

# Aufstellung des Bebauungsplanes „Pflegepark“ in Schömburg

## Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Schömburg hat am 21.11.2018 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den **Bebauungsplan „Pflegepark“** mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Es war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b Baugesetzbuch vorgesehen. Aufgrund dessen, dass ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Neckar-Alb erforderlich ist, scheidet das beschleunigte Bebauungsplanverfahren jedoch aus, sodass am 26.02.2020 in öffentlicher Gemeinderatssitzung ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Für den Bebauungsplan „Pflegepark“ ist der nachfolgende Planentwurf vom 26.02.2020 maßgebend.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Seniorenanlage im Frankenweg zur Schaffung von weiteren Pflegeplätzen, Service-Wohnen und Demenz-Zentrum.

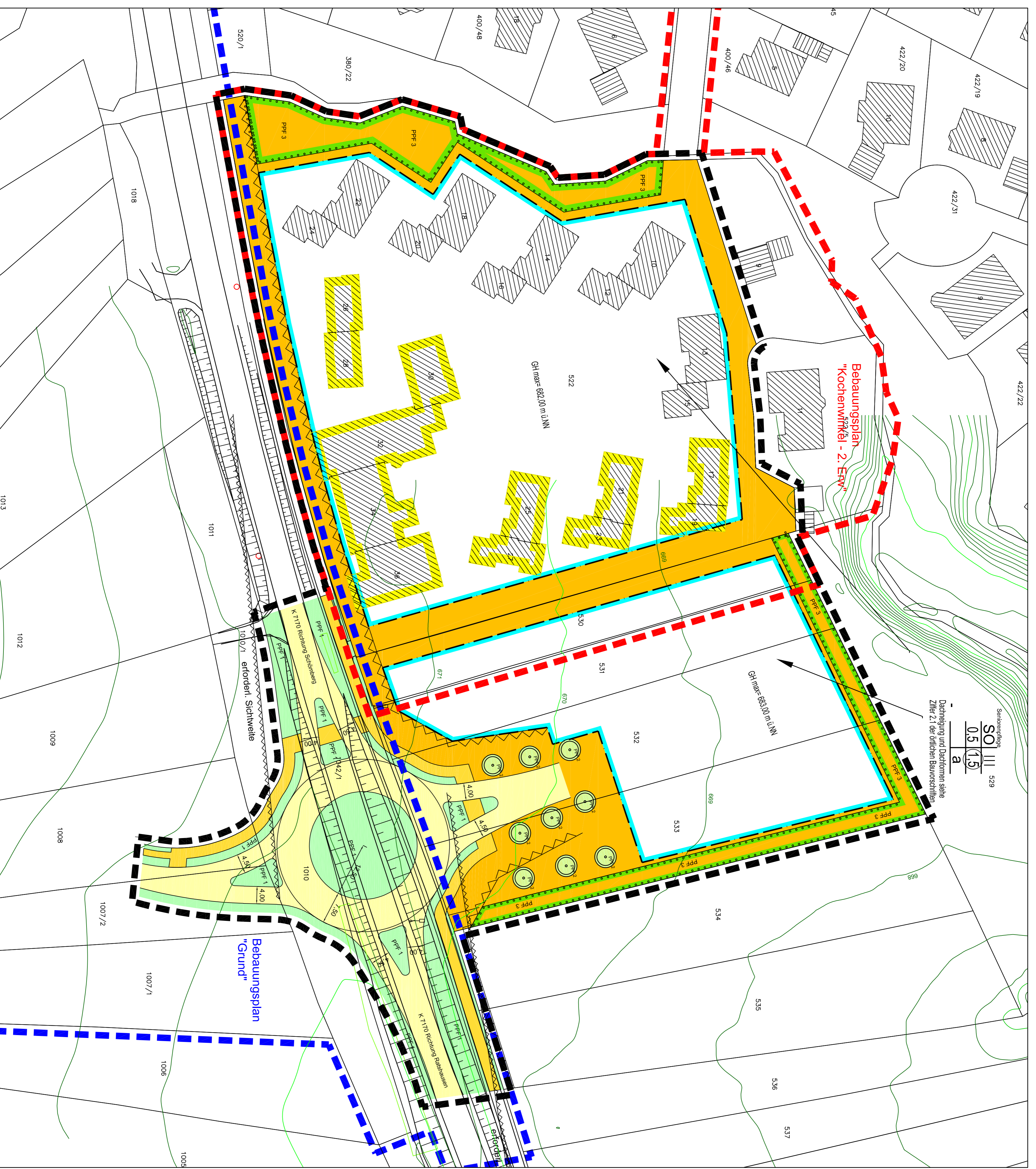
## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ziele und Zwecke der Planung werden hiermit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gegeben, mit dem Hinweis, dass Auskünfte darüber bei der Stadt Schömburg, Alte Hauptstr. 7, 72355 Schömburg, Zimmer 32 (Bauverwaltungsamt) und im Bürgerbüro, Alte Hauptstr. 5, 72355 Schömburg, zu den üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung in der Zeit vom **12.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020** eingeholt werden können.

Während dieser Zeit besteht auch die Möglichkeit, Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung und der Entwurf des Umweltberichts sind auch auf der Homepage der Stadt Schömburg [www.stadt-schoemberg.de](http://www.stadt-schoemberg.de) unter dem Pfad <https://www.stadt-schoemberg.de/politik-verwaltung/rathaus/bebauungsplaene/> abrufbar.

Schömburg, 12.03.2020  
gez. Sprenger  
Bürgermeister



Seniorenflächengröße  
**SO III 529**  
 0,5 (1,5)  
 a

Dachplanung und Dachformen siehe  
 Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften

## ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO** SONDERGEBIET - SENIOREN- UND PFLEGEHAIM

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 13 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- Grünanzl MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE

BAUWEISE, BAUGRENZE

- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

- FAHRBAHNFLÄCHE
- FUSSWEG / RADWEG

GRÜNDORNUNG

- Pfanzonung**  
 PFLANZFESTSETZUNG 1 - PPF 1 - öffentlich  
 Grün im Zuge Verkehrlicher Anlagen
- Pfanzonung**  
 PFLANZFESTSETZUNG 2 - PPF 2 - privat  
 Baumpflanzungen
- Pfanzonung**  
 PFLANZFESTSETZUNG 3 - PPF 3 - privat  
 Ortsrandeingrünung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH "BBP PFLEGEPARK"
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BBP "GRUND"
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BBP "KOCHENWINNEL - 2. ERW"
- ANBAUFREIER STREIFEN 10 m (K 7170)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ERFORDERLICHER SICHTSCHUTZ
- HÖHENSCHICHTLINIE
- ABRUCHGEBÄUDE VORGESEHEN

## VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 26.02.2020

BÜRGERBETEILIGUNG AM: \_\_\_\_\_

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE: \_\_\_\_\_

OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: \_\_\_\_\_

SATZUNGSBESCHLUSS AM: \_\_\_\_\_

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM: \_\_\_\_\_

RECHTSKRÄFTIG AM: \_\_\_\_\_

GENÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT:  
 SCHÖMBERG, DEN  
 BÜRGERMEISTER

(Karl-Josef Sprenger)

STADT: SCHÖMBERG  
 STADTTEIL: SCHÖMBERG  
 LANDKREIS: ZOLLERNALBKREIS

**BEBAUUNGSPLAN**  
**PFLEGEPARK**

M: 1 : 500

**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**  
 WILFRIED BÄCKER ANDRÉ LEOPOLD  
 STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL  
 Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50

**STADT**            **SCHÖMBERG**  
**STADTTEIL**    **SCHÖMBERG**  
**LANDKREIS**    **ZOLLERNALBKREIS**

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **FÜR DAS PLANGEBIET**

**>>PFLEGEPAK<<**

**Folgende**

# **ÖRTLICHE**

## **BAUVORSCHRIFTEN**

**VORENTWURF**

**werden aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
2.1	Dachformen, Dachneigung
2.2	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.3	Einfriedungen
2.4	Garagen und Stellplätze
2.5	Werbeanlagen
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Dränungen

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995  
(GBl. S. 617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014  
(GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Dachformen, Dachneigungen** **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und in Wandflächen zulässig.

Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### **2.2 Außenantennen und Versorgungsleitungen** **(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Strom- und Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

### **2.3 Einfriedungen** **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Allgemein ist das Nachbarschaftsrecht einzuhalten. Bei lebenden Einfriedungen (z.B. Hecken) ist der Stamm mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze weg zu pflanzen.

- **Entlang den Erschließungsstraßen und öffentlichen Wegen**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Zu öffentlichen Verkehrs – und Wegeflächen ohne Sicherheitsstreifen oder parallelem Gehweg ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- **Zwischen Nachbargrundstücken und dem Übergang zur freien Flur**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1.5 m zulässig.

Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

**2.4 Garagen und Stellplätze**  
**(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**2.5 Werbeanlagen**  
**(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

**3. HINWEISE**

**3.1 Kanalhausanschlüsse**

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

**3.2 Dränungen**

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Zollernalb unverzüglich anzuzeigen.

**Aufgestellt:**

Schömberg, den 26.02.2020

.....  
**Karl – Josef Sprenger**  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Schömberg, den

.....  
**Karl – Josef Sprenger**  
Bürgermeister



**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**  
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

**STADIONSTRASSE 27**  
Telefon: 0741/ 280 000 0

**78628 ROTTWEIL**  
Telefax: 0741/ 280 000 50

**STADT**

**SCHÖMBERG**

**STADTTEIL**

**SCHÖMBERG**

**LANDKREIS**

**ZOLLERNALBKREIS**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**>> PFLEGEPAK<<**

**VORENTWURF**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Sondergebiet – Senioren- und Pflegeheim mit Senioren- wohnungen
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.7.1	Sichtfelder
2.7.2	Abstand zu klassifizierter Straße K 7170
2.8	Herstellen von Verkehrsflächen
2.9	Kabelkästen
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.10.2	Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.11	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und sonstigen Grünflächen
2.11.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<
2.11.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<
2.11.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<<
2.12	Flächen für Garagen, Carport und Stellplätze
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege



# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I. S.3370)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S.2771)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Sondergebiet – Senioren- und Pflegeheim mit Senioren-wohnungen** **(SO) - § 11 BauNVO**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für ältere und pflegebedürftige Menschen

#### **Zulässig sind:**

Anlagen, Gebäude und Einrichtungen, die dem Betrieb eines Senioren- und Pflegezentrums dienen

- Anlagen, Räume und Einrichtungen für vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich von Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen
- Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, die dem Pflegezentrum dienen
- Räume für die Verwaltung und zum technischen logistischen Betrieb der Einrichtung
- Dem Pflegezentrum zugeordnete senioren- und behindertengerechte Wohnungen (betreutes Wohnen)
- Wohnungen für Pflege- und Bereitschaftspersonal

### **2.2 Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzung des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## 2.4

### **Bauweise**

#### **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>abweichende Bauweise<< im Sinne der >>offenen Bauweise (o)<<, wobei Gebäudelängen auch über 50 m zulässig sind (siehe Bebauungsplan, zeichnerischer Teil)

## 2.5

### **Zahl der Vollgeschosse**

#### **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 2.6

### **Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in Meter über Normalnull (m.ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird als Firsthöhe bzw. bei Dachformen ohne First als höchster Gebäudepunkt definiert.

Mit technischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen o.ä.) darf die maximale Gebäudehöhe punktuell bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden.

## 2.7

### **Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind**

#### **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

### 2.7.1

#### **Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen, wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

### 2.7.2

#### **Abstand zu klassifizierten Straße – K 7170**

Entlang der Kreisstraße K 7170 muss ein 10 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Diese Beschränkung gilt auch für Werbe- und Nebenanlagen.

## 2.8

### **Herstellen der Verkehrsflächen**

#### **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.

## **2.9 Kabelkästen** **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

## **2.10 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **2.10.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### **2.10.2 Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## **2.11 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträucher und sonstigen Grünflächen** **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **2.11.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>öffentlich<<** **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind als Grün- und Offenlandflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dienen dem Übergang von Verkehrsflächen zu den bebaubaren Flächen.

