

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flurstücke 300, 301, 303/3, 305/1 einschließlich der vor dem Flurstück 301 liegenden Teilfläche der städtischen Gehwegparzelle 4582/9 mit zwei Mehrfamilienhäusern mit 10 bzw. 8 Wohneinheiten sowie jeweils Tiefgaragen- und Außenstellplätzen geschaffen werden.

Öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat am 23.02.2023 zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung auch den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 13a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird mit Begründung vom **13.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023** bei der Stadt Schömberg, Alte Hauptstraße 7, 72355 Schömberg, Zimmer 32 (Bauverwaltungsamt) und im Bürgerbüro, Alte Hauptstraße 5, sowie in der Ortschaftsverwaltung Schörzingen zur Einsicht für jedermann öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist besteht auch die Möglichkeit, Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung, dem Bodengutachten, dem Umweltbeitrag, der artenschutzrechtlichen Untersuchung und den Planungen der beiden Mehrfamilienhäuser sind auch auf der Homepage der Stadt Schömberg www.stadt-schoemberg.de unter dem Pfad <https://www.stadt-schoemberg.de/politik-verwaltung/rathaus/bebauungsplaene/> abrufbar.

Folgende umweltbezogenen Informationen sind während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes verfügbar:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 09.02.2023

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält Hinweise auf den Umweltbeitrag und die artenschutzrechtliche Untersuchung.

2. Umweltbeitrag vom 09.02.2023

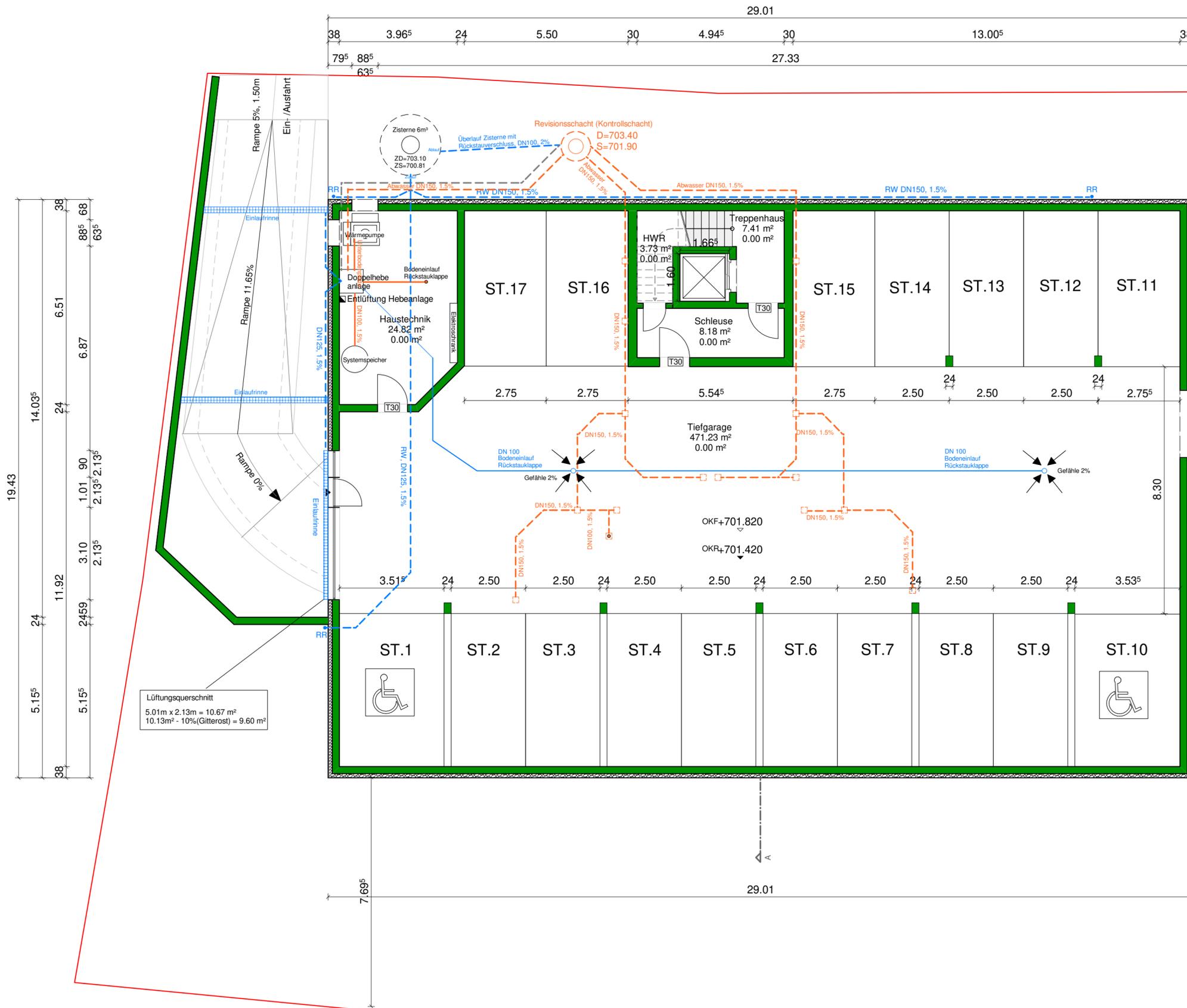
Der Umweltbeitrag enthält Hinweise zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft. Es werden die umweltrelevanten Eingriffe der Baumaßnahmen beschrieben und die verschiedenen Schutzgüter untersucht. Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nicht erwartet.

3. Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 23.01.2023

Die Belange des Artenschutzes werden in einem artenschutzrechtlichen Prüfbericht dargestellt. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bauvorhaben kein

Verstoß gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes entstehen, sofern die genannten zeitlichen Einschränkungen und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

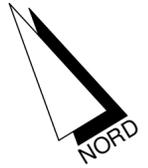
Schömberg, den 02.03.2023
gez. Sprenger
Bürgermeister



Lüftungsquerschnitt
 5.01m x 2.13m = 10.67 m²
 10.13m² - 10%(Gitterrost) = 9.60 m²

Lüftungsquerschnitt
 2.26m x 1.01m = 2.28 m²
 2.28m² - 10%(Gitterrost) = 2.05 m²

Lüftungsquerschnitt
 Gefordert:
 17 SP x 0.15m² = 2.55 m²
 Nachgewiesen:
 2.05m² + 9.60m² = 11.65 m²



Baugesuch

Projekt:
 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und 17 TG SP und 3 Außenstellplätze in Hauptstraße 21 72355, Schörzingen Flst.Nr. 303/3-305/1

Bauherr:
 A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr. Herr Janusz Bizon Friedrich-List-Str. 9a 78234 Engen-Welschingen Tel.: 0048500413453 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
 Kellergeschoss 1:100

Planungsbüro:
 ROUD-HAUS GmbH Tübinger Straße 14 72379 Hechingen Tel.:07471/975255-0 info@roud-haus.de

Planverfasser:
 Dipl.-Ing. Gorden Richter Architekt

Datum: 30.01.2023

Hauptstr.

D=703.06
S=700.61

28.98

4582/9

Gehweg

WEG

Bestände Grenze

Mülltonnen

2.21

2.21

702.70

703.45

0.66

704.02

706.34

06.42

36° 2.10 40 3.48° 17° 1.25° 17° 1.91° 20 7.34 48° 17° 17° 7.19° 36° 3.18

701.68 701.73 702.16 702.20

701.82 702.28

701.75

702.42

705.62

705.52 705.41

705.95

706.27

706.55

706.74

706.87

7.35°

36° 7.82 5.52° 30 16.87 19.24° 5.52° 36° 3.18

28.98

36° 2.10 40 30 16.87 19.24° 5.52° 36° 3.18

28.98

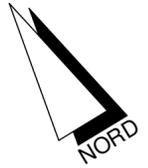
36° 2.10 40 30 16.87 19.24° 5.52° 36° 3.18

28.98

36° 2.10 40 30 16.87 19.24° 5.52° 36° 3.18

28.98

36° 2.10 40 30 16.87 19.24° 5.52° 36° 3.18



Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und 17 TG SP und 3 Außenstellplätze in Hauptstraße 21 72355, Schörzingen Flst.Nr. 303/3-305/1

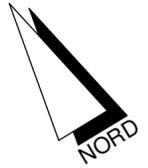
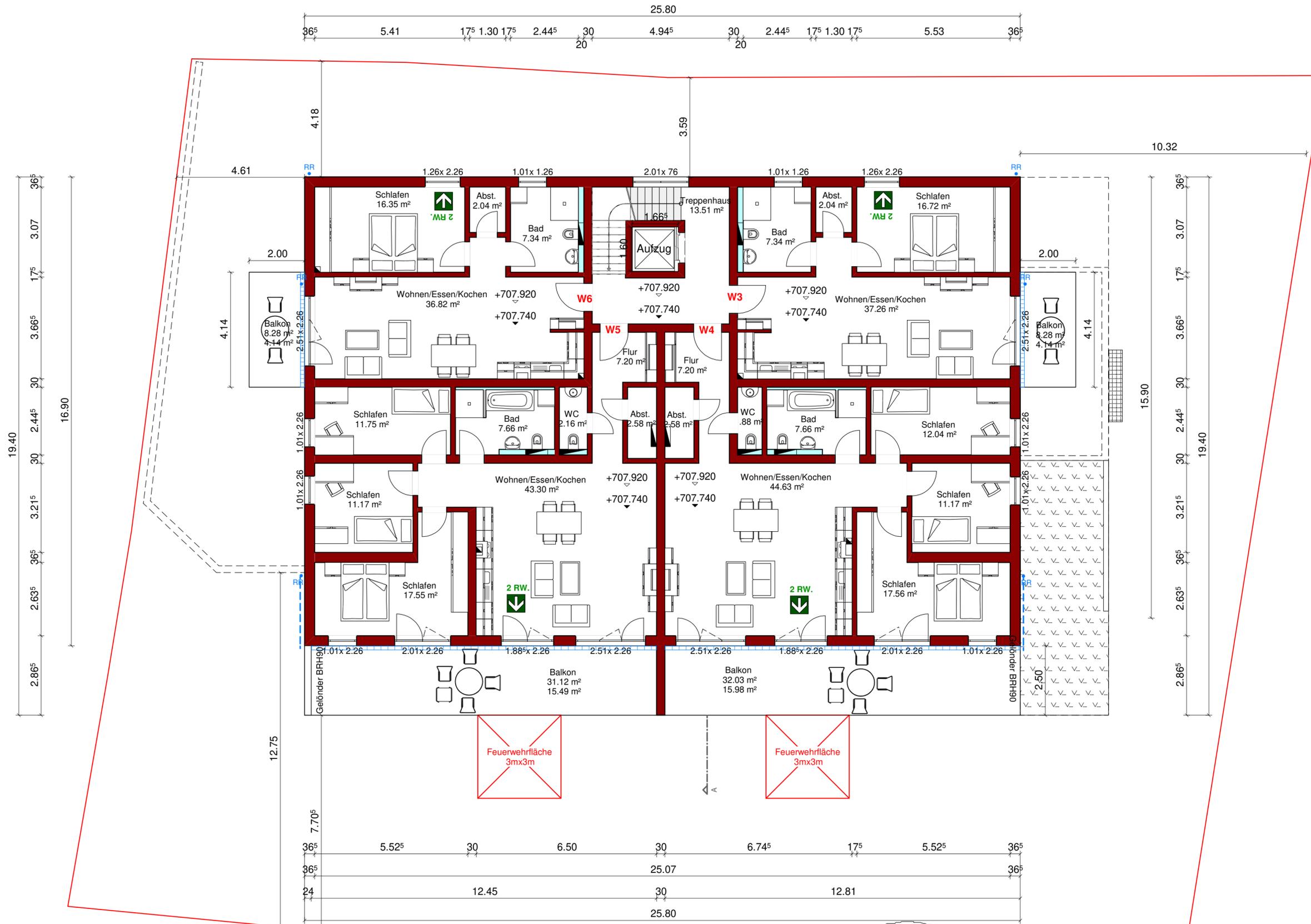
Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
Erdgeschoss 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Tübinger Straße 14
72379 Hechingen
Tel.: 07471/975255-0
info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Gorden Richter
Architekt

Datum: 30.01.2023



Baugesuch

Projekt:
 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und 17 TG SP und 3 Außenstellplätze in Hauptstraße 21 72355, Schörzingen Flst.Nr. 303/3-305/1

Bauherr:
 A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr. Herr Janusz Bizon Friedrich-List-Str. 9a 78234 Engen-Welschingen Tel.: 0048500413453 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

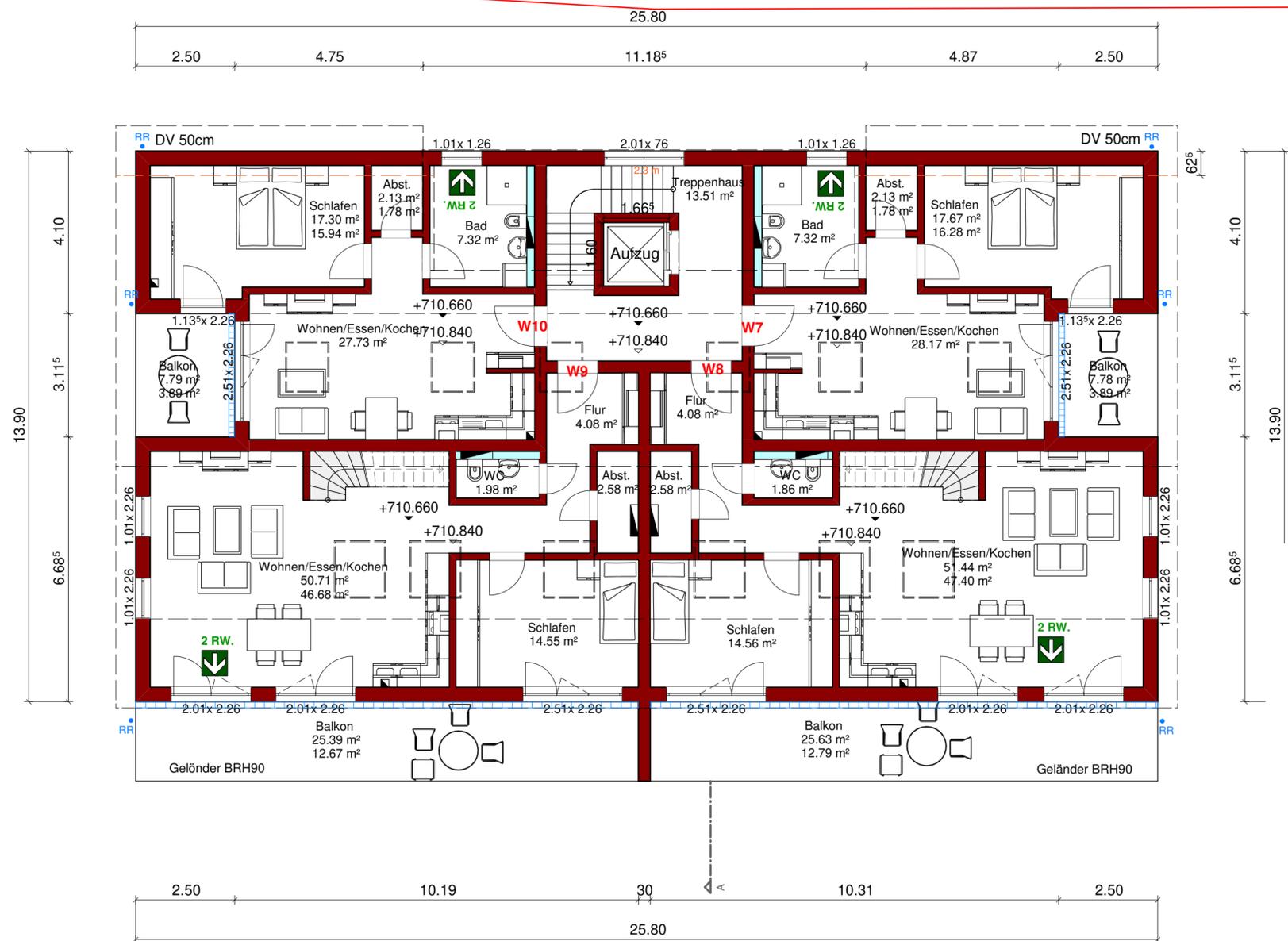
Plan:
 Obergeschoss 1 1:100

Planungsbüro:
 ROUD-HAUS GmbH Tübinger Straße 14 72379 Hechingen Tel.:07471/975255-0 info@roud-haus.de

Planverfasser:
 Dipl.-Ing. Gorden Richter Architekt

Datum: 30.01.2023

Kinderspielplatz
 30m²



Baugesuch

Projekt:
 Neubau eines Mehrfamilienhauses
 mit 10 Wohneinheiten und
 17 TG SP und 3 Außenstellplätze
 in Hauptstraße 21
 72355, Schörzingen
 Flst.Nr. 303/3-305/1

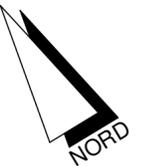
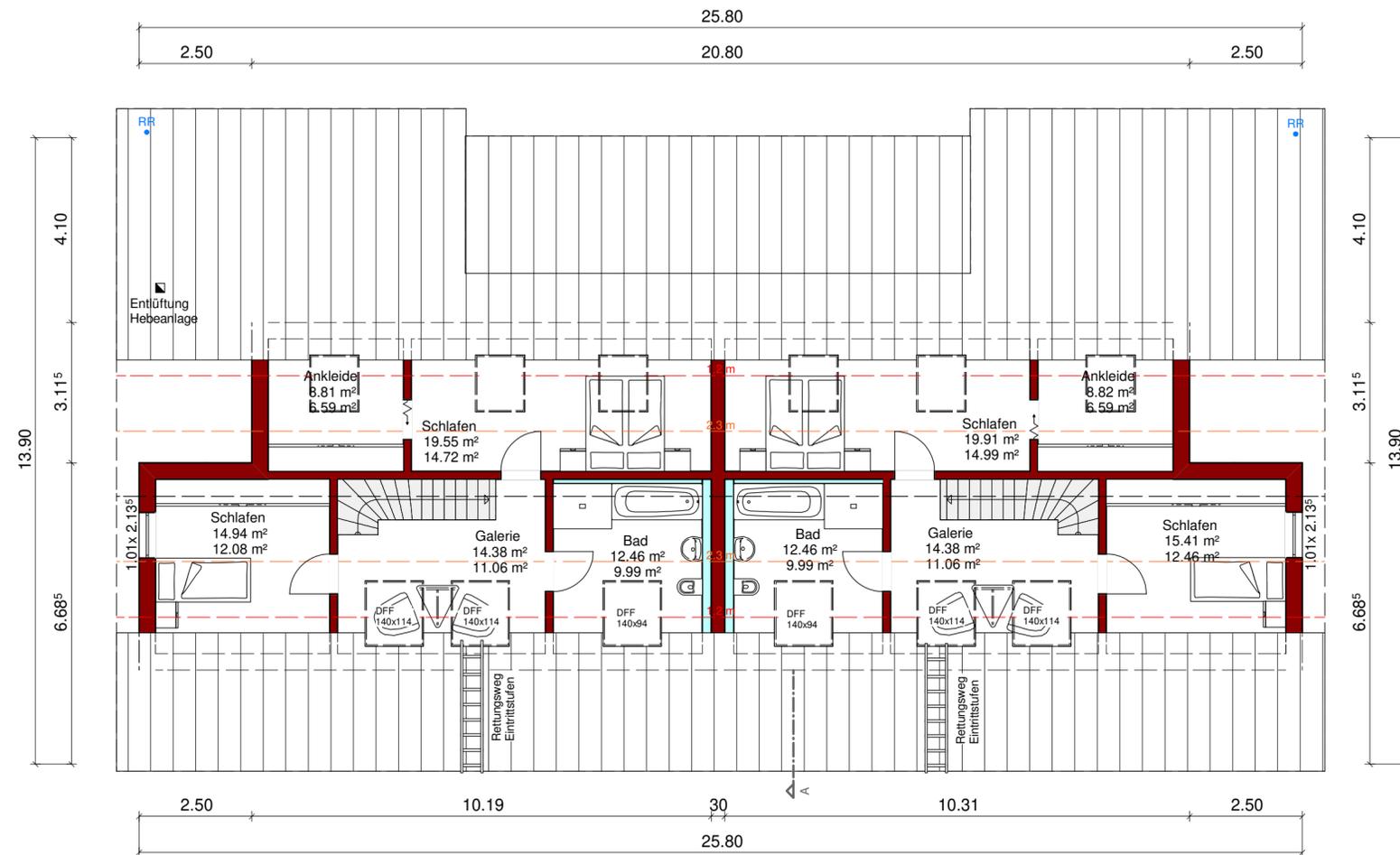
Bauherr:
 A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
 Herr Janusz Bizon
 Friedrich-List-Str. 9a
 78234 Engen-Welschingen
 Tel.: 0048500413453
 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
 Dachgeschoss 1:100

Planungsbüro:
 ROUD-HAUS GmbH
 Tübinger Straße 14
 72379 Hechingen
 Tel.: 07471/975255-0
 info@roud-haus.de

Planverfasser:
 Dipl.-Ing. Gorden Richter
 Architekt

Datum: 30.01.2023



Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 10 Wohneinheiten und
17 TG SP und 3 Außenstellplätze
in Hauptstraße 21
72355, Schörzingen
Flst.Nr. 303/3-305/1

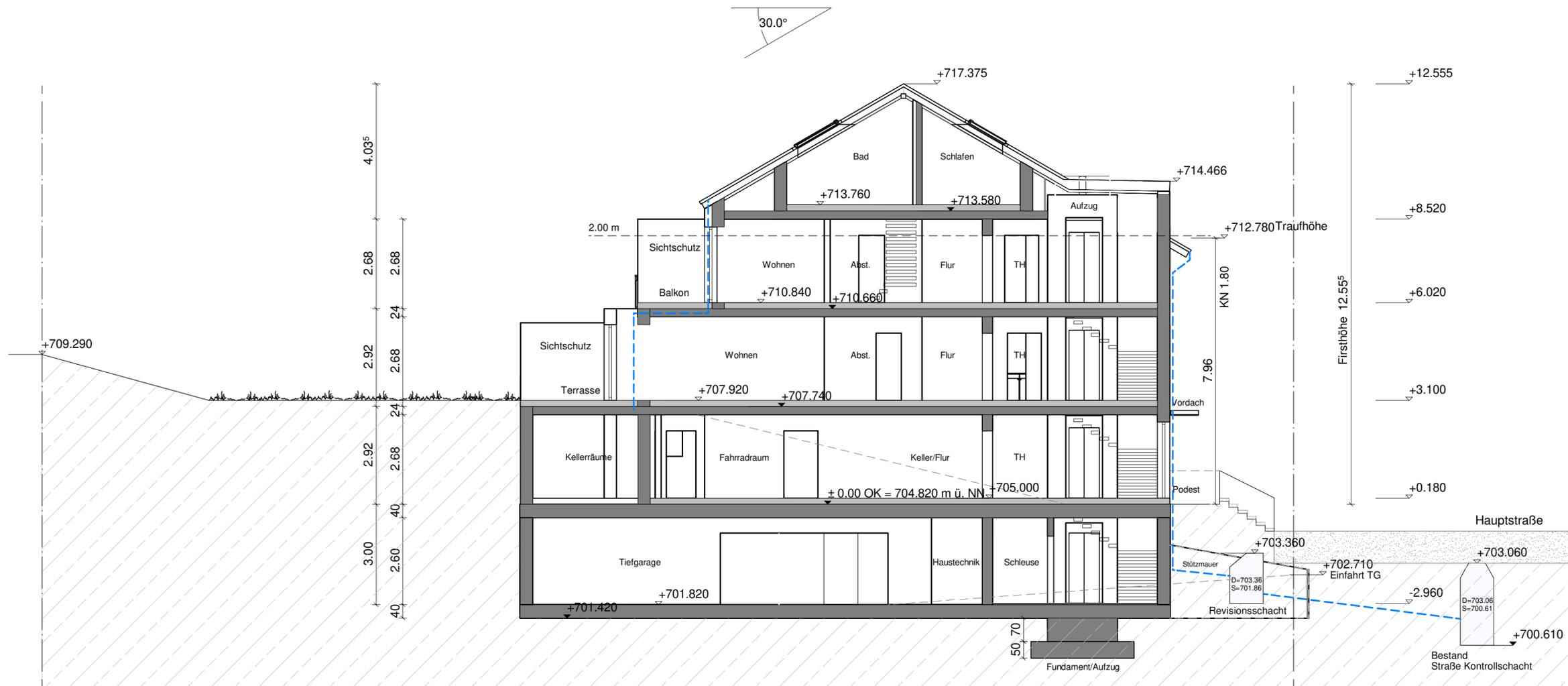
Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
FaSt.Kopf-0001 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Tübinger Straße 14
72379 Hechingen
Tel.: 07471/975255-0
info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing Gorden Richter
Architekt

Datum: 30.01.2023



Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 10 Wohneinheiten und
17 TG SP und 3 Außenstellplätze
in Hauptstraße 21
72355, Schörzingen
Flst.Nr. 303/3-305/1

Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
Schnitt A 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Tübinger Straße 14
72379 Hechingen
Tel.: 07471/975255-0
info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing Gorden Richter
Architekt

