

ZOLLERNALBKREIS

STADT

**SCHÖMBERG**

GEMARKUNG SCHÖRZINGEN



Rechtsverbindlich

seit 14. Okt. 2021

BEGRÜNDUNG

Schömburg, den 14. Okt. 2021

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und  
den örtlichen Bauvorschriften

Bürgermeister

**"Neuhausstraße 4"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



22.09.2021

Stadt Schömburg  
Alte Hauptstraße 7  
72355 Schömburg  
Tel.: 07427 / 9402-0

PLANUNGSGRUPPE **SSW** GMBH  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

## INHALT

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
2.	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES	1
2.1	Lage im Raum	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	2
3.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Vorliegende Bauleitpläne	4
3.4	Förmliches Aufstellungsverfahren	5
4.	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	6
4.1	Morphologische Voraussetzungen	6
4.2	Nutzungsstrukturen	6
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen	7
4.4	Frei- / naturräumliche Strukturen	8
4.5	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	9
4.6	Eigentumsverhältnisse	9
5.	PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT	9
5.1	Nutzungskonzept	10
5.2	Bebauungskonzept	10
5.3	Grün- und Freiflächenkonzept	11
5.4	Erschließungskonzept	12
5.5	Ver- und Entsorgung	12
6.	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	13
6.1	Artenschutzfachbeitrag	13
6.2	Umweltfachliche Einschätzung der Vorhabenauswirkungen	14
7.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise	16
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
9.	ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG	17

## **1.** **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Eigentümer des Grundstücks Neuhausstraße 4 in Schömberg-Schörzingen beabsichtigt, das vorhandene freistehende Wohn- bzw. Einfamilienhaus im Sinne der boden- bzw. flächenschonenden Nachverdichtung baulich aufzustocken.

Damit entspricht das Vorhaben auch in vollem Umfang dem von der Stadt Schömberg generell verfolgten Grundsatz bzw. der Zielvorgabe einer konsequenten "Innen-vor-Außenentwicklung", bei der insbesondere Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Ortslage planerisch definiert und baulich umgesetzt werden sollen.

Da für die relevante Ortslage bislang kein Bebauungsplan vorliegt und das Bauvorhaben die Kriterien bzw. gesetzlichen Vorgaben der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB nicht erfüllt, ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.

Auf dieser Grundlage wurde die Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg beauftragt, für den Entwicklungsbereich "Neuhausstraße 4" einen Rechtsplan als zwingend erforderliche planungs- bzw. formalrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des oben genannten Vorhabens zu erstellen.

## **2.** **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

### **2.1** **Lage im Raum**

Schörzingen ist ein Ortsteil der Stadt Schömberg und befindet sich ca. 12 km südwestlich der Großen Kreisstadt Balingen und ist Bestandteil des Zollernalbkreises.

Schömberg gehört neben den Gemeinden Dautmergen, Dotternhausen, Dormettingen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg dem Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal an.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße B 27 sowie die L 434, welche die Gesamtmarkung in Nord-Süd-Richtung durchlaufen gewährleistet.

Der Planungsbereich selbst befindet sich in der unmittelbaren nordöstlichen Ortseingangssituation von Schörzingen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden und Westen durch die Zollernstraße (Flurstück Nr. 2352)
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 2351/5 (Neuhausstraße 2)
- Im Süden durch westliche und nördliche Grenze des Gehwegs im Verlauf der Weilener Straße (Flurstück Nr. 1601/4) und der Neuhausstraße (Flurstück Nr. 160).



### **3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Regionalplan**

Die Stadt Schömburg bzw. der Ortsteil Schörzingen ist in der Region Neckar-Alb generell dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Im vorliegenden Regionalplan Neckar-Alb wird Schömburg dabei gemäß der "Genehmigung Regionalplan Neckar-Alb 2013" des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 31.03.2015 als Unterzentrum von der Verbindlichkeit ausgenommen und ist somit Kleinzentrum, das als Standort von Einrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der zentralörtlichen Grundversorgung ausgewiesen ist.

Darüber hinaus ist die Stadt Schömburg Bestandteil der in der Strukturkarte als Korridor ausgeformten Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen (- Rottweil), in der die zukünftige Siedlungstätigkeit an Standorten entlang der Entwicklungsachsen, vorrangig in den Zentralen Orten konzentriert werden soll. Durch die Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Achsen soll einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb weist den Bereich des Planungsgebiets "Neuhausstraße 4" konkret als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) aus.

Dabei grenzt der relevante Entwicklungsbereich unmittelbar an ein öffentliches Verkehrselement an (Neuhausstraße – L 7143), das als Straße für den großräumigen Verkehr (N) definiert ist.

Weitere Belange bzw. Vorgaben des Regionalplans sind darüber hinaus nicht tangiert.

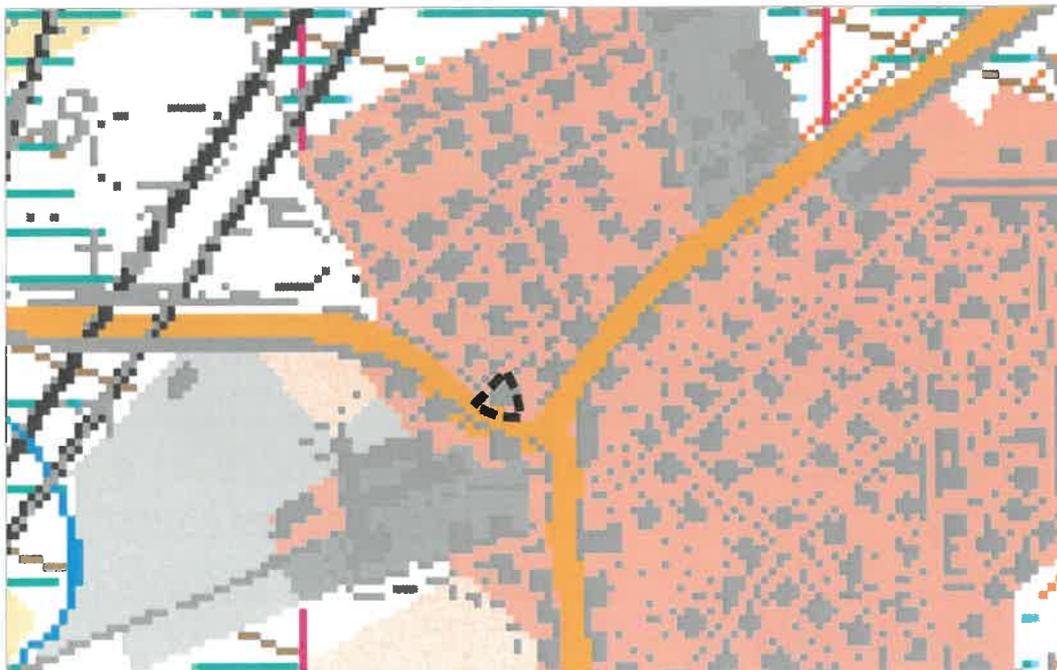


Abb. 3: Regionalplan 2013 Neckar-Alb, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die rechtskräftige 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsver-

bands Oberes Schlichemtal trifft für das Planungsgebiet die Festsetzung bestehende gemischte Baufläche.

Der konkrete Entwicklungsbereich ist damit Bestandteil der bestehenden gemischten Bauflächenausweisungen zwischen der Zollernstraße und der Ortslage bis zur Brückenstraße.

Der gesamte nach Norden angrenzende Quartierbereich bis zum Ortsabschluss an der Hochbergstraße ist als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Sowohl deshalb, als auch auf Grund des vergleichbaren Nutzungsspektrums im Rahmen der geplanten Nachverdichtung, kann der Bebauungsplan "Neuhausstraße 4" als vollumfänglich aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

Unmittelbar dem Planungsgebiet westlich der Neuhausstraße (L 7134) benachbart ist der bestehende Bebauungsstreifen ebenfalls als Mischgebiet definiert, bevor weiter nach Westen folgend eine Fläche im Sinne von bestehender gewerblicher Baufläche anschließt.

Diese Ausweisung wird durch eine deutlich größere Flächenfestlegung in Form einer geplanten gewerblichen Baufläche nach Westen und Norden ergänzt.

Da der Bebauungsplan dabei gemäß seiner ausschließlichen vorgesehenen Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, wird die Stadt Schömburg die entsprechende Anpassung in die weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal einbringen bzw. vornehmen.

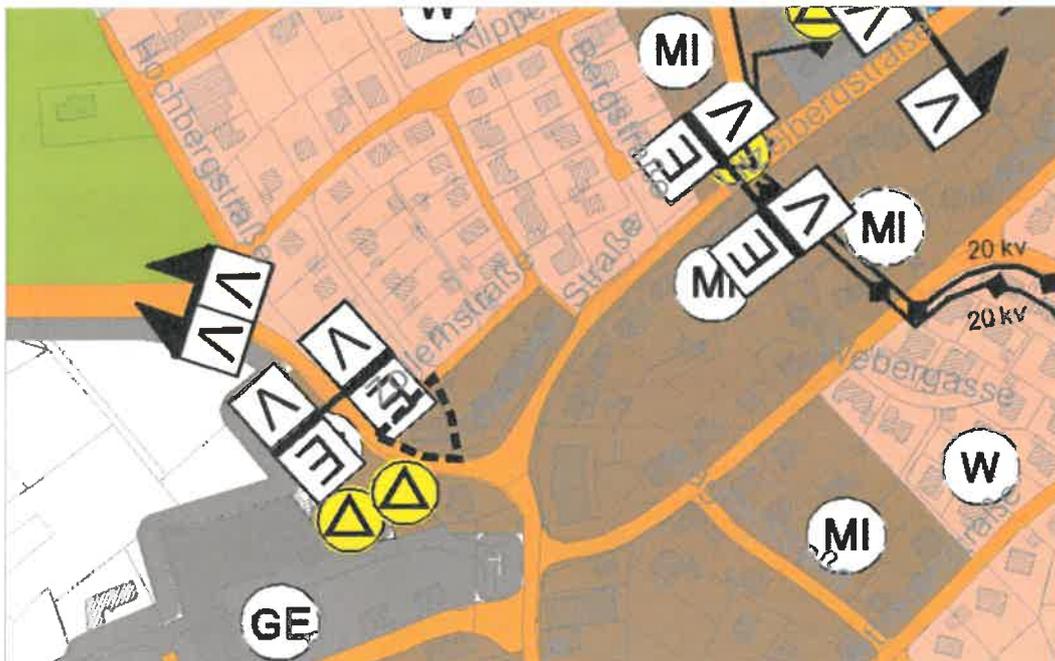


Abb. 4: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal (Ausschnitt o. M.)

### 3.3

#### Vorliegende Bauleitpläne

Für das Planungsgebiet bzw. den Grundstücksbereich der Neuhausstraße 4 liegt bislang kein rechtskräftiger Bauleitplan in Form eines Baulinien- oder Bebauungsplans vor.

Nach Norden schließt unmittelbar mit der Zollernstraße als Begrenzung der Baulinienplan "Katzenbol" (Genehmigung bzw. Rechtskraft seit 24.06.1959), der den Quartierbereich zwischen der Neuhausstraße, Klippeneckstraße und Zollernstraße planungsrechtlich definiert, an das Planungsgebiet an.

In räumlicher Nähe zum Entwicklungsbereich "Neuhausstraße 4" liegt darüber hinaus der Bebauungsplan "Brühl / Brühlwiesen Erweiterung" (Rechtskraft seit 09.02.1993) für den Ortsbereich nördlich der Mozartstraße vor.