### 2.11.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat<<** **Baumpflanzungen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Baumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen.

### 2.11.2 **Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat<<** **Ortsrandeingrünung**

Pflanzung von großkronigen heimischen Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß den punktuellen Festsetzungen im Grünordnungsplan. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Pflanzflächen sind mit einer Einsaatmischung „Blumenwiese“, Hk7 einzusäen.

Die Flächen sind jährlich 2 mal zu mähen. Der erste Schnitt darf frühestens ab dem 15. Juni erfolgen; der zweite Schnitt ab 15. August. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

## **2.12 Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze** **(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen, Carport, Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen müssen, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen überbaut sind oder als Terrassen-, Zugangs- oder Zufahrtsflächen genutzt werden, eine für eine Bepflanzung ausreichende Überdeckung von mindestens 50 cm erhalten.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,** **DENKMALSCHUTZ**

**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stutt-

gart, Referat 84 zu melden. Das Referat 84 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

**Aufgestellt:**

Schömburg, den 26.02.2020

.....  
**Karl-Josef Sprenger**  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Schömburg, den

.....  
**Karl-Josef Sprenger**  
Bürgermeister



**STADT**

**SCHÖMBERG**

**STADTTEIL**

**SCHÖMBERG**

**LANDKREIS**

**ZOLLERNALBKREIS**

# **Bebauungsplan**

**>>PFLEGEPAK<<**

**VORENTWURF**

# **Begründung**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg
5.	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
5.1	Regionalplan
5.2	Flächennutzungsplan
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>6.</b>	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.4.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
7.4.5	Fußgängerverkehr
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>11.</b>	<b>Geologie</b>
11.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>12.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsungen
12.4	Werbeanlagen
<b>13.</b>	<b>Städtebaulichen Daten</b>
13.1	Flächenbilanzierung
13.2	Grundflächenzahl
13.3	Geschossflächenzahl
<b>14.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>



## 1. ALLGEMEINES

Die Stadt Schömberg liegt am westlichen Rand des Zollernalbkreises, angrenzende an den Landkreis Rottweil. Die Stadt Schömberg besteht aus den Stadtteilen Schömberg und Schörzingen und beheimatet derzeit ca. 4.700 Einwohner. Schömberg verfügt über eine gute Infrastruktur.

Die Lage am Rande der Schwäbischen Alb, verbunden mit dem überregional bekannten Stausee „Schlichemtalsperre“, verleiht Schömberg einen überdurchschnittlichen Wohnwert. Dies drückt sich vor allem auch am Wachstum der Bevölkerung in den vergangenen Jahren aus. Schömberg ist eine sehr attraktive Wohngemeinde.

Eine wichtige Infrastruktureinrichtung in Schömberg ist die „Seniorenpflege Schömberg GmbH“, welche seit 1988 Pflegeplätze für Senioren anbietet, die ihr Leben nicht mehr oder nur teilweise selbständig organisieren können. Auf ca. 1,5 ha sind hier in einer parkähnlichen Anlage insgesamt 40 Pflegeplätze samt Neben- und Verwaltungsanlagen untergebracht. Gleichermaßen sind ca. 60 Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt.

Die Landesheimbauverordnung für Baden-Württemberg (LHeimBauVO) sieht in ihrer aktuellen Form nun vor, dass zum 01.09.2019 in Pflegeheimen und in Heimen für behinderte Menschen Einzelzimmer vorgeschrieben werden. Dies ist auch für bestehende Anlagen zwingend. Für die bestehende Anlage der „Seniorenpflege Schömberg GmbH“ bedeutet dies sehr aufwändige und kostenintensive Umbaumaßnahmen. Aus diesem Grund hat sich das Unternehmen dazu entschlossen, dass die Anlage künftig an ein anderes Unternehmen abgegeben werden soll. Dieser Investor beabsichtigt nun, dass die eigentliche Pflegeeinrichtung teilweise neu auf den östlich benachbarten Grundstücken geplant und gebaut werden soll. Teilweise werden aber auch die bestehenden Gebäude abgerissen und mit Neubauten versehen, oder zum Wohnen von Pflege- und Bereitschaftsmitarbeiter entsprechend renoviert und umgenutzt.

Für die Infrastruktur von Schömberg, aber auch den gesamten Landkreis Zollernalb ist dieses Projekt ein wichtiger, zukunftsorientierter Meilenstein. Vor allem unter der Maßgabe, dass die Bevölkerung immer älter und Zahl der Pflegeplätze knapper werden, ist ein solches Projekt unter sozialen Gesichtspunkten wichtig und notwendig.

Der künftige Pflegepark wird neben den eigentlichen Pflegestationen auch Einrichtungen für demente Patienten vorsehen. Hier sind sogenannte „Demenz-WG“ vorgesehen. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Pflegeparks sind aber auch Wohnungen für „Betreutes Wohnen“, welche dem Pflegeheim angegliedert werden sollen.

Im Rahmen der ersten Planungsüberlegungen wurde auch die verkehrliche Situation an der K 7170 in Richtung Ratshausen betrachtet und hier frühzeitig eine Verkehrsschau abgehalten, um die Anschlüsse des künftigen Pflegeparks, aber auch des südlich das von geplanten Wohn-

baugebiets „Grund“ zu diskutieren. Im Rahmen dieser Verkehrsschau und des am 16.10.2018 abgehaltenen Scopingtermins zum Bebauungsplan-Verfahren wurde einvernehmlich festgelegt, dass ein Kreisverkehrsplatz (KVP) der Örtlichkeit am besten entgegenkommen und die Verkehrssicherheit optimal gewährleisten würde. Weitere intensive Abstimmungsgespräche haben in der Folgezeit mit dem Straßenbauamt Zollernalbkreis stattgefunden, um die Dimension und Lage des Kreisverkehrs festzulegen.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich der Gemeinderat der Stadt Schömberg dazu entschlossen, das Plangebiet „Pflegepark“ zu entwickeln und damit einen wichtigen Schritt für Schömberg einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat am 21.11.2018 gefasst. Nachdem sich allerdings sowohl die Art des Verfahrens (zunächst war ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB geplant und beschlossen worden. Dies ist auf Grund der Nutzung nicht mehr möglich), als auch der dem BBP zu Grunde liegende Nutzungsentwurf geändert hat, hat der Gemeinderat am 26.02.2020 die Aufstellungsbeschluss zur Planung erneut gefasst.

## **2.           ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Gemeinderat der Stadt Schömberg hat am 26.02.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Pflegepark<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

Durch die Vorgaben der LHeimBauVO ist eine wirtschaftliche Umorganisation des bestehenden Pflegeheims nicht möglich, so dass zum Erhalt der Einrichtung nur ein Neubau infrage kommt.

Die Planung ist für eine Abdeckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Pflegeplätzen und Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ sowie Wohnformen für an Demenz erkrankte Menschen ausgelegt.

Um für diese infrastrukturell und sozialpolitisch wichtige Anlage die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss nun ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

## **3.           ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Pflegepark<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Prob-

lemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert und betroffen:

522, 530, 531, 532, 533, 1007/2, 1008, 1010, 1010/1, 1042/1

## **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Stadt Schömburg hat am 21.11.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Pflegepark<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen.

Es wurde zunächst in Abstimmung mit dem Landkreis Zollernalb das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, da die Maßnahmen vor allem der Schaffung neuer Wohnformen für pflegebedürftige Menschen geschaffen werden und die Flächen an eine Anlage grenzen, die bereits überwiegend zu Wohnzwecken (in Form von Pflegeplätzen) genutzt werden.

Nachdem sich allerdings nach mehreren Gesprächen herauskristallisiert hat, dass durch den Eingriff der Planung in einen „regionalen Grünzug“ und die Notwendigkeit der Ausweisung einer „Sondergebietsfläche“ sich die Sachlage anders darstellt, wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht weiter verfolgt.

Nach Anpassung und Änderung der Planung wurde am 26.02.2020 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Pflegepark“ im Verfahren nach § 2 Abs. 1 ff BauGB (Normalverfahren) gefasst. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass die Bürger frühzeitig nach § 3 (1) BauGB an der Planung beteiligt werden, und gleichermaßen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) beteiligt werden sollen.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN**

### **5.1 Regionalplan**

Die Stadt Schömburg ist Mitglied des Regionalverbands Neckar-Alb. Im derzeit gültigen Regionalplan ist Schömburg als „Kleinzentrum“ ausgewiesen (Strukturkarte – Regionalplan Neckar-Alb) und liegt an einer sogenannten Landesentwicklungsachse (Rottweil – Balingen).

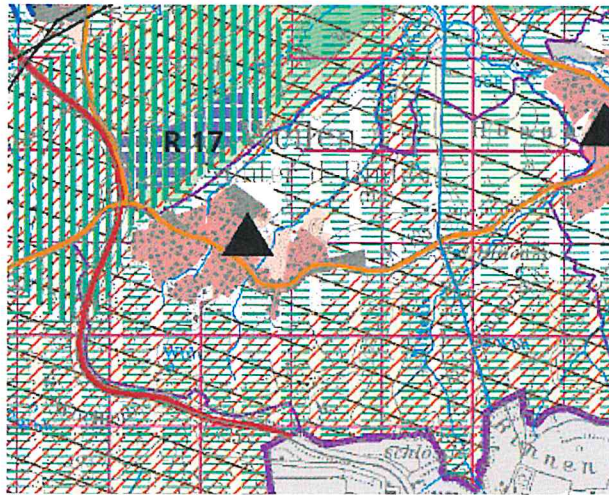


Bild: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2013

In der Raumnutzungskarte Regionalplan 2013 sind die westlichen Bereiche der jetzigen Planung als „Regionaler Grünzug“ (PS 3.1.1) ausgewiesen. Somit wären sämtliche Erweiterungsflächen durch diese Thematik betroffen. Diese regionalen Grünzüge sind zunächst generell von einer Bebauung freizuhalten.

Im Rahmen der Vorbesprechungen zum Planverfahren hat sich der Regionalverband Neckar-Alb dahingehend positioniert, dass ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren notwendig ist. Dieses wurde mittlerweile eingeleitet und wird derzeit durchgeführt.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Schömburg bildet mit den Gemeinden Dotternhausen, Dormentingen, Dautmergen, Zimmern u.d.B., Weilen u.d.R., Ratshausen und Hausen a.T. einen Gemeindeverwaltungsverband (GVV), dessen Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans „Oberes Schlichemtal“ liegt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV „Oberes Schlichemtal“ ist das Gebiet für den bereits bebauten Bereich als „Sondergebiet - Seniorenwohnen“ ausgewiesen. Für die neu in die Planung kommenden Bereiche sieht der FNP bisher „landwirtschaftliche Fläche“ vor.

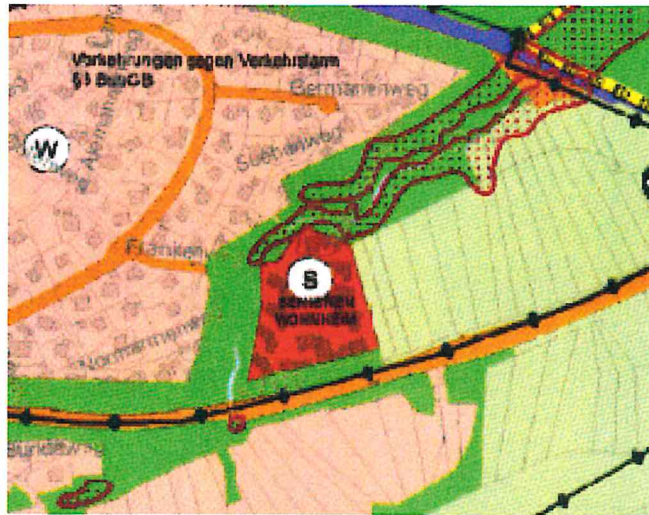


Bild: Auszug aus dem FNP – 8. Änderung

Damit ist der Bebauungsplan in Teilbereichen zunächst nicht aus dem FNP entwickelt. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat eine FNP-Änderung beim GVW beantragt, mit der Zielsetzung ein Parallelverfahren nach § 8 BauGB durchzuführen.