Datum: 30.01.2023



Baugesuch

Projekt:
 Neubau eines Mehrfamilienhauses
 mit 10 Wohneinheiten und
 17 TG SP und 3 Außenstellplätze
 in Hauptstraße 21
 72355, Schörzingen
 Flst.Nr. 303/3-305/1

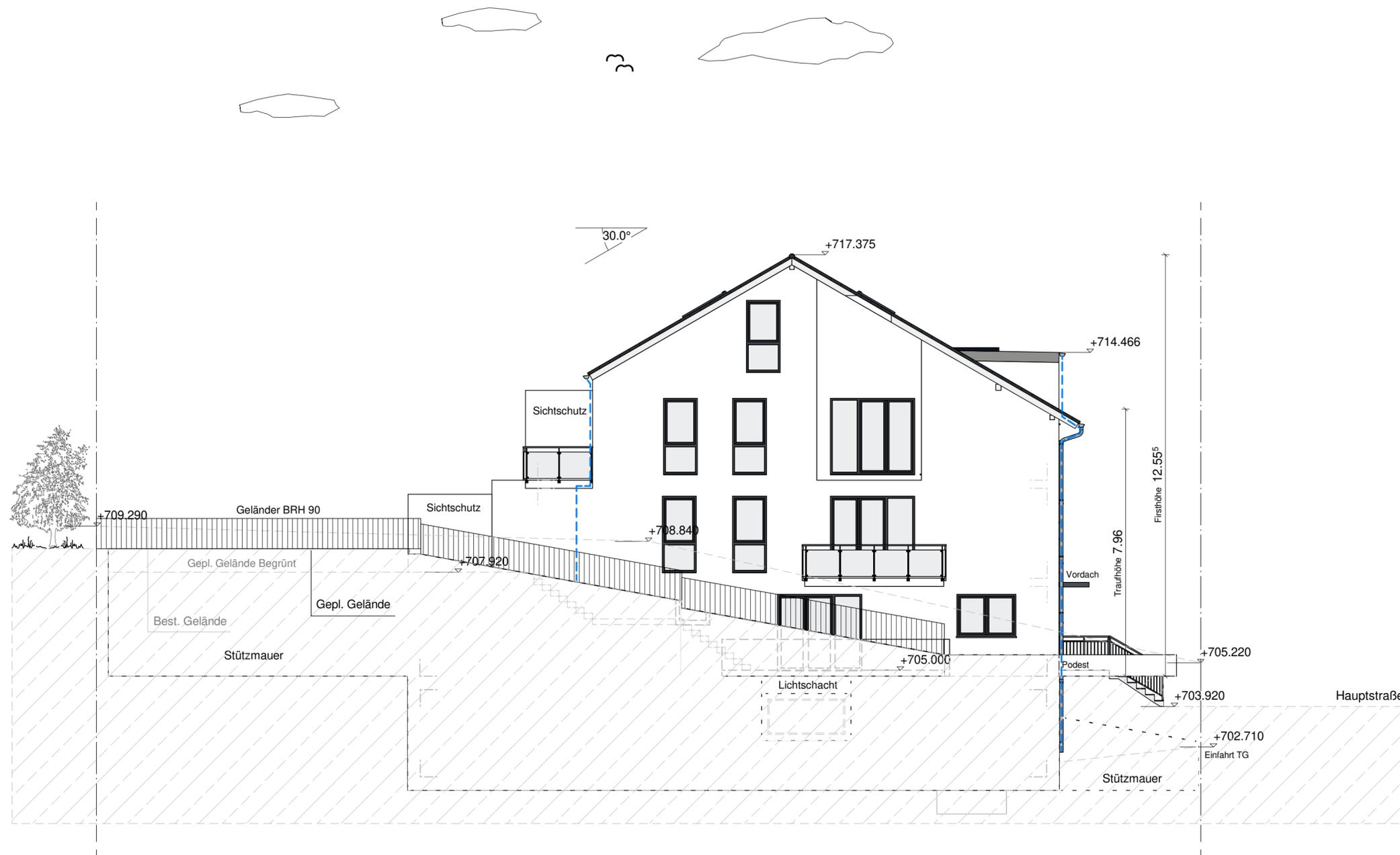
Bauherr:
 A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
 Herr Janusz Bizon
 Friedrich-List-Str. 9a
 78234 Engen-Welschingen
 Tel.: 0048500413453
 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
 Nordansicht 1:100

Planungsbüro:
 ROUD-HAUS GmbH
 Tübinger Straße 14
 72379 Hechingen
 Tel.: 07471/975255-0
 info@roud-haus.de

Planverfasser:
 Dipl.-Ing Gorden Richter
 Architekt

Datum: 30.01.2023



Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 10 Wohneinheiten und
17 TG SP und 3 Außenstellplätze
in Hauptstraße 21
72355, Schörzingen
Flst.Nr. 303/3-305/1

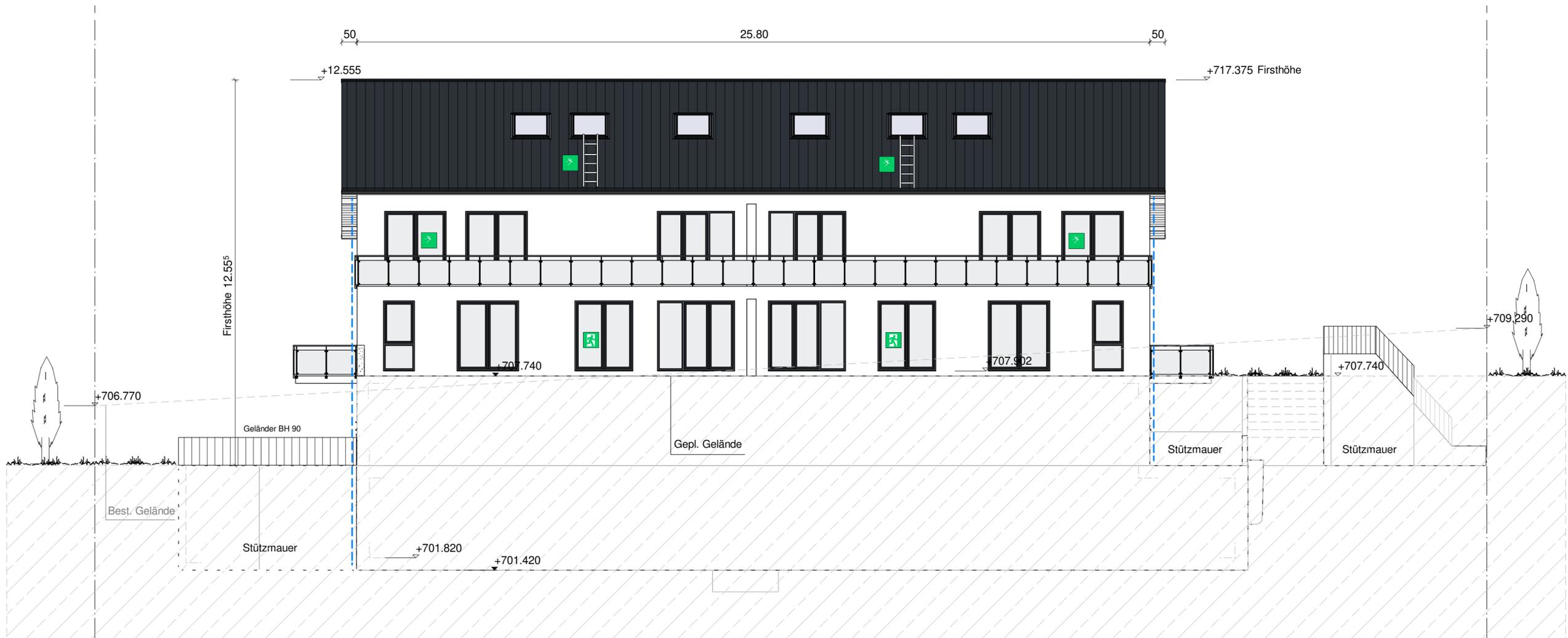
Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
Ostansicht 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Tübinger Straße 14
72379 Hechingen
Tel.: 07471/975255-0
info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing Gorden Richter
Architekt

Datum: 30.01.2023



Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 10 Wohneinheiten und
17 TG SP und 3 Außenstellplätze
in Hauptstraße 21
72355, Schörzingen
Flst.Nr. 303/3-305/1

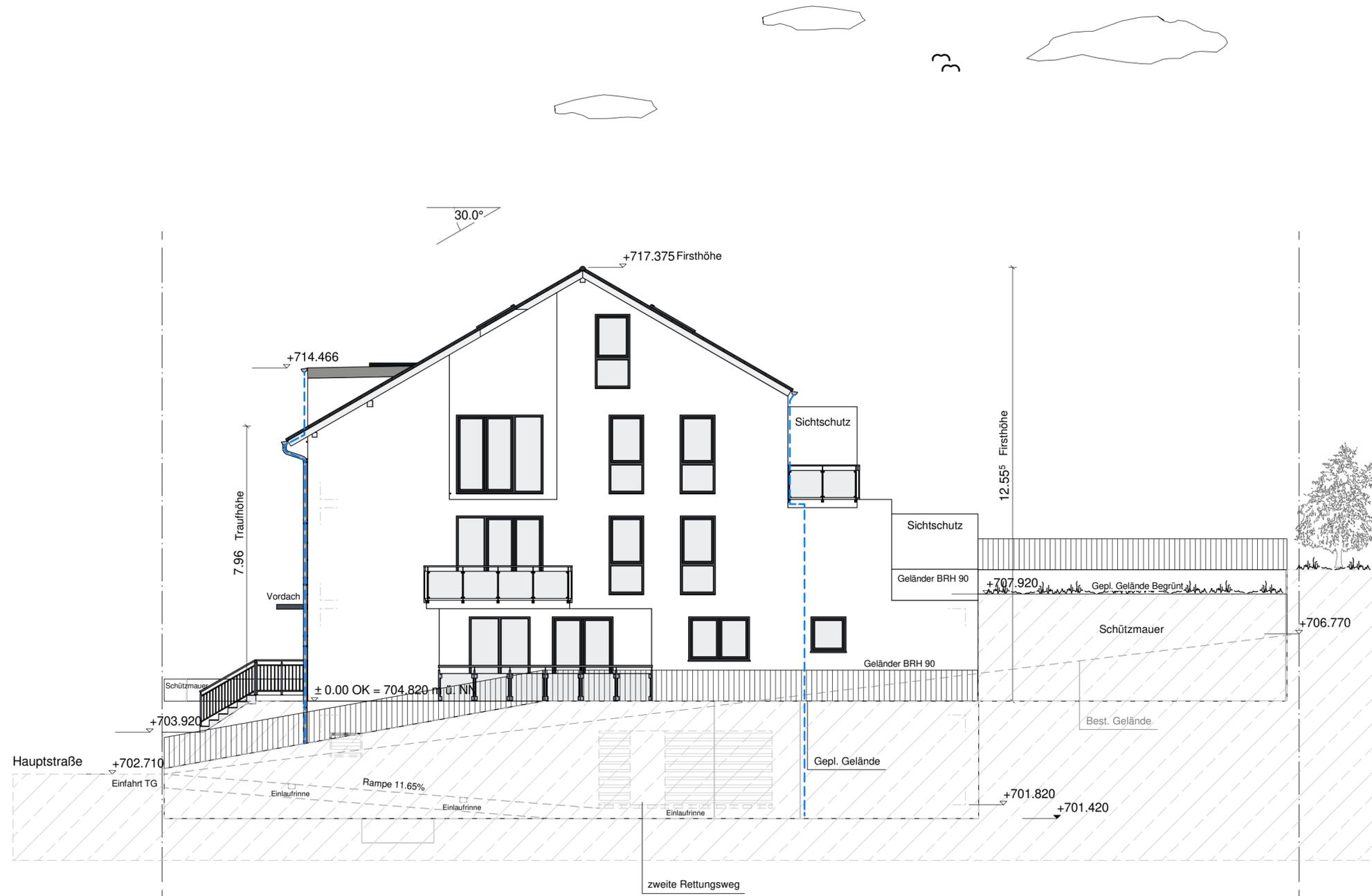
Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
Südansicht 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Tübinger Straße 14
72379 Hechingen
Tel.: 07471/975255-0
info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing Gorden Richter
Architekt

Datum: 30.01.2023



Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 10 Wohneinheiten und
17 TG SP und 3 Außenstellplätze
in Hauptstraße 21
72355, Schörzingen
Flst.Nr. 303/3-305/1

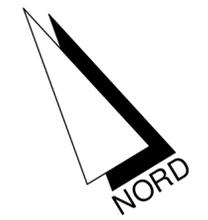
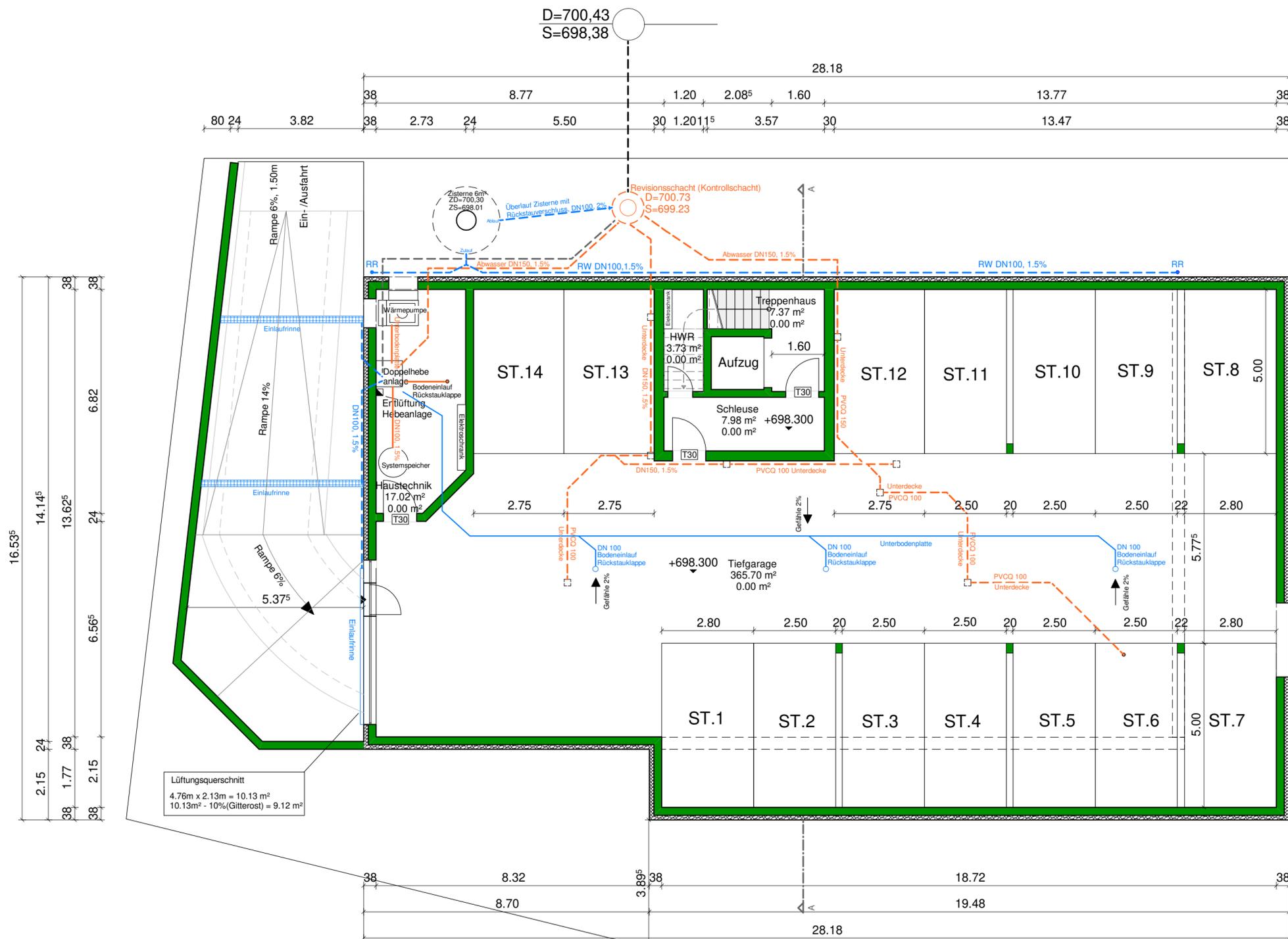
Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
Westansicht 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Tübinger Straße 14
72379 Hechingen
Tel.: 07471/975255-0
info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Gorden Richter
Architekt

Datum: 30.01.2023



Lüftungsquerschnitt
2.26m x 1.01m = 2.28 m²
2.28m² · 10%(Gitterrost) = 2.06 m²

Lüftungsquerschnitt
Gefordert:
15 SP x 0.15m² = 2.25 m²
Nachgewiesen:
2.06m² + 9.12m² = 11.18 m²

Lüftungsquerschnitt
4.76m x 2.13m = 10.13 m²
10.13m² · 10%(Gitterrost) = 9.12 m²

Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 8 Wohneinheiten und
14 TG SP und 2 Außenstellplätze
in Hauptstraße 23
72355, Schörzingen
Flst.Nr. 300-301

Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
Kellergeschoss 1:100

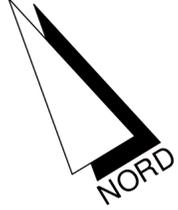
Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Geschäftsstelle
Musterhaus Hechingen
Ermelesstraße 36
72379 Hechingen
Tel.:07471/975255-0
info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing Gorden Richter
Architekt

Datum: 19.07.2022

Hauptstr.

D=700,43
S=698,38



- Abwasserleitung
- Über Rückstauenebene
- Unter Rückstauenebene

Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 14 TG SP und 2 Außenstellplätze in Hauptstraße 23 72355, Schörzingen Flst.Nr. 300-301

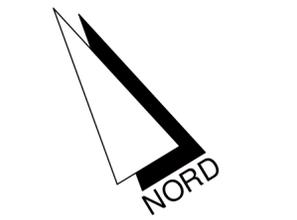
Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr. Herr Janusz Bizon Friedrich-List-Str. 9a 78234 Engen-Welschingen Tel.: 0048500413453 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
Erdgeschoss 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH Geschäftsstelle Musterhaus Hechingen Ermesstraße 36 72379 Hechingen Tel.:07471/975255-0 info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing Gorden Richter Architekt

Datum: 19.07.2022



- Abwasserleitung**
- Über Rückstauenebene
 - Unter Rückstauenebene

Baugesuch

Projekt:
 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 14 TG SP und 2 Außenstellplätze in Hauptstraße 23 72355, Schörzingen Flst.Nr. 300-301

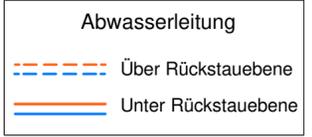
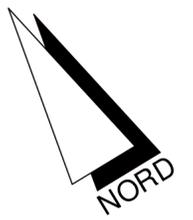
Bauherr:
 A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr. Herr Janusz Bizon Friedrich-List-Str. 9a 78234 Engen-Welschingen Tel.: 0048500413453 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
 Obergeschoss 1 1:100

Planungsbüro:
 ROUD-HAUS GmbH Geschäftsstelle Musterhaus Hechingen Ermlesstraße 36 72379 Hechingen Tel.:07471/975255-0 info@roud-haus.de

Planverfasser:
 Dipl.-Ing Gorden Richter Architekt

Datum: 19.07.2022



Baugesuch

Projekt:
 Neubau eines Mehrfamilienhauses
 mit 8 Wohneinheiten und
 14 TG SP und 2 Außenstellplätze
 in Hauptstraße 23
 72355, Schörzingen
 Flst.Nr. 300-301

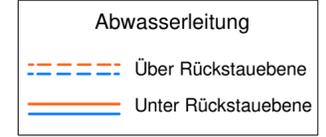
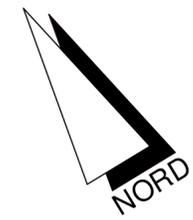
Bauherr:
 A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
 Herr Janusz Bizon
 Friedrich-List-Str. 9a
 78234 Engen-Welschingen
 Tel.: 0048500413453
 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
 Dachgeschoss 1:100

Planungsbüro:
 ROUD-HAUS GmbH
 Geschäftsstelle
 Musterhaus Hechingen
 Ermesstraße 36
 72379 Hechingen
 Tel.: 07471/975255-0
 info@roud-haus.de

Planverfasser:
 Dipl.-Ing Gorden Richter
 Architekt

Datum: 19.07.2022



Baugesuch

Projekt:
 Neubau eines Mehrfamilienhauses
 mit 8 Wohneinheiten und
 14 TG SP und 2 Außenstellplätze
 in Hauptstraße 23
 72355, Schörzingen
 Flst.Nr. 300-301

Bauherr:
 A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
 Herr Janusz Bizon
 Friedrich-List-Str. 9a
 78234 Engen-Welschingen
 Tel.: 0048500413453
 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
 Dachspitz 1:100

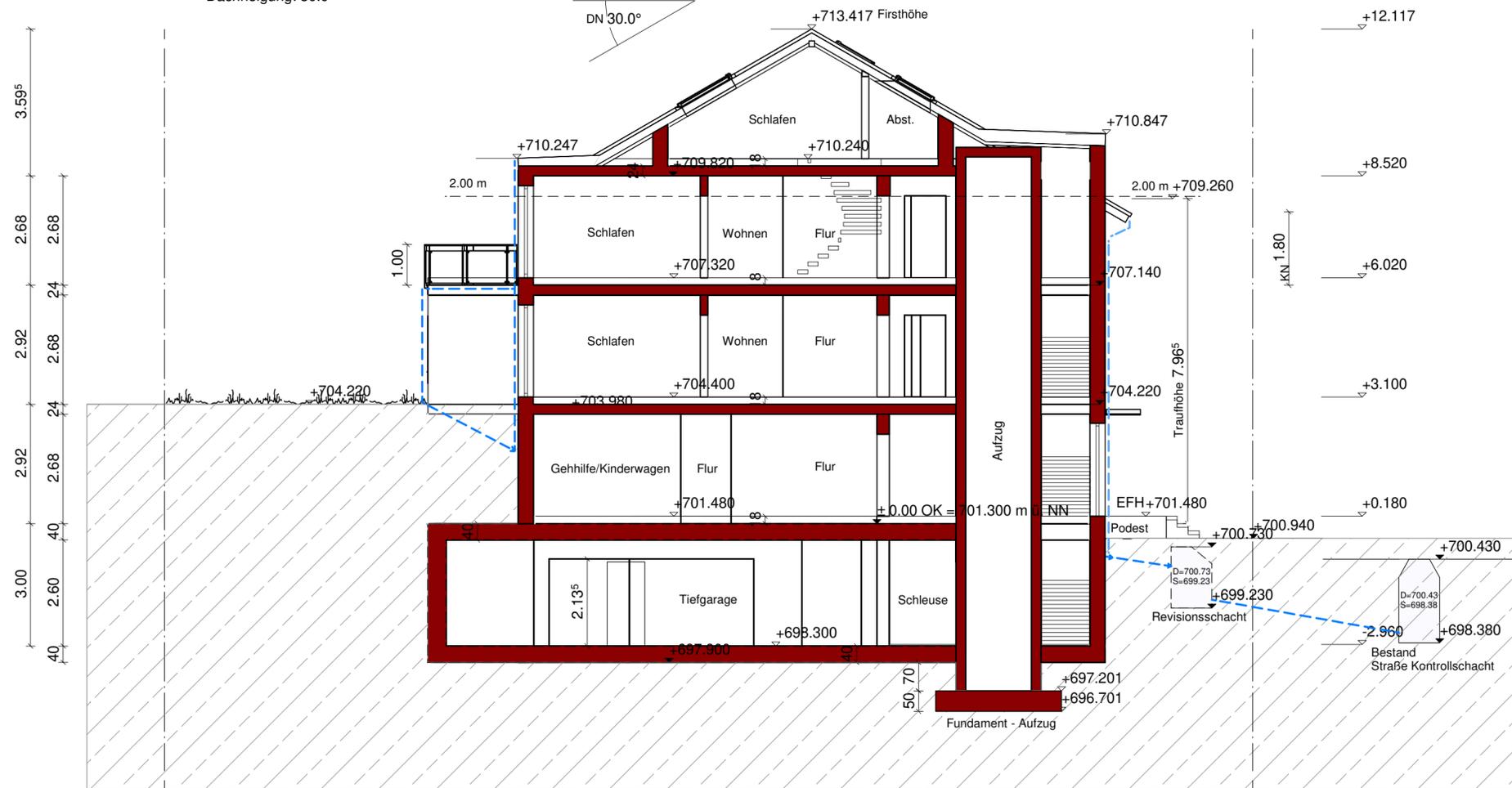
Planungsbüro:
 ROUD-HAUS GmbH
 Geschäftsstelle
 Musterhaus Hechingen
 Ermesstraße 36
 72379 Hechingen
 Tel.:07471/975255-0
 info@roud-haus.de

Planverfasser:
 Dipl.-Ing Gorden Richter
 Architekt

Datum: 19.07.2022

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 30.0°



Abwasserleitung
--- Über Rückstauebene
— Unter Rückstauebene

Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 14 TG SP und 2 Außenstellplätze in Hauptstraße 23 72355, Schörzingen Flst.Nr. 300-301

Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

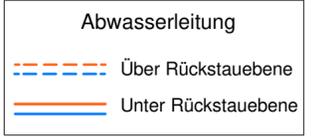
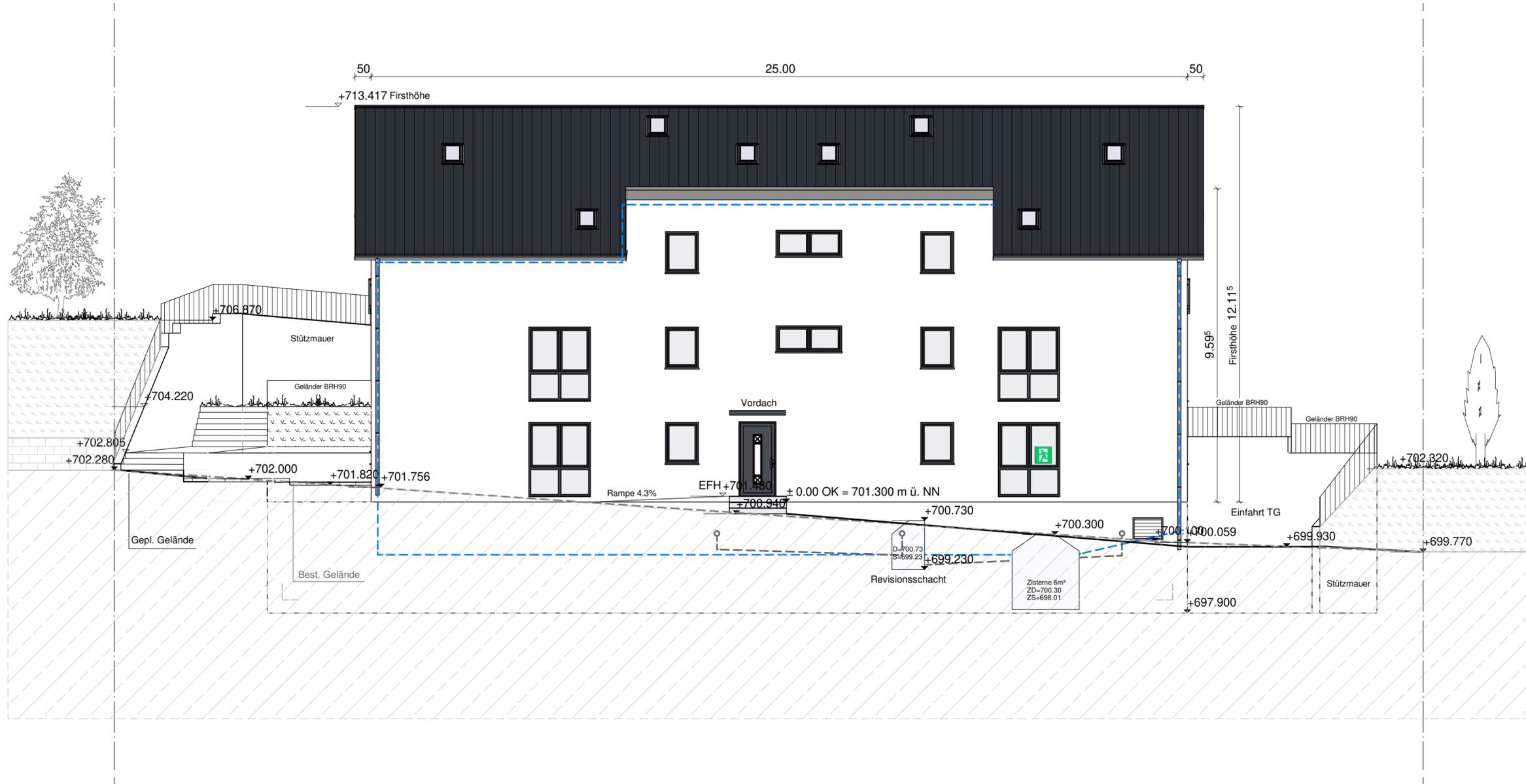
Plan:
Schnitt A 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Geschäftsstelle
Musterhaus Hechingen
Ermelesstraße 36
72379 Hechingen
Tel.: 07471/975255-0
info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing Gorden Richter
Architekt

Datum: 19.07.2022

33



Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 14 TG SP und 2 Außenstellplätze in Hauptstraße 23 72355, Schörzingen Flst.Nr. 300-301

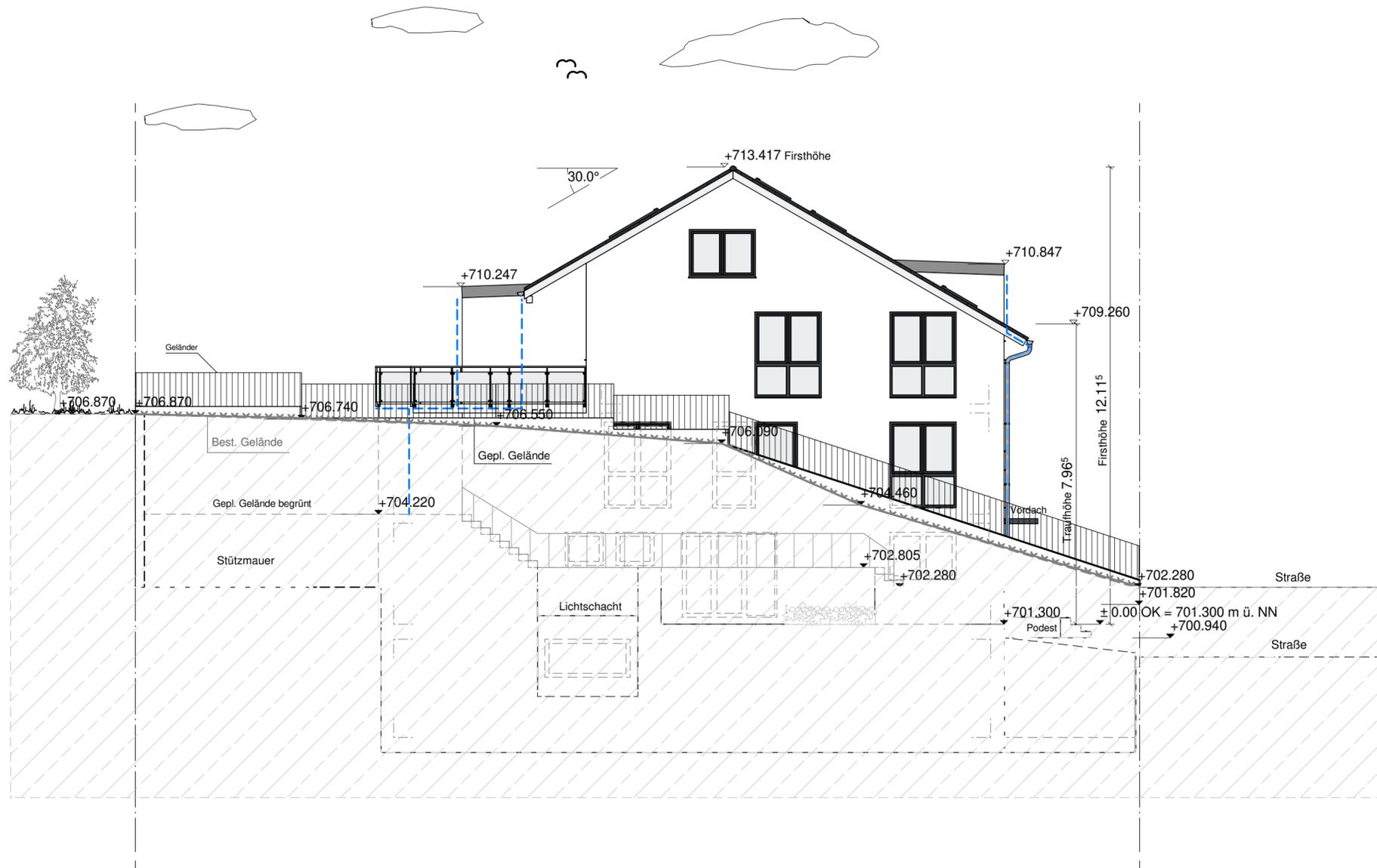
Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
Nordansicht 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Geschäftsstelle
Musterhaus Hechingen
Ermelesstraße 36
72379 Hechingen
Tel.: 07471/975255-0
info@roud-haus.de

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Gorden Richter
Architekt

Datum: 19.07.2022



Abwasserleitung	
	Über Rückstauenebene
	Unter Rückstauenebene

Baugesuch

Projekt:
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 8 Wohneinheiten und
14 TG SP und 2 Außenstellplätze
in Hauptstraße 23
72355, Schörzingen
Flst.Nr. 300-301

Bauherr:
A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Str. 9a
78234 Engen-Welschingen
Tel.: 0048500413453
E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de

Plan:
Ostansicht 1:100

Planungsbüro:
ROUD-HAUS GmbH
Geschäftsstelle
Musterhaus Hechingen
Ermelesstraße 36
72379 Hechingen
Tel.: 07471/975255-0
info@roud-haus.de

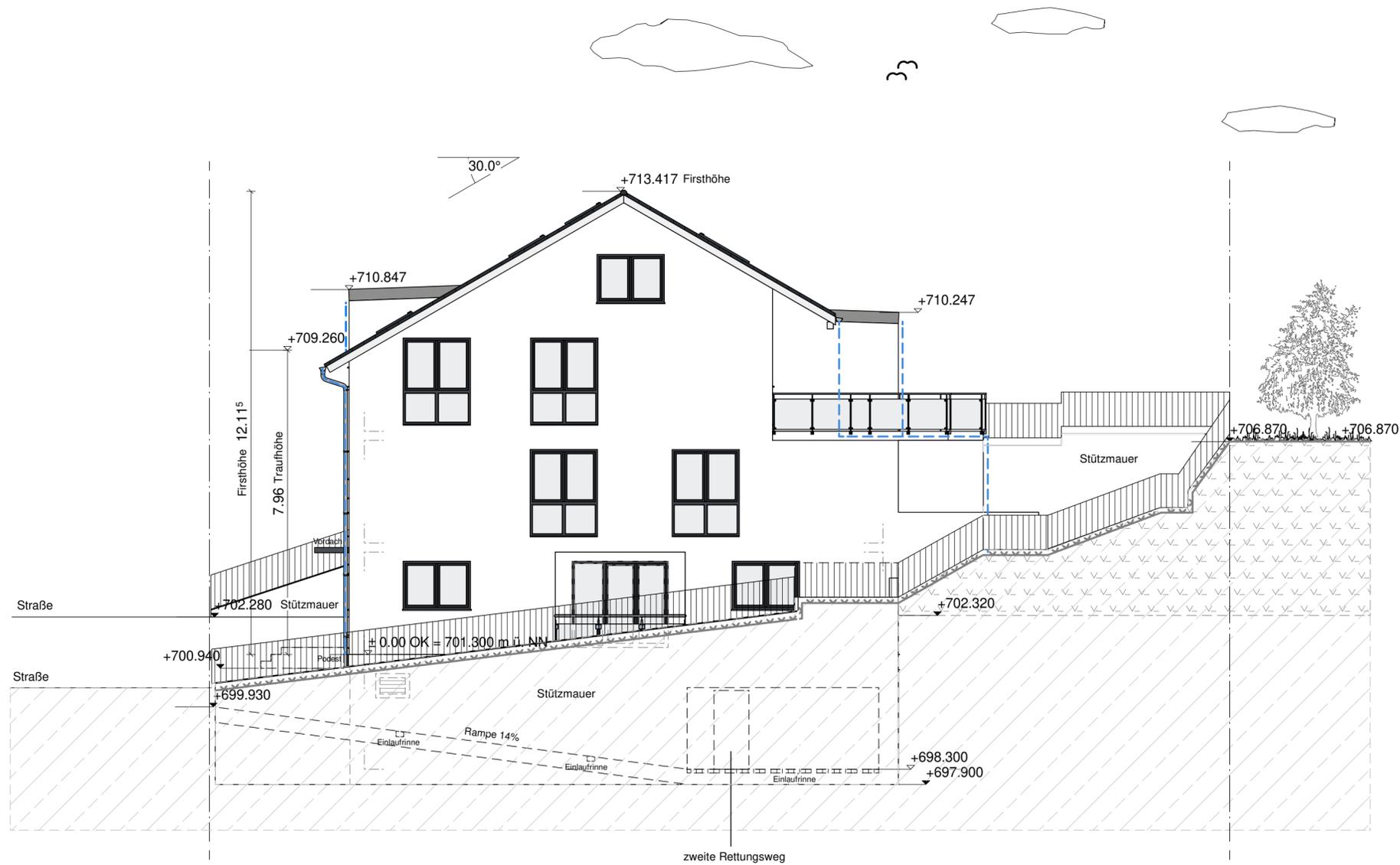
Planverfasser:
Dipl.-Ing Gorden Richter
Architekt

Datum: 19.07.2022



Abwasserleitung	
- - - - -	Über Rückstauebene
—————	Unter Rückstauebene

Baugesuch
<p>Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 14 TG SP und 2 Außenstellplätze in Hauptstraße 23 72355, Schörzingen Flst.Nr. 300-301</p>
<p>Bauherr: A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr. Herr Janusz Bizon Friedrich-List-Str. 9a 78234 Engen-Welschingen Tel.: 0048500413453 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de</p>
<p>Plan: Südansicht 1:100</p>
<p>Planungsbüro: ROUD-HAUS GmbH Geschäftsstelle Musterhaus Hechingen Ermesstraße 36 72379 Hechingen Tel.: 07471/975255-0 info@roud-haus.de</p>
<p>Planverfasser: Dipl.-Ing Gorden Richter Architekt</p>
<p>Datum: 19.07.2022</p>



Abwasserleitung	
	Über Rückstauebene
	Unter Rückstauebene

Baugesuch	
Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 14 TG SP und 2 Außenstellplätze in Hauptstraße 23 72355, Schörzingen Flst.Nr. 300-301	
Bauherr: A + J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr. Herr Janusz Bizon Friedrich-List-Str. 9a 78234 Engen-Welschingen Tel.: 0048500413453 E-Mail: Janusz.bizon@ajwohnbau.de	
Plan: Westansicht 1:100	
Planungsbüro: ROUD-HAUS GmbH Geschäftsstelle Musterhaus Hechingen Ermelesstraße 36 72379 Hechingen Tel.: 07471/975255-0 info@roud-haus.de	
Planverfasser: Dipl.-Ing Gorden Richter Architekt	
Datum: 19.07.2022	

Zollernalbkreis

Stadt: Schömberg, Ortsteil Schörzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lehenbrunnen, 6. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 in der Fassung vom 9.10.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 in der Fassung vom 21.12.2021
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 jeweils unter Berücksichtigung aller Änderungen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Laden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Verwaltungsgebäude zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1W21a BauNVO)

- 2.1 Die maximale Firsthöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe wird festgesetzt für die Flurstücks Nummern 300 + 301 + 303/3 + 305/1 auf 12,85m
- 2.2 Die Höhenlage des Fußbodens des ersten Vollgeschosses wird mit 1,30 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
Zur Gewährleistung der Überprüfbarkeit der Höhenlage sind mit dem Baugesuch NN bezogene Geländeschnitte vorzulegen.
- 2.3 Bei Gebäuden mit Kellergeschossen ist eine Rückstauvorrichtung einzubauen.
- 2.4 Die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlicher Maße der Nutzung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise, die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- 3.2 Die Firstrichtung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14 Abs. 1, 23 Abs. 5 BauNVO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Freistehende Einzelgaragen oder Einzelcarports werden nicht zugelassen. Sie sind an das Hauptgebäude anzubauen oder durch geeignete Bauteile anzubinden. Doppelgaragen und Doppelcarports dürfen freistehend errichtet werden.
- 4.2 Die Errichtung von Garagen oder Carports ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, je Grundstück jedoch mindestens zwei Stellplätze.
- 4.4 Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses sind offene Stellplätze und deren Zufahrten nur auf wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen o.a.) zu errichten. Dies gilt nicht für Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen (z.B. Malerbetriebe).
- 4.5 Garagen, die parallel zur Straße angeordnet werden, müssen zumindest 1,00 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche halten.
- 4.6 Nebenanlagen sind nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig. Die Größe wird auf 25 m³ begrenzt.
- 4.7 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, werden in allen Bereichen des Bebauungsplanes zugelassen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:
- 5.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Kommune berechtigt, in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 50cm anzulegen. Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfasssteine und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer auf seinem Baugrundstück zu dulden.

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
DER NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

- 5.3 Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Vermeidung von Belastungen von Erddeponien ist innerhalb des Bebauungsplangebietes Erdaushub nach Möglichkeit zu vermeiden. Grundsätzlich soll ein Massenausgleich auf dem Grundstück erfolgen.
- 5.4 Außenwände von Garagen und Wandflächen von Wohngebäuden oder Nebenanlagen ohne Gliederung durch Gestaltung, Versatz oder Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die offenen Seiten von Carports sind zu beranken, als Kletterhilfen sind ggf. Rankgerüste vorzusehen.
- 5.5 Verwendung insektenfreundlicher Lampen- Vermeidung von Glasbrüstungen
Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Zum Schutz der Vögel sind Brüstungsgeländer aus Glas zu vermeiden.
- 5.6 Fällung / Rodung
Um Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten zu vermeiden, dürfen Gehölze nur in der Zeit vom 30. September bis 1. März gefällt bzw. gerodet werden. Für Fledermäuse geeignete Höhlenbäume dürfen nur ab 1. November oder bei Frosttemperaturen (am besten -10°C) gerodet werden. Fledermäuse sind gem. Gutachten nicht zu erwarten.
- 5.7 Abbruch von Gebäuden
Um Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten zu vermeiden, darf der Abbruch des verbliebenen Gebäudes an der Hauptstraße nur ab 1. November bis 1. März erfolgen. Fledermäuse und geschützte Tierarten sind gem. Gutachten in dem Gebäude nicht zu erwarten.
- 5.8 Anbringung von Nisthilfen für Vögel
Als Ausgleichsmaßnahme für Höhlen- und Nischenbrüter sind Nisthilfen an Bäumen anzubringen. Die Anzahl und Standorte werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde festgelegt.
- 5.9 Anbringung von Fledermausquartieren
Gem. Gutachten gibt es auf dem Planungsgebiet keine Fledermäuse. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kann durch die untere Naturschutzbehörde Anzahl und Standorte von Fledermauskästen festgelegt werden.

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, PFLANZGEBOTE UND PFLANZENBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Erhalt von Bestandsbäumen

Gemäß Planeinschrieb sind die gekennzeichneten Einzelbäume außerhalb der Baufenster dauerhaft, innerhalb der Baufenster nach Möglichkeit, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gemäß Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

6.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Baugrundstücke Geeignete Baumarten siehe Pflanzliste in der Anlage.

6.3 Zeitpunkt der Begrünungen

Die Anpflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer mit 30° zulässig.
Bei Nebenanlagen sind begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Es sind Ziegel in roten bis rotbraunen und anthrazit als Dachdeckungselemente zulässig.
Zugelassen sind darüber hinaus bepflanzte Dächer.

Auf die Dachfläche aufgesetzte oder in diese eingebundenen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Leuchtend grelle Materialien und Anstriche werden nicht zugelassen. Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Zwerchgiebel/ Gegengiebel und Querbauten sind zulässig.

2. Werbeanlage und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Der Standort, die Größe und die Gestaltung sind mit der Stadt abzustimmen. Automaten bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3LBO)

3.1 Einfriedungen

Tote Einfriedungen einschließlich Sockelmauern dürfen entlang der Verkehrsfläche eine Höhe von 1,00 m über dem Verkehrsflächenniveau nicht überschreiten. Die Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen sind zu beachten. Für lebende Einfriedungen und Hecken gilt diese Höhenbeschränkung nicht. Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind entsprechend den nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften auszuführen.

Lebende Einfriedungen

Zulässig sind begrünte Zäune oder Hecken (frei wachsend oder geschnitten). Es sind ausschließlich Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die Pflanzliste im Anhang.

3.2 Vorgärten

Vorgartenflächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

4. Außenantennen / Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist 1 Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Diese ist unauffällig am Gebäude oder auf dem Boden zu erstellen. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mobilfunk-/Richtantennen auf Privatgrundstücken nicht zugelassen.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Sämtliche der Versorgung des Baugebietes dienenden Leitungen sind zu verkabeln. Dies gilt nicht im Bereich für Flurstücksnummern 300 + 301 + 303/3 + 305/1.

6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens zwei PKW Stellplätze und je zwei Fahrradstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

7. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses sind offene Stellplätze und deren Zufahrten nur auf wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu errichten.

8. Auffangen von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser Überschwemmungsgefahren zu reduzieren, ist auf jedem Bauplatz eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 4m³ zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen zu errichten. Der Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen.

Sofern das aufgefangene Wasser als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet wird, ist zu beachten, dass eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nicht zulässig ist.

III. Hinweise

Brandschutz

1. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zu den Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,20m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.
2. Es sind keine Gebäude möglich, bei denen die anzuleiernden Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Unteren und Mittleren Juras (Posidonienschiefer-, Jurensismergel- und Opalinuston- Formation). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschiefer-thematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten sowie das Geotop-Kataster der Homepage des LGRB.

Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Bodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Versiegelung

Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Erschließungsflächen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen.



Dipl. Ing. Architekt Gorden Richter

Immentalstraße 4

72406 Bisingen

07471-70 21 480

0170-10 68 421

www.gorden-richter-architekt.de

Pflanzliste

Allgemeines

Für die Begrünung der Verkehrsgrünfläche und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.

Es sind auch Sorten der genannten Arten zulässig.

Herkunft der Gehölze

Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen und Sträuchern bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommens- gebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume für die Begrünung der Verkehrsgrünfläche: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm
- Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm
- Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm
- Sträucher für Hecken und Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsgrünfläche: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80 cm

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i> 'Zwitsers Glorie'	Hänge-Birke 'Zwitsers Glorie'
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho

Über die o.g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum- Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden. Geeignet sind daneben auch folgende Wildarten:

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Sträucher Roter Hart

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartreigel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Prunus Padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosterium</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Phamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneebal
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneebal

Sträucher für Schnitthecken:

Für Einfriedungen bzw. Schnitthecken werden folgende Gehölze empfohlen:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

*Begrünung der Verkehrs-
Grünfläche*

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn 'Elsrijk'
<i>Platanoides 'Columnare'</i>	Spitzahorn 'Columnare'
<i>platanoides 'Emerald Queen'</i>	Spitzahorn 'Emerald Queen'
<i>platanoides 'Olmstedt'</i>	Spitzahorn 'Olmstedt'
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	Winter-Linde 'Rancho'

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Lehenbrunnen“

Bearbeitung

Dipl. Ing. Architekt Gorden Richter
Immentalstraße 4
72406 Bisingen

9 Februar 2023

Bedarf und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Lehenbrunnen, 6. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Durch den angestrebten Kauf der bisher teilweise unbebauten Grundstücke in der Hauptstraße 21 und 23, 72355 Schörzingen, mit den Flurstücks Nummern 300 + 301 + 303/3 + 305/1 und dem damit nicht ausreichend erfassten oder sich überschneidenden Baufenster ist der Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ zu ändern.

Die Aufstellung der 6. Bebauungsplanänderung schafft die Voraussetzungen für die Schaffung von 18 Wohnungen, verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten und 10 Wohneinheiten, in unmittelbarer Anbindung an die bestehende Ortsbebauung und in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.480m².

Durch die Erschließung der Abrundungsfläche kann eine Erweiterung des Baugebietes „Lehenbrunnen“ in die freie Landschaft verzögert werden.

1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück 301 gehört Herrn Janusz Bizon, Firma A + J Wohnbauprojekt GmbH, Friedrich-List-Straße 9a, 78234 Engen-Welschingen.

Die Grundstücke 300 und 303/3 erwirbt Herr Janusz Bizon nach Aufstellung des Bebauungsplans und Erteilung der Baugenehmigungen für die beiden Mehrfamilienhäuser Hauptstraße 21 und Hauptstraße 23 von der Stadt Schömberg. Die jeweiligen städtebaulichen Verträge zwischen der Firma A + J Wohnbauprojekt GmbH und der Stadt Schömberg liegen unterschrieben vor.

Das Grundstück 305/1 erwirbt Herr Janusz Bizon aus privater Hand.

2 Erschließung

Die Erschließung der Gebäude Hauptstraße 21 und 23 ist über die Hauptstraße gesichert. Die Erschließung mit Kanalisation, Wasserleitung und Medien ist über die Hauptstraße gesichert. Die Regenwassernutzung kann gemäß des geologischen Gutachtens nicht versickert werden. Dieses muss in die Entwässerung abgeleitet werden.