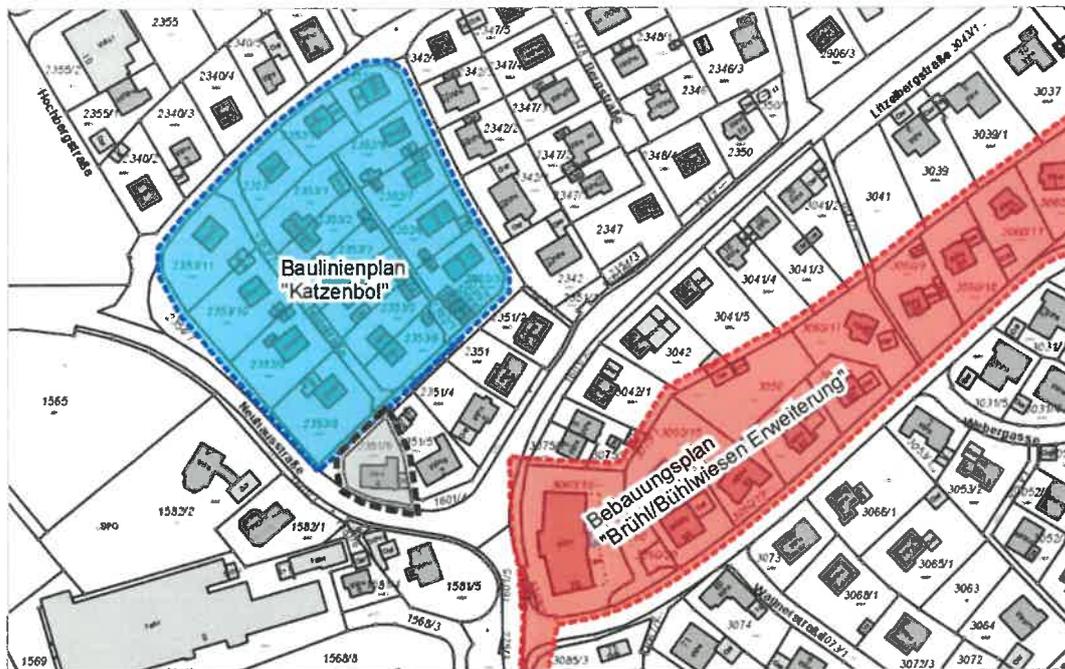


Abb. 5: Angrenzende bzw. benachbarte Bauleitpläne (Ausschnitt o. M.)

### 3.4 Förmliches Aufstellungsverfahren

Der Schwerpunkt der vorliegenden Bebauungsplanung liegt auf der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als zentrale Anforderung.

Vor diesem Hintergrund erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neuhausstraße 4" grundsätzlich die Voraussetzungen eines "Bebauungsplans der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes)
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Diese Voraussetzungen wurden überprüft und liegen vor.

Die Erstellung eines Umweltberichts, einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt unter Punkt 6 dieser Begründung. Der Artenschutz ist dabei unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.

#### **4.** **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

Um eine planerische Einordnung der vorgesehenen baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des Quartierabschnitts "Neuhausstraße 4" treffen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbaren städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und im Gesamtkontext aufzuzeigen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration in die primär wohnbaulich, abschnittsweise gewerblich geprägte sowie ablesbar durchgrünte Ortslage – ein erweiterter Untersuchungsbereich betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandssituation in der relevanten Ortsrandlage beschreiben.



Abb. 6: Bestandssituation, Luftbild (Quelle: Google Earth)

##### **4.1** **Morphologische Voraussetzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich generell in der von Norden nach Süden zur Ortsmitte hin deutlich ablesbar kontinuierlich abfallenden Topographiesituation im Bereich der Ortslage von Schörzingen.

Dabei weist der relevante Grundstücksbereich der Neuhausstraße 4 eine Höhendifferenz von ca. 2,50 m auf, wobei die nordöstliche Grundstücksecke an der Zollernstraße den Hochpunkt und die südöstliche Ecksituation an der Neuhausstraße den Tiefpunkt darstellt.

##### **4.2** **Nutzungsstrukturen**

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen im Bereich der Ortschaft zwischen der Neuhausstraße und der Weilener Straße liegt auf der Wohnnutzung.

Der Planungsbereich wird dabei ebenfalls ausschließlich im Sinne von Wohnen genutzt.

Das bedeutet, dass mit der geplanten Ausweisung des Quartiers "Neuhausstraße 4" als wohn-

baulich genutztem Entwicklungsbereich, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel bestätigt bzw. erweitert werden.

In räumlicher Nachbarschaft befindet sich westlich der Neuhausstraße – Hauptstraße ein bestehender Gewerbeschwerpunkt, der insbesondere ein international etabliertes Unternehmen, das primär Druckgussteile aus Magnesium am Standort Schörzingen produziert und vertreibt, umfasst

Deutlich vom Plangebiet räumlich abgerückt, befindet sich im nordöstlichen Abschluss von Schörzingen im Bereich der Weilener Straße / Oststraße ein weiterer, die nördliche Ortslage nutzungsstrukturell prägender gewerblich genutzter Bereich.

#### **4.3**

##### **Räumlich / bauliche Strukturen**

Innerhalb des Planungsbereichs bzw. auf dem relevanten Grundstück der Neuhausstraße 4 (Flst. Nr. 2351/6 ist bereits ein bestehendes Einzelgebäude in Form eines Einfamilienhauses zu verzeichnen.

Das Gebäude verfügt dabei über ein Satteldach mit einer weitestgehend gleichförmigen Dachneigung von ca. 45° und weist aktuell eine Traufhöhe von ca. 3,70 m und eine Firsthöhe von ca. 8,00 m ab Eingangs- bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe auf.

Zur Neuhausstraße hin ist eine Schlepplgaube ausgerichtet, die ca. 35 % der Dachabwicklungslänge einnimmt.

Auf Grund dieser Parameter kann davon ausgegangen werden, dass das bestehende Wohngebäude 2 Vollgeschosse im Sinne der Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg aufweist

Auf der Gebäudenordseite befindet sich darüber hinaus auf der Eingangs- / Erdgeschoßebene ein räumlich begrenzter Anbau, der um ca. 3,00 m vor die Fassade in Richtung Zollernstraße bzw. Hausgarten vorspringt und durch eine abschnittsweise abgewinkelte Weiterführung des Satteldaches gedeckt wird.

Die Gelände- bzw. Höhendifferenz zwischen der Zollernstraße und der Neuhausstraße wird über das abschnittsweise in unterschiedlicher Ausprägung sichtbare Untergeschoss, abgefangen bzw. ausgeglichen.

Dabei zeichnet sich das Untergeschoss in der südöstlichen Gebäudeecksituation an der Neuhausstraße annähernd als vollständige Geschosshöhe und auf der westlichen Gebäudeseite zur Zollernstraße hin lediglich als niedriges Sockelband ab.

Vor diesem Hintergrund befindet sich die Erdgeschossfußbodenhöhe ca. 2,50 m oberhalb des tiefsten Grundstückspunktes an der Neuhausstraße.

Da sich der Eingangsbereich in der mittleren Gebäudeposition an der Neuhausstraße befindet, ist vor diesem Hintergrund eine halbe Geschosshöhe zur Erdgeschoßebene zu überwinden.

Zwischen dem bestehenden Gebäude Neuhausstraße 4 und dem benachbarten Grundstück Neuhausstraße 2 ist ein Garagenbauwerk im Sinne einer Einzelgarage als Grenzgarage positioniert.

Zur generellen Höhenabwicklung im unmittelbaren Planungsumfeld kann festgestellt werden, dass das Haus Neuhausstraße 4 mit den Gebäuden im Zuge der Weilener Straße auf Grund des Topographieverlaufs eine weitestgehend einheitliche Firstlinie bilden, obwohl diese Gebäude in einer 2- bis 3-Vollgeschossigkeit ausgebildet sind.

Die unmittelbar benachbarten Gebäude nördlich der Zollernstraße weisen grundsätzlich eine

ebenfalls vergleichbare 1- bis 2-geschossige Bauweise wie die Neuhausstraße 4 auf. Durch den nach Norden hin ansteigenden Topographieverlauf liegt die relative Trauf- und Firsthöhe in Meter ü. NN dieser Gebäude jedoch deutlich ablesbar über der Höhenabwicklung des Gebäudes Neuhausstraße 4.

Dies gilt auch für das unmittelbar gegenüber dem Planungsbereich befindliche Gebäude Neuhausstraße 7, das trotz annähernd identischer topographischer Höhenlage eine höhere Gebäudedimension in Form von voraussichtlich 3 Vollgeschossen in darüber hinaus differenzierter Dachausformung als Walm- / Flachdachkombination aufweist.

Mit dem Gebäude Mozartstraße 70 am Knotenpunkt Neuhausstraße / Hauptstraße / Weilener Straße in 3- bis 4-geschossiger Bauweise, einem sehr ausgeprägten Gebäudevolumen und einer entsprechenden Höhenabwicklung, befindet sich darüber hinaus eine bauliche Einheit mit einem deutlich abweichenden Maß der baulichen Nutzung ebenfalls bereits in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft zum Planungsbereich.

Generell ist die Satteldachform, bis auf insbesondere die gewerblich genutzten Einheiten, die vorherrschende Dachstruktur in der Ortslage von Schörzingen.



Abb. 7: Bestandssituation 28.03.2021

#### **4.4** **Frei- / naturräumliche Strukturen**

Für den relevanten Quartierbereich "Neuhausstraße 4" wird vom Büro Helbig Umweltplanung, Leonberg eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil der Umweltfachlichen Einschätzung ist.

Unter städtebaulich-freiräumlichen Aspekten kann generell festgestellt werden, dass der nicht überbaute Grundstücksbereich innerhalb des Plangebiets im Sinne eines Hausgartens genutzt wird.

Dabei sind differenzierte Vegetationsstrukturen mit überwiegenderen Grasland- / Wiesenflächen und einzelnen Hecken sowie (Obst-)Baumstandorten zu verzeichnen.

Die gesamte Ortslage, insbesondere auch der gesamte Quartierbereich Neuhausstraße / Weilener Straße ist darüber hinaus gekennzeichnet von großzügigen und typischen Hausgartenstrukturen des eher ländlich geprägten Raumes.

## 4.5

### Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Das Planungsbereich wird unmittelbar von den bestehenden Verkehrselementen der Neuhausstraße (K 7134) im Westen und der Zollernstraße im Norden begrenzt.

Die Neuhausstraße (K 7134) weist dabei einen entsprechend ihrer Funktion ausgebildeten Querschnitt mit Fahrbahnfläche und getrennten beidseitigen Gehwegen auf.

Die Zollernstraße ist als ausschließliches Erschließungselement mit sehr begrenztem wohnquartierlichem Verkehrsaufkommen als höhengleiche Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwicklungsbereich generell an das öffentliche Verkehrssystem angeschlossen und durch seine Lage an der Neuhausstraße (K 7134) darüber hinaus auf direktem Weg mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Sowohl die fahrverkehrliche Erschließung des Grundstücks Neuhausstraße 4 (Zufahrt Garage), als auch der fußläufige Zugang zum Gebäude erfolgt dabei direkt von der Neuhausstraße (K 7134) aus.

Sowohl die Neuhausstraße (K 7134) – Hauptstraße (K7157), die Schörzingen von Süd nach Nord durchläuft, als auch die mit diesem Verkehrszug in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich verknüpfte Weilener Straße (K 7134), die Richtung Westen die Ortslage verlässt, stellen die verkehrlichen Kurzschlüsse zu den übergeordneten Verkehrselementen der L 434 und L 435 nach Schömburg und über die B 27 nach Balingen her.

## 4.6

### Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im privaten Eigentum.

## 5.

### PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT

Die Grundlage für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung "Neuhausstraße 4" bildet der Entwurf des Bauvorhabens des Architekturbüros Patrick Saffrin aus Schömburg vom 17.12.2020.

Dabei kann auf dieser Grundlage, nachfolgendes entwurfliche Bebauungskonzept bzw. Planungsziel beschrieben werden.

