amphibien sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden. Vorkommen von Vertretern dieser Artengruppen werden ausgeschlossen.*

*Pflanzenstandorte*

*Es sind keine geschützten Pflanzenarten im Plangebiet zu erwarten.*

*Eine Betroffenheit von streng geschützten Vertretern weiterer Artengruppen ist nicht absehbar.“*

Aufgrund der Ergebnisse der Potentialabschätzung Artenschutz wurde eine Brutvogelerfassung durchgeführt. Als Ergebnis der Prüfung wurde darin festgehalten:

*„Das Ergebnis der Brutvogelerfassung verspricht wenig Konfliktpotenzial für die Ausweisung des Bebauungsplans bzw. die Bebauung des Geländes. Die Umgebung des Plangebiets besitzt eine für den Dorfrand im Wesentlichen typische Artzusammensetzung, wenn auch Höhlenbrüter fast gänzlich fehlen.*

*An der Hofstelle Hinter der Kirche 6 wurden keine Revierzentren bzw. Brutplätze von Vogelarten festgestellt. Für das Gebäudeensemble muss dennoch von einer Eignung für Nischenbrüter ausgegangen werden. Hinweise auf Brutvorkommen von Rauch- und Mehlschwalbe ergaben sich nicht. Da der Gebäudekomplex auch ein Potenzial für Gebäude bewohnende Fledermäuse mitbringt, ist eine Überprüfung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vor Abbruch des Gebäudes erforderlich.*

*Für den Abbruch des Holzschuppens nördlich des Baumgartenwegs sind als vorgezogene Ersatzmaßnahme ein Nischenbrüterkasten und eine Starenhöhle in der Umgebung anzubringen.*

*Weitere Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Umfang des erforderlichen Ersatzes für das Gebäudeensemble Hinter der Kirche 6 muss vor Abbruch durch eine Begehung geklärt werden.“*

Entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden in den Schriftlichen Teil als verbindlicher Bestandteil aufgenommen.

## 8. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet von Nordosten aus über den Baumgartenweg an die Ortsdurchfahrt „Weite Straße“ anzubinden. Die Einfahrt in die klassifizierte Landesstraße L 240 / „Weite Straße“ findet innerhalb des Verknüpfungsbereiches statt. Demnach ist die Einhaltung des 20 m Anbauverbots nicht einzuhalten. Der Baumgartenweg schließt im Westen des Baugebietes an den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 54 (Straße C) an. Dieser ist bereits heute asphaltiert und ausgebaut. Für die innere Erschließung des Baugebietes entstehen die Straße A und im 90° Winkel dazu verlaufend die Straße B, die im Osten zu einem späteren Zeitpunkt an die Straße „Hinter der Kirche“ angeschlossen werden kann.

Zur Oberflächenentwässerung des Baugebietes plant die Stadt Schelklingen derzeit ein Versickerungsbecken nördlich des Friedhofs.

Innerhalb des Plangebiets werden wie im angrenzenden Gebiet Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dabei darf die maximale Gebäudehöhe von 9,00 m nicht überschritten werden. Grundsätzlich wird eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, so dass eine möglichst homogene Gesamtgebäudehöhe innerhalb des gesamten Bereichs „Baumgartenweg“ erreicht wird.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet.

### 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des unbelasteten Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen auf dem eigenen Grundstück wurde ein Gutachten im Juli 2018 erstellt. Ergänzend hierzu wurden weitere Versickerungsversuche im August 2018 gemacht. Aus dem Ergebnisbericht der Versickerungsversuche vom August 2018 wird folgendes zitiert:

*„Nach den hier und den in unserem Gutachten vom 31.07.2018 vorgestellten Untersuchungsergebnissen ergeben sich für das Gebiet der geplanten Neubebauung kleinräumig stark abweichende Durchlässigkeiten. Der Durchschnittswert aus den Sickerversuchen in den Schürfen 1, 3, 4 und 6 liegt bei einem kf-Wert von  $4,6 \times 10^{-6}$  m/s und liegt damit unterhalb der empfohlenen Anwendungsgrenze für Mulden-Rigolen-Systeme.“*

Das bedeutet, dass das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss und dass das Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen über einen Regenwasserkanal in das neu geplante Versickerungsbecken nördlich des Friedhofes eingeleitet wird. Der Notüberlauf der privaten Versickerungsflächen wird ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### **9.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt im Rahmen der Abfallwirtschaftssatzung.