3 Abarbeitung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung finden. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Zudem ist § 4 c (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zur berücksichtigen. Dies erfolgt durch den gesonderten Umweltbeitrag vom 8.2.2023

4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Ramos, Ravensburg wird verwiesen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt, Bisingen 9.2.2022

Gorden Richter

Umweltbeitrag zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Lehenbrunnen“

Bearbeitung

Dipl. Ing. Architekt Gorden Richter
Immentalstraße 4
72406 Bisingen

9 Februar 2023

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass

Für die Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Schörzingen soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ in einer Teilfläche geändert werden. Die Aufstellung der 6. Bebauungsplanänderung schafft die Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern straßenbegleitend zur Hauptstraße. Die Erweiterung des Baugebietes „Lehenbrunnen“ in die freie Landschaft wird dadurch vermieden.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das gesamte Plangebiet „Lehenbrunnen“ Plangebiet liegt im Süden von Schörzingen und umfasst ca. 5.000 m². Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs bildet die „Lehenbrunnenstraße“. Im Westen und Süden grenzen mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke an. Im Osten schließt das Plangebiet an die „Hauptstraße“ an. Die bisher teilweise unbebauten Grundstücke Flurstücks Nummern 300 + 301 + 303/3 + 305/1 mit einer Gesamtfläche von 2.480m² sind Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplans.



Planungsgebiet ohne Maßstab



1.3

„Lehenbrunnen. 6. Änderung“ ohne Maßstab

1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan „Lehenbrunnen, 6. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtungen zur Durchführung der Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzfachlichen Kompensation. Es sind keine Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH, WSG etc.) oder besonders geschützte Biotope betroffen.

Im vorliegenden Umweltbeitrag wird schutzgutbezogen dargestellt, ob die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt führt. Darüber hinaus wird geprüft, ob durch die Änderung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen können.

1.5 Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht vorgeschrieben, da gem. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lehenbrunnen, Stadt Schömberg, Bebauungsplan „Lehenbrunnen, 6. Änderung“, wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

1.6 Artenschutzrecht

Es gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz. Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten ist. Hierzu wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen, die als eigenes Dokument vorliegt.

2 Vorhaben

2.1 Beschreibung

In der 9. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal (Stand 217) ist das Plangebiet teilweise als Dorfgebiet (MD, Bestand) und teilweise als geplante Wohnbaufläche der nordöstliche Teil des aktuellen Plangebiets als Mischgebiet (MI), der südwestliche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die 5. Änderung des rechtskräftige Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ wurde am 26.7.2017 beschlossen.

2.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet und an dieses angrenzend liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Beeinträchtigungen weiter entfernt liegender Schutzgebiete durch die Planung sind nicht erkennbar. Es liegen auch keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG vor. Die am Ortsrand von Schörzingen liegenden Biotope oder weiter entfernt liegender Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3 Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt zu verschiedenen Umweltauswirkungen. Folgende Faktoren sind hierbei zu berücksichtigen:

3.1 Baubedingte Faktoren

- Bei der Räumung des Baufeldes inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung kommt es zur Rodung von Gehölzen und zum Abschieben der Vegetation im Bereich bisher unversiegelter oder unbefestigter Flächen.
- Bei der Erschließung und dem Bau der Gebäude kommt es zum Abschieben des Oberbodens, Bodenumlagerungen und Geländemodellierungen.
- Während der Bauarbeiten ergeben sich Fahrbewegungen von Baufahrzeugen sowie Ablagerungen diverser Baumaterialien.
- Baubedingt kommt es zu Emissionen in Form von Schall, Erschütterungen und Luftschadstoffen (einschließlich Stäube).

3.2 Anlagebedingte Faktoren

Anlagebedingt kommt es zu einer Inanspruchnahme des Plangebietes durch die geplante Bebauung. Im Vergleich zu dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine dichtere Bebauung und ein Wegfall von Grünflächen mit Baumbestand.

3.3 Betriebsbedingte Faktoren

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung an Emissionen wie Lärm und Anliegerverkehr, Lichtemissionen, Bewegungs- und Lichtreizen etc.. In Bezug auf den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan sind die zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

4.1 Mensch

Um das Plangebiet herum bestehen bereits ein Wohngebiet und ein Mischgebiet mit einer überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden Bebauung. Im Plangebiet selbst ist ein Mischgebiet sowie Grünflächen festgesetzt. Das Plangebiet besitzt keine wichtige Erholungsfunktion. Lediglich der unverbaute Blick ins Grüne stellt eine Erholungsfunktion dar. Durch die Bebauungsplanänderung wird das Angebot an Wohnungen verbessert. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion des Plangebietes.

4.2 Pflanzen

Die Gesamtfläche Flurstück Nr. 300, 301, 303/1 und 305/1 entspricht einer verbrachten und seit vielen Jahren nicht mehr bewirtschafteten bzw. gepflegten ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche.

Auf Flurstück Nr. 305/1 bestehen direkt an der Grenze zu Flurstück 305 und 303/4 ein alter großer und wertgebender Birnbaum, sowie ein weiterer Birnbaum und ein Zwetschgenbaum. Auf Höhe der Hauptstraße (oberhalb Hangkante) stehen auf gleichem Flurstück samt dem Flst. 303/1 zudem 3 Apfelbäume, 1 junge Eiche, 3 junge Eschen (eine davon 4-stämmig) und 5 junge Zwetschgenbäumchen (alle Durchmesser ca. 10-15 cm). Auf Höhe Flst. 301 bestehen weiter 4 Haselsträucher, einzelne junge Zwetschgen, viele Schößlinge Zwetschge, 1 junge Weide und diverse Sträucher (Wildwuchs). Weil der ehemalige Obstgarten und Fläche seit langer Zeit nicht mehr gepflegt wurde, bestehen zudem viele Schößlinge, alte Rosenstöcke, Stauden usw.

Die Verluste in Bezug auf die Vegetation bzw. das Lebensraumangebot können, von Einzelmaßnahmen abgesehen, zu einem geringen Teil kompensiert werden. Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope werden als nicht erheblich eingestuft. Es wird verwiesen auf die Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung und Überprüfung vom 23.1.2023 (gesondertes Dokument) und den darin aufgeführten Empfehlungen zum Ausgleich.

4.3 Tiere und ihre Lebensräume (biologische Vielfalt)

Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Begehung am 20.07.2022 durch das Büro Ramos im Jahr 2022 mind. 22 Vogelarten festgestellt. Brüter im Gebiet können nachgewiesen werden: Stieglitz, Wacholderdrossel, Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp.

Zu den nachgewiesenen wertgebenden jagenden Vogelarten im Plangebiet, die im Umfeld brüten, zählen der streng geschützte Grünspecht, die gefährdeten Arten Rauchschwalbe und Türkentaube, sowie Vorwarnlistenarten Haussperling und Mehlschwalben. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser einzelnen Vorkommen werden nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht erwartet. Beeinträchtigungen von Vogelarten oder Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG werden mit dem Freimachen der Fläche nicht erwartet (zitiert sinngemäß Gutachten Ramos a.a.O.)

Es wurden weder in den vorhandenen Häusern noch im Plangebiet Hinweise auf ein Fledermausvorkommen gefunden. Es wurden keine Nester von gefährdeten Rauchschwalben und Mehlschwalben festgestellt.

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Habitate werden als nicht erheblich eingestuft. Es wird verwiesen auf die Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung und Überprüfung vom 23.1.2023 (gesondertes Dokument) und den darin aufgeführten Ausführungen.

Grünarbeiten mit Baumfällarbeiten und Rodungen dürfen nur zwischen 1. Oktober und 28/29. Februar, Abbrucharbeiten nur zwischen 1. November und 28/29 Februar durchgeführt werden. Durch Neupflanzungen von standortheimischen Gehölzen sollen wieder Brutmöglichkeiten für Stieglitze usw. geschaffen werden. Hecken sollten z.B. aus Hainbuche oder Liguster bestehen.

4.4 Boden

Das Plangebiet liegt in einem Grenzbereich zwischen dem Jurensismergel und dem Posidonien-schiefer aus dem unteren Schwarzjura (Lias). Daher ist im Untergrund mit grauem, mergeligem Ton (Jurensismergel), unten mit Platten- und Knollenlagen aus festem Mergelkalk und oder mit feinschichtigen, dunkelgrauen, bituminösen, Mergelschiefer (Posidonien-schiefer), zum Teil biegsam blättrig, mit mehreren Linsen aus festem bituminösen Steinmergel (Stinkkalk) zu rechnen.

Bewertung nach LUBW 2010/ BK 50:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering
- Filter und Puffer für Schadstoffe: gering bis mittel (teilweise bebaut)
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation: gering

Durch die Planung werden Bereiche des Plangebiets versiegelt In den überbauten/versiegelten Bereichen kommt es zum vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bereits jetzt auf einem Teil der Fläche Bebauung bestand. Da nur für einen Teil der Fläche eine Verschlechterung eintritt und Vorbelastungen bestehen, ist die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden nicht erheblich.

4.5 Wasser

Im Plan sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der bindigen Böden ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

Mit der zunehmenden Versiegelung wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Für die Regenrückhaltung sind Versickerungsflächen und Zisternen vorgesehen. Durch die bereits getroffenen und neu geplanten Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.6 Klima/ Luft

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des ozeanisch getönten Klimas. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei etwa 900 mm/Jahr. Die Durchschnittstemperaturen liegen im westlichen Schörzingen bei 7 Grad Celsius. Den Temperaturverlauf beeinflusst zusätzlich die bei windstillen Hochdruckwetterlagen vom Schwarzwald abfließende Kaltluft, die vor dem Albrand aufgestaut wird und hier relativ lange liegen bleibt. (Zitat aus: Begründung Bebauungsplan „Lehenbrunnen von 2001“).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Größe des Planungsgebietes als gering zu erachten.

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet bildet eine in Teilen unbebaute Lücke in bisher bebautem Umfeld. Schörzingen hat einen dörflichen Charakter. Im Vergleich zur Umgebung besitzt das Plangebiet keine besondere Eigenart und damit nur allgemeine Bedeutung.

Da das Plangebiet bereits an drei Seiten von Bebauung umschlossen ist, wird sich in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auch durch die Änderung des Bebauungsplans nur eine unwesentliche Veränderung ergeben. Der dörfliche Charakter bleibt weiterhin erhalten.

Positiv zu bewerten ist, dass eine innerörtliche Fläche genutzt wird, anstatt in die freie Landschaft hinaus zu bauen. Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild zu erwarten.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt, wobei nicht auszuschließen ist, dass archäologische Funde gemacht werden können. In diesem Fall ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzguts von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

4.9 Natura 2000

Da die nächsten Schutzgebiete 300 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegen besteht weder ein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang der Schutzgebiete mit dem Plangebiet. Es ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

5 Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Ziel der grünordnerischen Festsetzungen soll im Wesentlichen ein Ausgleich für die verloren gegangenen Nistmöglichkeiten für Vögel sein.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicherstellen.

Es wird empfohlen folgende planungsrechtliche Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften mit aufzunehmen.

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Außenbeleuchtungen im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen zulässig. Zum Schutz der Vögel sind Brüstungsgeländer aus Glas zu vermeiden.

Grünarbeiten mit Baumfällarbeiten und Rodungen dürfen nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, Abbrucharbeiten nur zwischen 1. November und 28./29. Februar durchgeführt werden.

5.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Anpflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden. Gemäß Planeinschrieb sind die gekennzeichneten Einzelbäume außerhalb der Baufenster dauerhaft, innerhalb der Baufenster nach Möglichkeit, zu erhalten.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern.

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Erschließungsflächen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen.

6 Zusammenfassung

6.1 Anlass

Für die Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Schörzingen soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ in einer Teilfläche geändert werden. Der Bebauungsplan „Lehenbrunnen, 6. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

6.2 Aufgabenstellung

Gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB sind in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“. Zusätzlich ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten ist. Dazu wird auf die zum Vorhaben erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (separates Dokument) verwiesen.

6.3 Ergebnis

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten ebenfalls nicht ein, wenn die unter Pkt. 6 angegebenen Maßnahmen umgesetzt werden.

7 Quellenverzeichnis

Stadt Schömberg (2001): Bebauungsplan „Lehenbrunnen“
Stadt Schömberg (2003): Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ 1. Änderung
Stadt Schömberg (2004): Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ 2. Änderung
Stadt Schömberg (2013): Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ 3. Änderung
Stadt Schömberg (2017): Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ 4. Änderung
Stadt Schömberg (2018): Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ 5. Änderung

Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, LUBW, Karlsruhe 2010

<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/bodenkunde/iller-riss-platten/bodenbewertung>

LGRB Karten Viewer, Geo Fachdaten BK 50 <https://maps.lgrb-bw.de/>

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrund- und Gründungsuntersuchung, Büro für Baugrund und Umwelttechnik, 31.8.2022

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung und Überprüfung am 20.07.2022 und 11.01.2023, Luis Ramos, Fachgutachter Fledermäuse/Vögel, Bericht vom 23.1.2023

Aufgestellt, Bisingen 8.2.2022

Gorden Richter

Geotechnischer Bericht
zur orientierenden Baugrund- und
Gründungsuntersuchung

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8
Wohneinheiten und Tiefgarage

Datum: 31.08.2022

Aktenzeichen: 2022153

Bauvorhaben: **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8**
Wohneinheiten und Tiefgarage,
Hauptstr. 23,
72355 Schörzingen

Bauherr: **A+J Wohnbauprojekt GmbH i. Gr.**
Herr Janusz Bizon,
Friedrich-List-Str. 9a,
78234 Engen-Welschingen

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
<i>Inhaltsverzeichnis</i>	1
<i>Anlagen</i>	2
1 <i>Anlass und Auftrag</i>	3
2 <i>Unterlagen</i>	3
3 <i>Beschreibung der Situation vor Ort</i>	4
4 <i>Geländeuntersuchungen</i>	5
5 <i>Ergebnisse</i>	7
5.1 <i>Baugrundverhältnisse, Baugrundmodell und Bodenkennwerte</i>	7
5.2 <i>Grundwasser, Bemessungswasserstand und Versickerung</i>	9
5.3 <i>Geodynamik</i>	10
6 <i>Umwelttechnische Kurzbewertung</i>	14
7 <i>Schlussfolgerungen und Empfehlungen</i>	14
7.1 <i>Lastabtragung/Gründung</i>	14
7.2 <i>Erd-/Aushubarbeiten</i>	16
7.3 <i>Bauwerkssicherung gegen Grund- / Stauwasser und Bodenfeuchtigkeit</i>	19
8 <i>Abschließende Hinweise</i>	21

Anlagen

- 1 *Lageplan mit Lage der Rammkernsondierungen und der Rammsondierung*

- 2 *Zeichnerische Darstellung der Bohrprofile und Schichtenverzeichnisse*
 - 2.1 *Geotechnischer Profilschnitt*
 - 2.2.1 *Rammkernsondierung RKS-1 mit Schichtenverzeichnis*
 - 2.2.2 *Rammkernsondierung RKS-2 mit Schichtenverzeichnis und Rammsondierung DPH-1*
 - 2.2.3 *Rammkernsondierung RKS-3 mit Schichtenverzeichnis*
 - 2.2.2 *Rammkernsondierung RKS-4 mit Schichtenverzeichnis und Rammsondierung DPH-2*
 - 2.3 *Legende Bohrprofile*

- 3 *Grundbruch- und Setzungsberechnungen nach EC-7 für eine Plattengründung*

1 Anlass und Auftrag

Auf Anfrage von Herrn Andreas Roud wurde das *Büro für Baugrund und Umwelttechnik BBU* per E-Mail vom 08.07.2022 mit einer orientierenden Baugrund- und Gründungsuntersuchung für den **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage** beauftragt (**Anlage 1**). Auf Wunsch des Auftraggebers wurden lediglich Sondierungen im nördlichen Bereich des Geländes durchgeführt. Die orientierende Baugrunduntersuchung soll erste Einschätzungen und Empfehlungen zum nördlichen unbebauten Grundstücksbereich liefern. Der südliche und bebaute Bereich des Geländes wird nach Angaben des Auftraggebers nach Abriss des Bestandsgebäudes zur Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben.

2 Verwendete Unterlagen

Zur Zeit der Anfertigung des Baugrund- und Gründungsberichtes standen folgende Informationen/Unterlagen des Bauherrn zur Verfügung bzw. wurden von *BBU* verwendet:

- [1] Unterlagen:
 - 1 Lageplan mit Baufenster
- [2] Geologische Karte von Baden-Württemberg M 1 : 25 000, Blatt 7818 Wehingen, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- [3] Ingenieurgeologische Gefahren in Baden-Württemberg (LGRB-Informationen 16), Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg, Freiburg i. Br. 2005
- [4] Prinz, Helmut; Strauss Robert (2006): Abriss der Ingenieurgeologie; 4. Auflage; Spektrum Akademischer Verlag
- [5] DIN-Taschenbuch 113; Erkundung und Untersuchung des Baugrundes; Beuth Verlag 2014
- [6] DIN-Taschenbuch 36; Erd- und Grundbau; Beuth Verlag 2021
- [7] https://www.lgrb-bw.de/ingenieurgeologie/grundlagen/baugrundhebungen_im_posidonienschiefer 31.08.2022

Verwendete Software:

- [7] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg:
Kartenviewer „<https://maps.lgrb-bw.de/>“,
Ingenieurgeologie – IGHK50 Ingenieurgeologische Gefahrenhinweiskarte in Baden-Württemberg
- [8] GGU-Zentrale Verwaltung MbH, Braunschweig: Software „GGU-Footing“, Verfasser : Prof. Dr. Ing Johann Buß; Vers.8.12; Berechnung von Fundamenten nach DIN 4017 und DIN 4019, DIN 1054 und EC 7

3 Beschreibung der Situation vor Ort

Das Grundstück befindet sich auf der Hauptstraße 23 im zentralsüdlichen Ort Schörzingen einem südlich liegenden Ortsteil von der Gemeinde Schömberg. Auf dem Grundstück befand sich zurzeit der Bohrarbeiten am 25.07.2022 ein Bestandsgebäude. Der östliche Bereich des Geländes ist relativ eben zur anliegenden Hauptstraße. Das Gelände verläuft ab einem Abstand von ca. 9 m bis 10 m von der westlich der Straße anliegenden Grundstücksgrenze in einen steilen Hang östlich des Geländes. Der Höhenunterschied im unbebauten, nördlichen Bereich des Geländes von der Talseite zur Hang-Oberkante beträgt ca. 2 m bis zu ca. 5 m. (s. Foto 1)



Foto 1: Blick von der nördlichen Grundstücksgrenze zum Hang westlich des Geländes

Das Grundstück liegt geografisch gesehen im südwestlichen Randbereich der Schwäbischen Alb, östlich des Schwarzwaldes.

Nach der geologischen Karte liegt das Gelände in einem Grenzbereich zwischen dem Jurensismergel und dem Posidonienschiefer aus dem unteren Schwarzjura (Lias). Daher ist im Untergrund mit grauem, mergeligem Ton (Jurensismergel), unten mit Platten- und Knollenlagen aus festem Mergelkalk und oder mit feinschichtigen, dunkelgrauen, bituminösen, Mergelschiefer (Posidonienschiefer), zum Teil biegsam blättrig, mit mehreren Linsen aus festem bituminösen Steinmergel (Stinkkalk) zu rechnen.

4 Geländeuntersuchungen

Die Geländearbeiten wurden am 25.07.2022 vorgenommen. Um einen Aufschluss über die Baugrundverhältnisse zu erhalten, wurden wie geplant folgende Untersuchungen durchgeführt:

- 4 Rammkernsondierungen (RKS) so nah wie möglich an den Ecken des Grundrisses zur Ermittlung der Bodenschichten; Mischprobennahme zur weiteren Verwendung für eine LAGA-Analyse.
- 2 Rammsondierungen (DPH) neben der RKS-2 und RKS-5 mit der schweren Rammsonde (DPH) zur Ermittlung der Konsistenz bzw. Lagerungsdichte.

Die relativen Höhen der Bohrpunkte wurden auf den nächstliegenden Kanaldeckel der zuführenden Straße bezogen (**703,43 m ü. NN**).

Für eine **abfallrechtliche Beurteilung** nach „LAGA Boden“ des Untergrundes wurde prophylaktisch eine Mischprobe des vom Aushub betroffenen Bodens genommen.

Die **für die Rammsondierung** verwendete schwere Rammsonde (DPH) hat nach DIN 4094 oder DIN EN ISO 22476-2 (2005) folgende genormten Eigenschaften: die Fallmasse (Rammbar) beträgt 50 kg. Die Fallhöhe des Rammbar beträgt 50 cm. Die Querschnittsfläche der Sondierspitze beträgt 15 cm². Mittels des Rammbar wird die Sondierspitze aus gleichbleibender Fallhöhe eingetrieben. Hierbei werden die Anzahl der Schläge je 10 cm Eindringtiefe gemessen. Die Anzahl der Schläge ist abhängig von der Kornzusammensetzung und der Lagerungsdichte der Schichten. Anhand der Rammsondierungen können Rückschlüsse auf die Bodenfestigkeit erfolgen.

Nach empirischen Abhängigkeiten können die Schlagzahlen der mittelschweren Rammsonde (DPM) bzw. der schweren Rammsonde (DPH) je 10 cm Eindringtiefe nach DIN 4094 wie folgt interpretiert werden:

Lagerung	DPH / N ₁₀
sehr locker	1
locker	1 – 4
mitteldicht	4 – 13
dicht	13 – 24
sehr dicht	> 24
Konsistenz	DPH / N ₁₀
breiig - sehr weich	0 – 2
weich	2 – 5
steif	5 – 9
halbfest	9 – 17
fest	> 17

Tab. 1: Empirische Abhängigkeit der Lagerungsdichte bzw. Konsistenz von den Schlagzahlen. Von bis Werte je nach Bodenart und über dem Grundwasser (s.a. DIN 4094-3:2002). Aus: H. Prinz / R. Strauß 2006: Abriss der Ingenieurgeologie, 4. Auflage; Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg.

Die Rammsondierung erreichte eine Tiefe von ca. 1,5 m (DPH-1) und 0,5 m (DPH-2), darunter war aufgrund der starken Festigkeit des Untergrundes kein weiterer Bohrfortschritt möglich.

5 Ergebnisse

5.1 Baugrundverhältnisse, Baugrundmodell und Bodenkennwerte

Bohrprofile und Schichtenverzeichnisse sind den **Anlagen 2** zu entnehmen. Die Schlagzahlen der Rammsondierung sind als Diagramm neben dem entsprechenden Bohrprofil aufgetragen.

Als oberstes Schichtglied der Bodenabfolge liegt unterhalb des ca. 20 bis 30 cm mächtigen Mutterbodens ein schwarzgrauer **toniger sandiger Schluff**, der im Bereich der RKS-1 bis in Tiefen von ca. 2,3 m, im Bereich RKS-2 bis in Tiefen von 1,3 m, im Bereich RKS-3 bis in eine Tiefe von 0,4 m und im Bereich RKS-4 bis in eine Tiefe von 1,2 m unter GOK. reicht. Hierbei handelt es sich um die aufgelockerten Schichten des Posidonienschiefers aus dem unteren Schwarzjura (Lias) mit erkennbarer typischer blättrigen Schichtabfolge. Diese Schichtabfolge war in den oberen Bereichen (bis ca. 1,1 m u.GOK) stark entfestigt bis weich. Darunter steigt die Festigkeit stark an und es war kein weiterer Bohrfortschritt aufgrund der hohen Festigkeit mehr möglich.

Im Bereich der RKS-1 wurde dieser aus einem stark verwitterten Felszersatzprodukt aus **tonigen, steinigen Schluff** bis in eine Tiefe von ca. 0,7 m u. GOK überlagert.

Im Bereich der RKS-4 fanden sich über dem anstehenden Posidonienschiefer bis in eine Tiefe von ca. 0,9 m u. GOK. eine **Auffüllung aus grobkörnigen Steinen und toniger Schluff mit Bauschuttanteilen**.

Der geotechnischen Zuordnung im Baugrundmodell in der Tab. 2 liegen keine Laborversuche zugrunde. Die erfassten Schichten sind für den Aushub, für die Böschung der Baugrube und für die Gründung relevant (s. a. Abschnitt 6.1). Sie wurden in Anlehnung an DIN 18196 und DIN 18300 abgeschätzt, klassifiziert und bodenmechanisch mit der Angabe von Bodenkennwerten wie in der folgenden Tabelle idealisiert zusammengefasst:

Homogenbereich** Gestein	A Steine, toniger Schluff, Bauschutt (Auffüllung)	B toniger steiniger Schluff (Felszersatz)	C schwach toniger, feinsandiger Schluff (Posidonienschiefer)
Farbe	braun	hellbraun	hellbraun
Konsistenz bzw. Lagerungsdichte nach RS (DPH)	dicht	locker-mitteldicht/ weich-halbfest	dicht
Bodengruppe DIN 18196	A (GW-UM)	UL-VZ	VE
Bodenklasse DIN 18300	3-4	4-5	5-7
Frostempfindlichkeit (ZTVE-Stb)	F2	F2	F2
Feuchtwichte γ [KN/m ³]	19	19,5	20
„ unter Auftrieb γ' [KN/m ³]	9	9,5	10
Kohäsion c' [KN/m ²]	5	20	30
Reibungswinkel φ [°]	27,5	27,5	30
Steifemodul Es [MN/m ²]	3-10	6-15	> 40

Tab. 2 : Baugrundmodell, Bodenklassifikation und Bodenkennwerte

F 1 - nicht frostempfindlich; F 2 - gering bis mittel frostempfindlich; F 3 - sehr frostempfindlich

** bezogen auf das Aushubmaterial der Baugrube in abfallrechtlicher Hinsicht (s.a. Abschnitt 5.3)

5.2 Grundwasser, Bemessungswasserstand und Versickerung

Bei den Sondierbohrungen wurde bis zur Bohrendtiefe von 2,3 m u. GOK (hangseits) und 1,2 m u. GOK (talseits) **kein Wasser** angetroffen.