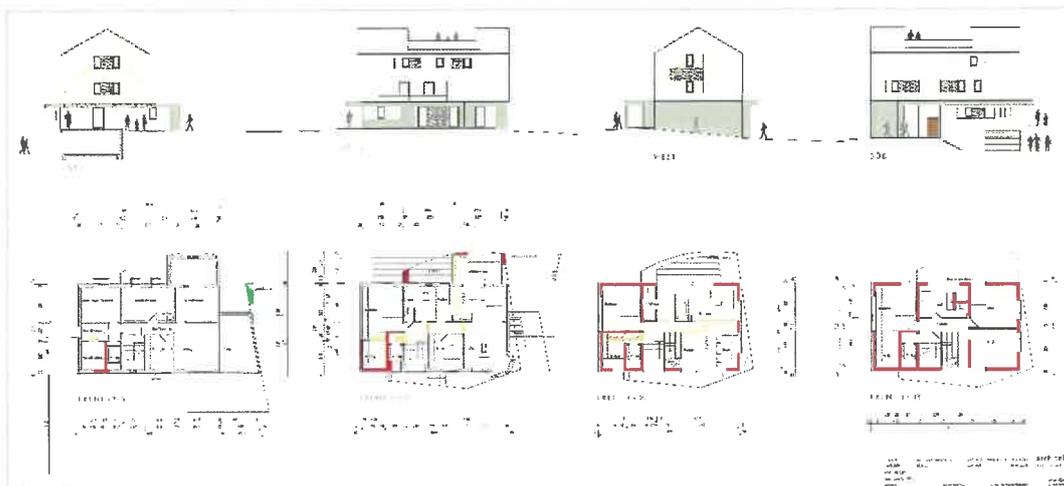


Abb. 8: Neuhausstraße 4 – Grundrisse und Ansichten, 30.04.2021, Architekt Patrick Saffrin  
(Darstellungen o. M.)

## 5.1

### Nutzungskonzept

Der Quartierbereich "Neuhausstraße" soll insbesondere auf Grund des vorhandenen Bedarfs bzw. gemäß der Intension des Vorhabens, analog seiner heutigen Nutzung, primär dem Wohnen dienen.

Vor diesem Hintergrund wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen.

Auf dieser Grundlage wird die Stadt Schömberg, wie bereits ausgeführt, die entsprechende Anpassung in die weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal einbringen bzw. vornehmen.

Diese planungsrechtliche Ausweisung ist auch deshalb am vorgesehenen Standort problemlos umsetzbar, da die angrenzenden Quartierbereiche bereits eine annähernd ausschließliche vergleichbare Nutzungsstruktur aufweisen und auch keine nutzungsstrukturellen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind.

## 5.2

### Bebauungskonzept

Generell soll das bereits auf dem Grundstücksbereich der Neuhausstraße 4 vorhandene Einfamilienhaus mit bislang einer Wohneinheit, durch eine bauliche Aufstockungsmaßnahme in ein Gebäude mit 2 Wohneinheiten erweitert werden.

Dabei wird der bestehende Grundriss annähernd unverändert aufgenommen und lediglich im Eingangs- und rückwärtigen Gartenbereich geringfügig im Sinne einer modifizierten Zugangssituation und Wintergartenausbildung baulich angepasst.

Da sich das künftige Gesamt-Erschließungskonzept ebenfalls weitestgehend an der Bestandssituation orientiert, wird zur Umsetzung des Bauvorhabens lediglich nur eine geringfügige zusätzliche Grundstücksfläche in Form einer Be- bzw. Überbauung in Anspruch genommen.

Es ist vorgesehen das Gebäude durch entsprechende Beibehaltung des momentanen Erdgeschosses um 2 Normalgeschosse zu ergänzen und dadurch die Traufhöhe um ca. 4,50 m auf ein geplantes Maß von ca. 7,50 m zu erhöhen.

Das aufgestockte Zweifamilienhaus erhält wieder ein Satteldach, jedoch mit einer Dachneigung von ca. 30° und weist damit eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von ca. 10,50 m auf.

Im Dachgeschoss ist dabei eine beidseitig die Dachflächenausformung mitprägende Terrasse im Sinne eines zentralen Dacheinschnittes vorgesehen.

Durch die gesamte Baumaßnahme wird das bestehende Gebäude lediglich um ein baurechtliches Vollgeschoss erweitert.

Die bauliche Aufstockung bei gleichzeitiger Beibehaltung des Gebäudestandorts führt dabei zu einer geringfügigen Überschreitung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen und damit zur Notwendigkeit der Aufnahme einer Flächenbaulast auf dem unmittelbar östlich benachbarten Flurstück Nr. 2351/5 (Neuhausstraße 2) in der Größenordnung von ca. 1,66 m<sup>2</sup>, die bereits mit dem entsprechenden Eigentümer vertraglich vereinbart wurde.

Im Gebäude-Untergeschoss ist eine Garage sowie ein Carport / überdachter Stellplatz zwischen Wohnhaus und der Grenze zum unmittelbar benachbarten Grundstück Neuhausstraße 2 für jeweils Kfz bzw. ein Pkw und Fahrräder vorgesehen, die auf Grund der topographischen Situation annähernd ebenerdig von der Neuhausstraße Zufahrbar sind.

Der bereits an der nördlichen Gebäudeseite bestehende Wintergarten wird entwurflich aufgegriffen bzw. grundrisslich bestätigt und erhält ebenfalls eine neue bauliche Ausführung.

Wie bereits umfassend erörtert weisen die im Quartierbereich Lochenstraße unmittelbar benachbarten Gebäude auf Grund der nach Norden ansteigenden Geländesituation eine deutlich ablesbar höhere First- bzw. Gebäudelinie auf, so dass sich die nach oben verlegte Trauf- und die in Summe ca. 2,50 m höhere Gebäude- bzw. Firsthöhe des Bauvorhabens im Bereich Neuhausstraße 4, diesem vorhandenen Höhenverlauf angleicht.

Dabei bildet das Bauvorhaben durch seine vorgeschobene Lage gegenüber der eher zurückgesetzten Position der Gebäudezeile zwischen der Neuhausstraße und der Lochenstraße, mit der unmittelbar gegenüberliegenden Gebäudeeinheit Neuhausstraße 7, die ebenfalls bereits eine 2- bis 3-geschossige Bauweise sowie eine abweichende Dachform im Sinne eines Walmdachs aufweist, eine insbesondere in Höhenentwicklung und Kubatur städtebaulich-räumlich nachvollziehbare und angemessene Betonung der unmittelbaren Ortseingangssituation von Schörzingen.

Darüber hinaus ist mit dem Wohnhaus Mozartstraße 70 im Knotenpunkt Neuhausstraße – Hauptstraße / Weilener Straße ein bereits hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere auch mit seiner 3- bis 4-geschossigen Bauweise von der primären Höhen- und Bebauungsstruktur in der nördlichen Ortslage von Schörzingen abweichendes Gebäude in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planungsbereich vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich deshalb vor diesem Hintergrund feststellen, dass die vorgesehene bauliche Erweiterungsmaßnahme bzw. die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" als in die nähere Umgebung städtebaulich verträglich bzw. vertretbar eingestuft werden können.

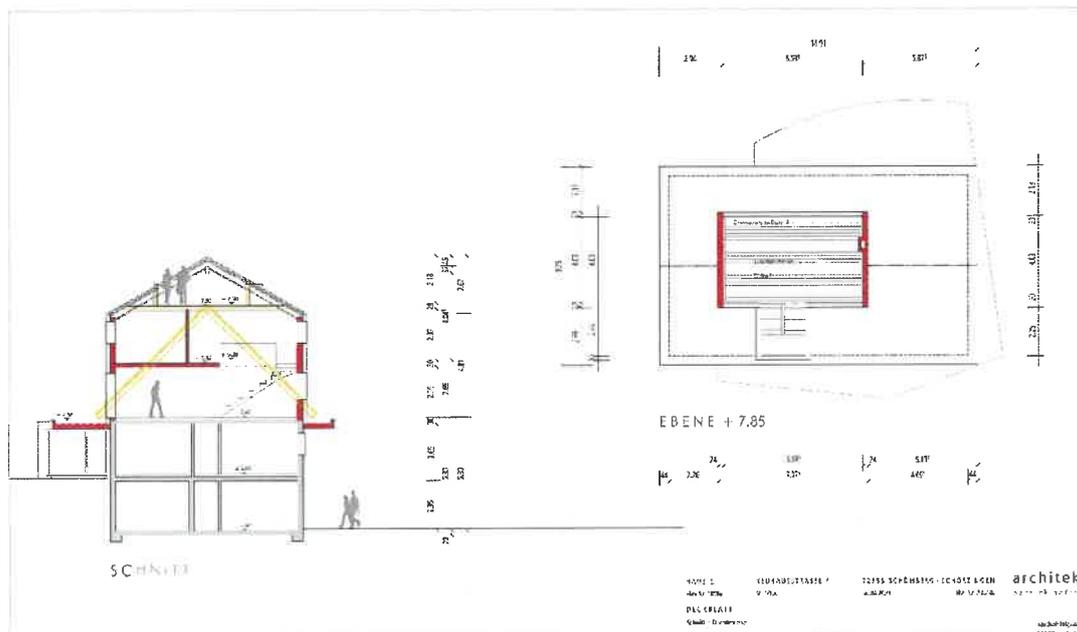


Abb. 9: Neuhausstraße 4 – Schnitt und Dachterrasse, 30.04.2021, Architekt Patrick Saffrin (Darstellungen o. M.)

### 5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Da sich die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet "Neuhausstraße 4" annähernd ausschließlich auf die bereits aktuell bebauten bzw. versiegelten Grundstücksbereiche beschränkt, bleibt der bestehende Anteil der Freiflächen sowie die darauf vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert diese bestehenden Grünstrukturen dabei dauerhaft, indem er die Festsetzung trifft, dass mindestens 40 % der Grundstücksfläche des

Grundstücks innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" als Grünfläche mit der vorhandenen Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Pflanzen zu ersetzen ist.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich deshalb feststellen, dass sich aus der Entwicklung des Grundstücksbereichs "Neuhausstraße 4" im Zuge des geplanten Bauvorhabens bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan darüber hinaus keine Beeinträchtigung der bestehenden Freiraum- bzw. Grünstrukturen in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen und den privaten Grundstücksbereichen ableiten lässt.

#### **5.4** **Erschließungskonzept**

Da der Entwicklungsbereich, wie bereits umfassend erörtert, unmittelbar von öffentlichen Verkehrs- bzw. Straßenelementen begrenzt wird, ist eine Erschließung grundsätzlich vollumfänglich gewährleistet.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet gemäß vorliegendem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal innerhalb des ausgewiesenen innerörtlichen Erschließungsbereichs, so dass insbesondere die unmittelbare verkehrliche Anbindung des Grundstücks an die Neuhausstraße (K 7134) auch verkehrsrechtlich perspektivisch uneingeschränkt möglich bzw. dauerhaft gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund wird die Erschließung des Grundstücksbereichs Neuhausstraße 4, wie bislang auch, ausschließlich über den öffentlichen Straßenraum im Verlauf der Neuhausstraße (K 7134) erfolgen.

Dies gilt sowohl für die verkehrliche Erschließung bzw. die Zufahrt in die im Gebäude integrierte Garage sowie den Carport / überdachten Stellplatz auf der Ostseite des Gebäudes, als auch die fußläufige Zuwegung / Hauseingangssituation, die über den öffentlichen Gehweg im Zuge der Neuhausstraße vorgesehen ist.

Es werden dabei im Bereich des Planungsgebiets entsprechend der vorgesehenen Anzahl der Wohneinheiten insgesamt 2 Pkw-Stellplätze in der Garage im UG und im separaten Carport / überdachten Stellplatz sowie 4 Fahrradabstellplätze ebenfalls im Rückbereich des Carports realisiert.

#### **5.5** **Ver- und Entsorgung**

##### **5.5.1** **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Bauvorhaben im Planungsbereich für Lösch- und Brauchwasser ist wie bereits in der Bestandsbebauung durch den Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz im Verlauf der Neuhausstraße sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

##### **5.5.2** **Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Neuhausstraße 4" erfolgt generell über den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Abwasserkanal im Verlauf der Neuhausstraße – Hauptstraße.

Es wird darüber hinaus empfohlen, einen entsprechend dimensionierten Rückhalteraum für das unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser anzulegen.

In diesem Zusammenhang ist die Verwendung des zurückgehaltenen bzw. aufgefangenen Regenwassers als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Planungsbereich generell möglich bzw. wird grundsätzlich empfohlen.

### 5.5.3

#### Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Stromleitungsnetz.

## 6.

### UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Büro Helbig Umweltplanung aus Leonberg hat im Rahmen seiner nachfolgenden Untersuchungen, die Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" sind, ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und die Möglichkeiten der Überwindung aufgezeigt.