### **5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Im Westen:

Bebauungsplan >> Kocherwinkel - Seniorenanlage <<

Im Süden:

Bebauungsplan >> Grund <<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

## **6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schömberg und umfasst Teile der bestehenden Bebauung der bestehende Senioren- und Pflegeanlage „Seniorenpflege Schömberg“. Im Süden grenzt das Plangebiet an die K 7170 in Richtung Ratshausen an. Im Norden an die Abhänge hin zum „Räßentäle“.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets ist landwirtschaftlich genutzt und als Wiesen bewirtschaftet. Insgesamt ist das Plangebiet ausgeräumt. Die Wiesen im östlichen, un bebauten Teil des Plangebiet sind

nahezu ausschließlich als sogenannte „Magere Flachland-Mähwiesen“ nach FFH-Richtlinie 6510 kartiert und unterliegen somit besonderen artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen, die im weiteren Verfahren behandelt werden.

Die Wertigkeit wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachspezifisch detailliert dargestellt. Entsprechende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen werden dort explizit thematisiert. Das Plangebiet ist im Bereich der Planung insgesamt eben und umfasst ca. 2,3 ha an Fläche.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

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

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als „Sondergebiet – Senioren- und Pflegeheim mit Seniorenwohnungen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung konkret fest, welche Nutzungen zulässig sein sollen.

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Pflegepark“ sind folgenden Nutzungen als zulässig festgesetzt:  
Anlagen, Gebäude und Einrichtungen, die dem Betrieb eines Senioren- und Pflegezentrums dienen

- Anlagen, Räume und Einrichtungen für vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich von Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen
- Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, die dem Pflegezentrum dienen
- Räume für die Verwaltung und zum technischen logistischen Betrieb der Einrichtung
- Dem Pflegezentrum zugeordnete senioren- und behindertengerechte Wohnungen (betreutes Wohnen)
- Wohnungen für Pflegekräfte und Bereitschaftspersonal

Mit den vorgenannten zulässigen Nutzungen ist gewährleistet, dass die Nutzung und der Betrieb des Pflegeheims, des Betreuten Wohnens und der Tages- bzw. Kurzzeitpflege als Hauptnutzung im Vordergrund stehen. Diese Sondernutzungen kommen einer Wohnnutzung sehr nahe und sind auch mit entsprechenden Schutzansprüchen verbunden.

Um den Betrieb und die Unterhaltung der künftigen Anlage gewährleisten zu können, ist es neben den o.g. Pflege- und Betreuungsnutzungen unbedingt erforderlich, dass technische und logistische Anlagen zulässig sind. Gleichermäßen gilt dies für Anlagen für gesundheitliche Zwecke, wie beispielsweise Pflegebäder o.ä., die der Gemeinschaft dienen. Alle weiteren Nutzungen, die gewerblicher Natur sind, oder mit dem Zweck und der Gemeinschaft des Pflegeparks nicht in unmittelbarem Zusammenhang stehen, sind ausgeschlossen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand, der topographischen Situation und der Struktur der Ortschaft und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen der künftigen Nutzer des Gebiets wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Die Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet auf 0,5 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl entsprechend der Geschossigkeit auf 1,5.

Im gesamten Bereich des Plangebiets wird eine überwiegend 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Gebäudehöhen für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

Mit den vorgenannten Parametern gewährleistet die Planung die Fortführung der bestehenden Strukturen sowie einen geordneten Übergang zur freien Flur. Gleichermäßen werden eine parkähnliche Gestaltung und Gruppierung der künftigen Bebauung angestrebt.

## **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Die „abweichende Bauweise“ entspricht im Wesentlichen der „offenen Bauweise (o)“, wobei hier Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

## **7.4 Verkehr**

### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Pflegepark<< erfolgt über die K 7170. Hier wurde in verschiedenen Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Schömburg und dem Landratsamt Zollernalbkreis eine Planungsvariante der verkehrlichen Erschließung mittels Kreisverkehrsplatz (KVP) erarbeitet. Durch den künftigen KVP kann das Gebiet „Pflegepark“ verkehrssicher an die K 7170 angeschlossen werden. Gleichmaßen zu dieser Anbindung ist es künftig auch möglich das Wohnbaugebiet „Grund“ an die K 7170 anzuschließen. Die bisher dafür vorgesehene Linksabbiegespur kann dadurch entfallen.

Mit den künftigen Betreibern der Anlage „Pflegepark“ wurde gleichermaßen besprochen, dass die bisherigen Anlagen der „Seniorenpflege Schömburg GmbH“ künftig auch über den KVP bzw. die internen Straßen des „Pflegepark“ angebunden werden und somit die Straßen im Baugebiet „Kochenwinkel“ entlastet werden können. Dies war im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan ein wichtiger verkehrstechnischer Belang.

In Absprache mit dem Landratsamt Zollernalbkreis wurde der Durchmesser des künftigen KVP mit 40,0 m festgelegt. Die Fahrspuren des KVP werden mit 7,5 m geplant, was einen Innendurchmesser von 25 m deutet. Damit kann die Sicherheit auf öffentlichen Straßen sowie die Leichtigkeit des Verkehrs auch künftig gewährleistet werden.

Gleichermaßen wurde mit dem Landratsamt Zollernalbkreis besprochen, dass der anbaufreie Streifen an der K 7170 auf 10 m reduziert werden kann. Die entsprechenden Sichtfelder wurden in der Planung ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

### **7.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planbereichs >>Pflegepark << an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Haltestellen im Ortskern bzw. in der „Wellendinger Straße“ sowie barrierefrei in der „Ratshausener Straße“. Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt.

### **7.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht tangiert. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege bleiben bestehend, bzw. werden angebunden.



#### 7.4.4 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke sind so bemessen, dass der ruhende Verkehr auf privaten Flächen untergebracht werden kann.

#### 7.4.5 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird an die bestehende Fußwegeverbindung entlang der K 7170 angeschlossen.

### **8. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

#### **8.1 Wasserversorgung**

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen halten in Verbindung mit den örtlichen Wasserleitungsrohren ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen. Das Plangebiet kann hier an die Leitungen im angrenzenden Bestand angeschlossen.

#### **8.2 Abwasserableitung**

Das Plangebiet >>Pflegepark<< wird im Trennsystem entwässert. Die Abwässer müssen über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal in die bestehenden Leitungen im Bereich des „Räßentäle“ bzw. des „Frankenwegs“ geleitet werden.

Die unverschmutzten Regenwässer aus Dach- und Hofflächen sind zu sammeln und gedrosselt an die Vorflut „Räßentälebach“ abzuleiten.

Die konkrete Entwässerung wird im laufenden Verfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt des Zollernalbkreises abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

#### **8.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch das „Überlandwerk Eppler GmbH“ durch Anschluss an das vorhandene Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Stadt wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

#### **8.4 Fernmeldetechnik**

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

#### **8.5 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Zollernalb, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Zollernalb sichergestellt.

### **9. UMWELTBERICHT**

Die Stadt Schömberg hat einen Umweltbericht in Auftrag gegeben. Der Umweltbericht wurde mit einer integrierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Gleichmaßen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Diese Dokumente sind als Anlagen der Begründung beigefügt.

### **10. BODENORDNUNG**

Die Realisierung des Plangebiets sichert die Stadt Schömberg, bzw. der Investor durch Erwerb der entsprechenden Flächen.

### **11. GEOLOGIE**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird im weiteren Verfahren gehört.

#### **11.1 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt

auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **12.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen, so dass künftige Bauherren das gesamt architektonische Spektrum an Dachformen und Dachneigungen ausnützen können.

### **12..2 Einfriedungen**

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden Einfriedungen zugelassen. Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen werden vorgeschrieben.

### **12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

## **13. STÄDTEBAULICHE DATEN**

### **13.1 Flächenbilanzierung**

<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil %</b>
Sondergebiet bisher	12.900 m <sup>2</sup>	1,29 ha	56 %
Sondergebiet neu	6.800 m <sup>2</sup>	0,68 ha	30 %
Straßen – Wege	2.500 m <sup>2</sup>	0,25 ha	11 %
Grünfläche	800 m <sup>2</sup>	0,08 ha	3 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>23.000 m<sup>2</sup></b>	<b>2,30 ha</b>	<b>100 %</b>

**13.2 Grundflächenzahl**

Sondergebiet (SO) 0,5

**13.3 Geschossflächenzahl**

Sondergebiet (SO) 1,5

**14. ZEITLICHE REALISIERUNG**

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung soll die Maßnahmen umgesetzt werden.

**Aufgestellt:**

Schömburg, den 26.02.2020

.....  
Karl – Josef Sprenger  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Schömburg, den

.....  
Karl – Josef Sprenger  
Bürgermeister



**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**  
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.

**STADIONSTRASSE 27**  
Telefon: 0741/ 280 000 0

**78628 ROTTWEIL**  
Telefax: 0741/ 280 000 50

**STADT**

**SCHÖMBERG**

**STADTTEIL**

**SCHÖMBERG**

**LANDKREIS**

**ZOLLERNALBKREIS**

# **Bebauungsplan**

**>> Pflegepark <<**

## **Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **Vorentwurf**

Aufgestellt:

Rottweil, den 26.02.2020

.....  
**Rottweiler Ing. – u. Planungsbüro GmbH**  
M. Sc. Landnutzungsplanung Nora Stieglitz  
Stadionstraße 27  
78628 Rottweil

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Umfang des Umweltberichts</b> .....	3
1.1	Anlass der Umweltprüfung .....	3
1.2	Untersuchungsumfang (Scoping) und Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen .....	6
<b>2.</b>	<b>Beschreibung der Planung</b> .....	11
2.1	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes .....	11
2.2	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	13
<b>3.</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	15
3.1	Feststellung der Pflicht zur Strategischen Umweltprüfung .....	15
3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung .....	15
3.3	Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter .....	17
3.3.1	<i>Schutzgut Mensch</i> .....	17
3.3.2	<i>Schutzgut Arten und Biotope</i> .....	18
3.3.3	<i>Schutzgut Boden</i> .....	22
3.3.4	<i>Schutzgut Wasserhaushalt</i> .....	25
3.3.5	<i>Schutzgut Klima/ Luft</i> .....	26
3.3.6	<i>Schutzgut Landschaftsbild</i> .....	27
3.3.7	<i>Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen</i> .....	29
3.4	Entwicklungsprognosen und Standortalternativen.....	31
<b>4.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen</b> .....	32
4.1	Bedarf an Grund und Boden.....	32
4.2	Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	33
<b>5.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	39
<b>6.</b>	<b>Kartenverzeichnis</b> .....	39
<b>7.</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	39
<b>8.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	40

## 1. Anlass und Umfang des Umweltberichts

### 1.1 Anlass der Umweltprüfung

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die geplante bauliche Erweiterung des Seniorenheims im Falkenweg auf der Gemarkung Schömberg der Stadt Schömberg.

Eine wichtige Infrastruktureinrichtung in Schömberg ist die „Seniorenpflege Schömberg GmbH“, welche seit 1988 Pflegeplätze für Senioren anbietet, die ihr Leben nicht mehr oder nur teilweise selbständig organisieren können. Auf ca. 1,5 ha sind hier in einer parkähnlichen Anlage insgesamt 40 Pflegeplätze samt Neben- und Verwaltungsanlagen untergebracht. Gleichermaßen sind ca. 60 Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt.