Die gemäß DIN 18 130 überwiegend schwache bis sehr schwache Durchlässigkeit bedeutet, dass eine Baugrube für Oberflächen- und Sickerwasser wie eine „Wasserfalle“ wirkt, die das Wasser auffangen und auch halten kann, was dann zu drückendem Wasser führen kann. Das hat bautechnische Folgen (**s.a. Abschnitt 6**). Der **Bemessungswasserstand** ist also in Höhe der Geländeoberfläche talseits anzusetzen.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte können für

- toniger steiniger Schluff (Felszersatz) mit $k_f = 10^{-10} - 10^{-8} \text{ m/s}$
- schwach toniger, feinsandiger Schluff (entfestigter Fels) mit $k_f = 10^{-10} - 10^{-9} \text{ m/s}$

abgeschätzt werden.

Die Angabe des Durchlässigkeitsbeiwertes (k_f -Wert) entstammt dem ATV DWA-Regelwerk A 138. Die Werte geben eine näherungsweise festgelegte Wasserdurchlässigkeit des beschriebenen Bodens wieder. Inhomogenitäten können jedoch zu z.T. deutlichen Abweichungen führen.

Eine Versickerung von Regenwasser von den Dächern und den versiegelten Flächen ist aufgrund der schlechten Durchlässigkeit nicht möglich.

Es sollte geprüft werden, ob eine Niederschlagsnutzung (Zisterne mit Entlastungsüberlauf) erfolgen kann. **Für die Einleitung von Oberflächen-, Drainage oder Grundwasser in die Kanalisation werden in der Regel behördliche Genehmigungen benötigt.**

5.3 Geodynamik

Der Projektstandort liegt nach der Planungskarte zur DIN 4149 vom April 2005, im Bereich der **Erdbebenzone 3** mit zu erwartenden Intensitäten von $> 7,5$.

Die **Untergrundklasse** ist mit **R** (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund) angegeben.

Als **Baugrundklasse** (zu berücksichtigender Tiefenbereich = bis 20 m ab GOK) ergibt sich nach DIN E 4149:2005-04 eine Zuordnung in die **Baugrundklasse A**.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg stellt auf Ihrer Homepage eine Ingenieurgeologische Gefahrenhinweiskarte für Baden-Württemberg zur Verfügung [7]. In der Gefahrenhinweiskarte können Hinweise auf Gefahren hinsichtlich Rutschungsgebieten, Steinschlag/Felssturz, Ölschiefererhebungen, jahreszeitliche Volumenänderung, Setzungen, veränderlich feste Gesteine, Verkarstungsgefährdungen und vermutete Verkarstungsstrukturen entnommen werden. Im Bereich des geplanten Neubaus gibt es nach Gefahrenhinweiskarte **Hinweise auf Ölschiefererhebungen, jahreszeitliche Volumenänderungen und veränderliche feste Gesteine. (Abb.1)**

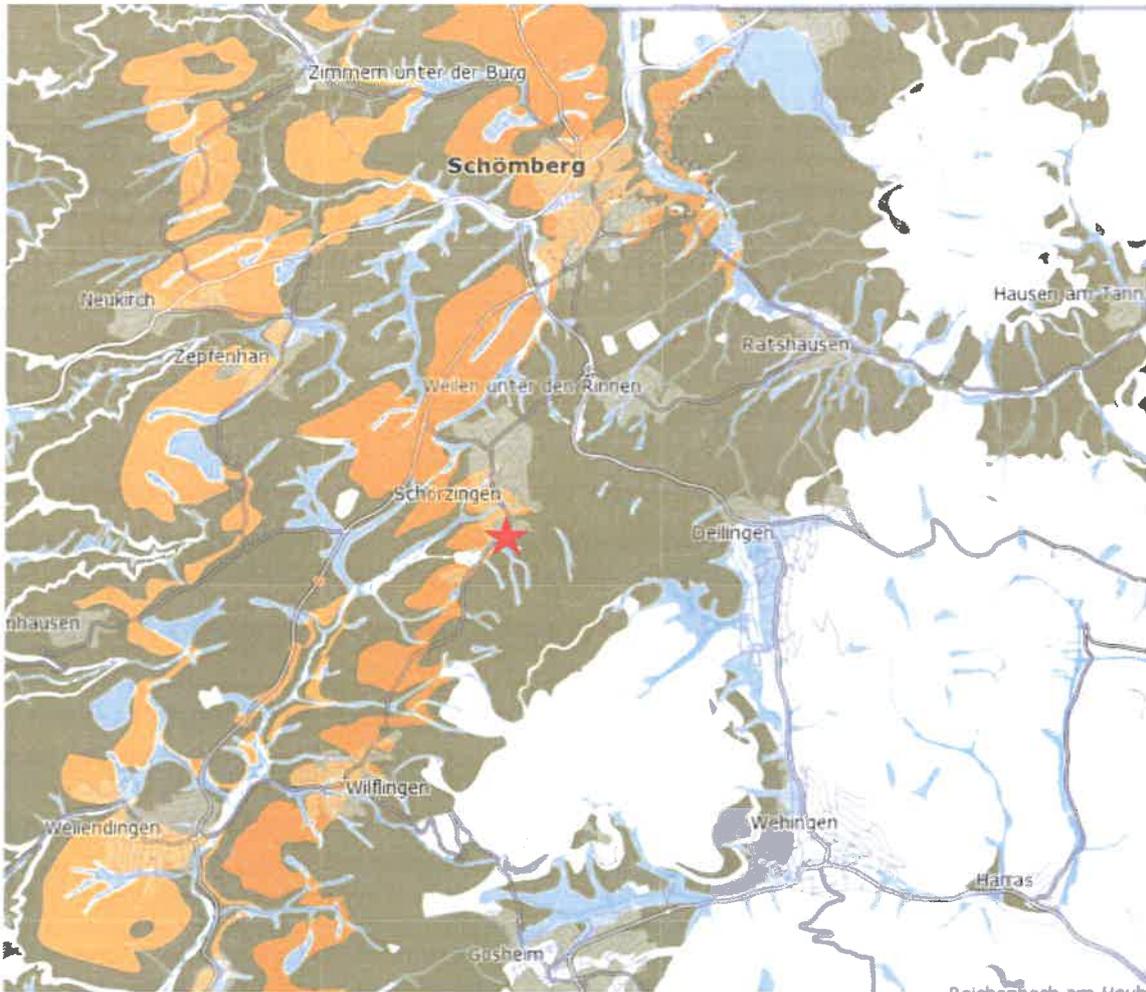


Abb.1: Ausschnitt aus „Ingenieurgeologie – IGHK50 Ingenieurgeologische Gefahrenhinweiskarte in Baden-Württemberg – LGRB-BW IGHK50: Ölschiefererhebung (gelb), Jahreszeitliche Volumenänderung (blau), Veränderliche feste Gesteine (dunkelgrün)“ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg; Kartenviewer „<https://maps.lgrb-bw.de/>“, (roter Stern = Grundstück)

Baugrundhebungen im Unterjura

Auf der Homepage des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aus Freiburg, Baden-Württemberg [7] sind anhand eines Fallbeispiels im Zollernalbkreis die Faktoren der Ursache für Hebungsschäden und die unterschiedlichen Wege der Schadenspräventionswege aus der Vergangenheit wie folgt dokumentiert:

Baugrundhebungen im Unterjura am Beispiel einer Fabrikhalle im Zollernalbkreis

Es handelt sich in diesem Beispiel um ungleichmäßige Baugrundhebungen, die an bestimmte Gesteine des Unter- und Mitteljuras, insbesondere der Posidonienschiefer-Formation, gebunden sind.

Die Ursachen der Hebungsschäden beruhen nicht auf den bekannten Vorgängen wie Entspannung überkonsolidierter Gesteine, Umwandlung von Anhydrit in Gips oder Frosthebung. Für das Phänomen sind nach heutiger Kenntnis andere, sehr unterschiedliche Faktoren verantwortlich:

Festgestein:

- Gut aufspaltende, dünn-schichtige, bituminöse und wenig verwitterte Gesteine des Unter- und Mitteljuras
- Position über dem Grundwasserspiegel, geringmächtige Lockergesteinsbedeckung
- hoher Gehalt an fein verteiltem Pyrit

Bauwerk und Gründung:

- Verminderte Durchfeuchtung bzw. Austrocknung von Festgesteinen mit oben genannten Eigenschaften durch
- Überbauung (fehlender Niederschlag)
- Absinken des Grundwasserspiegels (Drainagen)
- Wärmeeintrag (Heizungen)
- Bauwerksgründungen oberhalb des Grundwasserspiegels
- relativ geringe Bodenpressung der Bauteile

Mechanismus:

- Durch Verwitterung (Oxidation) des überwiegend fein verteilten Pyrits in den Festgesteinen entsteht Schwefelsäure, die mit dem Karbonat der Gesteine reagiert. Auf den dünnen, wegen des Kerogengehalts plastifizierungsrestistenten, d. h. verformungsunwilligen Schichtplättchen der Gesteine kommt es unter bestimmten Bedingungen oberhalb des Grundwasserspiegels zum Wachstum von Sulfatkristallen, welche die zahlreichen dünnen Gesteinsschichten (Aufspaltung im Millimeter-Bereich) auseinanderdrücken (Hebung). Die bislang bekannten maximalen Hebungsbeträge liegen bei 60 cm. Die Schadensentwicklung setzt u. U. erst 10 Jahre nach Fertigstellung eines Gebäudes ein. Die Hebungsvorgänge können Jahrzehnte andauern.

Schadensprävention :

Zur Schadensprävention wurden in der Vergangenheit sehr unterschiedliche Wege beschritten:

- Gründung in Lockergesteinen über dem gefährdeten Festgestein (Erhaltung der Deckschichten)
- Versiegelung der Festgesteine mit sogenannten Dampfsperren (Folien)
- Vermeidung tieferer Drainagen im Festgestein
- Künstliche Bewässerung der Festgesteine
- Einbau einer Kiessand-Ausgleichsschicht zwischen zwei Folien (z. T. mit Bewässerung der Ausgleichsschicht)
- Gründung im Festgestein unterhalb des Schwankungsbereichs des Grundwasserspiegels (z. B. Pfähle mit Gleithülsen, sulfatresistenter Beton)
- Realisierung von Bodenpressungen $> 300 \text{ kN/m}^2$
- Verankerung der Fundamente im tieferen Untergrund
- Herstellen von Kriechkellern unter wenig belasteten Bauteilen (Hallenböden)
- Austausch des Festgesteins gegen verdichteten Kiessand o. ä. bis unter den Grundwasserspiegel

Die Wirksamkeit der aufgelisteten Maßnahmen kann abschließend noch nicht beurteilt werden. Angesichts der wirtschaftlichen Bedeutung des Phänomens besteht die Absicht, die bisher realisierten Lösungsansätze fachtechnisch auszuwerten.

Auf dem Gelände für den geplanten Neubau können Hebungsschäden langfristig nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Schadenspräventionen mit einzuplanen.

6 Umwelttechnische Kurzbericht

Der Schichtaufbau kann den Bohrprofilen (**Anlage 2**) entnommen werden:

Im Rahmen der Aufschlußarbeiten wurden keine besonderen organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt.

Für eine **abfallrechtliche Beurteilung** des auszuhebenden Baugrundes wurde eine Mischprobe genommen. Diese wird, sofern keine anderslautende Anfrage vorliegt, von uns nach 3 Monaten ohne Rückfrage beim Bauherrn entsorgt, weil sie dann als veraltet gelten. **Der Bauherr sollte rechtzeitig mit dem Erdbauer abklären, ob er eine abfallrechtliche Untersuchung benötigt, da die entsprechende Analytik bei dem chemischen Labor 1 - 2 Wochen Zeit benötigt.** Andererseits besteht die Gefahr des Baustellenstillstandes.

Hierbei weisen wir dringend darauf hin, dass einige Deponien auch über die LAGA hinausgehende Analyseparameter verlangen und daher der Erdbauer vorher abklären sollte, welche Analysenparameter von der von ihm vorgesehenen Deponie verlangt werden. Die entsprechende Mischprobe kann **BBU** nach Information dann an das entsprechende Speziallabor senden.

7 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

7.1 Lastabtragung / Gründung

Der geplante Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage soll eine Grundfläche von ca. 28,18 m x 16,535 m aufweisen. Die Grundfläche umfasst den bebauten Bereich des Geländes. Die Untersuchungen für diesen Bereich werden nach Angaben des Auftraggebers nach Abriss des Bestandsgebäudes in Auftrag gegeben, daher kann zurzeit keine verbindliche Aussage zur Lastabtragung/Gründung getroffen werden. Folgende Empfehlung richtet sich nach den am 25.07.2022 durchgeführten Erkundungsstand und bedarf weiteren Untersuchungen. Die in **Abschnitt 5.3** erwähnten Gefahren für das Gelände wurden für die Lastabtragung/Gründungsempfehlung nicht berücksichtigt, hierzu sind weitere Untersuchungen durch Sondierungen nach Abriss des Bestandsgebäudes auf dem Gelände notwendig.

Die Unterkante der geplanten Bodenplatte kommt mit hoher Wahrscheinlichkeit in dem stark verwitterten bis festen Posidonienschiefer zu liegen (**Anlage 2.1**).

Für das Baugrundstück gilt die **Frosteinwirkungszone III**, die eine Tiefe von <120 cm aufweist.

Die Gründung von Bauwerken hat nach DIN EN 1997-1:2014-03 Abschn. 6.4 frostsicher zu erfolgen. Hierfür ist gemäß DIN 1054:2010-12 eine frostsichere Gründungstiefe von ca. 1,20 m vorzusehen. Da der Baugrund jedoch grundsätzlich vor nachteiligen Witterungseinflüssen zu schützen ist, die zu einer Herabsetzung der Festigkeit führen können, sind lokale Einflussgrößen zu berücksichtigen. So hat sich eine frostsichere Gründung an der örtlichen Eindringtiefe sowie an der geologischen Situation zu orientieren.

Die **Frostfreiheit für Fundamente** ist durch die Unterkellerung gewährleistet.

Für das Haus wird eine **Plattengründung** auf einer Ausgleichsschicht von 0,20 m vorgeschlagen. Die Lastabtragung erfolgt hierbei in Form einer bewehrten Bodenplatte (Gründungsplatte).

Die entsprechende **Setzungs- und Grundbruchberechnung ist in der Anlage 3** dargestellt.

Um mit Setzungen / Setzungsdifferenzen bis zu 0,5 cm auszukommen, kann für eine **wirksame Fundamentbreite von 1,0 m** ein **aufnehmbarer Sohldruck (DIN 1054:2005) von ca. 190 kN/m²** (Bemessungswert des Sohlwiderstandes (EC7) von 266 kN/m²) veranschlagt werden.

Die Bodenplatte ist auf der Basis einer elastischen Bettung zu dimensionieren. Zur Bemessung der Bodenplatte ist ein **Bettungsmodul von 27 MN/m³** in Ansatz zu bringen.

Nach Freilegung der Baugrube sollte der Baugrund nochmals begutachtet werden.

Zurzeit stehen noch keine Lastangaben zur Verfügung. Bei konkreten Angaben können sich noch Änderungen bei den Berechnungen ergeben, die als zusätzliche Leistungen einstufen sind. Das gilt auch bei sonstigen Planungsänderungen.

7.2 Erd- / Aushubarbeiten

Den **Erd- und Aushubarbeiten** sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere die DIN 18300 und die ZTVE-StB 94 zugrunde zu legen. Darüber hinaus sind die Empfehlungen der DIN 4124 zu beachten. Hinsichtlich der vorgefundenen Baugrundverhältnisse werden im Rahmen der Weiterplanung und der Durchführung von Erd- und Gründungsarbeiten untenstehende Maßnahmen betont.

Für die **Herstellung des Gründungsplanums** werden Bodenaushubarbeiten erforderlich. Eine Auflockerung des Erdplanums beim Lösen ist, soweit möglich, zu vermeiden.

Bei Bedarf ist für die Standfestigkeit des Bodens für den Baustellenverkehr eine Arbeitsschotterschicht vorzusehen.

Um die Planumsflächen und Gründungssohlen bei ungünstigen Wetterverhältnissen nicht zu beeinträchtigen, gegen Verschlammen zu schützen und einen unnötigen Bodenaustausch zu vermeiden, sollte der Aushub grundsätzlich rückschreitend von außerhalb der Baugrube vorgenommen werden.

Das Erdplanum ist, wo möglich, mittels Tieflöffel mit glatter Schneide anzulegen. Vermutlich muss der Keller zumindest bereichsweise in den Posidonienschiefer eingemeißelt werden. Das Erdplanum ist vor Austrocknung, Vernässung und Frost zu schützen, da hierdurch ungünstige Auswirkungen auf die Konsistenz und damit auf die Tragfähigkeit zu erwarten sind.

Auszuhebendes bindiges und / oder organisches Material ist ausschließlich zur Geländemodellierung außerhalb des Baufeldes zu verwenden oder abzufahren.

Ebenso sind natürliches Aushubmaterial und eventuell vorkommende Auffüllungsböden getrennt zu halten und zu entsorgen. Bei einer Vermischung können ansonsten Mehrkosten entstehen.

Das Erdplanum sollte nach seiner Freilegung zuerst vom Bodengutachter auf Schwächezonen überprüft werden. Die bodengutachterliche Kontrolle und Abnahme der Gründungssohle ist die Voraussetzung für eine setzungsarme Gründung.

Das erdfeuchte Planum ist vor der Überschüttung bei trockenem und frostfreiem Wetter in mehreren Übergängen intensiv vorzuverdichten. Die Übergänge sind senkrecht zueinander auszuführen. Das Planum darf nicht befahren werden.

Eventuell nicht ausreichend tragfähige Bodenzonen sind gegebenenfalls zusätzlich auszukoffern und durch entsprechende anpassende Verstärkungen der Ausgleichsschicht zu ersetzen/auszutauschen.

Die notwendigen Böschungsneigungen, Gruben und Gräben sind nach DIN 4124 herzustellen. Parallel zu den Gruben- und Grabenwänden ist während des gesamten Offenstandes ein mindestens 0,60 m breiter Streifen unbelastet (z.B. von Aushub, Maschinen, Fahrzeugen und Baumaterialien) zu halten.

Baugeräte bis 12 t Gesamtgewicht müssen einen Mindestabstand von 1,0 m und Baugeräte über 12 t müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zwischen der Außenkante der Aufstandsfläche und der Böschungskante einhalten

Gruben und Grabenwände mit Höhen zwischen 1,25m und 1,75m können bis 1,25 m senkrecht ausgeführt werden. Nicht verbaute Gruben und Gräben mit einer Tiefe von mehr als 1,75m müssen vollständig mit abgeböschten Wänden hergestellt oder verbaut werden. Ohne rechnerischen Nachweis der Standsicherheit darf ein Böschungswinkel von 45° (nichtbindige Böden und weiche bindige Böden) bzw. von 60° (bindige Böden von mindestens steifer Konsistenz) nicht überschritten werden.

Der Bauleiter hat das Planum zu prüfen und kann bei Bedarf die erforderlichen Maßnahmen z.B. eine dickere Ausgleichsschicht anordnen.

Durch die Freilegung der westlichen Hangseite ist es wahrscheinlich, dass dies zu Ausschüttungen des angesammelten Regenwassers aus dem Hang führt. In diesem Fall ist nicht ausgeschlossen, dass der Hang bei entsprechender Schichtneigung in die Baugrube rutschen kann. Dies gilt es vorher mit weiteren Untersuchungsmaßnahmen (Schürfe) zu überprüfen und bei Bedarf eine entsprechende Wasserhaltung und einen passenden Verbau einzuplanen.

Im Falle nicht normgerecht ausgeführter Gruben, Gräben oder Böschungen können erhebliche Schäden an Bausubstanz, Gelände und/oder Infrastruktur des eigenen Grundstückes bzw. an Grundstücken Dritter entstehen. Die gesetzlichen und berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsmaßnahmen sind einzuhalten.

Für das Gründungs-Schotterpolster ist Naturschotter der Korngrößen 0/36 bis 0/56 in einer Mindestdicke von 0,20 m zu verwenden.

Als Untergrund für eventuelle Verkehrsflächen sollten Böden der Bodengruppen GW, GU, GI oder SW (DIN 18196) genommen werden (z. B. Kiessand, Schotter o.Ä.) und lagenweise verdichtet eingebaut werden in Anlehnung an die ZTV-Wegebau.

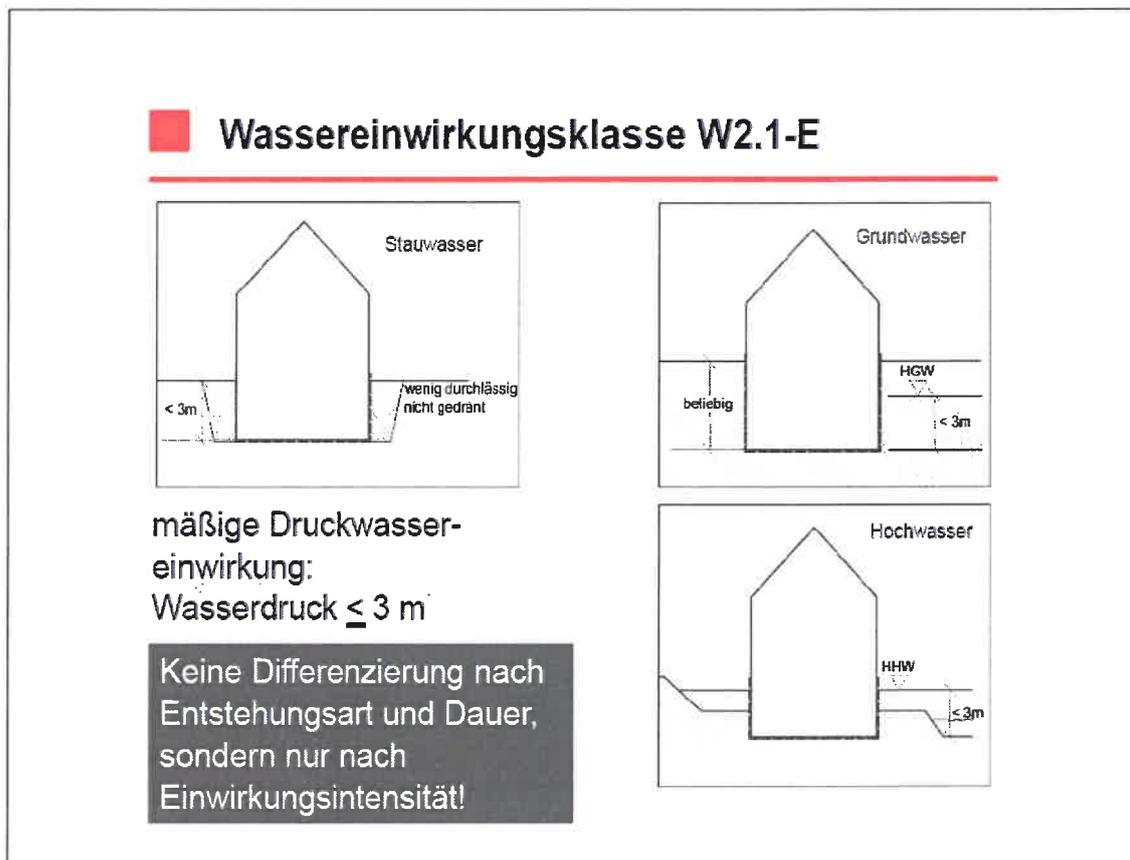
Die Verfüllung von Gräben und Gruben sowie des Arbeitsraumes hat mit Materialien der Verdichtbarkeitsklasse V1 nach ZTVA-StB zu erfolgen. Dies ist lagenweise verdichtet (max. alle 30 cm) einzubauen

Für die Einleitung von Oberflächen- oder Grundwasser in die Kanalisation werden in der Regel behördliche Genehmigungen benötigt.

7.3 Bauwerkssicherung gegen Bodenfeuchtigkeit Schicht- und Grundwasser

Das Wohngebäude soll mit einer Tiefgarage gebaut werden.

Aufgrund der angesetzten Höhe des Bemessungswasserstands bis GOK ist für den unterkellerten Bereich die **Wassereinwirkungsklasse W2.1-E** (mäßige Einwirkung von drückendem Wasser) anzusetzen, da das Sickerwasser / Grundwasser max. < 3m ansteigen kann.



In diesem Fall empfehlen wir, dass die Gründungsplatte und die erdberührenden Wände aus wasserundurchlässigem (WU-) Beton (z.B. „Weiße Wanne“) oder gleichwertig hergestellt werden (z.B. Bitumendickbeschichtung, „Schwarze Wanne“). Dabei ist die aktuelle Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie)“ des DAfStb (Deutscher Ausschuss für Stahlbeton) bzw. die DIN 18195 Teil 6 Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser zu beachten.

Anfallendes Oberflächenwasser ist mit Gegengefälle vom Bauwerk wegzuführen.

Falls Sickerwasser /Stauwasser in der Baugrube entsteht ist eine offene Wasserhaltung durchzuführen.