### 6.1

#### Artenschutzfachbeitrag

Im Zuge des Artenschutzfachbeitrages im Planungsgebiet wurde eine Übersichtsbegehung mit Überprüfung der Gebäude zur Ermittlung von Habitatpotentialen für europarechtlich geschützte Arten durchgeführt.

Ziel war die Ermittlung vorhandener Habitatpotentialen und möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte sowie ergänzend eine Einschätzung, ob weitergehende Untersuchungen erforderlich sind.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurden die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) hinsichtlich potentieller artenschutzrechtlicher Konflikte betrachtet.

Zur Vermeidung von Verbotswidrigkeiten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind bei den folgenden Artengruppen Maßnahmen erforderlich:

#### Vögel:

- Beschränkung der Baufeldräumung durch Gehölzrodung sowie des Dachrückbaus auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Erhalten bzw. Umhängen des vorhandenen Nistkastens im nördlichen Gartenbereich, sofern der Baum im Zuge der Baumaßnahmen in Anspruch genommen wird.

#### Fledermäuse:

- Beschränkung der Baufeldräumung durch Gehölzrodung sowie des Dachrückbaus auf den Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar).
- Außerhalb dieses Zeitraumes ist zur Vermeidung von Verbotswidrigkeiten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG die Dacheindeckung vor dem Rückbau auf eine tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Hierzu ist der Dachrückbau in Begleitung eines Sachverständigen sowie schonend und schrittweise durchzuführen. Die Ziegel sind einzeln und von Hand abzudecken. Hierdurch wird ggf. unter den Dachziegeln ruhenden Fledermäusen ein Entkommen ermöglicht.

Für die Zauneidechse besteht aufgrund fehlenden Habitatpotentialen kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential im Vorhabenbereich.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen nicht mit Verbotswidrigkeiten gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Hinweise auf Lebensstätten anderer europarechtlich relevanter Arten liegen nicht vor.

## 6.2

### Umweltfachliche Einschätzung der Vorhabenauswirkungen

#### 6.2.1

##### Schutzgutbezogene Beschreibung der umwelt- und naturschutzfachlichen Konflikte

###### Schutzgut Mensch/Erholung

- Durch das Vorhaben werden Siedlungsflächen (Teilfläche eines Privatgartens) temporär zur Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen.
- Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Lärmemissionen zu rechnen.
- Eine geregelte Entsorgung von Bauabfällen ist gewährleistet. Erhebliche Eingriffe werden nicht gesehen.

###### Schutzgut Pflanzen/Tiere

- Durch Baustelleneinrichtung wird temporär in geringwertige Biotoptypen (Garten) eingegriffen.
- Eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Vergleich zum Bestand erfolgt nicht.
- Im Hinblick auf den Artenschutz weisen die von den Eingriffen betroffenen Flächen ein sehr geringes bis geringes Habitatpotential für Europäische Vogelarten und Fledermäuse auf.
- Durch den möglichen Verlust der Habitatstrukturen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

###### Schutzgut Boden

- Die Böden im Plangebiet werden aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als geringwertig eingestuft (LUBW 2012).
- Eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Vergleich zum Bestand erfolgt nicht.
- Temporäre, kleinflächige Eingriffe in den Boden zur Baustelleneinrichtung sind nicht als erheblich zu werten.
- Altlasten sind nicht bekannt.
- Schutzgut Fläche: Zusätzliche Versiegelung und Überbauung sind durch das Vorhaben nicht vorgesehen.
- Die temporär zur Baustelleneinrichtung benötigten Teilflächen werden nach Fertigstellung des Vorhabens wieder einer gärtnerischen Nutzung zugeführt.

###### Schutzgut Wasser

- Im Vorhabenbereich sowie der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
- Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung findet nicht statt, da das Vorhaben nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung oder Überbauung einhergeht.
- Von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses (und damit einhergehend einer Verschärfung von Hochwasserereignissen) ist nicht auszugehen.
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden somit nicht gesehen.

###### Schutzgut Klima/Luft

- Das Vorhaben führt nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung.
- Von einer Erhöhung der siedlungsbedingten Zehrwirkungen wird insofern nicht ausgegangen.
- Aufgrund der siedlungsklimatischen Ausprägung der umgebenden Siedlungsstrukturen, der geringen Flächengröße des Vorhabens wird insgesamt eine geringe Bedeutung für das Lokalklima und somit kein erheblicher Eingriff abgeleitet.

### Schutzgut Landschaftsbild

- Die Erhöhung des Wohngebäudes um ein Stockwerk führt nur zu einer geringen Beeinträchtigung des vorhandenen Siedlungsraumes.
- Die Ortsbildqualität wird als mittelwertig aufgrund einer durchschnittlichen Ein- und Durchgrünung eingestuft.
- Ein Eingriff für das Schutzgut ist durch die Gebäudeaufstockung somit gegeben.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Durch das Vorhaben werden nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- oder Bodendenkmäler beeinträchtigt.
- Des Weiteren führt das Vorhaben nicht zu einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Insofern sind keine Eingriffe in das Schutzgut gegeben.

### Fazit

- Durch das Vorhaben ist keine zusätzliche Überbauung oder Versiegelung von bislang unversiegelter Fläche vorgesehen.
- Die vorhandene Gartenfläche wird im bisherigen Umfang erhalten.
- Ggf. wird sie während der Umbauphase temporär in Teilen für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen.
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind die durch die Umsetzung des Vorhabens möglichen Eingriffe in die Schutzgüter nicht ausgleichspflichtig.

## 6.2.2

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

#### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt und ggf. Umhängen des vorhandenen Nistkastens (Hinweise)
- Erhalt von Teilen der privaten Grünfläche (Pfb)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Allgemeine Festsetzungen)
- Beschränkung der Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf den Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar (Hinweise)
- außerhalb dieses Zeitraumes Überprüfung des Daches auf Vorhandensein von Fledermäusen, schonende und schrittweise, von Hand durchgeführte Entnahme der Ziegel (Hinweise)

#### Verminderungsmaßnahmen

Zur Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter erfolgen folgende Maßnahmen:

- Gärtnerische Nutzung nicht überbaubarer Flächen (Pfb)
- Herstellung von Stellplätzen sowie sonstigen Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Allgemeine Festsetzungen)
- Dachbegrünung mit regionalem Saatgut auf Garagen und überdachten Stellplätzen mit Dachneigungen bis zu 5 % (Allgemeine Festsetzungen)
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
- Empfehlung zur Gestaltung flachgeneigter Dachflächen gemäß DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" flachgeneigte Dachflächen – vorliegend für die Nebenanlagen – als Gründach.
- Empfehlung einer Anlage zur Rückhaltung und Speicherung von unbelastetem Niederschlagswasser.

## 7.

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### 7.1

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

Für das Planungsgebiet bzw. den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" wird entsprechend seiner ausschließlichen Nutzungsart die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen.

Tankstellen sind insbesondere auf Grund der städtebaulichen Bedeutung und umwelträumlichen Randbedingungen sowie aus verkehrlich-funktionalen Gründen nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind auf Grund ihres Emissionspotentials und der damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen der umgebenden primären Nutzungsstrukturen ebenfalls unzulässig.

#### 7.2

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist einerseits so gewählt, dass sie die konkrete Vorhabenbezogenheit sicherstellt und andererseits perspektivisch einen Rahmen zur prinzipiellen Beibehaltung der ortsbildprägenden bestehenden Raumkante bzw. räumlichen Führung im Verlauf der Neuhausstraße – Weilener Straße schafft.

Um darüber hinaus das angestrebte Ziel einer perspektivischen, ggf. über den Zeithorizont des aktuellen Bauvorhabens hinausgehenden höhenmäßig verträglichen Einbindung in die umgebenden Ortsstrukturen zu gewährleisten, wird ergänzend zur Definition der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsbereichs, eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe als zentral bedeutendem Entwurfsparameter festgesetzt.

#### 7.3

##### **Bauweise**

Auf Grund der generell zur Verfügung stehenden begrenzten Grundstücksfläche bzw. Längensabwicklung in Kombination mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Sinne der offenen Bauweise (Gebäude ohne Längensbeschränkung) innerhalb des Planungsbereichs festgesetzt.

## 8.

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Sämtliche Gestaltungsvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" zu den Aspekten

- Dächer
- Fassaden
- Werbeanlagen

- Einfriedungen
- Gestaltung der Stellplatzflächen
- Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

sind so gewählt, dass sie die spezifischen Anforderungen des Bauvorhabens ermöglichen, eine optimale Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortsbereiche gewährleisten und aktuellen bzw. zeitgemäßen technischen und umweltrelevanten Vorgaben entsprechen.

Die Festsetzung zur Herstellung bzw. zum Nachweis der Mindestanzahl an notwendigen Stellplätzen orientiert sich an den unmittelbaren Vorgaben des § 37 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.

## 9.

### Zusammenfassende Abwägung

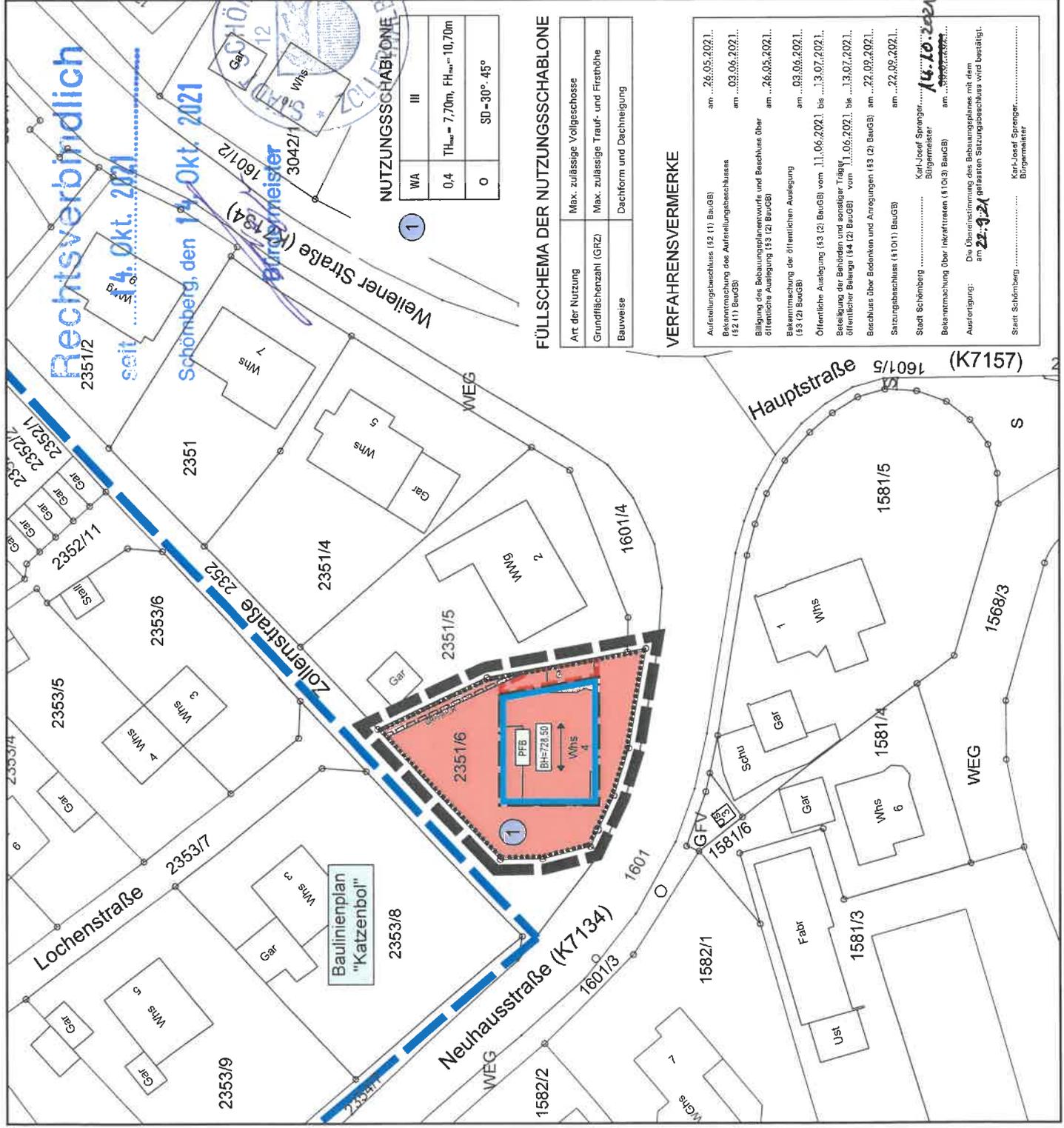
Die Entwicklung des Quartierbereichs "Neuhausstraße 4" trägt den generellen Planungsansätzen einer baulichen und nutzungsstrukturellen Intensivierung und Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und entspricht damit in vollem Umfang den für die Stadt Schömburg festgelegten Vorgaben des vorliegenden Regionalplans Neckar-Alb.