Im Rahmen der ersten Planungsüberlegungen wurde auch die verkehrliche Situation an der K 7170 in Richtung Ratshausen betrachtet und hier frühzeitig eine Verkehrsschau abgehalten, um die Anschlüsse des künftigen Pflegeparks, aber auch des südlich das von geplanten Wohnbaugebiets „Grund“ zu diskutieren. Im Rahmen dieser Verkehrsschau und des am 16.10.2018 abgehaltenen Scopingtermins zum Bebauungsplan-Verfahren wurde einvernehmlich festgelegt, dass ein Kreisverkehrsplatz (KVP) der Örtlichkeit am besten entgegenkommen und die Verkehrssicherheit optimal gewährleisten würde. Weitere intensive Abstimmungsgespräche haben in der Folgezeit mit dem Straßenbauamt Zollernalbkreis stattgefunden, um die Dimension und Lage des Kreisverkehrs festzulegen.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich der Gemeinderat der Stadt Schömberg dazu entschlossen, das Plangebiet „Pflegepark“ zu entwickeln und damit einen wichtigen Schritt für Schömberg einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat am 21.11.2018 gefasst. Nachdem sich allerdings sowohl die Art des Verfahrens (zunächst war ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB geplant und beschlossen worden. Dies ist auf Grund der Nutzung nicht mehr möglich), als auch der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Nutzungsentwurf geändert hat, hat der Gemeinderat am 26.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Planung erneut gefasst.

Im Bebauungsplanverfahren wird zusätzlich zur Baubeschreibung auch die bestehende und nach der Bebauung vorhandene Umweltsituation untersucht. Das ist die sogenannte Umweltprüfung in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden sollen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im folgenden Umweltbericht dargestellt. Zusätzlich wird in einem separaten Artenschutzbericht die artenschutzrechtliche Untersuchung dargestellt.

## 1.2 Untersuchungsumfang (Scoping) und Rechtsgrundlagen

Folgende Fachgesetze sind zu berücksichtigen:

### *Bundesgesetze*

- „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)“
- „Bundes-Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist“
- „Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (letzte berücksichtigte Änderung: § 6 geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)“
- „Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist; Zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706“
- „Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist“; Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12.2018 I 2254
- „Abwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. August 2018 (BGBl. I S. 1327) geändert worden ist“
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist“; Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2019 I 432
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist“; Stand: Neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010 I 94 zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 13.5.2019 I 706
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- „Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1“



- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV), „in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)“

### *Landesgesetze*

- „Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG) in Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 30.06.2018 bis 31.12.2019; Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GBl. S. 161, 162)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) - Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015; geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4) m.W.v. 31.11.2017“
- „Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. I S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. I S. 777) m. W. v. 01.01.2015“
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücke – Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)“; Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg DSchG); Zum 18.07.2019 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe; Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

Gemäß § 2 Abs. 3, 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unterschiedliche Belange in die Planung Abwägung miteinzubeziehen.

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dies sind zum Beispiel:

- „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“
- „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“
- „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“

- „umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter“
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern“
- „die Nutzung von erneuerbaren Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts“
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten für bspw. Einhaltung der von der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte usw.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung und somit auch die Berücksichtigung der o.g. Belange werden im Umweltbericht, der im Bebauungsplan integriert ist, dargestellt. Dies ist nach § 1a BauGB und § 16ff BNatSchG die sogenannte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der alle Biotoptypen ermittelt, beschrieben, bewertet und anschließend der Bewertung der Flächen des geplanten Vorhabens gegenüber gestellt werden.

Da die vorliegende Planung eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Grundflächen sowie des Landschaftsbildes hervorruft, sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs-, Entwicklungs- und Wiederherstellungs- oder Ersatzmaßnahmen zu leisten. Sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist, gilt dies als Ausgleich. Im Umweltbericht sind ebenfalls die Grünordnungsplanung und die Ausarbeitung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen-grünordnerischen Textfestsetzungen nach § 9 BauGB integriert.

Für die übergeordneten Fachplanungen müssen ebenfalls gewisse Vorgaben, Pläne und Schutzgebiete in die Planung des Vorhabens miteinbezogen werden.

### 1.3 Übergeordnete Fachplanungen

#### *Landesentwicklungsplan*

Die Stadt Schömberg liegt im Zollernalbkreis und zählt in der Region Neckar-Alb zum Ländlichen Raum im engeren Sinne, ist ferner als Stadt im Mittelbereich Balingen ausgewiesen.

Aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs ist Folgendes zu entnehmen:

„Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil“ (WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2002, S. 15).

„Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben“ (WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2002, S. 26).

### *Flächennutzungsplan*

Im Flächennutzungsplan (Stand: 21. Juli 2017) ist ein Anteil der geplanten Bebauungsfläche bereits als Sondergebiet gekennzeichnet und durch einen vorherigen Bebauungsplan bebaut. Der andere Anteil des anstehenden Bebauungsplans „Pflegepark“ ist bisher als „Fläche für Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Nördlich des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan eine „öffentliche Grünfläche“ mit einem „geschützten Biotop“ (Offenlandbiotop – Nr. 177184178586) gekennzeichnet (vgl. FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH; GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND OBERES SCHLICHEMTAL; STADT SCHÖMBERG Juli 2017, Plan Stadt Schömburg).



Karte 1: Ausschnitt aus dem Plan Schömburg des o. g. Flächennutzungsplans

Quelle: FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH; GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND OBERES SCHLICHEMTAL; STADT SCHÖMBERG Juli 2017, Plan Stadt Schömburg

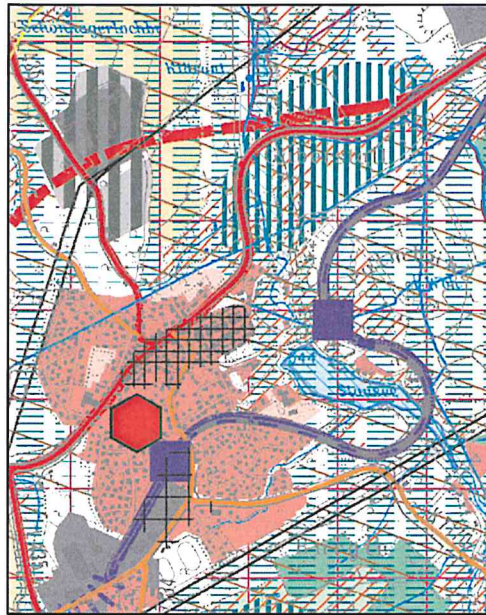
### *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan des o. g. Flächennutzungsplans hat seit langem keine Fortschreibung erfahren.

### *Regionalplan*

Im Regionalplan der Neckar-Alb, aus dem Jahre 2013, ist die Stadt Schömburg zum Mittelzentrum (Mittelbereich) Balingen zugehörig (vgl. REGIONALVERBAND NECKAR-ALB 2013, S. 28).

„Kernort des Unterzentrums Schömburg ist der Stadtteil Schömburg. Das bisherige Kleinzentrum Schömburg erfüllt die Kriterien zur Aufstufung zum Unterzentrum. Schömburg besitzt städtisch geprägte Strukturen zur Sicherung einer qualifizierten Grundversorgung, hat eine Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich von über 10.200 und verfügt über einen ausreichend großen Verflechtungsbereich. Zum Verflechtungsbereich gehören die Stadt Schömburg mit Stadtteilen Schömburg und Schörzingen, die Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg. Das Gewerbegebiet Schömburg Nord ist als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt“ (vgl. REGIONALVERBAND NECKAR-ALB 2013, S. 31).



Karte 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Schömburg des Regionalplans der Region Neckar-Alb

Quelle: REGIONALVERBAND NECKAR-ALB 2013

Außerdem ist der bisher unbebaute Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Pflegepark“ in der Raumnutzungskarte Schömburg als „Regionaler Grünzug (VRG)“ gekennzeichnet. Demnach ist dies ein Vorranggebiet (vgl. REGIONALVERBAND NECKAR-ALB 2013).

FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Natur- und Landschaftsschutzgebiete/ Naturdenkmale/ Naturparke, geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG

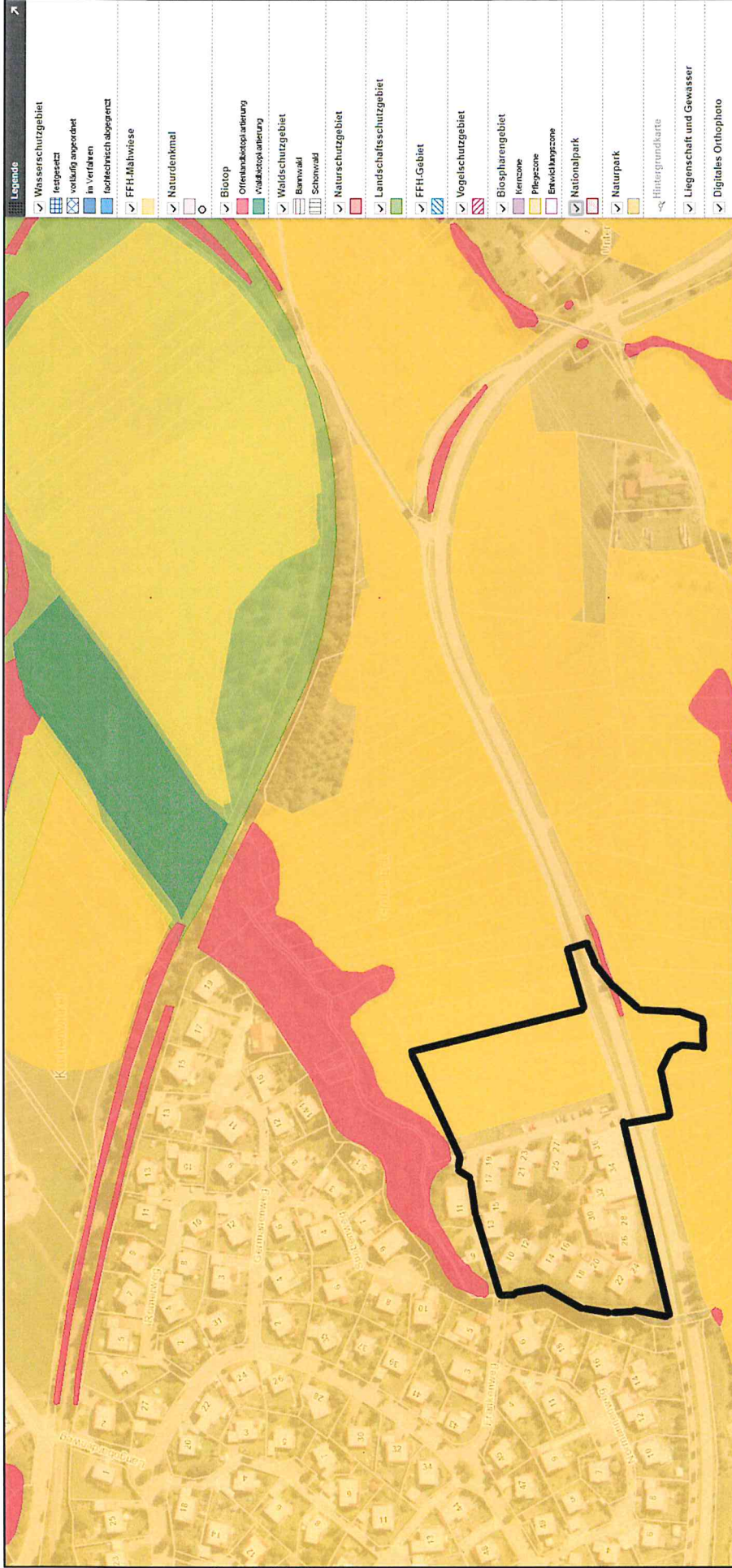
Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotoptypen betroffen.