Grundsätzlich sind hohe Wassereinwirkungen zu vermeiden. Dies bedeutet z.B. dass das Gefälle vom Haus weg anzuordnen ist. Das Gelände sollte z.B.- durch Rinnen und Gegengefälleflächen, in Hanglagen z.B. durch zwischengeschaltete Stützmauern und offen entwässerte Gräben so gestaltet werden, das Niederschlagswasser nicht als Oberflächenwasser zum Gebäude hingeleitet wird.

Für die Einleitung von Oberflächen- oder Grundwasser in die Kanalisation werden in der Regel behördliche Genehmigungen benötigt.

8 Abschließende Hinweise

Die vorliegende Baugrunderkundung beschreibt die, durch punktuelle Bodenaufschlüsse festgestellten Baugrundverhältnisse in geologischer, bodenmechanischer und hydrogeologischer Hinsicht und ist nur für diese gültig. Die bautechnischen Aussagen beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes bekannten Planungszustand.

Sollten Abweichungen vom beschriebenen Baugrund festgestellt werden, ist mit dem Baugrundgutachter Rücksprache zu halten. Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen basieren auf dem im Bericht beschriebenem Erkundungsrahmen und erheben keinen Anspruch auf eine vollständige repräsentative Beurteilung der Fläche.

Die Angaben der Bodengruppen erfolgen vorbehaltlich der Durchführung von bodenmechanischen Laborversuchen zu Korngrößenverteilung und Plastizität.

Die Angaben der bodenmechanischen Kennwerte beruhen auf im Zuge der Sondierungen gewonnenen Erkenntnissen, sowie auf Literaturangaben und Erfahrungswerten. Zur exakten Bestimmung der Kennwerte sind ggf. weitere Feld- und Laborarbeiten erforderlich.

Abweichungen von den Planungsvorgaben, insbesondere eine Abweichung von der seitens des Berichterstatters angenommenen Höhe der Unterkante Bodenplatte können Änderungen bei der Gründungsempfehlung zur Folge haben.

Weil nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass außerhalb der durch die Bodenaufschlüsse repräsentierten Bereiche andersartige Baugrundverhältnisse angetroffen werden können, sollte der Gutachter in allen Zweifelsfragen und zur Abstimmung evtl. erforderlicher Anpassungsmaßnahmen rechtzeitig konsultiert werden.

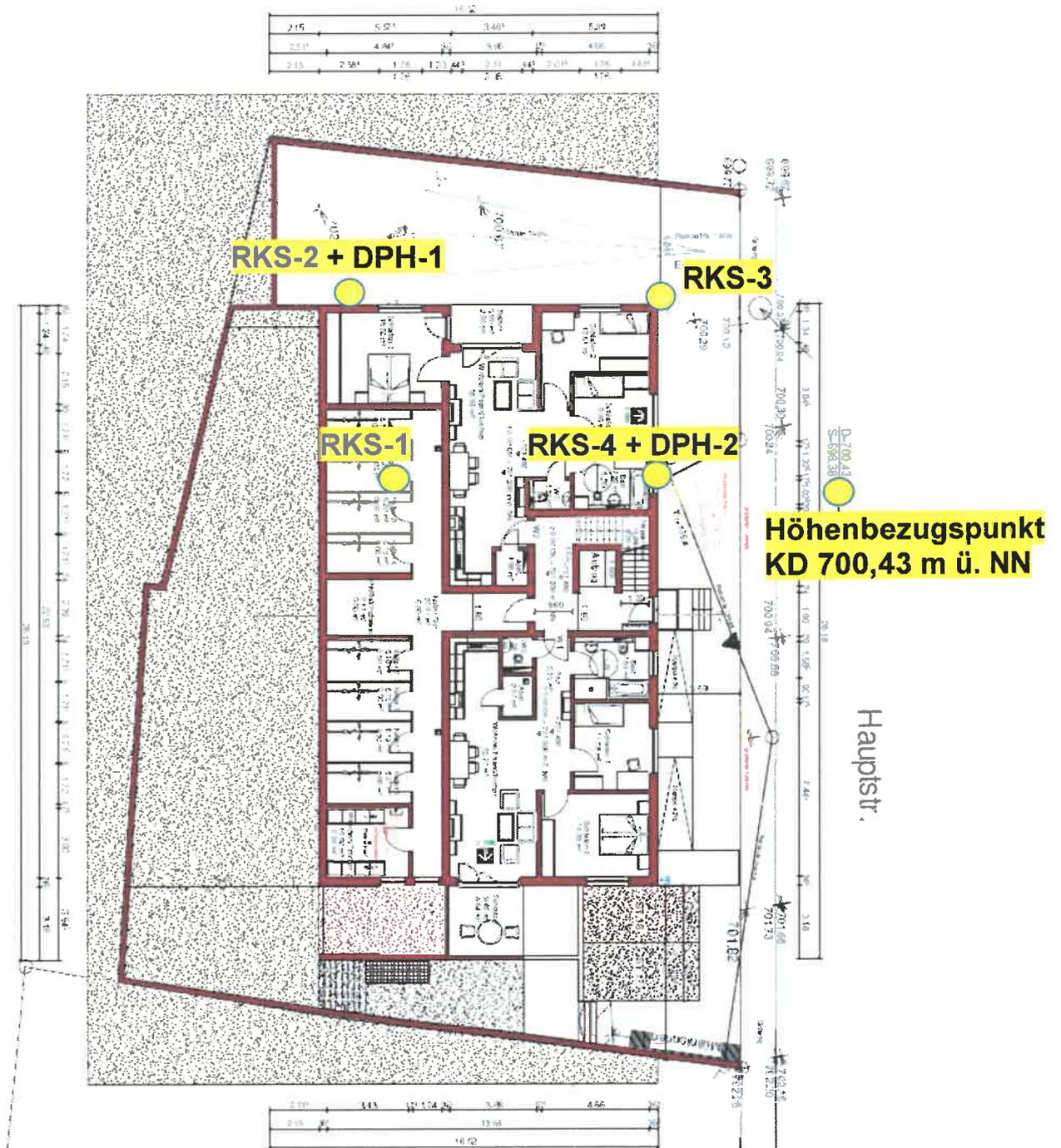
Wir empfehlen, auch die Aushub- und Gründungsarbeiten fachtechnisch überwachen bzw. die Baugrubensohle abnehmen zu lassen. Hierfür steht Ihnen unser Büro gerne zur Verfügung.

Der vorliegende Bericht ist nur in seiner Gesamtheit verbindlich.

Rüsselsheim am Main, den 31.08.2022

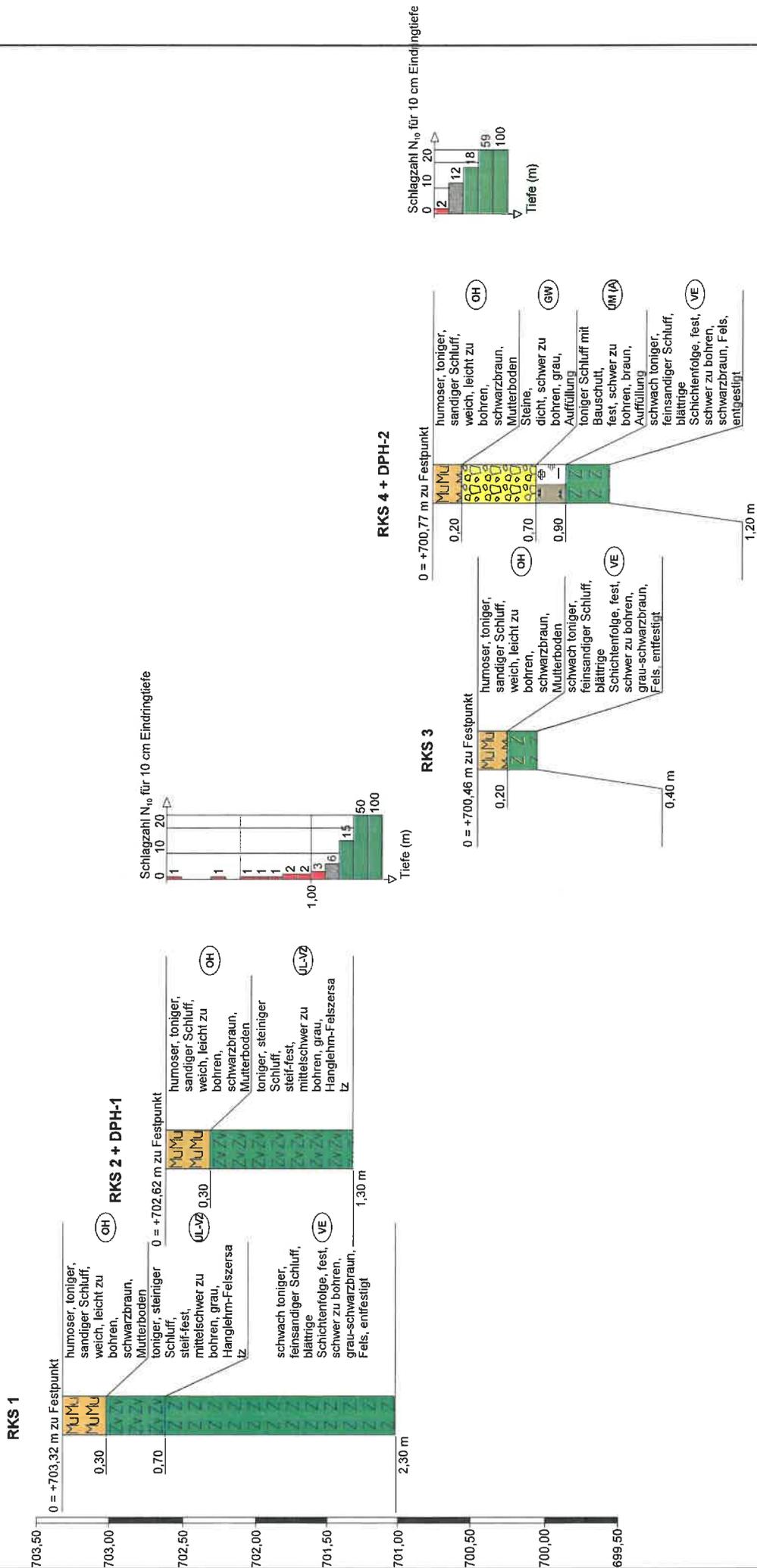


Mustafa Sen (B.eng. Umwelttechnik)



Projekt	Neubau eines Mehrfamilienhauses + 8 WE und Tiefgarage	
Adresse	Hauptstr. 23, 72355 Schörzingen	
Auftraggeber	A+J Wohnbauprojekt GmbH i. Gr. Herr Janusz Bizon, Friedrich-List-Str. 9a, 78234 Engen-Welschingen	
Baugrunduntersuchung	BBU Büro für Baugrund und Umwelttechnik	25.07.2022
Anlage	Lageplan der Sondierpunkte	ANLAGE 1

Profilschnitt - Bohrprofile nach DIN 4023





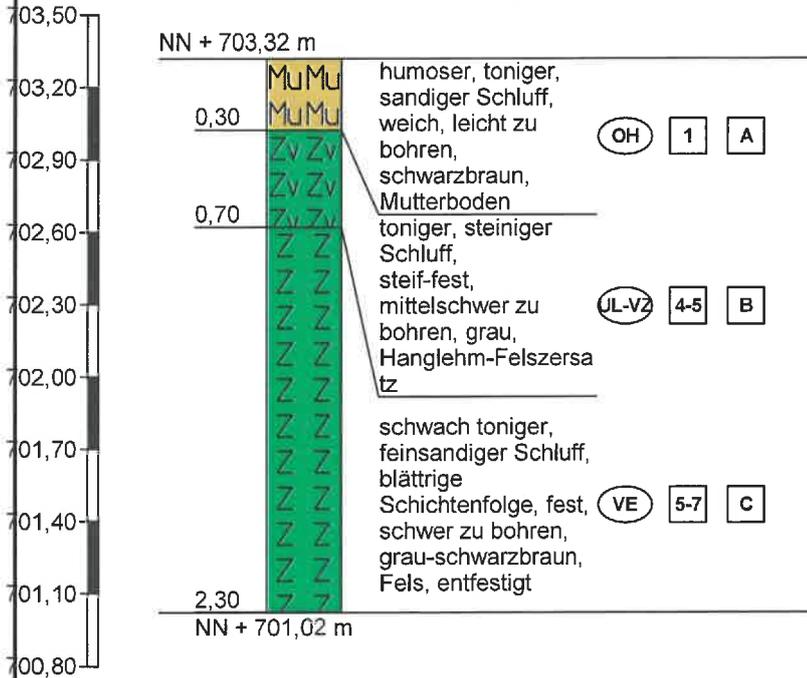
BBU
Mustafa Sen (B.eng.)
Gutenbergstraße. 3
65428 Rüsselsheim

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses + 8
WE und Tiefgarage, Hauptstr. 23, 72355
Schörzingen
Auftraggeber: A+J Wohnbauprojekt GmbH i. Gr.
Herr Janusz Bizon, Friedrich-List-Str. 9a, 78234
Engen-Welschingen

Anlage 2.2.1
Datum: 25.07.2022
Bearb.: M. Sen

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

RKS 1



Höhenmaßstab 1:30



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage 2.2.1

Bericht:

Az.: 2022153

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses + 8 WE und Tiefgarage, Hauptstr. 23, 72355 Schörzingen

Bohrung Nr RKS 1 /Blatt 1

Datum:

25.07.2022

1	2			3		4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe			i) Kalk- gehalt		
0,30	a) humoser, toniger, sandiger Schluff							
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) schwarzbraun					
	f) Mutterboden	g) Quartär	h) OH					
0,70	a) toniger, steiniger Schluff			einaxiale Druckfestigkeit 5,0 kg/cm ²				
	b)							
	c) steif-fest	d) mittelschwer zu bohren	e) grau					
	f) Hanglehm-Felsersatz	g) unterer schwarzhura	h) UL-VZ					
2,30	a) schwach toniger, feinsandiger Schluff			Kein weiterer Bohrfortschritt möglich				
	b) blättrige Schichtenfolge							
	c) fest	d) schwer zu bohren	e) grau-schwarzbraun					
	f) Fels, entfestigt	g) unterer Schwarzjura	h) VE					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.



BBU
Mustafa Sen (B.eng.)
Gutenbergstraße. 3
65428 Rüsselsheim

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses + 8
WE und Tiefgarage, Hauptstr. 23, 72355
Schörzingen
Auftraggeber: A+J Wohnbauprojekt GmbH i. Gr.
Herr Janusz Bizon, Friedrich-List-Str. 9a, 78234
Engen-Welschingen

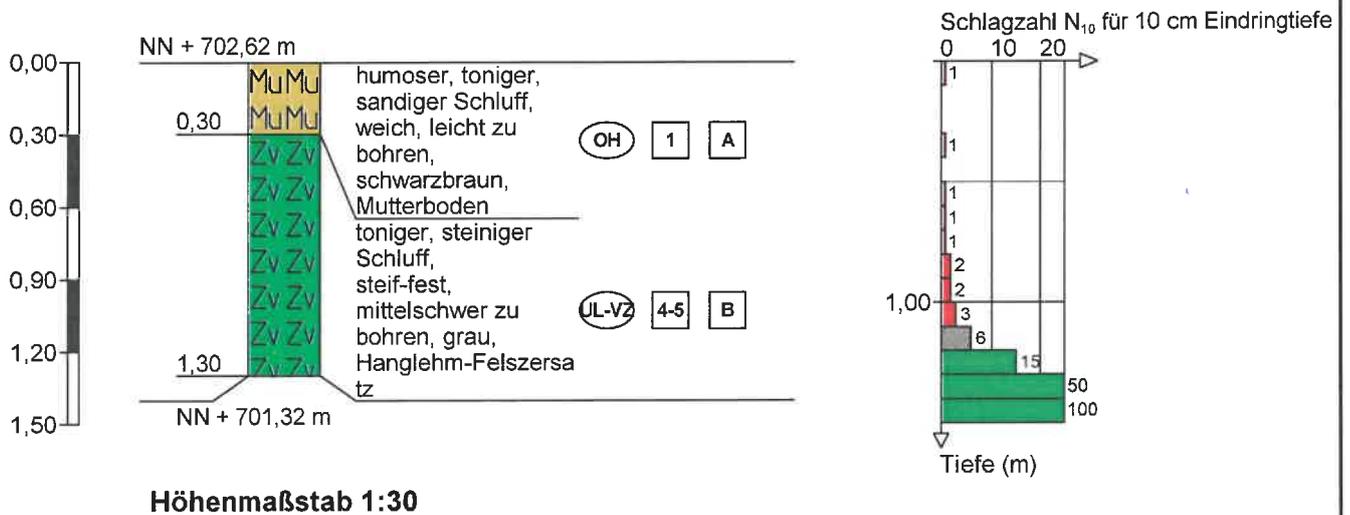
Anlage 2.2.2

Datum: 25.07.2022

Bearb.: M. Sen

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

RKS 2 + DPH-1





Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben

Anlage 2.2.2

Bericht:

Az.: 2022153

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses + 8 WE und Tiefgarage, Hauptstr. 23, 72355 Schörzingen

Bohrung Nr RKS 2 + DPH-1 /Blatt 1

Datum:

25.07.2022

1	2			3		4	5	6
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe					
0,30	a) humoser, toniger, sandiger Schluff			Kein weiterer Bohrfortschritt möglich				
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) schwarzbraun					
	f) Mutterboden	g) Quartär	h) OH					
1,30	a) toniger, steiniger Schluff			Kein weiterer Bohrfortschritt möglich				
	b)							
	c) steif-fest	d) mittelschwer zu bohren	e) grau					
	f) Hanglehm-Felsersatz	g) unterer Schwarzhura	h) UL-VZ					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.



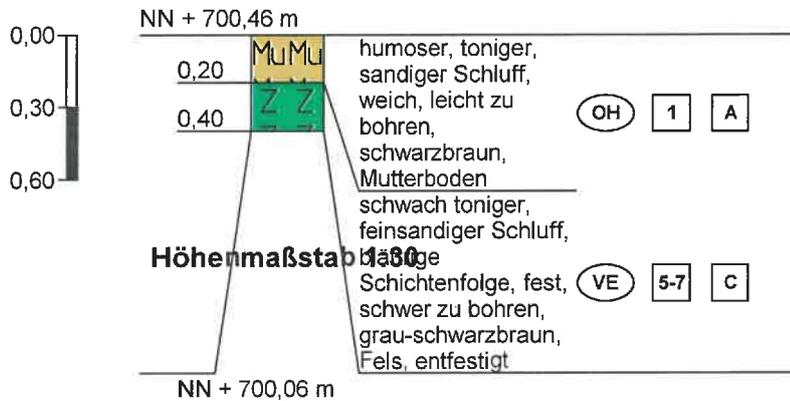
BBU
Mustafa Sen (B.Eng.)
Gutenbergstraße. 3
65428 Rüsselsheim

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses + 8
WE und Tiefgarage, Hauptstr. 23, 72355
Schörzingen
Auftraggeber: A+J Wohnbauprojekt GmbH i. Gr.
Herr Janusz Bizon, Friedrich-List-Str. 9a, 78234
Engen-Welschingen

Anlage 2.2.3
Datum: 25.07.2022
Bearb.: M. Sen

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

RKS 3





Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben

Anlage 2.2.3

Bericht:

Az.: 2022153

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses + 8 WE und Tiefgarage, Hauptstr. 23, 72355 Schörzingen

Bohrung Nr RKS 3 /Blatt 1

Datum:

25.07.2022

1	2			3	4	5	6	
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)				Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,20	a) humoser, toniger, sandiger Schluff							
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) schwarzbraun					
	f) Mutterboden	g) Quartär	h) OH					i) 0
0,40	a) schwach toniger, feinsandiger Schluff			Kein weiterer Bohrfortschritt möglich				
	b) blättrige Schichtenfolge							
	c) fest	d) schwer zu bohren	e) grau-schwarzbraun					
	f) Fels, entfestigt	g) unterer Schwarzhura	h) VE					i) ++
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					i)
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					i)
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					i)

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.



BBU
Mustafa Sen (B.Eng.)
Gutenbergstraße. 3
65428 Rüsselsheim

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses + 8
WE und Tiefgarage, Hauptstr. 23, 72355
Schörzingen

Anlage 2.2.4

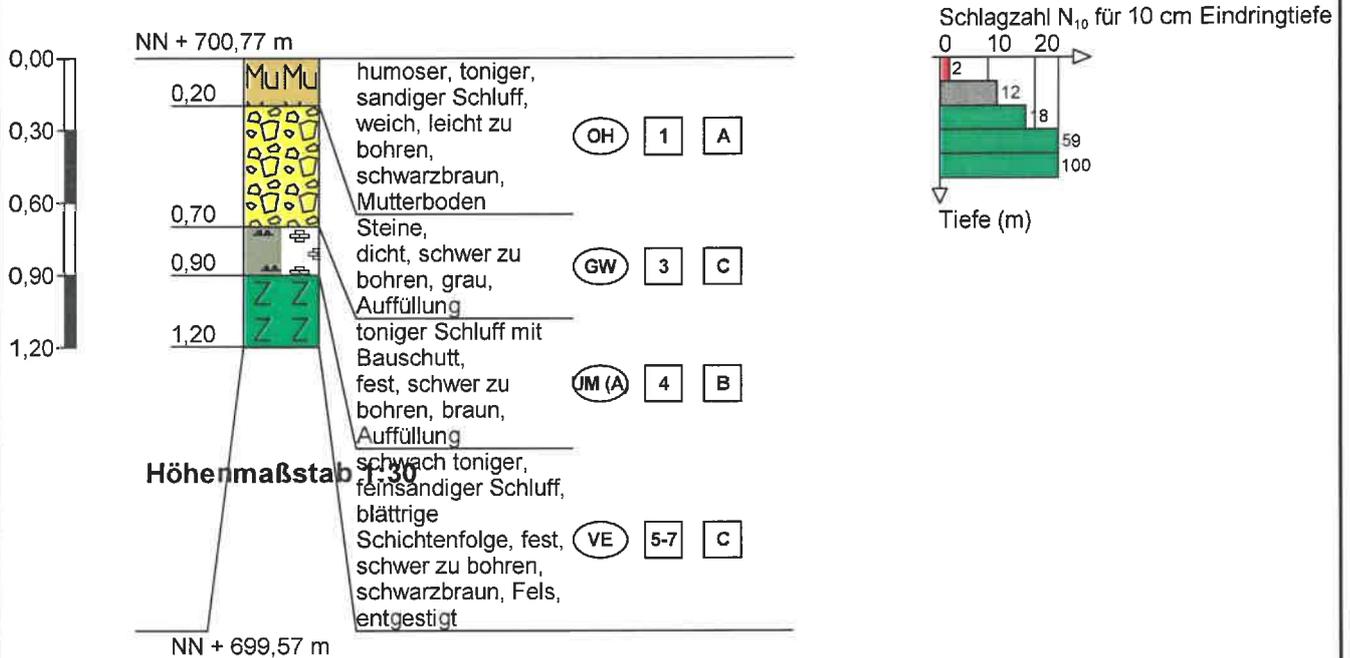
Datum: 25.07.2022

Auftraggeber: A+J Wohnbauprojekt GmbH i. Gr.
Herr Janusz Bizon, Friedrich-List-Str. 9a, 78234
Engen-Welschingen

Bearb.: M. Sen

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

RKS 4 + DPH-2





Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben

Anlage 2.2.4

Bericht:

Az.: 2022153

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses + 8 WE und Tiefgarage, Hauptstr. 23, 72355 Schörzingen

Bohrung Nr RKS 4 + DPH-2 /Blatt 1

Datum:

25.07.2022

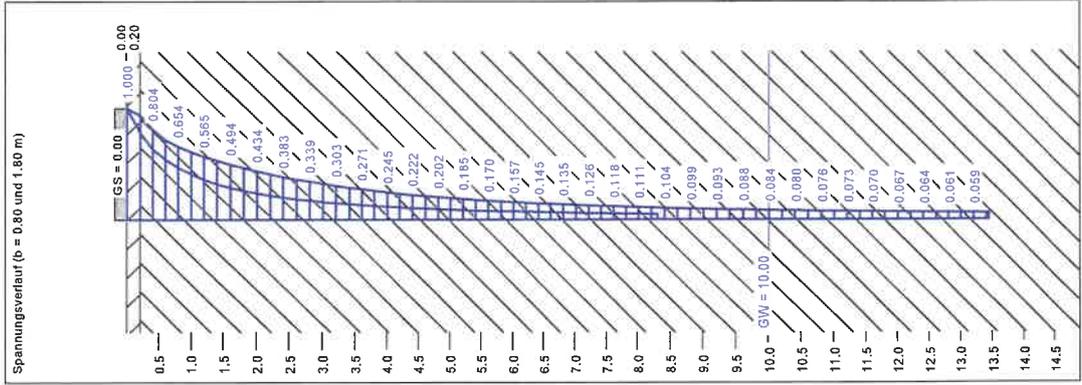
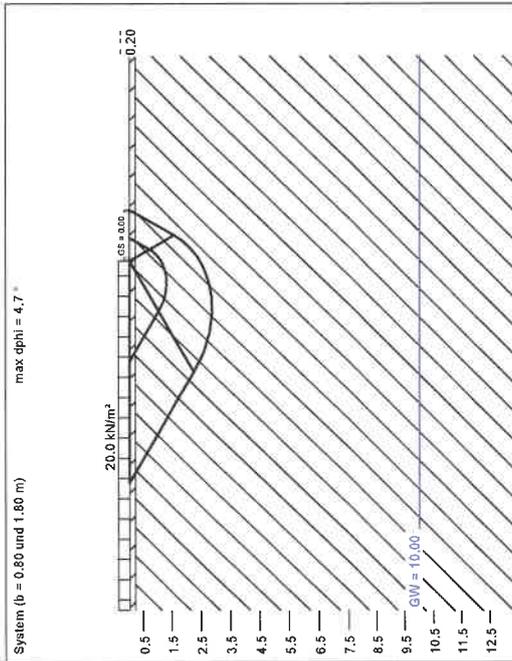
1	2			3	4	5	6	
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)				Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,20	a) humoser, toniger, sandiger Schluff							
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) schwarzbraun					
	f) Mutterboden	g) Quartär	h) OH	i) 0				
0,70	a) Steine							
	b)							
	c) dicht	d) schwer zu bohren	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Basaltsteine	h) GW	i)				
0,90	a) toniger Schluff mit Bauschutt							
	b)							
	c) fest	d) schwer zu bohren	e) braun					
	f) Auffüllung	g)	h) UM (A)	i)				
1,20	a) schwach toniger, feinsandiger Schluff			Kein weiterer Bohrfortschritt möglich				
	b) blättrige Schichtenfolge							
	c) fest	d) schwer zu bohren	e) schwarzbraun					
	f) Fels, entgestigt	g) unterer Schwarzjura	h) VE		i) ++			
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Setzungsberechnung für Plattengründung unterkellert

BV Mehrfamilienhauses mit 8 Tiefgarage, Hauptstr. 23, Schörzingen

Boden	γ [kN/m ³]	γ' [kN/m ³]	ϕ [°]	C [kN/m ²]	E_s [MN/m ²]	v	Bezeichnung
	22.0	12.0	35.0	0.0	60.0	0.00	Ausgleichsicht
	20.0	10.0	30.0	30.0	50.0	0.00	Festzersatz

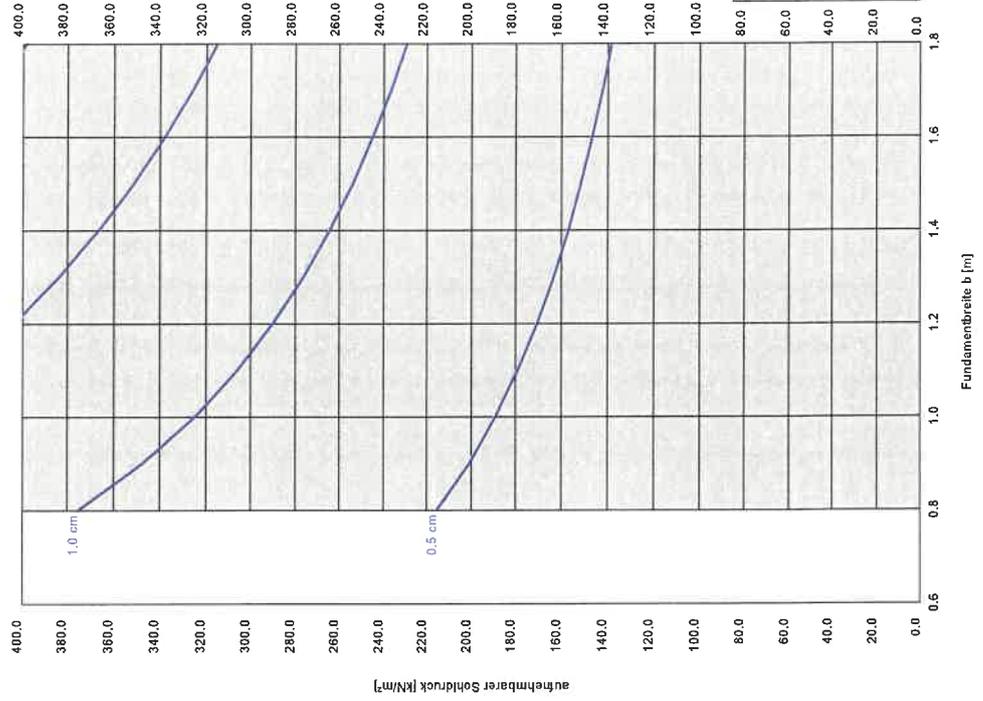


a	b	zul σ	zul R	s	cal ϕ	cal c	γ_2	σ_0	k_s
28.18	0.80	717.4	573.9	2.15*	30.6	28.41	20.46	20.00	33.4
28.18	0.90	730.8	657.7	2.41*	30.6	26.80	20.41	20.00	30.3
28.18	1.00	743.7	743.7	2.67*	30.5	27.11	20.37	20.00	27.8
28.18	1.10	756.1	831.8	2.94*	30.5	27.37	20.34	20.00	25.8
28.18	1.20	768.4	922.0	3.20*	30.4	27.59	20.32	20.00	24.0
28.18	1.30	780.4	1014.5	3.48*	30.4	27.77	20.29	20.00	22.4
28.18	1.40	792.2	1109.1	3.76*	30.4	27.93	20.27	20.00	21.1
28.18	1.50	803.9	1205.8	4.04*	30.3	28.06	20.26	20.00	19.9
28.18	1.60	815.4	1304.7	4.32*	30.3	28.18	20.24	20.00	18.9
28.18	1.70	826.9	1405.7	4.60*	30.3	28.29	20.23	20.00	18.0
28.18	1.80	838.3	1508.9	4.89*	30.3	28.38	20.21	20.00	17.1

* Vorbelastung = 24.0 kN/m²
 zul $\sigma = \sigma_{ulx} / (\gamma_{gr} \cdot \gamma_{(e,q)}) = \sigma_{ulx} / (1.40 \cdot 1.43) = \sigma_{ulx} / 1.99$
 Verhältnis Veränderliche(Q)/Gesamtlasten(G+Q) = 0.50

Berechnungsgrundlagen:
 Grundbruchformel nach DIN 4017:2006
 Teilsicherheitskonzept
 Streifenfundament (a = 28.18 m)
 $\gamma_{(e,q)} = 1.40$
 $\gamma_{gr} = 1.35$
 Anteil Veränderliche Lasten = 0.500
 $\gamma_{(e,q)} = 0.500 \cdot \gamma_{gr} + (1 - 0.500) \cdot \gamma_e$

$\gamma_{(e,q)} = 1.425$
 Gründungsschle = 0.00 m
 Grundwasser = 10.00 m
 Vorbelastung = 24.0 kN/m²
 Grenztiefe mit p = 20.0 %
 Grenztiefen spannungsvariabel bestimmt
 — aufnehmbare Sohldruck
 — Setzungen





1. Art der Baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse
0.4 Grundflächenzahl
1.0 Geschossflächenzahl
30° Dachneigung
SD Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baufenster

300 - 301 Flurstücksnummern

300/3 - 305/1 Flurstücksnummern

6. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

Sicherheitsstreifen
 Fahrbahn
 Gehweg

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.13. aufgehobene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB) Baugrenze

Firstrichtung

Grünfläche

Spielplatz



(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Bebauungsplansenwurfs und Beschluss über öffentliche Auslegung	am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
Öffentliche Auslegung	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am
Satzungsbeschluss	am
Stadt Schömburg, den	Karl-Josef Sprenger Bürgermeister
Bekanntmachung und Inkrafttreten	am

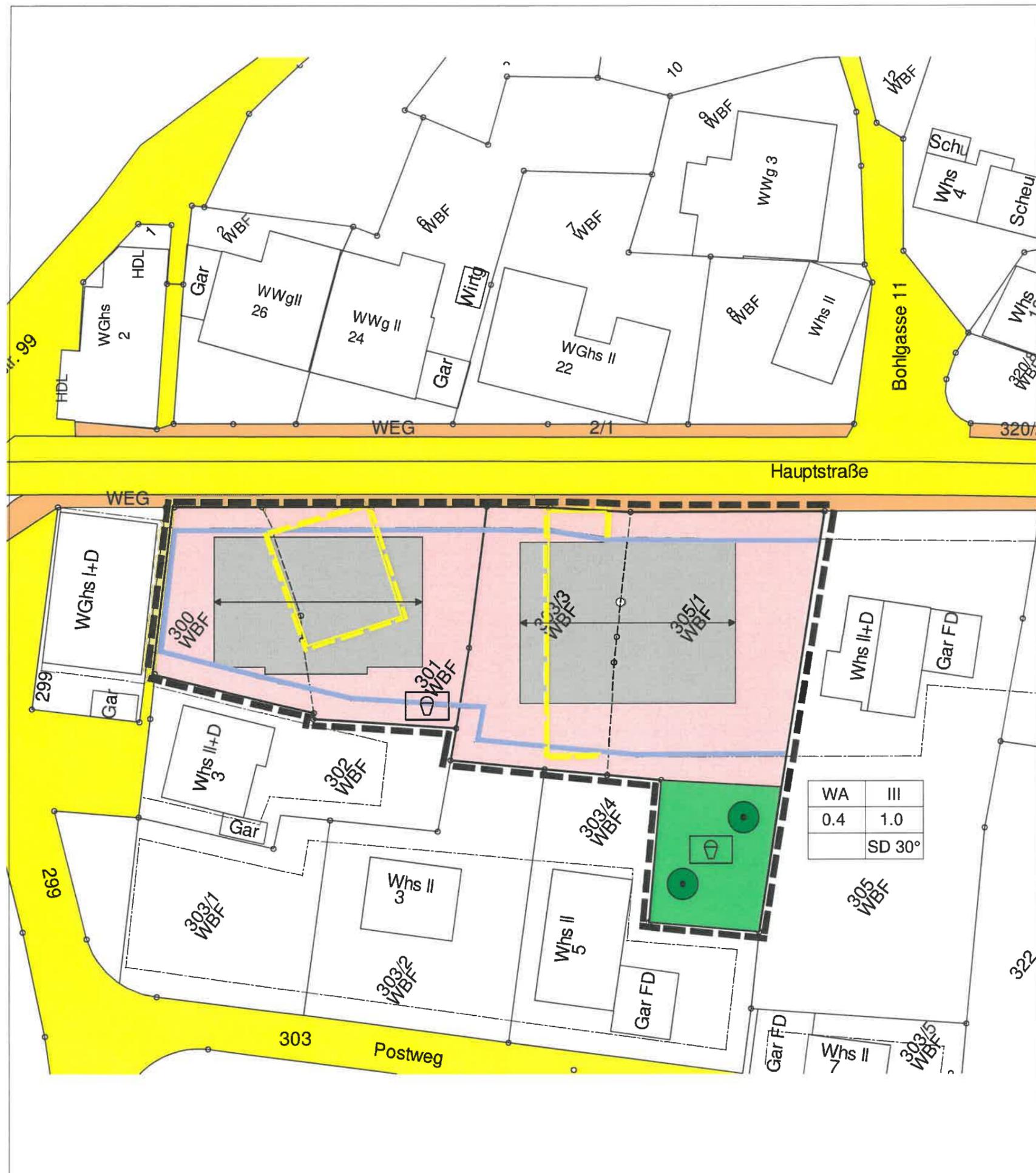
Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schömburg übereinstimmen.

Stadt Schömburg, den
 Bürgermeister



Planvorhaben:
 Gemeinde Schömburg
 Gemarkung Schörzingen
 Kreis Zollernalbkreis
 Lage Hauptstraße 21 - 23
 Investor:
 A+ J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
 Herr Janusz Bizon
 Friedrich-List-Str. 9a
 78234 Engen-Welschingen
 Planersteller:
 ROUD-HAUS GmbH
 Tübinger Straße 14
 72379 Hechingen

Erstellt:	Plan-Nr.:	Stand:
		16.01.2023
Gezeichnet:		Maßstab:
		1:500



1. Art der Baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der Baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | | |
|-----|------------------------|
| III | Zahl der Vollgeschosse |
| 0.4 | Grundflächenzahl |
| 1.0 | Geschosflächenzahl |
| 30° | Dachneigung |
| SD | Dachform |
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baufenster
- 300 - 301 Flurstücksnummern
 300/3 - 305/1 Flurstücksnummern
6. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Sicherheitsstreifen
 Fahrbahn
 Gehweg
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.13. aufgehobene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Baugrenze
- Firstrichtung
- Grünfläche
- Spielplatz

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am
Billigung des Bebauungsplansenwurfs und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
Öffentliche Auslegung	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am
Satzungsbeschluss	am
Stadt Schömburg, den Karl-Josef Sprenger Bürgermeister
Bekanntmachung und Inkrafttreten	am
Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schömburg übereinstimmen.	
Stadt Schömburg, den Bürgermeister



Planvorhaben:
 Gemeinde Schömburg
 Gemarkung Schörzingen
 Kreis Zollernalbkreis
 Lage Hauptstraße 21 - 23

Investor:
 A+ J Wohnbauprojekt GmbH i.Gr.
 Herr Janusz Bizon
 Friedrich-List-Str. 9a
 78234 Engen-Welschingen

Planersteller:
 ROUD-HAUS GmbH
 Tübinger Straße 14
 72379 Hechingen

Erstellt:	Plan-Nr.:	Stand:
		16.01.2023
Gezeichnet:		Maßstab:
		1:500

Luis Ramos
Fachgutachter Fledermäuse/Vögel
Schwalbenweg 10
88213 Ravensburg

Telefon Büro: 0751 99 55 81 08
Mobil 01520 5760458
E-Mail: luisramos@t-online.de

An:
Firma A+J Wohnbauprojekt GmbH
Herr Janusz Bizon
Friedrich-List-Straße 9a
78234 Engen-Welschingen

Datum: 23.01.2023

Fachbeitrag

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung und Überprüfung am 20.07.2022 und 11.01.2023

- **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung/Überprüfung Gebäude**
- **Aufnahme/Überprüfung Gehölze und Strukturen Gesamtfläche Flurst. Nr. 300, 301, 303/1 und 305/1**

Bauvorhaben: Abbruch Bestandsgebäude und Neubauten MFH, Tiefgarage

Bauort: 72335 Schörzingen, Schömburg, Hauptrasse 23, Flurst. Nr. 300, 301, 303/1 und 305/1

Standortdaten: Gemeinde Schömburg
 Gemarkung Schörzingen
 Kreis Zollernalbkreis
 Lage Hauptstraße. 23

Sehr geehrter Herr Bizon,

im Bereich 72335 Schörzingen, Hauptrasse 23 und auf den Flst. Nr. **300, 301, 303/1 und 305/1** sollen wegen geplanten Neubauten das bestehende Gebäude abgerissen und die bestehende offene Fläche (ehemaliger Bauergarten und Obstgarten) freigeräumt werden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung (Relevanzbegehung) gefordert, um die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ausreichend zu beachten.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Überprüfung des Gebäudes muss ausgeschlossen werden, dass durch den Rückbau besonders geschützte Arten, wie z.B. die Haussperlinge, Rauchschwalben und Mehlschwalben, sowie streng geschützte Arten (insbesondere Fledermausarten, aber auch Turmfalke und Schleiereule) beeinträchtigt werden. Weiter müssen damit Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Nr.1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden werden.

Sollten Arten betroffen sein, müssen ggfs. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt oder zeitliche Vorgaben beachtet werden, um Beeinträchtigungen und Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG zu vermeiden.

Nach Durchführung der Begehungen und Überprüfungen am **20.07.2022** und **11.01.2023** sende ich Ihnen meinen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Weiterleitung an die Behörde zu. Bitte kontaktieren Sie mich bei Rückfragen.

Mit freundlichen Grüßen

Luis Ramos

Fachgutachter Fledermäuse und Vögel

Ravensburg, 23.01.2023

Inhalt	
Aufgabenstellung/Methode/Termine	3
Planung	3
Beschreibung Gebäude	4
Beschreibung Fläche/Gehölze	4
Artenschutzrecht	5
Standort	6
Schutzgebiete	6
Ergebnisse und artenschutzrechtliche Bewertung des Gebäudes	7
Fledermäuse	7
Vögel	7
Ergebnisse und Bewertung der Gesamtfläche einschließlich Gehölzbestand	7
Vogelnachweise	8
Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 39 BNatSchG	9
Artenschutzrechtliches Fazit	9
Lageplan	10
Gehölze	11

Aufgabenstellung/Methode/Termine

Für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (u.a. Fledermäuse) ist bei Vorhaben nach Paragraph 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld zu prüfen, ob durch den Eingriff Belange des besonderen Artenschutzes berührt werden.

Um die Belange des besonderen Artenschutzes zu beachten, erfolgte am **20.07.2022 in der maßgeblichen Brutzeit der Vögel und Sommerquartierzeit der Fledermäuse** die Überprüfung des landwirtschaftlichen Gebäudes mit Wohnhausteil und Wirtschaftsteil.

Es wurde eine ausführliche Kontrolle aller Bereiche durchgeführt. Hierbei wurden alle Innenräume, der Dachstuhlraum und die Fassaden überprüft und Brutplätze für Vögel und Fledermausquartiere aufgenommen bzw. kontrolliert. Hierbei wurden auch Vogelbestände im gesamten Außenbereich aufgenommen.

Da im Rahmen dieser Potenzialeinschätzung alle Bereiche gut kontrolliert werden konnten und somit eine abschließende Bewertung des Gebäudes möglich war, wurde nach fachgutachterlicher Einschätzung eine tiefer gehende Überprüfung (Detektorbegehung wegen Fledermäuse im Sommer) in diesem Fall als nicht erforderlich eingestuft.

Nach einer weiteren Begehung am 11.01.2023 wurden die bestehenden Obstbäume, Laubbäume und sonstige Gehölze aufgenommen.

Die Kontrolle erfolgte folgendermaßen:

- Suche nach möglichen Spuren von Fledermäusen (Kotpellets, Hangspuren, Verfärbungen) im Gebäude und an der Außenfassade.
- Prüfung Dachraum und Wände und weiterer potentieller Stellen nach Fledermäusen usw.
- Überprüfung von Vogelnesten usw.
- Aufnahme sonstiger Arten (Echte Mäuse, Marder, Bilche usw.).

Planung

Im Bereich 72335 Schörzingen, Haupttrasse 23 und Flst. Nr. 300, 301, 303/1 und 305/1 ist geplant das alte landwirtschaftliche Gebäude abzubauen und die rötlich markierten Teilstücke für den Wohnungsbau freizuräumen.

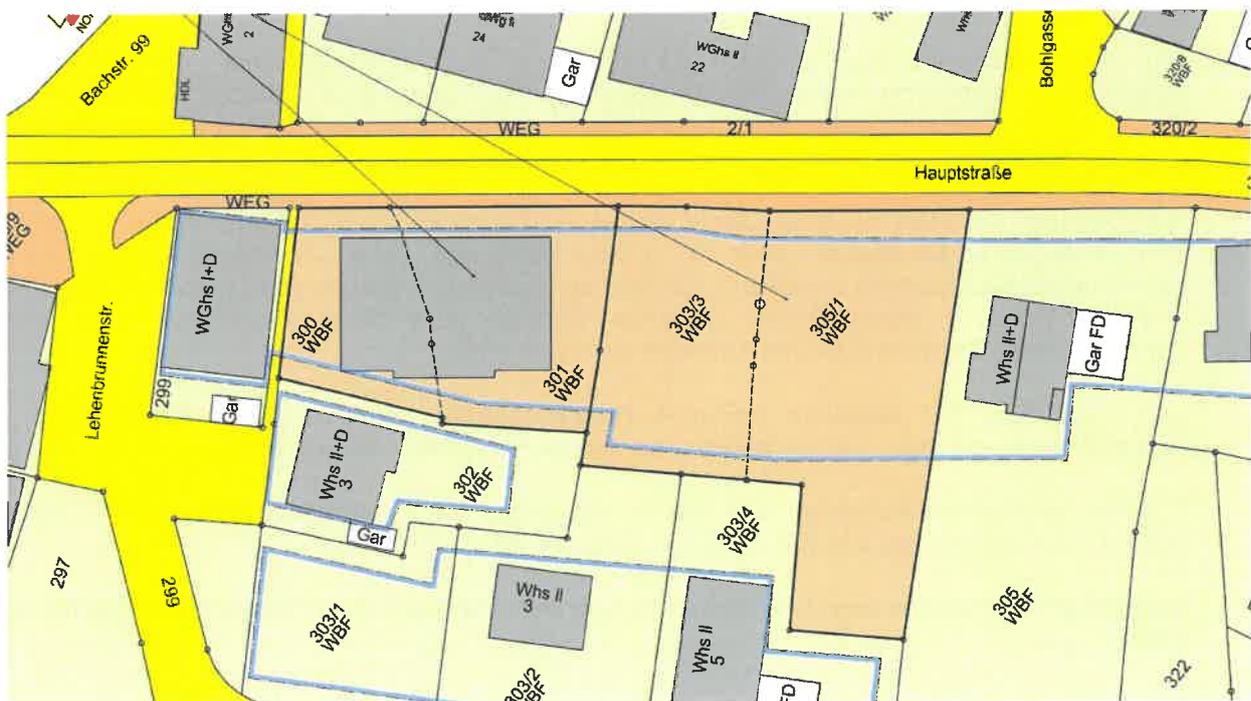


Abbildung 1

Beschreibung Gebäude

Das landwirtschaftliche Gebäude samt Wohnteil befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten baulichen Zustand (schadhafte Dachbereiche, eingebrochene Bereiche, starke Rissbildung usw.). Die bestehenden Dachstuhlräume sind aufgrund der zerstörten Dachhaut beschädigt und für anspruchsvolle Fledermausarten insgesamt sehr ungünstig. Weiter besteht ein starker Marderbefall in allen Räumen. Alte Mehlschwalben- oder Rauchschwalbennester o.ä. bestehen nicht. Fensterläden bestehen nicht. Potentielle Verschalungen oder Wandbereiche wurden nicht festgestellt.



Abbildung 2: Gebäude Hauptstraße 23 und verwilderter Bauergarten samt verwilderte Obstwiese. 20.07.2022, Ramos.

Beschreibung Fläche/Gehölze

Die Gesamtfläche Flurstück Nr. 300, 301, 303/1 und 305/1 entspricht einer verbrachten und seit vielen Jahren nicht mehr bewirtschafteten bzw. gepflegten ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche. Daher besteht hier ein Obstgarten, Gartenhütten, alte Strukturen der Gärten (Zäune usw.), sowie eine Garage auf Flst. Nr. 305/1.

Auf Flurstück Nr. 305/1 bestehen direkt an der Grenze zu Flurstück 305 und 303/4 1 alter großer und wertgebender **Birnbaum**, sowie ein weiterer **Birnbaum** und ein **Zwetschgenbaum**. Auf Höhe der Hauptstraße (oberhalb Hangkante) stehen auf gleichem Flurstück samt dem Flst. 303/1 zudem **3 Apfelbäume**, **1 junge Eiche**, **3 junge Eschen** (eine davon 4-stämmig) und **5 junge Zwetschgenbäumchen** (alle Durchmesser ca. 10-15 cm).

Auf Höhe Flst. 301 bestehen weiter **4 Haselsträucher**, einzelne junge **Zwetschgen**, viele **Schößlinge** Zwetschge, **1 junge Weide** und diverse Sträucher (Wildwuchs).

Weil der ehemalige Obstgarten und Fläche seit langer Zeit nicht mehr gepflegt wurde, bestehen zudem viele Schößlinge, alte Rosenstöcke, Stauden usw. Siehe bitte

Beigefügt erhalten Sie von dem Gebäude und den Gehölzen eine Fotodokumentation als PDF.

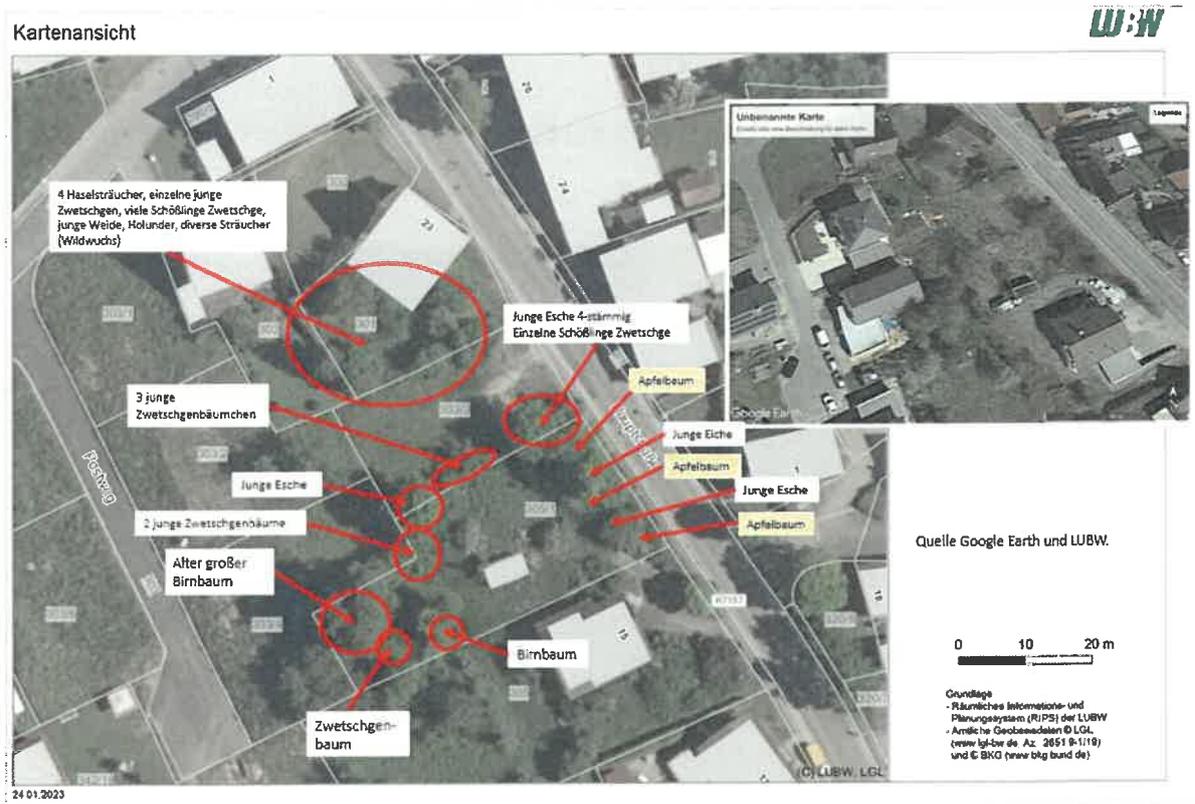


Abbildung 3: Gehölze auf den 4 Flurstücken. Aufnahme durch Luis Ramos, 2022 und 2023. Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19 und Google Earth.