Dabei stellt das angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einen insbesondere aus umweltrelevanten Aspekten geringeren ökologischen Eingriff dar als eine weitere Inanspruchnahme unberührter Ortstrandlagen, bei gleichzeitiger städtebaulicher Verträglichkeit.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus städtebaulich-gestalterischer und baulich-funktionaler Sicht die Standorteignung des Quartiers "Neuhausstraße 4" in Form von Wohnnutzung bestätigen und insbesondere eine Nachverdichtung als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme nochmals nachdrücklich ableiten.

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits vollumfänglich durch die arrondierenden Verkehrselemente gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl an Einwohnern uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur gewährleisten eine gute städtebauliche Integration in die umgebenden Ortsbereiche.
- Der getroffene planungsrechtliche Rahmen stellt eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Die geplante Baumaßnahme bzw. die damit verbundenen strukturellen Eingriffe lassen darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten.





Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO):

- WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise: Baulinien, Bauzeilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- O: Offene Bauweise (§ 22/23 BauNVO)
- Baugrenze
- Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- BH: Bezugsgröße in m ü. NN

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Pflanzbindungen

Pflanzbindung

Abgrenzung an die Gestaltungsfläche

Freifläche

Zuordnungsschlüssel

Zuordnungsschlüssel Nutzungscharaktere

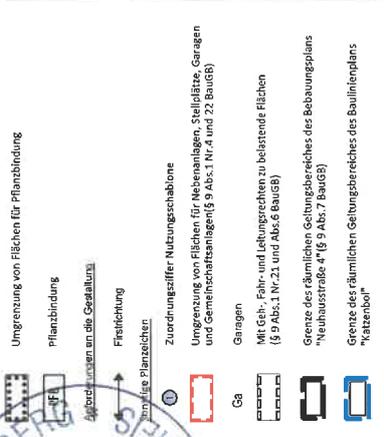
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leihungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Neuhäuserstraße 4" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

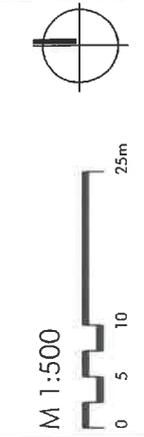
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baulinienplans "Katzentopf"



ZOLLERNALBKREIS  
STADT  
**SCHÖMBERG**  
GEMARKUNG SCHÖRZINGEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"NEUHAUSSTRASSE 4"**  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

PLANTEIL 22.09.2021  
Stadt Schömberg  
Alte Hauptstraße 7  
72355 Schömberg  
Tel.: 07427/9402-0



**PLANUNGSGRUPPE SSW**  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR

**NUTZUNGSSCHABLONE**

WA	III
0,4	TH <sub>max</sub> = 7,70m, FH <sub>max</sub> = 10,70m
0	SD = 30° - 45°

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der Nutzung	Max. zulässige Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. zulässige Trauf- und Firsthöhe
Bauweise	Dachform und Dachneigung

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am ...26.05.2021...
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am ...03.06.2021...
Billigung des Bebauungsplansvorsur und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am ...26.05.2021...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am ...03.06.2021...
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 11.06.2021 bis 13.07.2021	
Bekanntmachung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) vom 11.06.2021 bis 13.07.2021	
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	am ...22.09.2021...
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	am ...22.09.2021...
Stadt Schömberg	Karl-Josef Sprenger, Bürgermeister
Bekanntmachung über Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)	am ...14.10.2021...

Ausfertigung: Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am **22.09.21** gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Stadt Schömberg, Karl-Josef Sprenger, Bürgermeister

**Rechtsverbindlich**  
seit 14. Okt. 2021

Schömberg, den 14. Okt. 2021

Bürgermeister

Baulinienplan "Katzentopf"

ZOLLERNALBKREIS

STADT

**SCHÖMBERG**

GEMARKUNG SCHÖRZINGEN



TEXTTEIL

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und  
den örtlichen Bauvorschriften**

**"Neuhausstraße 4"**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Rechtsverbindlich**

seit **14. Okt. 2021**

Schömburg, den **14. Okt. 2021**

Bürgermeister



22.09.2021

Stadt Schömburg  
Alte Hauptstraße 7  
72355 Schömburg  
Tel.: 07427 / 9402-0

 **SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

## INHALT

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1.	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung	1
1.3	Bauweise	1
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	2
1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	2
1.6	Nebenanlagen	2
1.7	Garagen und Stellplätze	2
1.8	Anzahl der Wohneinheiten	2
1.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke	2
1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	2
1.11	Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "NEUHAUSSTRASE 4"	3
2.1	Dächer	3
2.2	Fasadengestaltung	4
2.3	Garagen und überdachte Stellplätze	4
2.4	Standplätze für Abfallbehälter	4
2.5	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen	5
2.6	Werbeanlagen	5
2.7	Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen	5
2.8	Antennen	5
2.9	Anzahl der Stellplätze	6
2.10	Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser	6
3.	HINWEISE	7
3.1	Denkmalschutz	7
3.2	Baugrund / Hydrologie	7
3.3	Wasserrecht	8
3.4	Boden- und Grundwasserschutz	8
3.5	Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung	10
3.6	Artenschutz	10
3.7	Erneuerbare Energien	10

4.	ALLGEMEIN	11
4.1	Ordnungswidrigkeiten	11
4.2	Rechtsüberleitungen	11
5.	RECHTSGRUNDLAGEN	11

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) – (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

#### 1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil:

- III = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  
TH<sub>max</sub> = maximal zulässige Traufhöhe  
FH<sub>max</sub> = maximal zulässige Firsthöhe

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragene Traufhöhe, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf auf mindestens 70 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.

Die im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragene Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante First darf nicht überschritten werden.

#### 1.2.3 Bezugshöhe

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil / Planteil festgelegte Bezugshöhe (BH) in Meter über Normalhöhennull (Hinweis: die definierten Bezugshöhe ist nicht zwingend mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe gleichzusetzen).

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil bedeuten:

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

#### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Planteil anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen von dieser Festsetzung bis max. 10° sind zulässig.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### **1.6 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

#### **1.7 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. nur dort, wo sie durch das Planzeichen GA ausgewiesen sind.

Offene Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer notwendigen Zu- und Ausfahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **1.8 Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist auf 3 Wohneinheiten beschränkt.

#### **1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke**

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen so standssicher auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

#### **1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

##### **1.10.1 Leitungsrecht**

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten der Stadt Schömburg und dient der Abführung des anfallenden Schmutz- / Brauchwassers aus dem

Quertierbereich im Verlauf der Lochenstraße.

Der Schutzstreifen darf auf gesamter Länge entspr. Planeintrag und einer Breite von 1,50 m ab Grundstücksgrenze Flst. Nr. 2351/6 (Neuhausstr. 4) nicht überbaut werden.

#### 1.11.2 Geh- und Fahrrecht

Das im Planteil eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR+FR) gilt zugunsten der Stadt Schömberg und dient der Zugangsberechtigung durch die Stadt Schömberg im Unterhaltungs- / Bedarfsfall.

Der 1,50 m breite Schutzstreifen darf überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass der Schutzstreifen im Unterhaltungs- / Bedarfsfall begeht- und befahrbar ist.

#### 1.11 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Auf der im Planteil dargestellten Fläche mit der festgesetzten Pflanzbindung (PFB) zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens 40 % der Grundstücksfläche des Grundstücks innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" als Grünfläche zu erhalten.

Vorhandene Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Die Verwendung von heimischen Gehölzen ist gegenüber immergrünen / nicht heimischen Gehölzen und Koniferen vorzuziehen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "NEUHAUSSTRASSE 4"

### 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### 2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Einschrieb im Planteil (Nutzungsschablone) ist nachfolgende Dachform zulässig:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Glas eingedeckt werden.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Energiegewinnungsanlagen (Solar und Photovoltaikanlagen) für die dafür benötigten Dachflächen.

### 2.1.3 Dachaufbauten

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,40 m nicht überschreiten.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren oder unmittelbar auf der Dachfläche "aufliegen" (inkl. Unterkonstruktion).

Gegenüber der Dachfläche in steilerem Winkel aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.

Durch Photovoltaik- / Energiegewinnungsanlagen auf Dächern dürfen keine Reflexionen, z. B. durch Spiegelung der Sonneneinstrahlung in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen (Neuhausstraße – K 7134 und Hauptstraße – K 7157) erreichen.

### 2.1.4 Dacheinschnitte

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zur Giebelwand von 1,0 m

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

## 2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

## 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) bis 5° Dachneigung sind als mit regionalem Saatgut extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen zulässig.

Die Substrathöhe der Dachbegrünung bzw. der Erdüberdeckung muss hierbei

mindestens 10 cm betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" flachgeneigte Dachflächen – vorliegend für die Nebenanlagen – als Gründach zu gestalten sind.

#### **2.4 Standplätze für Abfallbehälter** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### **2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, zu Garagen und zum Grundstück sind einschließlich des Unterbaus dauerhaft wasserdurchlässig auszuführen.

Zulässige Beläge sind:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- etc.

Die Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen ist zulässig, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005) erfolgt.

Autowäsche und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf wasserdurchlässigen Flächen ist verboten.

Flächen, die mit einer geschlossenen Oberfläche ausgeführt werden, aber nicht nach den o.g. Vorgaben in angrenzende Grünflächen entwässert werden können, wird die ebenfalls zulässige Verwendung von DIBt-zugelassenen Flächenbelägen zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse empfohlen.

#### **2.6 Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlage pro Gebäude von 2,0 m<sup>2</sup> darf dabei nicht überschritten werden.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

## **2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen des Flurstücks in Form von baulichen Maßnahmen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,50 m darf dabei nicht überschritten werden

## **2.8 Antennen**

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

## **2.9 Anzahl der Stellplätze**

(§ 37 LBO)

Auf dem privaten Baugrundstück ist je Wohneinheit mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.

Stauraumbereiche / Zufahrten vor Garagen, Carports und "gefangenen" Stellplätzen sind dabei nicht als Stellplatz im genannten Sinn anrechenbar.

## **2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

### **2.10.1 Ableitung Niederschlagswasser**

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen
- Erschließungsflächen, Zufahrten, etc., die mit einer geschlossenen Oberfläche ausgeführt werden, aber nicht nach den Vorgaben des Pkt. 2.5 in angrenzende Grünflächen entwässert werden können,

ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Kanal abzuleiten.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Neubebauung sind auf Grund der Lage des bestehenden Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche verantwortlich.

Es wird empfohlen, auf dem privaten Baugrundstück einen entsprechend Pkt. 2.10.3 dimensionierten Rückhalteraum anzulegen.

Stehen die nachfolgenden angegebenen Normen in Konflikt mit den a.a.R.d.T., so sind diese zu berücksichtigen.

### **2.10.2 Bemessungsgrundlage**

Bei einer Neubebauung sind die Berechnungsregenspenden für die unter Pkt. 2.10.1 genannten Flächen nach DIN 1986-100 zu wählen und können dem KOSTRA-DWD 2010R entnommen werden.

Der Drosselabfluss wird auf den Abfluss im unbebauten Zustand festgelegt.

Dieser wird wie folgt berechnet:  $Q_{dr} = A_{\text{Grundstück}} \times 0,1 \times r_{15,n}=1$  von 128,9 l/(s · ha).

#### 2.10.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Grundlage für die Berechnung eines möglichen Rückhaltevolumens für eine Neubebauung stellt das Arbeitsblatt DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen dar.