- FFH- und Vogelschutzgebiete: keine betroffen
- Landschafts- und Naturschutzgebiete: keine betroffen
- Wasserschutzgebiete: keine betroffen
- Naturdenkmäler: keine betroffen

Schutzgebiets-/ Biotop-Nr.	Bezeichnung	Entfernung vom Planungsgebiet
4	Naturpark „Obere Donau“	Planungsgebiet ist innerhalb des Schutzbereiches
7818341	FFH-Gebiet „Prim-Albvorland“	ca. 450 m südlich
177184178586	geschützter Biotop „Feldgehölz mit Räßentälebach O Schömberg“	kleiner Teil an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzend
177184178807	geschützter Biotop „Feldhecke südl. „Eck“	z. T. im Bebauungsplan <i>Gesamtgröße: 209 m<sup>2</sup></i>  → <b>ca. 70 m<sup>2</sup> betroffen</b>
6510800046055446	Flachland-Mähwiese Eck`III (Schömberg)	z. T. im Bebauungsplan <i>Gesamtgröße: 8.917 m<sup>2</sup></i>  → <b>ca. 6.125 m<sup>2</sup> betroffen</b>
6510800046055379	Flachland-Mähwiese Eck`II (Schömberg)	z. T. im Bebauungsplan <i>Gesamtgröße: 26.275 m<sup>2</sup></i>  → <b>ca. 86 m<sup>2</sup> betroffen</b>
6510800046055373	Flachland-Mähwiese 'Scheubühl' I (Schömberg)	z. T. im Bebauungsplan <i>Gesamtgröße: 56.856 m<sup>2</sup></i>  → <b>ca. 1.049 m<sup>2</sup> betroffen</b>

Tabelle 1: Entfernungen des Planungsgebietes zu Schutzbereichen

Durch den Bebauungsplan „Pflegepark“ sind ein kartierter Offenlandbiotop und z. T. drei FFH-Flachlandmähwiesen betroffen, welche unter Schutz stehen und einen gesonderten Ausgleich (i. V. m. Antrag auf Befreiung und Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren) bedürfen. Dieser wird im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags genauer erläutert. Davon sind folgende Flurstücke mit FFH-Mähwiesen-Status betroffen: 531 - 533; 1010, 1008, 1007/2.



**Karte 3:** Verteilung der relevanten Schutzgebiete und -bereiche bei Schömberg mit schwarz umrandeten Planungsgebiet  
**Quelle:** Ausschnitt aus dem digitalen Umwelt- Daten und Karten-Dienst des LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

## 2. Beschreibung der Planung

### 2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Durch das Bauvorhaben sind folgende Flurstücke betroffen:

Gesamte Flurstücke: 522; 530 - 533

anteilige Flurstücke: 1010, 1010/1, 1042/1, 1008, 1007/2, 522/3

Aufgrund von zwei bereits genehmigten Bebauungsplänen (BP „2. Bebauungsplanerweiterung Kochenwinkel - Seniorenanlage“ – rechtskräftig 10. Juli 1997; BP „Grund“ – rechtskräftig 02. August 2001) gibt es in diesem Bebauungsplanverfahren Überlappungen auf einigen Flurstücken.

Folgende Flurstücke überlappen sich durch die genannten Bebauungspläne:

Flurstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Bebauungsplanerweiterung Kochenwinkel - Seniorenanlage“: 522, 530

Das Flurstück 530 ist innerhalb des Bebauungsplans „2. Bebauungsplanerweiterung Kochenwinkel - Seniorenanlage“ als Ausgleichsfläche (Pflanzung von mehrreihigen standortgerechten Obstbäumen) angedacht und müsste auf einem anderen Flurstück extern (außerhalb dieses Bebauungsplans „Pflegepark“) verlegt werden.

Auf dem Flurstück 522 stehen Gebäude des genannten, bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens, welche nun z. T. durch einen geplanten bzw. bautechnisch notwendigen Abriss im Rahmen des derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Pflegepark“ betroffen sind. Demnach werden im jetzigen Verfahren die Gebäude mit den Nummern 17, 19, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36 abgerissen.

Flurstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan „Grund“: 1010, 1010/1, 1042/1, 1008, 1007/2, 522/3

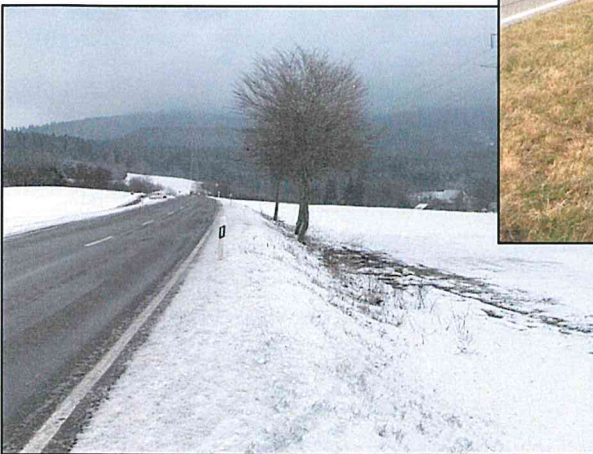
Die nachfolgenden Abbildungen 1 - 3 zeigen den vorgesehenen Bereich des geplanten Kreisverkehrs, welcher das neue Baugebiet „Pflegepark“ mit dem bereits rechtskräftigen Baugebiet „Grund“ über die Kreisstraße 7170 (K 7170) miteinander verbindet.

Hierdurch sind die auf Seite 9 genannten Schutzbereiche (Offenlandbiotop und FFH-Mähwiesen) betroffen.



Abbildungen 1 - 3:  
*Oktober 2018, Februar 2019*

geschützte Feldhecke (Biotop-Nr. 177184178807; Name: Feldhecke südlich 'Eck') – Bereich des geplanten Kreisverkehrs



### Regionaler Grünzug - Vorranggebiet (VRG)

Die nachfolgenden Abbildungen 4 - 6 zeigen den Anteil der Flurstücke 531 - 533 mit zwei der betroffenen FFH-Mähwiesen und den nördlich des neuen Baugebiets befindlichen Regionalen Grünzugs, welcher durch einen separaten Antrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden muss:

In der Raumnutzungskarte Regionalplan 2013 sind die westlichen Bereiche der jetzigen Planung als „Regionaler Grünzug“ (PS 3.1.1) ausgewiesen. Somit wären sämtlicher Erweiterungsflächen durch diese Thematik betroffen. Diese regionalen Grünzüge sind zunächst generell von einer Bebauung freizuhalten.

Im Rahmen der Vorbesprechungen zum Planverfahren hat sich der Regionalverband Neckar-Alb dahingehend positioniert, dass ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren notwendig ist. Dieses wurde mittlerweile eingeleitet und wird derzeit durchgeführt.





Abbildungen 4 - 6:  
*Mai, Juli 2018*

Grünlandfläche des Planungsgebietes und Teile des nördlich liegenden, geschützten Grünzuges (auch geschütztes Offenlandbiotop - Nr. 177184178586)



## 2.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die nachfolgenden Informationen sind planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche die Umweltbelange tangieren.

<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil %</b>
Sondergebiet bisher	12.900 m <sup>2</sup>	1,29 ha	56 %
Sondergebiet neu	6.800 m <sup>2</sup>	0,68 ha	30 %
Straßen – Wege	2.500 m <sup>2</sup>	0,25 ha	11 %
Grünfläche	800 m <sup>2</sup>	0,08 ha	3 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>23.000 m<sup>2</sup></b>	<b>2,30 ha</b>	<b>100 %</b>

Tabelle 2: Flächenbeanspruchung

<b>Größe des Planungsgebietes</b>	ca. 1,57 ha
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)	Sondergebiet – Senioren- und Pflegeheim mit Seniorenwohnungen (SO) - § 11 BauNVO

	<p>Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für ältere und pflegebedürftige Menschen</p> <p><b>Zulässig sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen, die dem Betrieb eines Senioren- und Pflegezentrums dienen</li> <li>- Anlagen, Räume und Einrichtungen für vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich von Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen</li> <li>- Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, die dem Pflegezentrum dienen</li> <li>- Räume für die Verwaltung und zum technischen logistischen Betrieb der Einrichtung</li> <li>- Dem Pflegezentrum zugeordnete senioren- und behindertengerechte Wohnungen (betreutes Wohnen)</li> <li>- Wohnungen für Pflege- und Bereitschaftspersonal</li> </ul>
<p><b>Pflanzfestsetzung im Bebauungsplan</b></p>	<p><u>Pflanzfestsetzung PFF 1 - &gt;&gt;öffentlich&lt;&lt;</u>  <b>Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen</b></p> <p>Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind als Grün- und Offenlandflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dienen dem Übergang von Verkehrsflächen zu den bebaubaren Flächen.</p> <p><u>Pflanzfestsetzung PFF 2 - &gt;&gt;privat&lt;&lt;</u>  <b>Baumpflanzungen</b></p> <p>Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Baumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen.</p> <p><u>Pflanzfestsetzung PFF 3 - &gt;&gt;privat&lt;&lt;</u>  <b>Ortsrandeingrünung</b></p> <p>Pflanzung von großkronigen heimischen Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß den punktuellen Festsetzungen im Grünordnungsplan. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Die Pflanzflächen sind mit einer Einsaatmischung „Blumenwiese“, Hk7 einzusäen.</p> <p>Die Flächen sind jährlich 2 Mal zu mähen. Der erste Schnitt darf frühestens ab dem 15. Juni erfolgen; der</p>

	zweite Schnitt ab 15. August. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.
--	---

Tabelle 3: planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 3. Umweltprüfung

#### 3.1 Feststellung der Pflicht zur Strategischen Umweltprüfung

Laut Artikel 3 Abs. 1 bis 4 SUP-RL sind Pläne und Programme umweltprüfungspflichtig, wenn diese voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen. Dazu gehören ebenfalls die Bauleitpläne.

Gemäß Anlage 3 Ziffer 1.8 UVPG ist eine Strategische Umweltprüfung für Bauleitpläne nach den §§ 6 und 10 BauGB selbstverständlich. Im § 14d UVPG werden die Ausnahmen von der SUP-Pflicht geregelt (vgl. EUROPÄISCHES PARLAMENT UND DER RAT 2001).

§ 17 Abs. 1 UVPG:

„Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.“ (GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 2010, S. 16).

Für das Bauvorhaben wird im Rahmen des Umweltberichts gemäß §§ 2 und 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

#### 3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die vorhabensbedingten Auswirkungen sind sachlich und zeitlich differenziert darzustellen und zu bewerten. Nachfolgend werden für die möglichen Auswirkungen dargestellt, welche zu erheblichen, nachteiligen Beeinträchtigungen der zu behandelnden Schutzgüter und Belange führen können. Es wird eine dreistufige Bewertung der Beeinträchtigungsintensität vorgenommen:

●● = hohe      ● = mittlere      ○ = geringe Beeinträchtigungsintensität

### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Merkmale beziehen sich auf die Zeit während der Bauphase. Die sich daraus ergebenden möglichen Auswirkungen sind in der Regel zeitlich beschränkt.

Die wesentlichsten baubedingten Auswirkungen ergeben sich infolge der Lärm- und Schadstoffemissionen durch LKW-Verkehr von und zum Baugebiet. Durch die zeitliche Beschränkung sind diese aber nur von kurzer Dauer.

vorhabenbezogenen Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigung	Beeinträchtigung der Schutzgüter					
	Mensch	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft
baubedingte Auswirkungen						
Baustelleneinrichtungen, Lagern v. Baumaterial, Anlage v. Baustraßen	○	●	●	●	●	●
Abbau/ Lagerung/ Transport von Boden und Baumaterialien	○	●	●	●	●	●
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, Unfallgefährdung	○	●	●	●	●	●
Bodenverdichtung	○	●	●	●	●	●
Lärmemissionen, Beleuchtung, Schutzlichter, Erschütterungen durch Maschinen	●	●	●	○	○	●

Tabelle 4: vorhabenbezogene Auswirkungen

### Anlagebedingt Auswirkungen

Als anlagebedingte Wirkungen werden die Veränderungen der Umwelt erfasst. Welche durch die umgesetzten baulichen Maßnahmen dauerhaft und in der Regel irreversibel verursacht werden. Dies sind in erster Linie die nachhaltigen Flächenbeanspruchungen, welche insbesondere die Pflanzen und Tierwelt, den Boden und die Landschaft betreffen.

anlagebedingte Auswirkungen	Mensch	Tiere u. Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft
Flächenbeanspruchung (Verlust vorhandener Vegetations- und Nutzungsstrukturen)	○	●●	●●	●	○	●
Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen	○	●●	●●	●	●	●
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	●	●	○	○	○	●

Tabelle 5: anlagebedingte Auswirkungen

### 3.3 Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

#### 3.3.1 Schutzgut Mensch

##### Wohnumfeld

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand auf der Gemarkung Schömburg der Stadt Schömburg im Zollernalbkreis. Der Wirkungsbereich ist bereits durch die Kreisstraße 7170, das errichtete Sondergebiet („2. Bebauungsplanerweiterung Kochenwinkel – Seniorenanlage“) und durch das Baugebiet des Bebauungsplans „Grund“ vorbelastet.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Vorbelastung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auf Wohnumfelder und deren Wohnqualität zu erwarten.