### **9.5 Bodenordnung**

Bei der Bebauungsplanerweiterung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## **10. Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung in Justingen zu decken, ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie von Struktur und Nutzung in die vorgefundene Situation nicht einzubinden sind. Spätere Nutzungskonflikte wären zu erwarten.

### **10.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Zur Gewährleistung eines städtebaulichen Zusammenhangs orientieren sich die GRZ mit 0,4 an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzungen entsprechen dem planerischen Ziel, eine angemessene bauliche Dichte zu schaffen.

### **10.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestandsbebauung. Beim Großteil der angrenzenden Bebauung (Kirchstraße, Baumgartenweg) handelt es sich um Gebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss ein ausgebauten Dachgeschoss ist.

### **10.4 Gebäudehöhe**

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird im Plangebiet neben der Zahl der Vollgeschosse über die Gebäudehöhe gemäß § 74 (1) 1 LBO bestimmt.

Aus gestalterischen Gründen und auf Grund der Nutzungsansprüche der Bauherren sowie den heutigen Ansprüchen an die Dämmung orientieren sich die Vorschriften an bestehenden Bebauungspläne in Schelklingen. Eine angemessene Höhenentwicklung wird hiermit sichergestellt.

## 10.5 Bauweise

Grundsätzlich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit dieser Bauweise wird eine von der Landesregierung vorgegebene dichtere Bebauung ermöglicht.

## 10.6 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr ist vor Garagentoren ein Abstand von mindestens 5,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Aus denselben Gründen müssen überdachte Stellplätze einen Abstand von 1,00 m einhalten.

Um den nötigen Sicherheitsabstand zur Fahrbahn zu gewährleisten, müssen Garagen einen seitlichen Grenzabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 1,50 m einhalten.

## 10.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden nicht ausgeschlossen. Sie sollen in das Gesamtbild integriert werden und sich damit in die Bebauungsstruktur einfügen.

## 10.8 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde von einem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz abgesehen. Gleichwohl werden dem Bebauungsplan umweltrelevante Informationen mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beigelegt. Aus gestalterischen Gründen wurden Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und zu Pflanzgeboten (Laubbäume in den Gärten, Laubbäume beim Versickerungsbecken) getroffen. Die Festsetzungen dienen zum einen der Gestaltung entsprechend der städtebaulichen Konzeption und sollen den naturschutzrechtlichen Ausgleich entsprechend § 1 a BauGB und § 21 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs soweit wie möglich gewährleisten.

Ebenfalls als Festsetzungen aufgenommen wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen, die zwingend zu beachten sind.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Die Festsetzungen von unterschiedlichen Dachformen und Neigungen erfolgen mit dem Ziel, einerseits Gestaltungsspielräume anzubieten und andererseits Regeln für ein geordnetes Gesamtbild zu vereinbaren. Die festgesetzten Dachformen (Mehrfach geneigte Dächer) ermöglichen den zukünftigen Bauherren größt mögliche Flexibilität. Das versetzte Pultdach wird als Dachform aufgenommen, um heutigen Wünschen und Vorstellungen von Bauherren nach zu kommen.

Für ein ausgewogenes Erscheinungsbild sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 42° zulässig. Um eine in ihrer Farbgebung verträgliche Dachlandschaft beizubehalten, werden für die Dacheindeckungen nicht glänzende Farben in den Tönen rot bis braun und anthrazit vorgeschrieben.

### 11.2 Äußere Gestaltung und Materialien

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren sind nur gedeckte Farben zulässig.



**12. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,44 ha	72,0 %
Gehwegfläche	ca. 0,05 ha	2,5 %
Verkehrsfläche	ca. 0,32 ha	16,0 %
Grünfläche	ca. 0,19 ha	9,5 %
Geltungsbereich	ca. 2,00 ha	100 %

Reutlingen, den

Schelklingen, den

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Ulrich Ruckh  
Bürgermeister