Das Rückhaltevolumen ist dabei auf ein 5-jährliches Ereignis ( $n=0,2$  [1/a]) auszulegen.

Der Überlauf des Rückhalteräumes ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Kanal abzuleiten.

#### 2.10.4 Überflutung

Öffentliche Straßen, Wege und Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

#### 2.10.5 Verwendung von Regenwasser

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Für die kombinierte Regenwassernutzung und Regenrückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Wird Regenwasser als Brauchwasser verwendet, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassernetz gelangt.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen den Bestimmungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

Die Aussage hat auch gegenüber dem Trinkwasserversorger zu erfolgen.

### 3. HINWEISE

#### 3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) angetroffen, ist unverzüglich die Stadt Schömburg und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg bzw. die relevante Denkmalschutzbehörde zu unterrichten.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

### **3.2 Baugrund / Hydrologie**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Schömburg bzw. Schörzingen in der Erdbebenzone 2.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149: 2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

### **3.3 Wasserrecht**

(§ 49 WHG i.V.m. § 43 WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Zollernalbkreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

### **3.4 Boden- und Grundwasserschutz**

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

#### **3.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten**

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $I_c \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernäsung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Zollernalbkreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) mitzuteilen.<sup>1</sup>

#### 3.4.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

#### 3.4.3 Verwertung und Entsorgung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) zu unterrichten.

Das AUWB kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

#### 3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen

#### 3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen (Straßen, Wege, etc.) sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen und insektendicht abschließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C verwendet werden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden bzw. keine Abstrahlung in den Himmel erfolgt.

#### 3.6 Artenschutz

Zur Erhalt von Habitatstrukturen für höhlenbrütende Vogelarten ist der vorhandene Nistkasten zu erhalten und ggf. innerhalb des Grundstückes umzuhängen.

Der Dachrückbau sowie Gehölzrodungen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 01. November bis 28. / 29. Februar vorzunehmen, um Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. D.h., die Dachrinnen sind durch eine fachkundige Person auf eine tatsächliche Nutzung als Bruthabitat durch gebäudebrütende Vogelarten (v.a. Haussperling) zu überprüfen. Ebenso ist die Dacheindeckung vor dem Rückbau auf eine tatsächliche Nutzung durch gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Hierzu ist der Dachrückbau in Begleitung eines Sachverständigen sowie schonend und schrittweise durchzuführen. Die Ziegel sind einzeln und von Hand abzudecken. Hierdurch wird ggf. unter den Dachziegeln ruhenden Fledermäusen ein Entkommen ermöglicht.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind an Glasfassaden und Fensterflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, Metallgewebe im Scheibenzwischenraum oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad und Kontrast sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

### **3.7 Erneuerbare Energien**

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Zollernalbkreis einzuholen.

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

Es wird empfohlen, dem Landratsamt Zollernalbkreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafräumen) soll vermieden werden.

## **4. ALLGEMEIN**

### **4.1 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **4.2 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neuhausstraße 4" und den örtlichen Bauvorschriften "Neuhausstraße 4" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

## **5. RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

BauNVO = Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057/1063)



**Stadt** Schömburg  
**Gemarkung** Schörzingen  
**Landkreis** Zollernalbkreis

# **S a t z u n g e n**

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

## **„Neuhausstr. 4“** in Schörzingen

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

vom 22.09.2021

Nach § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, jeweils unter Berücksichtigung aller Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Schömburg am 22.09.2021 den Bebauungsplan „Neuhausstr. 4“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich**

Die übereinstimmenden räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung.

Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Lageplan M 1:500 gekennzeichnet.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 22.09.2021 maßgebend.

### **§ 2** **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Planteil vom 22.09.2021
2. Textliche Festsetzungen vom 22.09.2021
3. Begründung vom 22.09.2021
4. Artenschutzfachbeitrag mit Planzeichnung vom 22.09.2021
5. Grünordnerischer Beitrag vom 22.09.2021
6. Umweltfachliche Einschätzung vom 22.09.2021

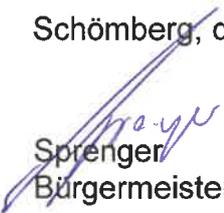
**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 der Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in Kraft.

Schömburg, den 22.09.2021

  
Sprenger  
Bürgermeister



# STADT SCHÖMBERG

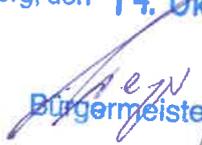
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausstraße 4"

### UMWELTFACHLICHE EINSCHÄTZUNG DER VORHABENAUSWIRKUNGEN

Rechtsverbindlich

seit 14. Okt. 2021

Schömburg, den 14. Okt. 2021

  
Bürgermeister



**Erläuterungstext**



---

Landschaftsarchitekten und Umweltplaner  
Heidenheimer Straße 8  
71229 Leonberg  
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 – 50  
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33  
info@helbig-umweltplanung.de  
www.helbig-umweltplanung.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: Dipl.-Landsch.-Ökol. Ilka Bosse-Stender

Stand: 22.09.2021

## **1 Vorhabenbeschreibung**

Die Stadt Schömberg plant im Ortsteil Schörzingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4". Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Schörzingen an der Neuhausstraße und umfasst eine Fläche von 606 m<sup>2</sup>. Ziel der Planung ist der Umbau des bestehenden Einfamilienhauses durch Aufstockung des Wohngebäudes um ein Stockwerk sowie Verlagerung der Garage in das Wohngebäude. Am aktuellen Standort der Garage ist die Errichtung eines überdachten Stellplatzes (Carport) vorgesehen.

## **2 Umweltrelevante Eingriffe**

Das Vorhaben führt zu folgenden Eingriffen:

- Bauarbeiten am Wohngebäude (Dachrückbau, Neubau Obergeschoss mit Dachterrasse sowie Dachgeschoss)
- Rückbau bestehende Garage, Errichtung eines Carports an gleicher Stelle
- Temporäre Inanspruchnahme von Teilbereichen des Gartens für Baustelleneinrichtung
- Ggf. Rodung von Teilen des Gehölzbestandes zur Baustelleneinrichtung

## **3 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich. Es ist durch Siedlungsstrukturen geprägt. Auf dem privaten Grundstück befinden sich bauliche Anlagen in Form eines Wohngebäudes mit unmittelbar angrenzender Garage sowie einem Geräteschuppen im Garten. Nach Süden, Westen und Norden sind Wohngebäude und Garage umgeben von der Zufahrt zur Garage, einem Vorgarten sowie einem Nutz- und Ziergarten.

## **4 Schutzgebiete**

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb der Flächen des Naturparkes "Obere Donau". Weitere Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden (LUBW online 2021).

Flächen für den landesweiten Biotopverbund sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Flächen des landesweiten "Biotopverbund feuchter Standorte" liegen mit einem 1.000 m-Suchraum in einer Entfernung von mindestens 150 m westlich des Geltungsbereiches (LUBW online 2021).

## **5 Schutzgutbezogene Beschreibung der umwelt- und naturschutzfachlichen Konflikte**

Schutzgut Mensch/Erholung: Durch das Vorhaben werden Siedlungsflächen (Teilfläche eines Privatgartens) temporär zur Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen. Im Zuge der Bau-tätigkeiten ist mit temporären Lärmemissionen zu rechnen. Eine geregelte Entsorgung von Bauabfällen ist gewährleistet. Erhebliche Eingriffe werden nicht gesehen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere: Durch Baustelleneinrichtung wird temporär in geringwertige Bio-toptypen (Garten) eingegriffen. Eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Vergleich zum Bestand erfolgt nicht. Im Hinblick auf den Artenschutz weisen die von den Eingriffen betroffenen Flächen ein sehr geringes bis geringes Habitatpotential für Europäische Vogelarten und Fledermäuse auf. Durch den möglichen Verlust der Habitatstrukturen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden: Die Böden im Plangebiet werden aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als geringwertig eingestuft (LUBW 2012). Eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Vergleich zum Bestand erfolgt nicht. Temporäre, kleinflächige Eingriffe in den Boden zur Baustelleneinrichtung sind nicht als erheblich zu werten. Altlasten sind nicht bekannt.

Schutzgut Fläche: Zusätzliche Versiegelung und Überbauung sind durch das Vorhaben nicht vorgesehen. Die temporär zur Baustelleneinrichtung benötigten Teilflächen werden nach Fertigstellung des Vorhabens wieder einer gärtnerischen Nutzung zugeführt.

Schutzgut Wasser: Im Vorhabenbereich sowie der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung findet nicht statt, da das Vorhaben nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung oder Überbauung einhergeht. Von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses (und damit einhergehend einer Verschärfung von Hochwasserereignissen) ist nicht auszugehen. Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden somit nicht gesehen.

Schutzgut Klima/Luft: Das Vorhaben führt nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Von einer Erhöhung der siedlungsbedingten Zehrwirkungen wird insofern nicht ausgegangen. Aufgrund der siedlungsklimatischen Ausprägung der umgebenden Siedlungsstrukturen, der geringen Flächengröße des Vorhabens wird insgesamt eine geringe Bedeutung für das Lokalklima und somit kein erheblicher Eingriff abgeleitet.

Schutzgut Landschaftsbild: Die Erhöhung des Wohngebäudes um ein Stockwerk führt nur zu einer geringen Beeinträchtigung des vorhandenen Siedlungsraumes. Die Ortsbildqualität wird als mittelwertig aufgrund einer durchschnittlichen Ein- und Durchgrünung eingestuft. Ein Eingriff für das Schutzgut ist durch die Gebäudeaufstockung somit gegeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Durch das Vorhaben werden nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- oder Bodendenkmäler beeinträchtigt. Des Weiteren führt das Vorhaben nicht zu einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Insofern sind keine Eingriffe in das Schutzgut gegeben.

Fazit: Durch das Vorhaben ist keine zusätzliche Überbauung oder Versiegelung von bislang unversiegelter Fläche vorgesehen. Die vorhandene Gartenfläche wird im bisherigen Umfang erhalten. Ggf. wird sie während der Umbauphase temporär in Teilen für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind die durch die Umsetzung des Vorhabens möglichen Eingriffe in die Schutzgüter nicht ausgleichspflichtig.

## **6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

### **6.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt und ggf. Umhängen des vorhandenen Nistkastens (Hinweise)
- Erhalt von Teilen der privaten Grünfläche (Pfb)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Allgemeine Festsetzungen)
- Beschränkung der Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf den Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar (Hinweise)
- außerhalb dieses Zeitraumes Überprüfung des Daches auf Vorhandensein von Fledermäusen, schonende und schrittweise, von Hand durchgeführte Entnahme der Ziegel (Hinweise)

### **6.2 Verminderungsmaßnahmen**

Zur Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter erfolgen folgende Maßnahmen:

- Gärtnerische Nutzung nicht überbaubarer Flächen (Pfb)
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen (Pfb)
- Schottergärten unzulässig (Pfb)
- Herstellung von Stellplätzen sowie sonstigen Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Allgemeine Festsetzungen)
- Dachbegrünung mit regionalem Saatgut auf Garagen und überdachten Stellplätzen mit Dachneigungen bis zu 5 % (Allgemeine Festsetzungen)
- Empfehlung einer Anlage von Zisternen zur Rückhaltung und Speicherung von unbelastetem Niederschlagswasser (Hinweise)
- Empfehlung zur Gestaltung flachgeneigter Dachflächen der Nebenanlagen als Gründach (Hinweise)

## **7 Quellenverzeichnis**

### Literatur

- DR. GROSSMANN UMWELTPLANUNG (2017): Flächennutzungsplan Schömburg-Schörzingen (Stand: 21.07.2017)
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Reihe Bodenschutz Nr. 24, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2021): Daten- und Kartendienst der LUBW, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Stand: 19.04.2021. Karlsruhe.
- PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH (2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausstraße 4", Planteil (Stand: 13.04.2021)
- PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH (2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausstraße 4", Textteil (Stand: 13.04.2021)
- P. SAFFRIN (ARCHITEKT) (2021): Grundrisse + Ansichten (Stand: 17.12.2020)

### Gesetze

- BAUGESETZBUCH (BAUGB):  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG):  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019.
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG):  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) m.W.v. 30.06.2020.