##### Erholungsfunktion der Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark „Obere Donau“ (Nr. 4).

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand im Stadtteil Schömburg. Der Wirkraum des Planungsgebietes ist in einem Landschaftsraum, der hinsichtlich seiner strukturellen Gegebenheiten z. T. ausgeräumt ist, dennoch natürliche Strukturen aufweist. Dazu zählen kleinere Gehölz- bzw. Baumbestände östlich des Planungsgebietes an der Bahntrasse, geschützte Offenlandbiotope in Form von kartierten Feldhecken und -gehölzen sowie ein sogenannter Regionaler Grünzug (s. Raumnutzungskarte Stadt Schömburg des Regionalplans Neckar-Alb), welcher sich entlang des Räßentälebachs durch die Siedlung bis hin zum Schömberger Stausee zieht.

Es besteht eine relativ mittlere Vorbelastung durch die vorhandenen Bebauungen innerhalb und südlich des Planungsgebietes sowie durch die Kreisstraße 7170.

##### Frequentierung, Erholungseinrichtungen, Lagewert und nachhaltige Nutzbarkeit

Innerhalb des Planungsgebietes findet keine Frequentierung durch Erholungssuchende statt, jedoch südlich auf dem angrenzenden Fußweg, um zum Schömberger Stausee zu gelangen.

Innerhalb als auch im näheren Umfeld sind auch keine Einrichtungen für die öffentliche oder private Erholungsnutzung betroffen bzw. für deren Benutzung vorhanden. Daher weist das Planungsgebiet keinen besonderen Lagewert für die Erholungsnutzung auf.

### Schutzstatus und Landeskundliches Potenzial

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark „Obere Donau“ (Nr. 4). Im Planungsgebiet sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden.

Es sind keine besonderen Kulturgüter oder sonstige, landeskundlich bedeutende Sachgüter vorhanden.

<b>Bewertung der Landschaft im Planungsgebiet hinsichtlich des Wohnens und für das landschaftsbezogene Erholen</b>			
<b>Kriterien</b>	<b>Einschätzungen</b>		
	<b>sehr hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>
<b>Wohnen</b>		x	
<b>Erholungsfunktion der Landschaft</b>			x
<b>Frequentierung und Lagewert</b>			x
<b>Schutzstatus und landeskundliches Potenzial</b>			x

Tabelle 6: Auswirkungen Schutzgut Mensch

### 3.3.2 *Schutzgut Arten und Biotope*

#### Aktuelle Biotopqualität

Das gesamte Planungsgebiet ist anteilig bebaut sowie unbebaut.

Der unbebaute Anteil umfasst größtenteils die in Punkt 1.3 erwähnten FFH-Flachland-Mähwiesen (Flachland-Mähwiese Eck`III (Schömberg) Flachland-Mähwiese Eck`II (Schömberg), Flachland-Mähwiese 'Scheubühl' I (Schömberg)) und einen Anteil einer geschützten Feldhecke (Nr. 177184178807 „Feldhecke südl. „Eck“). Der betroffene Flächenanteil der unter Schutz stehenden Biotope ist ebenfalls unter dem Punkt 1.3 aufgelistet.

Die Artenzusammensetzung und die Bewertung des Vegetationsbestandes der FFH-Mähwiesen und des Feldheckenbiotops kann aus dem jewei-

ligen „Datenauswertebogen – Mähwiesen“ entnommen werden. Die Erfassung der Vegetationsbestände erfolgte im Juni 2014 (vgl. LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG 2020).

Im separaten Artenschutzbericht wird auf die genaue Artenzusammensetzung, Bewertung sowie den dafür notwendigen Ausgleich eingegangen.

### Biotopvernetzung

Das der Schwäbischen Alb vorgelagerten südwestliche Albvorland hat ein hohes Vorkommen an Fließgewässern, Quellmulden und Streuobstwiesen. Der Waldanteil ist eher gering (vgl. BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2012/ 2020). Dies bietet gute Voraussetzungen für ein artenreiches Spektrum in der Flora und Fauna.

### Naturschutzfunktion

In der folgenden Tabelle werden neben dem ermittelten Biotopwert aus der 64-stufigen Punkte-Skala, die Bewertung gemäß der 5 -stufigen Basisbewertung genannt. Dies dient zur besseren Orientierung der Bewertung.

Wertstufe / Definition	Wertstufe Basismodul (5 –stufig)	Wertschere Standardbewertung (64 – Punkteskala)
<b>keine bis sehr geringe</b> naturschutzfachliche Bedeutung	I	1 - 4
<b>geringe</b> naturschutzfachliche Bedeutung	II	5 - 8
<b>mittlere</b> naturschutzfachliche Bedeutung	III	9 - 16
<b>hohe</b> naturschutzfachliche Bedeutung	IV	17 - 32
<b>sehr hohe</b> naturschutzfachliche Bedeutung	V	33 – 64

Tabelle 7: Einstufungen der naturschutzfachlichen Bedeutung von Biotoptypen; aus: Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005

### *Erläuterungen zur Bewertungsmethode für das Schutzgut Arten und Biotope*

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt in Anlehnung an die *"Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung"* (Institut für Botanik und Landeskunde im Auftrag der LfU, 2005), die nachfolgend beispielhaft für den Biotoptyp

'33.41 Fettwiese mittlerer Standorte' dargestellt ist (die dem Biotoptyp vorgestellte Nummer entspricht der Nummerierung nach der Biotoptypenliste von Baden-Württemberg).

Ermittlung des Biotopwerts					
1	2	3	4	5	6
Grundwert	Wertspanne	Faktor Prüfmerkmale*	Biotopwert	Fläche	Bilanzwert
13	8-19	0,8	10	2.000	20.000
<p><b>* zutreffende Prüfmerkmal:</b></p> <p>- = normale Ausbildung</p> <p>x 1,2 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz</p> <p>x 1,2 mäßig artenreiche Ausbildung</p> <p>x 0,8 sehr artenarme Ausbildung oder Faziesbildung (z. B. infolge Brache)</p> <p>x 0,8 starkes Auftreten von Düngungszeigern oder sonstigen Störungszeigern</p>					
<b>Wertstufe III (C) = mittlere naturschutzfachliche Bedeutung</b>					

Tabelle 8: Beispielrechnung der Berechnung des Biotopwertes; aus: Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005

- Grundwert: - Spalte 1 basiert auf einer 64 Punkte umfassenden Bewertungsskala
- Biotoptypen Baden-Württembergs mit festem Wert ausgewiesen - Repräsentanz dessen "normale" und somit häufigste Ausprägung in Baden-Württemberg
- Wertspanne / Faktor Prüfmerkmal: Prüfmerkmale Bewertung der diversen Ausprägungen der Biotope, die vom „Normalfall“ bzw. Grundwert abweichen zutreffende Prüfmerkmale für den jeweiligen Biotoptyp = fett hervorgehoben. Jedem Prüfmerkmal ist ein Bewertungsfaktor zugeordnet. Die Faktoren sind untereinander ohne Einschränkung kombinierbar, allerdings ist für jeden Biotoptyp eine Wertspanne festgelegt (Spalte 2). Werte außerhalb dieser Spanne sind nicht zulässig, auch wenn sie rechnerisch möglich wären. Besondere Biotopausprägungen, die allein anhand der Prüfmerkmale nicht bewertet werden können, werden - soweit von besonderer Relevanz- im Rahmen der verbal-argumentativen Bewertung entsprechend gewürdigt.
- Biotopwert: Zur Bestimmung des Biotopwerts (Spalte 4) wird der Faktor des zutreffenden Prüfmerkmals mit dem Grundwert des Biotoptyps multipliziert (Spalte 1 x Spalte 3).
- Bilanzwert: Zur Bestimmung des Bilanzwerts (Spalte 6) für die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird der Biotopwert mit der Fläche des betroffenen Biotoptyps multipliziert (Spalte 4 x Spalte 5).
- Wertstufe: Nach einer 5-stufigen Skala wird der ermittelte Biotopwert einer der nachfolgenden Wertstufen zugeordnet. Die in



Klammern gesetzten Wertstufen A - E entsprechen den für die anderen Schutzgüter verwendeten Bewertungsmodell.

Die folgende Tabelle 9 zeigt eine Beschreibung der verschiedenen Biotoptypen und deren Bewertung.

Bio-top-Nr.	Bezeichnung	vorgefundene Pflanzenarten und Bewertung gem. Biotopschlüssel des LUBW
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte  <b>ca. 6.125 m<sup>2</sup> betroffen</b> (Gesamtgröße: 8.917 m <sup>2</sup> ) <i>Biotop:</i> „Flachland-Mähwiese ‘Eck’ III“ - Nr. 6510800046055446	<u>Bewertungsklasse</u>  15 Punkte/ IV x 0,8 mäßig beeinträchtigt (z.B. Düngung, Trittschäden, Brache)* und mäßig bis durchschnittliche Artenausprägung
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte  <b>ca. 86 m<sup>2</sup> betroffen</b> (Gesamtgröße: 26.275 m <sup>2</sup> ) <i>Biotop:</i> „Flachland-Mähwiese ‘Eck’ II“ - Nr. 6510800046055379	<u>Bewertungsklasse</u>  15 Punkte/ IV x 0,8 mäßig beeinträchtigt (z.B. Düngung, Trittschäden, Brache)* und mäßig bis durchschnittliche Artenausprägung
41.22	Feldhecke  <b>ca. 70 m<sup>2</sup> betroffen</b> (Gesamtgröße: 209 m <sup>2</sup> ) <i>Biotop:</i> „Feldhecke südl. ‘Eck’ “ – Nr. 177184178807  - Fläche ist in der Bilanzierung des Bebauungsplans „Grund“ enthalten	<u>Bewertungsklasse</u>  19 Punkte/ IV

Tabelle 9: Einstufung und Bewertung der Biotoptypen des Bestands vor der Bebauung (nicht die Flurstücke aus den Bebauungsplänen „2. Bebauungsplanerweiterung Kochenwinkel – Seniorenanlage“ und „Grund“

<b>Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</b>			
<b>Kriterien</b>	<b>Einschätzungen</b>		
	<b>sehr hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>
<b>aktuelle Biotopqualität</b>		x	
<b>Bedeutung für die Biotopvernetzung</b>		x	
<b>Naturschutzfunktion</b>		x	

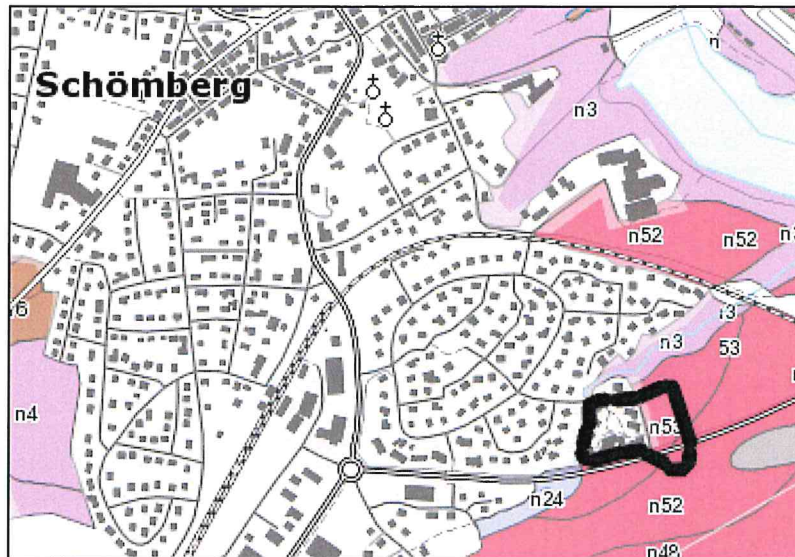
Tabelle 10: Gesamtbewertung der Biotoptypen

### 3.3.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung der Böden sind die im Bodenschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg aufgeführten Bodenfunktionen.