Artenschutzrecht

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, aktuell geänderte Fassung vom 18. August 2021) müssen bei Eingriffen die Belange des Artenschutzes nach den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden.

Zu diesem Artenspektrum gehören folgende Gruppen:

- nach BNatSchG „streng geschützte Arten“, FFH-Anhang IV-Arten und alle europäisch geschützte Vogelarten.

Nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr. 3 BNatSchG ist es verboten:

§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Standort

Gemeinde Schömburg
 Gemarkung 8041 (Schörzingen)
 Flurstück 300, 301, 303/1 und 305/1

Siehe bitte <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/2XUWvrnUqWTNZN07vFYQa>



Abbildung 4: Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht betroffen.



Abbildung 5: Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.

Ergebnisse und artenschutzrechtliche Bewertung des Gebäudes

Fledermäuse

Das Gebäude besitzt aufgrund des schlechten Zustandes und des Mardervorkommens keine geeigneten, sicheren und potentiellen Fledermausquartiere. Es wurden demnach keine Hinweise auf ein Fledermausvorkommen gefunden - weder in Form von lebenden Tieren, Kotpellets und Kadaver, noch als Fraßreste usw.

Eine Wochenstube oder sonstige Fledermäuse-Quartiere wird aufgrund dem Zustand des Gebäudes und fachgutachterlicher Einschätzung nicht erwartet.

Eine weiterführende Überprüfung der Fledermäuse, z.B. durch Ausflug- oder Detektorkontrollen in der maßgeblichen Sommerquartierzeit, wurde nach fachgutachterlicher Einschätzung als nicht erforderlich eingestuft.

→ **Beeinträchtigungen von Fledermäusen oder Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden wegen dem geplanten Abbruch nicht erwartet. Zeitliche Einschränkungen für den Abbruch gibt es aufgrund fehlender Bestände zwar nicht, aber es wird empfohlen das Gebäude im Winter 01.10.-28./29.02. abzurechen.**

Vögel

Es wurden keine Nester von gefährdeten **Rauchschwalben im Innenbereich und Mehlschwalben an der Fassade festgestellt. Weiter bestehen keine Brutplätze von Turmfalke oder Schleiereule. Aufgrund der sehr beschädigten Gebäude-/Dachteile fehlen auch Brutplätze von Haussperling, Feldsperling, Grauschnäpper, Hausrotschwanz oder Bachstelze.**

→ Gemäß der Überprüfung am 20.07.2022 und fachgutachterlicher Einschätzung werden aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudes und des Mardervorkommens keine **Vogelarten** erwartet.

→ **Beeinträchtigungen von Vogelarten oder Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit durch den Abbruch nicht erwartet.**

→ **Zeitliche Einschränkungen für den Abbruch gibt es aufgrund fehlender Bestände zwar nicht, aber es wird empfohlen das Gebäude im Winter 01.10.-28./29.02. abzurechen.**

Ergebnisse und Bewertung der Gesamtfläche einschließlich Gehölzbestand

Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Begehung am 20.07.2022 en im Jahr 2022 mind. **22 Vogelarten** festgestellt.

Davon werden aufgrund der Obstbäume, Laubbäume und Sträuchern mehrere Arten als Brutvögel eingestuft. Dazu gehören die eher anspruchsvollen (aber nicht gefährdeten) Brutvogelarten Stieglitz und Wacholderdrossel. Als weitere Brutvögel werden eingestuft: Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp.

Zu den nachgewiesenen wertgebenden jagenden Vogelarten im Plangebiet, die im Umfeld brüten, zählen der streng geschützte **Grünspecht**, die gefährdeten Arten **Rauchschwalbe** und **Türkentaube**, sowie Vorwarnlistenarten **Haussperling** und **Mehlschwalben**.

In den Obstbäumen und Laubbäumen bestehen keine Höhlen, so dass Höhlenbrüterarten ausgeschlossen werden. Die hohen Obstbäume, vor allem der hohe alte wertgebende Birnbaum, wird als potentieller Brutbaum für Rabenkrähen und Elstern eingestuft.

→ Gemäß der Überprüfung am 20.07.2022 und fachgutachterlicher Einschätzung werden keine gefährdeten oder streng geschützten Vogelarten oder Arten der Vogelschutzrichtlinie erwartet.

→ Mit dem Verlust der z.T. dichten Gehölzbestände auf den gesamten betroffenen Flurstücksflächen gehen Brutstätten von mind. 10 Vogelarten, die als ubiquitäre Arten eingestuft werden. Jedoch sind darunter auch Arten, die als eher anspruchsvollere

Brutvogelarten gelten, wie Wacholderdrossel und Stieglitz. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser einzelnen Vorkommen werden nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht erwartet (auch nicht der lokalen Population), aber es wird **empfohlen den alten Birnbaum Flurstück Nr. 305/1 und auch die weiteren hier randlich stehenden Birn-/Zwetschgenbäume zu erhalten. Schwieriger wird es vermutlich mit dem Erhalt der Apfelbäume an der Hauptstraße.**

- **Beeinträchtigungen von Vogelarten oder Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG werden mit dem Freimachen der Fläche nicht erwartet, jedoch ist der Zeitraum der Rodungen zu beachten (außerhalb Brutzeit) und es wird empfohlen die wertgebenden alten Obstbäume am Rande des Grundstücks zu erhalten. Weiter sollen durch Neupflanzungen von standortheimischen Gehölzen wieder Brutmöglichkeiten für Stieglitze usw. zu schaffen. Auf exotische standortfremde Gehölze (Thuja, Kirschlorbeer usw.) soll verzichtet werden. Hecken sollten z.B. aus Hainbuche oder auch Liguster bestehen.**
- **Vogelschlag: aufgrund des streng geschützten Grünspechtes und weiterer wertgebender Vogelarten sollen Balkongeländer aus durchsichtigem Glas vermieden werden. Alternativ kann Milchglas verwendet werden usw.**

Weiter zu beachten:

- **Um Beeinträchtigungen der Brutvogelarten zu vermeiden, müssen nach § 44 BNatSchG und § 39 BNatSchG die Gehölze zwischen dem 01.10. und 28./29.02. entfernt werden.**

Vogelnachweise

Alle nachgewiesenen Arten sind als europäische Vogelarten europarechtlich streng und national besonders geschützt. In der Tabelle Nr. 1 werden die national streng geschützten Vogelarten und Arten der Roten Liste BW fett markiert dargestellt, sowie die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie gelisteten Arten.

Der Status der einzelnen Vogelarten erfolgt gemäß der Unterteilung von Südbeck et al. 2005 in:

- Brutnachweis(BN)
- Brutverdacht (BV)
- Brutzeitfeststellung (BZ)
- Nahrungsgast (NG)
- Durchzügler (DZ)

Tabelle 1: Im Untersuchungsgebiet festgestellte Vogelarten (Juli 2022). Artenliste alphabetisch geordnet.

Nr.	Vogelarten (dt. Namen)	Status im Untersuchungsgebiet	§	Status Rote Liste, VRL	Anmerkungen Details zu den Brutstandorten, Reviere usw.
1.	Amsel	BN			
2.	Bachstelze		NG		
3.	Blaumeise		NG		
4.	Buchfink	BZ			
5.	Buntspecht		NG		
6.	Elster		NG		
7.	Grünfink	BN			
8.	Grünspecht		NG	s	
9.	Hausrotschwanz		NG		
10.	Hausperling		NG	v	Im Umfeld rund 15 BP
11.	Kohlmeise		NG		
12.	Mehlschwalbe		NG	v	Ca. 20 jagende Ind.
13.	Mönchsgrasmücke	BN			
14.	Rabenkrähe		NG	s	
15.	Rauchschwalbe		NG	3	
16.	Rotkehlchen	BZ			

17.	Rotmilan		NG	s	VRL I	
18.	Stieglitz	BN				
19.	Türkentaube		NG		3	
20.	Wacholderdrossel	BZ				2 BP Höhe hohem Birnbaum
21.	Zaunkönig	BZ				
22.	Zilpzalp	BZ				

RL Rote Listen

D Gefährdungsstatus in Deutschland (Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, Ommo Hüppop, T. Ryslavy & P. Südbeck: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015, Berichte zum Vogelschutz 52:19-67)

BW Gefährdungsstatus in Baden-Württemberg (Bauer, H.-G., Boschert, M., Förschler, M. I., Kramer, M. Mahler, U. (in Vorb.): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvögel Baden-Württembergs. 6. Fassung, Stand 31.12.2013. Naturschutz-Praxis Artenschutz.

- 0 Bestand erloschen
- 1 Bestand vom Erlöschen bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- V Vorwarnliste
- ungefährdet

§ Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

s streng geschützte Art

VRL Europäische Vogelschutzrichtlinie: Arten, die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgelistet sind und Zugvogelarten, die im Land brüten und für die Schutzgebiete ausgewiesen worden sind.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 39 BNatSchG

In Bezug auf den § 39 Bundesnaturschutzgesetz müssen alle Rodungen Bäumen bzw. Gehölzen und Entfernungen von Sträuchern, Stauden usw. zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen.

Durch Neupflanzungen von standortheimischen Gehölzen sollen wieder Brutmöglichkeiten für Stieglitze usw. geschaffen werden. Auf exotische standortfremde Gehölze (Thuja, Kirschlorbeer usw.) soll verzichtet werden. Hecken sollten z.B. aus Hainbuche oder auch Liguster bestehen.

Vogelschlag: aufgrund des streng geschützten Grünspechtes und weiterer wertgebender Vogelarten (Schwalben, Türkentaube, Greifvögel usw.) sollen Balkongeländer aus durchsichtigem Glas vermieden werden. Alternativ kann Milchglas verwendet werden usw.

Artenschutzrechtliches Fazit

Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erwartet, sofern alle genannten zeitlichen Einschränkungen und Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen (Neupflanzungen von Gehölzen) beachtet und vollumfänglich umgesetzt werden.

Die abschließende Beurteilung ist aber der zuständigen Behörde vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Luis Ramos

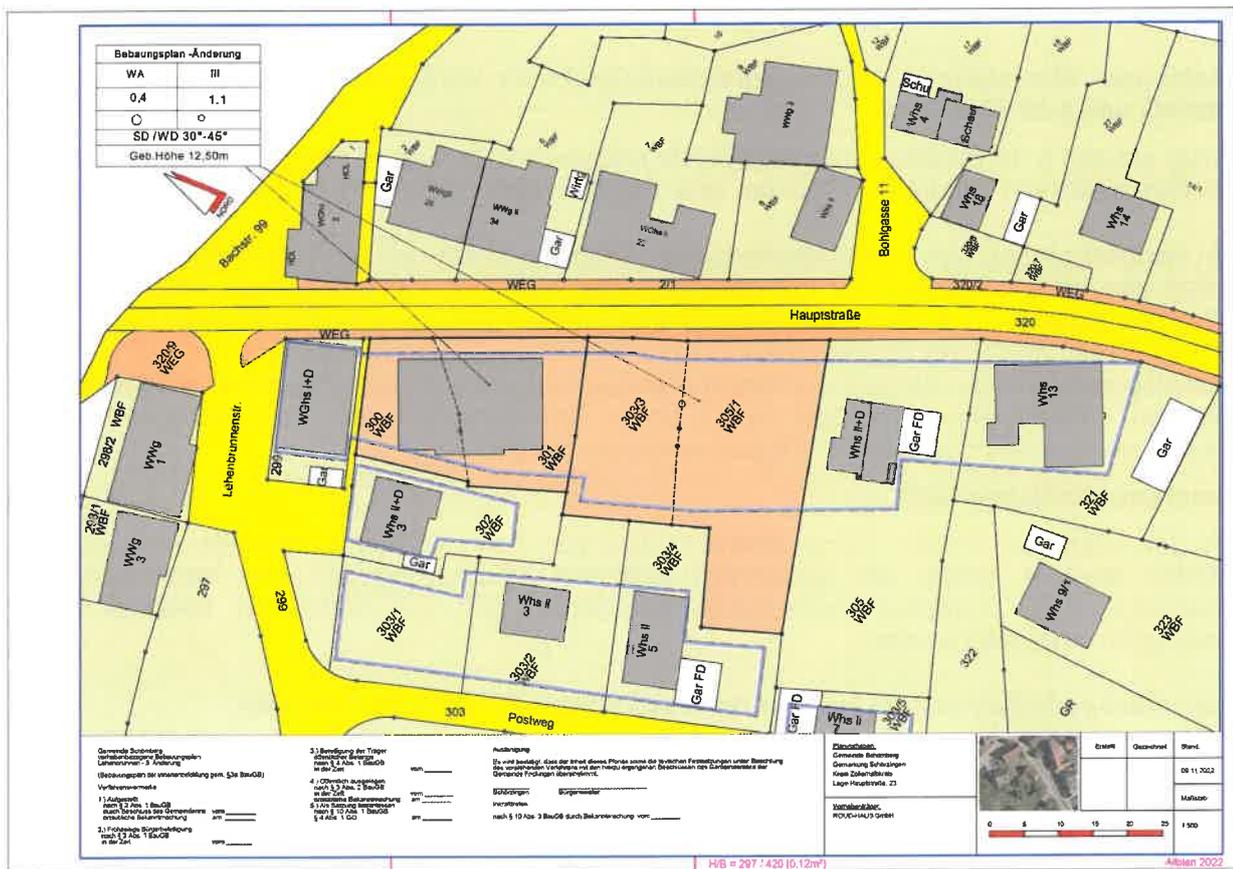
Ravensburg, 23.01.2023

Anhang

Fotodokumentation Gebäude

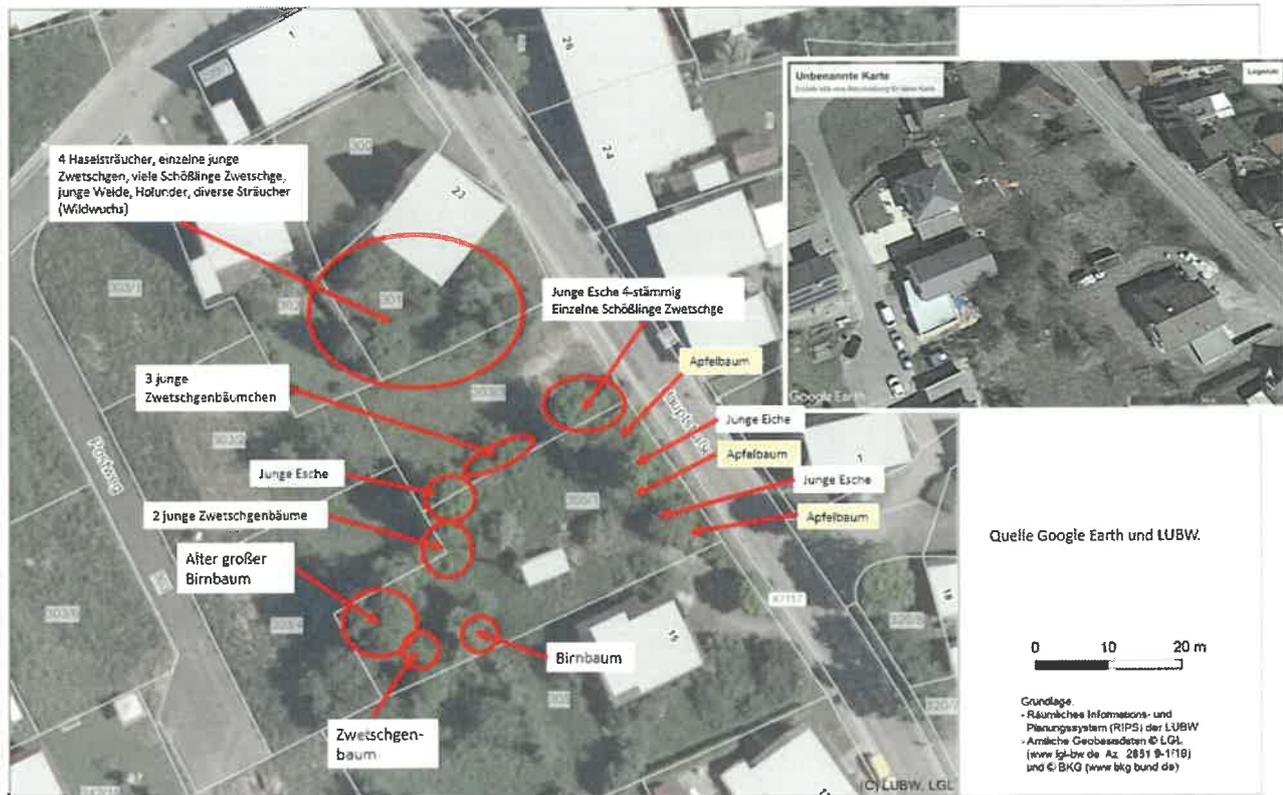
Fotodokumentation Gesamtfläche, Gehölze

Lageplan



Gehölze

Kartenansicht



Bauvorhaben: Abbruch Bestandsgebäude und
Neubau MFH mit 8 WE und einer Tiefgarage

Bauort: 72335 Schömberg, Schörzingen,
Hauptstrasse 23, Flurst. Nr. 300, 301, 303/1 und
305/1

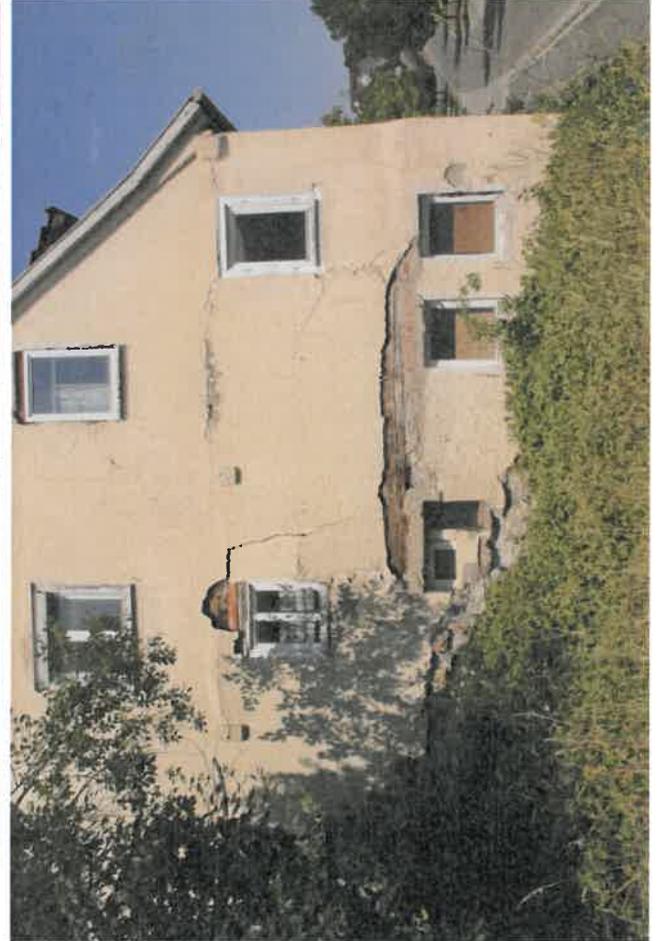
Hier: Fotodokumentation Gebäude
Termin 20.07.2022

(Luis Ramos, Ravensburg, 23.01.2023)















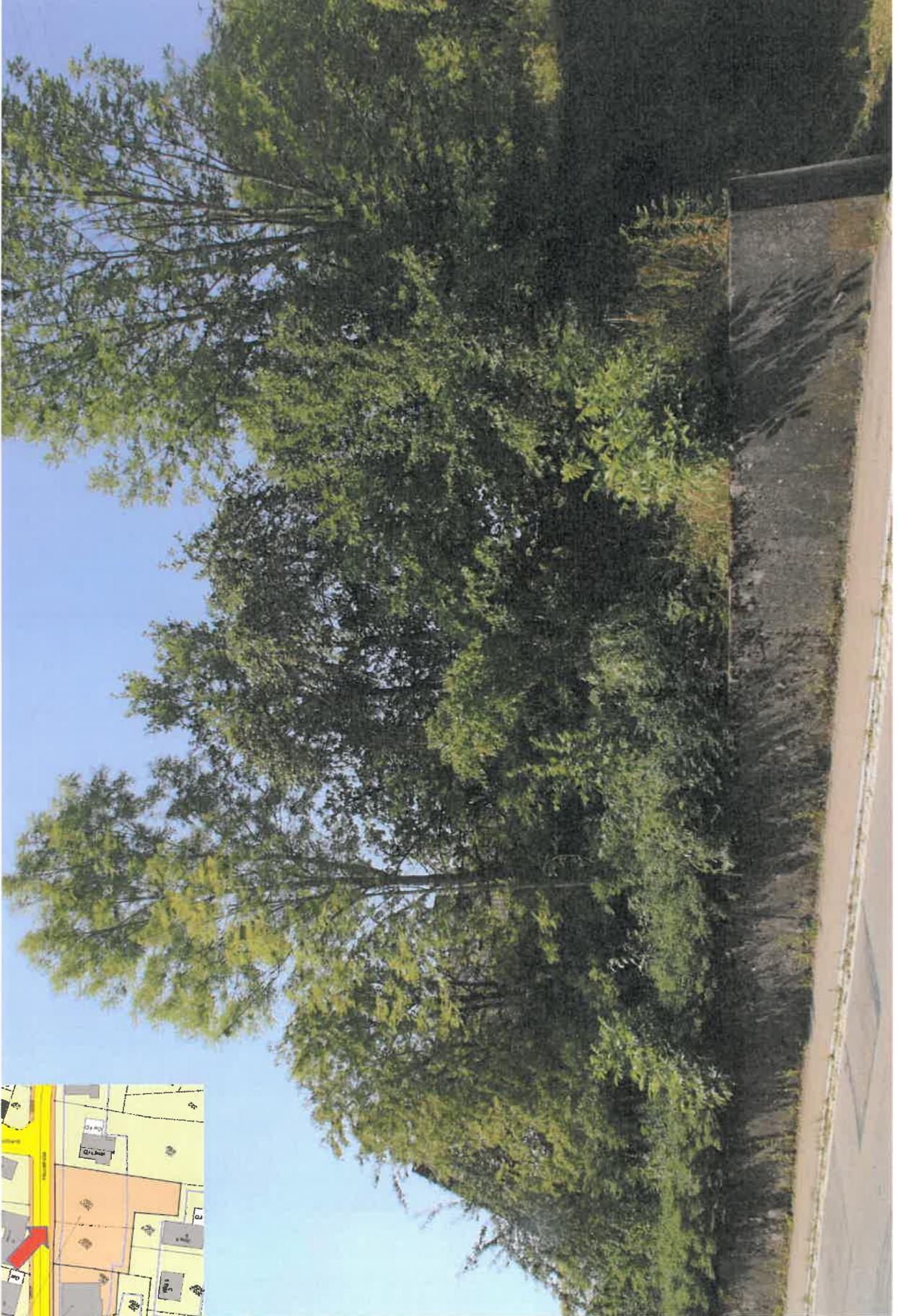
Bauvorhaben: Abbruch Bestandsgebäude und
Neubau MFH mit 8 WE und einer Tiefgarage

Bauort: 72335 Schömberg, Schörzingen, Haupttrasse
23, Flurst. Nr. 300, 301, 303/1 und 305/1

Hier: **Fotodokumentation Gehölze**
Termin 20.07.2022

(Luis Ramos, Ravensburg, 23.01.2023)

















Bauvorhaben: Abbruch Bestandsgebäude und
Neubau MFH mit 8 WE und einer Tiefgarage

Bauort: 72335 Schömberg, Schörzingen,
Hauptstrasse 23, Flurst. Nr. 300, 301, 303/1 und
305/1

Hier: Fotodokumentation Gehölze
Termin 13.01.2023
(Luis Ramos, Ravensburg, 23.01.2023)