# STADT SCHÖMBERG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausstraße 4"

### ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Erläuterungsbericht

Rechtsverbindlich

seit 14. Okt. 2021

Schömburg, den 14. Okt. 2021

Bürgermeister



---

Landschaftsarchitekten und Umweltplaner  
Heidenheimer Straße 8  
71229 Leonberg  
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 – 50  
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33  
info@helbig-umweltplanung.de  
www.helbig-umweltplanung.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: Dipl.-Landsch.-Ökol. Ilka Bosse-Stender

Stand: 22.09.2021

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. Einführung .....</b>	<b>1</b>
1.1. Anlass und Vorgehensweise.....	1
1.2. Vorhabensbereich und -beschreibung .....	1
<b>2. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Ergebnisse .....</b>	<b>3</b>
3.1. Habitatstrukturen.....	3
3.2. Einschätzung des Habitatpotentials .....	3
3.2.1 Europäische Vogelarten .....	4
3.2.2 Fledermäuse.....	4
3.2.3 Reptilien (Zauneidechse).....	5
3.2.4 Gesamtbewertung .....	5
3.3. Potentielle Konflikte und Hinweise zur Minimierung .....	6
3.3.1 Europäische Vogelarten.....	6
3.3.2 Fledermäuse.....	6
<b>4. Zusammenfassung .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Anhang – Fotodokumentation .....</b>	<b>10</b>

Planverzeichnis:

Plan 1.0	Habitatpotentialanalyse .....	M 1:500
----------	-------------------------------	---------

## **1. Einführung**

### **1.1. Anlass und Vorgehensweise**

Die Stadt Schömberg plant im Ortsteil Schörzingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4".

Um die artenschutzrechtlichen Anforderungen im Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen, wurde das Büro Helbig Umweltplanung im April 2021 mit einem Artenschutzfachbeitrag beauftragt. Im Rahmen dieses Fachbeitrages erfolgte eine Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Erstellung einer Habitatpotenzialanalyse. Hierbei werden die Habitatpotentiale im Bestand, artenschutzrechtliche Konflikte, aber auch die Möglichkeiten deren Überwindung aufgezeigt. Ggf. werden ergänzend Empfehlungen zu Art und Umfang notwendiger, vertiefender Untersuchungen von relevanten Tierartengruppen und einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Grundlage für die weitere Genehmigung aufgezeigt.

Zur Einschätzung der Habitatpotentiale fand am 09.04.2021 eine Übersichtsbegehung bei trockener, kühler Witterung (bewölkt bei ca. 10°C) statt.

### **1.2. Vorhabensbereich und -beschreibung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neuhausstraße 4" umfasst eine Fläche von 606 m<sup>2</sup> (Flurstück 2351/6).



Abb. 1: Übersicht Lage untersuchtes Grundstück (Grundlage: Top Karten 25, LGL B-W 2012)

Das untersuchte Grundstück befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Schörzingen an der Neuhausstraße. Unmittelbar nordwestlich grenzt die Zollernstraße an, während sich im Osten weitere Wohnbebauung befindet.

Ziel der Planung ist der Umbau des bestehenden Einfamilienhauses. Das Einfamilienhaus soll um ein Stockwerk aufgestockt werden. Die bestehende Bebauung des Wohngebäudes bleibt hierbei erhalten. Lediglich der Standort der Garage wird in das Wohngebäude verlagert. Am aktuellen Standort der Garage ist die Errichtung eines überdachten Stellplatzes (Carport) vorgesehen. Die vorhandene Gartenfläche wird im bisherigen Umfang erhalten. Ggf. wird sie während der Umbauphase temporär in Teilen für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen.

## **2. Rechtliche Grundlagen**

Das Bundesnaturschutzgesetz enthält diverse Regelungen und Vorschriften zum Artenschutz. Dies sind im Einzelnen die Verbotverletzungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG), Ausnahmen (§ 45 BNatSchG) und Befreiungen (67 BNatSchG) bei unzumutbarer Belastung.

Im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes von Relevanz sind europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu belegen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang weiterhin gewährleistet sein muss. Das Prüfprogramm ist auch im Innenbereich und bei bestehendem Planungsrecht abzuarbeiten. Eine Verbotverletzung liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Zur Gewährleistung der Funktionserhaltung sind zeitlich vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen<sup>1</sup>) möglich. Die Zerstörung oder Beseitigung der genannten Lebensstätten ohne eine vorangestellte Prüfung ist strafbar. Das Vorhaben ist unzulässig, wenn auch vorgezogene Artenschutzmaßnahmen nicht geeignet sind, Verbotverletzungen zu vermeiden. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der kommunalen Abwägung. Unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. keine zumutbare Alternative, zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes) kann eine Ausnahme von den Verboten durch das Regierungspräsidium erteilt werden.

Nur national geschützte Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> Continuous Ecological Functionality: Sicherung der ökologischen Funktionalität

### **3. Ergebnisse**

#### **3.1. Habitatstrukturen**

Das untersuchte Grundstück kann in folgende Teilbereiche gegliedert werden:

##### Vorhandene Gebäude

Das Grundstück ist durch ein Wohngebäude mit unmittelbar östlich angebauter Garage und kleinflächiger Garagenzufahrt bebaut. Das Wohngebäude wurde in den 1930er Jahren errichtet, befindet sich aber in einem sehr guten, gepflegten Zustand und weist einen sehr guten Sanierungsgrad auf. Wohnhaus und Garage sind aktuell genutzt.

Zugangsmöglichkeiten für Tierarten zu Haus und Garage sind nicht vorhanden.

##### Zier- und Nutzgarten

Die Gartenbereiche, die an die Gebäude im Süden (Vorgarten) sowie Westen und Norden des Grundstückes angrenzen, sind intensiv gepflegt bzw. genutzt und mit Gehölzen bepflanzt. Der Vorgarten ist durch gepflegte Zierbeete geprägt. Im Westen und Norden sind Rasenflächen mit Baum- und Strauchbestand angelegt, die randlich von Nutz- und Zierbeeten umgeben sind.

Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um Obstgehölze jüngeren bis mittleren Alters in gutem Pflegezustand mit einem Stammdurchmesser von < 5 bis ca. 30 cm. Vereinzelt sind Ziergehölze vorhanden. Einer der Obstbäume (Zwetschge) im Norden des Grundstückes weist am Stamm eine Rindenspalte auf.

An der Zwetschge ist ein Nistkasten angebracht.

Nördlich des Wohnhauses wurde eine überdachte Terrasse hergestellt. Unweit der Terrasse befindet sich ein kleiner hölzerner Geräteschuppen.

##### Vorbelastungen:

Das untersuchte Grundstück weist insgesamt folgende Vorbelastung auf:

- Nutzungsdruck und Fressfeinde (Hauskatzen, sonstige Nesträuber);
- intensive Pflege von Vorgarten und Nutz-/Ziergarten;
- mittlerer Überbauungs- und Versiegelungsgrad;
- unmittelbar angrenzende Lage von Verkehrswegen (Neuhausstraße, Zollernstraße) mit hohem Verkehrsaufkommen an der Neuhausstraße;
- Lärmbelastung durch den Straßenverkehr;

#### **3.2. Einschätzung des Habitatpotentials**

Bei der Übersichtsbegehung wurden aufgrund des vorgefundenen Habitatpotentials, der umgebenden Nutzungen, bekannter Verbreitungsgebiete geschützter Arten sowie aus dem Umfeld vorliegender Informationen folgende Arten bzw. Artengruppen berücksichtigt:

- Europäische Vogelarten
- Fledermäuse
- Reptilien (Zauneidechse).

Für sonstige, artenschutzrechtlich relevante Arten/-gruppen (Amphibien, Fische, Haselmaus und Insekten - Falter und holzbewohnende Käferarten) ist als Ergebnis der Übersichtsbegehung kein Habitatpotential vorhanden.

### 3.2.1 Europäische Vogelarten

Europäische Vogelarten sind durch die EU-Vogelschutzrichtlinie (Artikel 1) europarechtlich geschützt und gelten als "besonders oder streng geschützt" nach der Bundesartenschutzverordnung.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich können Offenlandbrüter, waldbewohnende und störungsempfindliche Arten ausgeschlossen werden. Es wird nur mit ubiquitären, siedlungsbewohnenden und störungstoleranten Arten auf dem untersuchten Grundstück gerechnet.

Das untersuchte Grundstück besitzt aufgrund der Gehölzstrukturen ein Habitatpotential für Europäische Vogelarten, speziell für Gehölzbrüter (Zweig- und Freibrüter).

Die Rindenspalte im Stammbereich der Zwetschge bietet aufgrund der geringen Größe und des kleinen Hohlraumes bislang noch kein Habitatpotential für Höhlenbrüter. Am gleichen Baum ist jedoch ein Nistkasten angebracht, sodass hier geeignete Strukturen für ein Bruthabitat zur Verfügung gestellt werden.

Hohlräume und Spalten an Wohngebäude/Garage oder Geräteschuppen, die sich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gebäude- und Nischenbrüter eignen, konnten bei der Übersichtbegehung nicht nachgewiesen werden. Ein mögliches Brutvorkommen des Hausperlings im Bereich der Regenrinnen bzw. der Ziegeleindeckung wird als unwahrscheinlich angesehen, kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

Die Strukturen des untersuchten Grundstückes stellen ein Nahrungshabitat von untergeordneter Bedeutung für siedlungsbewohnende Arten dar, das nicht für die Reproduktion einzelner Arten essentiell ist.

Das Konfliktpotential für europäische Vogelarten wird im Vorhabenbereich als gering eingestuft.

### 3.2.2 Fledermäuse

Gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie gelten alle heimischen Fledermausarten als streng geschützt.

Die auf dem untersuchten Grundstück vorhandenen Gehölze stellen kein Potential für individuenreiche Wochenstuben dar. Ebenso können Sommerquartiere einzelner Individuen aufgrund fehlender geeigneter Strukturen (kleinere Höhlen oder ausreichend tiefe Rindenspalten) ausgeschlossen werden. Tagesverstecke an den älteren Bäumen sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Eine Untersuchung des Wohngebäudes auf Einflugmöglichkeiten, Ritzen und Spalten sowie Hohlräume unter der Ziegeleindeckung und Holzverschalung, die Option für Winter- und Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke bieten könnten, war im Rahmen der Übersichtsbegehung von innen möglich. Dachstuhl und Dacheindeckung befinden sich in einem gepflegten, geschlossenen Zustand. Das Dachgeschoss ist zudem innen ausgebaut. Die Dächer von Garage und Geräteschuppen sind ebenfalls gepflegt und geschlossen.

Aufgrund von Nutzung (Störungen) und der guten Bausubstanz sowie fehlender Einflugmöglichkeiten kann ein Vorhandensein von Wochenstuben und Winterquartieren ausgeschlossen werden. Tagesverstecke sind jedoch nicht sicher auszuschließen.

Die Gartenflächen auf dem untersuchten Grundstück können potentielle Jagdhabitats von untergeordneter Bedeutung für siedlungsbewohnende Fledermäuse (z. B. Zwergfledermaus) darstellen.

Aufgrund des auszuschließenden Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren für die Artengruppe Fledermäuse in den vorhandenen Gebäuden und an den Gehölzen wird von einem sehr geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotential ausgegangen.

### 3.2.3 Reptilien (Zauneidechse)

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Baden-Württemberg noch weit verbreitet, jedoch im Rückgang begriffen. Sie zählt zu den europarechtlich geschützten Arten, da sie in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und im BNatSchG streng geschützt ist. Die Reptilienart benötigt voll besonnte Bereiche in Verbindung mit Deckung bietenden Strukturen.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist aufgrund fehlender geeigneter Strukturen nicht wahrscheinlich. Ein Zufallsnachweis wäre bei der Begehung witterungsbedingt auch nicht möglich gewesen.

Zudem kann ein Vorkommen der Zauneidechse aufgrund häufiger Störungen durch die Gartennutzung und Gefahren durch Fressfeinde (Hauskatzen und andere) ausgeschlossen werden.

Es besteht somit kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential für die Zauneidechse.