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter-, Puffer-, Transformationssystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung
- landschaftsgeschichtliche Urkunde
- Standort für Siedlungen, Gewerbe, Industrie und Infrastruktureinrichtungen
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Grundlage für die Einschätzung der Bodenfunktionen und die anschließende Bewertung der Böden sind die Bodenübersichtskarte Baden-Württembergs (M: 1:200.000) (BÜK200), die Geologische Übersichtskarte (M: 1:300.000) (GÜK300) und die Geologische Karte Baden-Württembergs (M: 1:50.000) (GeoLa GK50) im digitalen Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Landes Baden-Württemberg (LGRB).



Karte 4: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1:50.000 (GeoLa BK 50) vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) mit schwarz umrandeten Planungsgebiet; Quelle: REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU 2020)

### Böden

Die Bewertung der Funktionserfüllung der jeweiligen Bodenfunktionen erfolgt in vier Bewertungsklassen:

- 4 = sehr hoch
- 3 = hoch
- 2 = mittel
- 1 = gering
- 0 = keine (versiegelte Fläche)

Bestandsaufnahme/ Bewertung	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit (insgesamt)	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation
<b>Bewertung der Bodenfunktionen</b>			
<b>Standort für natürliche Vegetation</b> keine besonders trockenen, mageren oder besonders feuchten bis nassen Böden bzw. Standorte betroffen		mittel	- Berechnung des Verlustes und des Ausgleichs in der Eingriffsbilanzierung; Ausgleich über Ausgleichsmaßnahmen für Biotoptypen
<b>Standort für Kulturpflanzen</b> schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft, hier: sonstige Fläche für die Landwirtschaft		mittel	
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b> weitgehend unversiegelte Bodenflächen mit guter Gründigkeit		gering	

<b>Filter &amp; Puffer für Schadstoffe</b> Erweiterungsfläche	hoch	
<b>landschaftsgeschichtliche Urkunde</b> Bodendenkmäler, Zeugnisse besonderer Bewirtschaftungsformen etc.): nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden	-	
<b>Lebensraum für Bodenorganismen</b> Der nachhaltige Verlust der Böden durch Versiegelung und sonstige Inanspruchnahme stellte eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar, welcher i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.	mittel	

Tabelle 11: Auswirkungen Schutzgut Boden

### Auswirkungen durch das Vorhaben

Die geplante Bebauung führt zu folgenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelung und Überbauung
- Baubedingte Beeinträchtigung von Böden durch Bodenmodellierungen, zwischen- und Umlagerung sowie Verdichtung

### Gesamtbewertung mit Bewertungspunkten

Der nachhaltige Verlust der Böden durch Versiegelung und sonstige Inanspruchnahme stellte eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar, welcher i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Die anstehenden Böden sind in ihrer Wertigkeit insgesamt von mittlerer Bedeutung.

Da der Verlust von natürlich anstehenden Boden nicht ausgleichbar ist, ist der Verlust und die Beeinträchtigung der betroffenen Böden als mittel zu werten.

### *Berechnung des Eingriffs für den Boden*

Bodenfunktionen	Bewertungsklassen
Standort für natürliche Vegetation	2
Standort für Kulturpflanzen	2
Bodenfruchtbarkeit	2
Ausgleichskörper für Wasserkreislauf	1
Filter und Puffer für Schadstoffe	3

Lebensraum für Bodenorganismen	2
landschaftsgeschichtliche Urkunde	-
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Ökopunkte</b>
2	8

Tabelle 12: Einstufung der Bodenfunktionen des Bodens im Planungsgebiet in Bewertungsklassen

Beanspruchte Fläche/ geplante Nutzung	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf in We F x (We Bestand – We Planung)
		Wertstufe	Wertpunkte	Wertstufe	Wertpunkte	
Baufläche innerhalb der Baugrenzen	2.448,5	2	8	0	0	19.588
Verkehrsflächen - neu	598	2	8	0	0	4.784
restliche Baufläche (unversiegelt)	2.448,5	2	8	2	8	0
PFF 3	716	2	8	2	8	0
<b>Summe (Fläche):</b>	<b>6.211</b>	<b>Gesamt-Eingriffsdefizit:</b>				<b>24.372</b>

Tabelle 13: Berechnung des Bodenverlustes durch den Eingriff in Wertpunkten (Bebauungsplan „Pflegepark“ (nur die unbebauten Flurstücke 531 - 533)

### 3.3.4 Schutzgut Wasserhaushalt

Mithilfe des Wasserhaushaltsgesetzes, welches mit den Umweltqualitätszielen die Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs in den Bodenwasserhaushalt ist, werden folgende Merkmale der Eignungen und Empfindlichkeiten eingeschätzt:

- Grundwasserschutzfunktion und –neubildung
- das Grundwasserdargebotspotenzial
- Abflussregulationsfunktion.

Zur Einschätzung der hydrologischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden die Geologische Karte Baden-Württembergs (M:1:50.000 GeoLa GK50), die Bodenübersichtskarte Baden-Württembergs (M: 1:200.000) (BÜK200) und die Hydrogeologische Karte Baden-Württembergs (M:1:50.000 GeoLa HK 50) verwendet.

#### Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### Grundwasser

Den Böden werden laut der Geologischen Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGBR) gute bis sehr gute Filter- und Puffereigenschaften zugeschrieben. Der Boden ist ein Grundwassergeingleiter.

Die Menge der Jahresniederschläge im Planungsgebiet liegt zwischen 700 - 900 mm. Das Planungsgebiet weist eine ebene Lage auf.

### Neubildung und Abflussregulation

In Bezug zu den Jahresniederschlägen sind die Funktionen von Grünland- und Ackerflächen differenziert zu betrachten. Grünlandflächen besitzen bezüglich der Regulation des Abflusses von Niederschlägen eine erhöhte Leistungsfähigkeit als Ackerflächen. Bezogen auf die Menge der Jahresniederschläge findet im Planungsgebiet ein Oberflächen- und Zwischenabfluss statt. Bei Starkregenereignisse und Schneeschmelze kann der Standort die anfallende Wassermenge nicht vollständig aufnehmen, so dass es dann auch zu einem oberflächigen Abfluss kommt.

<b>Bewertung des Wasserhaushalts im Planungsgebiet</b>			
<b>Kriterien</b>	<b>Einschätzungen</b>		
	<b>sehr hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>
<b>Grundwasserpotenzial</b>			x
<b>Neubildung von Grundwasser</b>		x	
<b>Abflussregulation</b>		x	

Tabelle 14: Auswirkungen Schutzgut Wasserhaushalt

### 3.3.5 *Schutzgut Klima/ Luft*

#### Luftleitbahnen

Luftleitbahnen sind im Planungsgebiet keine ausgeprägt.

### Luftaustauschprozesse und bioklimatische Funktionen

Frisch- und Kaltluft entsteht durch die Grünfläche im Planungsgebiet und in der Umgebung. Das Planungsgebiet ist topographisch in einer ebenen Lage. Dies hat keine siedlungsklimatische Bedeutung. Kaltluftentstehungsflächen an Gewässern sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

### Immissionsschutz

Die Grünfläche im Planungsgebiet leistet einen eher geringen Beitrag zur Schadstoffausfilterung. Ebenfalls trägt sie nicht zum Lärmschutz bei.

<b>Bewertung des Klimas, der Luft und der Immissionen</b>			
<b>Kriterien</b>	<b>Einschätzungen</b>		
	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>
<b>Luftaustausch, bioklimatische Funktionen</b>			
- Kalt- und Frischluftentstehung		x	
- Luftleitbahnen			x
<b>Immissionsschutz</b>			
- Lärmschutz			x
- Luftregeneration und Schadstofffilterung			x

Tabelle 15: Auswirkungen Schutzgut Klima/ Luft

#### 3.3.6 *Schutzgut Landschaftsbild*

Der landschaftliche Wirkraum des Planungsgebietes ist bereits durch die bestehenden angrenzenden Bebauungspläne, der Kreisstraße 7170 sowie durch die tlw. schon ausgeräumte Umgebung vorbelastet.

Dennoch sind innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes geschützte und naturprägende Strukturen, wie die FFH-Mähwiesen, die Feldhecken als auch der Regionale Grünzug vorhanden, welche dem landschaftlichen Wirkraum natürliche Gegebenheiten verleihen.

Die FFH-Mähwiesen werden im Rahmen eines gesonderten Ausgleichs wiederhergestellt (Antrag auf Befreiung). Das geschützte Feldhecken-Biotop, das sich im Bereich des geplanten Kreisverkehrs des Baugebietes

befindet, wird an Ort und Stelle an das östliche Ende des jetzigen kartierten Biotops umgesetzt und so auch über einen gesonderten Ausgleich (Antrag auf Befreiung) erhalten.

Der Eingriff in den Regionalen Grünzug wird über den Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren behandelt. In den geschützten Gehölzbiotopen, welcher Bestandteil dieses Grünzuges ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht eingegriffen. Dadurch bleibt ein wesentliches natürliches Strukturelement des landschaftlichen Wirkraumes erhalten.

Dadurch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

<b>Bewertung des Landschaftsbildes hinsichtlich Vielfalt und Naturnähe</b>			
<b>Kriterien</b>	<b>Bedeutung des Plangebietes bzgl. Vielfalt usw.</b>		
	<b>große Bedeutung</b>	<b>mäßige Bedeutung</b>	<b>geringe Bedeutung</b>
<b>Relief des Geländes</b>			x
<b>Vegetationsreichtum</b>		x	
<b>Alter der Vegetationsbestände und Vegetationsentwicklung</b>			x
<b>Einfluss des Menschen</b>			x
<b>natürlicher Zustand des Bodensubstrates</b>		x	

Tabelle 16: Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild



### 3.3.7 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Bebauung werden in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Schutzgüter	Auswirkungen	Bewertungen/ erhebliche Beeinträchtigungen
<b>Mensch</b>	<u>Beeinträchtigungen/ Merkmale</u> - Vorbelastung durch angrenzende Vorgänger-Bebauungspläne und der Kreisstraße 7170 sowie durch den Siedlungsrand - <u>keine</u> Erholungsstrukturen als auch keine Frequentierung durch Erholungssuchende innerhalb des Planungsgebietes	<u>Einstufung/ Bewertung</u> - <u>keine</u> erheblichen Auswirkungen auf Wohnbereiche und Menschen „gering“
<b>Arten/ Biotope</b>	<u>Beeinträchtigungen/ Merkmale</u> - geschützte Biotope innerhalb des Planungsgebietes vorhanden (s. 1.3 Tabelle 1 und Artenschutzbericht; außerhalb des Planungsgebietes: regionaler Grünzug (Antrag auf Zielabweichungsverfahren nötig), Antrag auf Befreiung aufgrund eines innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Offenlandbiotops („Feldhecke südl. ‘Eck’ “ – Nr. 177184178807) - Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Düngung gering - Strukturen für diverse Tier- und Pflanzenarten der Wiesen- als auch Gehölzstrukturen sind unter der beschriebenen Ausgangslage möglich – Untersuchung des Artenschutzes im separaten Artenschutzbericht	<u>Einstufung/ Bewertung</u> „mittel bis hoch“
	<u>Beeinträchtigungen/ Merkmale</u> - Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelung und Überbauung	<u>Gesamteinstufung</u> 2– „mittel“