### 3.2.4 Gesamtbewertung

Als Ergebnis der Ermittlung der Habitatpotentiale der Artengruppen Vögel und Fledermäuse ist das untersuchte Grundstück im Bereich der Gebäude sowie der Gartenflächen von geringer bzw. sehr geringer Wertigkeit. Für die Zauneidechse besteht kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential.

Hinweise auf Lebensstätten oder das Vorkommen anderer europarechtlich relevanter Arten / Artengruppen (Amphibien, Fische, Haselmaus und Insekten (Falter und holzbewohnende Käferarten)) liegen nicht vor.

### **3.3. Potentielle Konflikte und Hinweise zur Minimierung**

Relevante Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind die Tötung und Verletzung besonders geschützter Arten, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder die erhebliche Störung von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

#### **3.3.1 Europäische Vogelarten**

Durch Eingriffe, die aus dem Vorhaben resultieren, ist eine Beeinträchtigung von Individuen streng geschützter Arten in Form von Zweig-, Frei- und Höhlenbrütern möglich. Beeinträchtigungen von Offenlandbrütern werden aufgrund fehlender geeigneter Strukturen nicht gesehen. Ein Brutvorkommen des Haussperlings an den Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind vor Beginn von Baumaßnahmen, die in Habitatstrukturen eingreifen, Maßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung durch Gehölzrodung sowie des Dachrückbaus auf den Zeitraum von Oktober bis Februar einzuhalten.

Außerhalb dieses Zeitraumes sind zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG die Dacheindeckung bzw. die Regenrinnen auf eine tatsächliche Nutzung durch den Haussperling durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Bei positivem Befund ist zur Vermeidung des Tötungsverbotes der Dachrückbau erst nach Beendigung der Vogelbrutzeit möglich.

Ein möglicher, geringfügiger Verlust von Gehölzstrukturen als Bruthabitat für potentiell vorkommende Zweig- und Freibrüter ubiquitärer Arten im Zuge der Umbaumaßnahmen wird nicht als Verbotverletzung gesehen, da durch Pflanzbindung bestehende Gehölzstrukturen gesichert werden. Auch bei ersatzlosem Entfall von Gehölzen können die umliegenden Strukturen die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllen.

Der vorhandene Nistkasten sollte zur Sicherung von Habitatpotential für Höhlenbrüter erhalten bzw. bei einer Gehölzinanspruchnahme umgehängt werden.

Die Strukturen des Vorhabenbereichs stellen in ihrer Gesamtheit ein Nahrungshabitat von untergeordneter Bedeutung für siedlungsbewohnende Vogelarten dar. Da es sich nicht um ein für die Reproduktion essentielles Nahrungshabitat handelt, löst dessen Inanspruchnahme keinen Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

#### **3.3.2 Fledermäuse**

Fledermausquartiere (Wochenstuben und Winterquartiere) in den vorhandenen Gebäuden sowie den Gartenflächen können ausgeschlossen werden. Temporäre Ruhestätten (Tagesverstecke) sind auf dem untersuchten Grundstück jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Diese werden jedoch nach Fertigstellung des Vorhabens weiterhin zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich ist eine Rodung von Bäumen für Baustelleneinrichtung bzw. ein Dachrückbau auf das Zeitfenster von November bis Februar notwendig, um die Tötung von Individuen in Sommerquartieren (potentiellen Tagesverstecken) zu vermeiden.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG die Dacheindeckung vor dem Rückbau auf eine tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse durch eine fachkundige Person zu überprüfen.

Hierzu ist der Dachrückbau in Begleitung eines Sachverständigen sowie schonend und schrittweise durchzuführen. Die Ziegel sind einzeln und von Hand abzudecken. Hierdurch wird ggf. unter den Dachziegeln ruhenden Fledermäusen ein Entkommen ermöglicht.

Die Gartenflächen des untersuchten Grundstückes können in ihrer Gesamtheit ein potentielles Jagdhabitat von untergeordneter Bedeutung für siedlungsbewohnende Fledermausarten darstellen. Da es sich nicht um ein für die Reproduktion essentielles Nahrungshabitat handelt (das zudem nur temporär in Anspruch genommen wird), löst dessen Inanspruchnahme keinen Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

#### **4. Zusammenfassung**

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" wurde eine Übersichtsbegehung mit Überprüfung der Gebäude zur Ermittlung von Habitatpotentialen für europarechtlich geschützte Arten durchgeführt. Ziel war die Ermittlung vorhandener Habitatpotentiale und möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte sowie ergänzend eine Einschätzung, ob weitergehende Untersuchungen erforderlich sind.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurden die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) hinsichtlich potentieller artenschutzrechtlicher Konflikte betrachtet.

Zur Vermeidung von Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind bei den folgenden Artengruppen Maßnahmen erforderlich:

##### Vögel:

- Beschränkung der Baufeldräumung durch Gehölzrodung sowie des Dachrückbaus auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Erhalten bzw. Umhängen des vorhandenen Nistkastens im nördlichen Gartenbereich, sofern der Baum im Zuge der Baumaßnahmen in Anspruch genommen wird.

##### Fledermäuse:

- Beschränkung der Baufeldräumung durch Gehölzrodung sowie des Dachrückbaus auf den Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar).
- Außerhalb dieses Zeitraumes ist zur Vermeidung von Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG die Dacheindeckung vor dem Rückbau auf eine tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Hierzu ist der Dachrückbau in Begleitung eines Sachverständigen sowie schonend und schrittweise durchzuführen. Die Ziegel sind einzeln und von Hand abzudecken. Hierdurch wird ggf. unter den Dachziegeln ruhenden Fledermäusen ein Entkommen ermöglicht.

Für die Zauneidechse besteht aufgrund fehlenden Habitatpotentialen kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential im Vorhabenbereich.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen nicht mit Verbotsverletzungen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Hinweise auf Lebensstätten anderer europarechtlich relevanter Arten liegen nicht vor.

## **5. Quellenverzeichnis**

PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH (2021): Stadt Schömberg, Gemarkung Schörzingen -  
Bebauungsplan "Neuhausstraße 4", Entwurf (Planteil, Textteil) Stand 13.04.2021

Verbreitungskarten geschützter Arten BfN und LUBW (2006/2012)

### Gesetze:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,  
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01.03.2010,  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG): Gesetz des Landes Baden-Württemberg  
zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Artikel 1 des Gesetzes vom  
23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 17.12.2020 (GBl. S. 1333) m.W.v. 31.12.2020.

FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen  
Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992,  
S. 7)

Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates  
vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

## **6. Anhang – Fotodokumentation**

Potentielle Habitatstrukturen (Fotos: Büro Helbig UmweltPlanung, 09.04.2021):

### **Übersicht über das untersuchte Grundstück:**



Foto 1: Wohngebäude und Garage (Blick nach Norden)



Foto 2: Vorgarten (Blick nach Osten)



Foto 3: Vorgarten (Blick nach Westen)



Foto 4: Garten (Blick nach Osten)



Foto 5: Garten (Blick nach Nordosten)



Foto 6: Garten mit Nutz-/Zierbeet, Rasenfläche und Obstbäumen (Blick nach Osten)



Foto 7: Sträucher am östlichen Gartenrand (Blick nach Osten)

**Vorhandene Gebäude:**



Foto 8: Wohngebäude – östliche Giebelseite -  
und Garage (Blick nach Nordwesten)



Foto 9: Garage (Blick nach Nordwesten)



Foto 10 Wohngebäude – westliche Giebelseite  
(Blick nach Nordosten)



Foto 11: Wohngebäude mit Anbau und über-  
dachter Terrasse (Blick nach Süden)



Foto 12 Dacheindeckung Südseite  
(Blick nach Norden)



Foto 13: Dacheindeckung Nordseite (Blick nach  
Süden)



Foto 14 Detail Traufe Nordseite (Blick nach Osten)



Foto 15: ausgebauter Dachboden



Foto 16 Geräteschuppen im Garten (Blick nach Nordwesten)



Foto 17: Geräteschuppen – Dachunterseite (Blick nach Nordwesten)

**Baum mit Potential für Baumhöhlen, Nistkasten:**



Foto 18 Zwetschge mit Rindenspalte und Nistkasten (Blick nach Osten)



Foto 19: Rindenspalte am Stamm der Zwetschge



Foto 20: Nistkasten an der Zwetschge (Blick nach Nordosten)







# STADT SCHÖMBERG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausstraße 4"

### GRÜNORDNERISCHER BEITRAG

Rechtsverbindlich

seit ..... 14. Okt. 2021 .....

Schömburg, den 14. Okt. 2021

  
Bürgermeister



---

Landschaftsarchitekten und Umweltplaner  
Heidenheimer Straße 8  
71229 Leonberg  
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 – 50  
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33  
info@helbig-umweltplanung.de  
www.helbig-umweltplanung.de

Grünordnerischer  
Beitrag zum  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
"Neuhausstraße 4"

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: Dipl.-Landsch.-Ökol. Ilka Bosse-Stender

Stand: 22.09.2021

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen.....	1
1.2 Allgemeine Festsetzungen .....	1
1.3 Hinweise .....	2

## **1. Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sind folgende Festsetzungen getroffen:

### **1.1 Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen**

#### **Pfb Erhalt der privaten Grünfläche mit Gehölzbestand**

Auf der im Planteil dargestellten Fläche ist mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche zu erhalten. Die Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und durch Pflege dauerhaft zu sichern. Vorhandene Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

### **1.2 Allgemeine Festsetzungen**

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Private Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw.) herzustellen und in angrenzende Grünflächen zu entwässern.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) bis 5° Dachneigung sind als mit regionalem Saatgut extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen zulässig. Die Substrathöhe der Dachbegrünung bzw. der Erdüberdeckung muss hierbei mindestens 10 cm betragen.
- Eine Nutzung von Solaranlagen auf Dächern ist zulässig. Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente auf der Hälfte der begrünten Dachfläche zulässig.
- Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche bzw. Fassade integrieren oder unmittelbar auf der Dachfläche aufliegen (inkl. Unterkonstruktion).
- Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen (mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen) sowie von Erschließungsflächen, Zufahrten etc. innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, die mit einer geschlossenen Oberfläche ausgeführt werden, aber nicht in angrenzende Grünflächen entwässert werden können, ist in den nächstgelegenen öffentlichen Kanal abzuleiten.
- Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen und insektendicht abschließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C verwendet werden. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden bzw. keine Abstrahlung in den Himmel erfolgt.

### 1.3 Hinweise

- Zum Erhalt von Habitatstrukturen für höhlenbrütende Vogelarten ist der vorhandene Nistkasten zu erhalten ggf.und innerhalb des Grundstückes umzuhängen.
- Der Dachrückbau sowie Gehölzrodungen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen von Anfang November bis Ende Februar vorzunehmen, um Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. D.h., die Dachrinnen sind durch eine fachkundige Person auf eine tatsächliche Nutzung als Bruthabitat durch gebäudebrütende Vogelarten (v.a. Haussperling) zu überprüfen. Ebenso ist die Dacheindeckung vor dem Rückbau auf eine tatsächliche Nutzung durch gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Hierzu ist der Dachrückbau in Begleitung eines Sachverständigen sowie schonend und schrittweise durchzuführen. Die Ziegel sind einzeln und von Hand abzudecken. Hierdurch wird ggf. unter den Dachziegeln ruhenden Fledermäusen ein Entkommen ermöglicht.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind an Glasfassaden und Fensterflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, Metallgewebe im Scheibenzwischenraum oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad und Kontrast sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.
- Die Verwendung von heimischen Gehölzen ist gegenüber immergrünen / nicht heimischen Gehölzen und Koniferen vorzuziehen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" flachgeneigte Dachflächen – vorliegend für die Nebenanlagen – als Gründach zu gestalten sind.
- Es wird empfohlen, auf dem privaten Baugrundstück einen ausreichend dimensionierten Rückhalteraum anzulegen. Die Grundlage für die Berechnung eines zulässigen Rückhaltevolumens stellt das Arbeitsblatt "DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen" dar. Das Rückhaltevolumen ist dabei auf ein fünfjähriges Ereignis ( $n = 0,2 [1/a]$ ) auszulegen. Der Überlauf des Rückhalterumes ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Kanal abzuleiten.

- Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regensammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Für die kombinierte Regenwassernutzung und Regenrückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).
- Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.