<b>Böden/ Geologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Beeinträchtigung von Böden durch Bodenmodellierungen, zwischen- und Umlagerung sowie Verdichtung</li> </ul> <p><i>Bewertungsklassen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort für natürliche Vegetation: 2 – „mittel“</li> <li>- natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 – „mittel“</li> <li>- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1 – „gering“</li> <li>- Filter und Puffer für Schadstoffe: 3 – „hoch“</li> <li>- Lebensraum für Bodenorganismen: 2 – „mittel“</li> <li>- landschaftsgeschichtliche Urkunde: –</li> </ul>	
<b>Wasser</b>	<p><u>Merkmale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>keine</u> Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete vom Planvorhaben betroffen</li> <li>- Standort die anfallende Wassermenge nicht vollständig aufnehmen, sodass es dann auch zu einem oberflächigen Abfluss kommt</li> </ul>	<p><u>Einstufung/ Bewertung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>keine</u> erheblichen Auswirkungen</li> <li>„gering“</li> </ul>
<b>Klima/ Luft/ Immissionsschutz</b>	<p><u>Merkmale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>keine</u> Luftleitbahnen</li> <li>- Luftaustauschprozesse → <u>keine</u> siedlungsklimatische Bedeutung</li> <li>- <u>keine</u> Lärmschutzwirkung</li> </ul>	<p><u>Einstufung/ Bewertung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erheblich</li> <li>„gering“</li> </ul>

	- Eingrünung des Planungsgebietes und -randes beugt Immissionen vor	
<b>Landschaftsbild/ Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<u>Merkmale</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>keine</u> besonderen topographischen Merkmale</li> <li>- Vorbelastung durch angrenzende Bebauungspläne, Kreisstraße ist gegeben</li> <li>- natürliche Elemente im Planungsgebiet vorhanden, die im Rahmen des Vorhabens vor Ort erhalten bleiben bzw. im Rahmen des Verfahrens ausgeglichen werden</li> <li>- ältere Baum- sowie Gehölzbestände im Planungsgebiet nicht vorhanden</li> <li>- ältere, bedeutende Gehölz- und Baumbestände des nördlich befindlichen geschützten Biotops (außerhalb des Bebauungsplans) am Räßentälebach ist durch das Bauvorhaben nicht betroffen</li> </ul>	<u>Einstufung/ Bewertung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualität des Landschaftsbilds im Planungsbereich wird als „gering bis mittel“ eingestuft</li> </ul>

Tabelle 17: Zusammenfassung aller Umweltauswirkungen der Planung und die Bewertung

### 3.4 Entwicklungsprognosen und Standortalternativen

#### *Entwicklungsprognosen bei Nichtdurchführung der Planung:*

Für die geplanten Sondergebietsflächen in der Funktion des Pflegeheims ist dringend, aufgrund einer hohen Nachfrage, notwendiger Bedarf vorhanden.

Sollte dieser Bebauungsplan nicht realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die derzeitige Grünlandbewirtschaftung beibehalten wird. Durch das bereits vorhandene Seniorenheim, welches im Rahmen dieses Bebauungsplans ebenfalls umgebaut wird, kommen für eine bauliche Erweiterung nur die östlich angrenzenden Flächen infrage.

#### *Standortalternativen:*

Aus landschaftsökologischer sowie -ästhetischer Sicht fallen die Beeinträchtigungen an diesem Standort gering bis mittelmäßig aus.

#### 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

##### 4.1 Bedarf an Grund und Boden

Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes	Planung in m <sup>2</sup>	Bestand in m <sup>2</sup>	Bedarf an Grund und Boden in m <sup>2</sup>
<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen</b>			
Baufläche innerhalb der Baugrenzen	2.448,5	-	
Verkehrsflächen - neu	598	-	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>3.046,5</b>		<b>- 3.046,5</b>
<b>Gering und nicht versiegelte Flächen</b>			
restliche Baufläche (unversiegelt)	2.448,5	-	
PFF 3	716	-	
Magerwiese mittlerer Standorte <i>Biotop:</i> „Flachland-Mähwiese ‘Eck‘ III“ - Nr. 6510800046055446  x 0,8 mäßig beeinträchtigt (z.B. Düngung, Trittschäden, Brache) und mäßig bis durchschnittliche Artenausprägung	-	6.125	
Magerwiese mittlerer Standorte <i>Biotop:</i> „Flachland-Mähwiese ‘Eck‘ II“ - Nr. 6510800046055379  x 0,8 mäßig beeinträchtigt (z.B. Düngung, Trittschäden, Brache) und mäßig bis durchschnittliche Artenausprägung	-	86	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>3.164,5</b>	<b>6.211</b>	<b>- 3.046,5</b>
<b>Summe:</b>	<b>6.211</b>	<b>6.211</b>	

Tabelle 18: Flächenbilanz – Verbrauch an Grund und Boden (Bebauungsplan „Pflegepark“ (nur die unbebauten Flurstücke 531 - 533))

Die Tabelle 18 zeigt eine Gegenüberstellung des Flächenverbrauches vor und nach der Bebauung. Von der Fläche des unbebauten Geltungsbereiches (nur die Flurstücke 531 - 533) ist keine Fläche bereits versiegelt. 3.046,5 m<sup>2</sup> werden als überbaute Fläche oder Verkehrsfläche versiegelt. Durch den Verlust der Vegetationsdecke und der Bodenfunktionen reduzieren sich die nicht versiegelten Flächen auf 3.164,5 m<sup>2</sup>. Diese sind die Pflanzfestsetzungen (PFF 3) für die Planung und die restliche unversiegelte Fläche um die geplanten Gebäude.

#### 4.2 Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 14ff NatSchG werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sowie zur Kompensation der Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>		<b>Übernahme in den BP</b>
<b>V1</b>	Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) auszustatten	ja
<b>V2</b>	Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberböden und kulturfähigem Unterboden	ja
<b>V3</b>	Vermeidung von Wechsel – und Blinkanlagen zu Werbezwecken	ja
<b>V4</b>	Verwendungen von insektenschonender Beleuchtung	ja
<b>V5</b>	Straßenführungen z.T. auf bestehenden asphaltierten Wegen	ja

Tabelle 19: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>Übernahme in den</b>
	<b>Ü b e r n a h m e i n d e n</b>

		<b>B</b> <b>P</b>
<b>A1</b> <b>planintern</b>	<p><u>Pflanzfestsetzung PFF 1 - &gt;&gt;öffentlich&lt;&lt;</u> <b>Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen</b></p> <p>Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind als Grün- und Offenlandflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dienen dem Übergang von Verkehrsflächen zu den bebaubaren Flächen.</p>	
<b>A2</b> <b>planintern</b>	<p><u>Pflanzfestsetzung PFF 2 - &gt;&gt;privat&lt;&lt;</u> <b>Baumpflanzungen</b></p> <p>Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Baumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen.</p>	
<b>A3</b> <b>planintern</b>	<p><u>Pflanzfestsetzung PFF 3 - &gt;&gt;privat&lt;&lt;</u> <b>Ortsrandeingrünung</b></p> <p>Pflanzung von großkronigen heimischen Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß den punktuellen Festsetzungen im Grünordnungsplan. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzflächen sind mit einer Einsaatmischung „Blumenwiese“, Hk7 einzusäen. Die Flächen sind jährlich 2 Mal zu mähen. Der erste Schnitt darf frühestens ab dem 15. Juni erfolgen; der zweite Schnitt ab 15. August. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.</p>	
<b>A4</b> <b>planextern</b>	<p>Ausgleich der FFH-Mähwiesen, Ausgleich des geschützten Feldheckenbiotops, Ausgleich des entstandenen Defizits an Ökopunkten</p>	

Tabelle 20: Ausgleichsmaßnahmen

<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>									
<i>Bestand – Bewertung vor der Umsetzung der Bebauung</i>					<i>Planung – Bewertung nach Durchführung der Bebauung und Gestaltung der Grünflächen und Straßenräume</i>				
Bio-top-Nr.	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Bio-topwert / (Einzelwert)	Bestandswert	Nutzung/ Struktur	Fläche in m <sup>2</sup>	Einzelwert	Planwert	
<b>Bebauungsplan „Pflegepark“ – Bestand (nur die Flurstücke 531 – 533 und die betroffene Feldhecke)</b>									
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte <i>Biotop:</i> „Flachland-Mähwiese ‘Eck’ III“ - Nr. 6510800046055446  x 0,8 mäßig beeinträchtigt (z.B. Düngung, Trittschäden, Brache) und mäßig bis durchschnittliche Artenausprägung	6.125	15	91.875					
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte <i>Biotop:</i> „Flachland-Mähwiese ‘Eck’ II“ - Nr. 6510800046055379  x 0,8 mäßig beeinträchtigt (z.B. Düngung, Trittschäden, Brache) und mäßig bis durchschnittliche Artenausprägung	86	15	1.290					

41.22	Feldhecke mittlerer Standorte Biotop: „Feldhecke südl. 'Eck' “ - Nr. 177184178807 - Fläche ist in der Bilanzierung des Bebauungsplans „Grund“ ent- halten	(70)	19	1.330				
<b>Bebauungsplan „2. Bebauungsplanerweiterung Kochenwinkel – Seniorenanlage“ – (Flurstücke 522/4 und 522)</b>								
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	3230	1	3230				
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	800	1	800				
60.24	nicht überbaubare Fläche (Restfläche der Baufläche um die Gebäude) (unversiegelt), ohne PFF	4.846	6	29.076				
60.60	Garten (im BP als Grünfläche/Parkanlage gekennzeichnet)	1.100	6	6.600				
41.10	Feldgehölz mittlerer Standorte – mit z. T. Lärmschutzwall und am Räßentälebach	1.400	19	26.600				
41.10	Feldgehölz mittlerer Standorte – als geplante Ausgleichsmaßnahme (Flst. 530) u. Lärmschutzwall	350	19	6.650				
<b>Bebauungsplan „Grund“ – (Flurstücke 1010, 1010/1, 1042/1, 1008, 1007/2, 522/3)</b>								
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	2.063	1	2.063				



33.41	Straßenbegleitgrün (mit Bäumen – einseitige Baumreihe festgesetzt) – Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	800	10	8.000				
45.10 - 45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (StU 50 cm)	8 Stk.	250/Baum	2.000				
33.41	Straßenbegleitgrün (ohne Bäume) – Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	1.200	10	12.000				
<b>Summen:</b>		<b>22.000</b>		<b>191.514</b>				

### Bebauungsplan „Pflegepark“ – Planung Stand:2020

60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	8.119	1	8.119				8.119
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	2.330	1	2.330				2.330
60.24	nicht überbaubare Fläche (Restfläche der Baufläche um die Gebäude) (unversiegelt), ohne PFF	8.119	6	8.119				48.714
41.10	Lärmschutzwall als Feldgehölz mittlerer Standorte	700	19	700				13.300
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (PFF 3)	1.341	13	1.341				17.433
45.10 - 45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	20 Stk.	StU 50 cm 250/Baum	20 Stk.				5.000
45.10 - 45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	9 Stk.	StU 50 cm 250/Baum	9 Stk.				2.250
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (PFF 1)	1.391	10	1.391				13.910
<b>Summen:</b>		<b>22.000</b>		<b>22.000</b>				<b>111.056</b>

**Summe Bestand:**

**- 80.458**

	Boden (Bebauungsplan „Pflegepark“ (nur die unbebauten Flurstücke 531 - 533)					+ Boden	24.372	
<b>Ausgleichsdefizit</b>								<b>- 104.830</b>

Tabella 21: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

## 5. **Abbildungsverzeichnis**

Abbildungen 1 - 3: *Oktober 2018, Februar 2019* geschützte Feldhecke (Biotop-Nr. 177184178807; Name: Feldhecke südlich 'Eck') – Bereich des geplanten Kreisverkehrs ..... 12

Abbildungen 4 - 6: *Mai, Juli 2018* Grünlandfläche des Planungsgebietes und Teile des nördlich liegenden, geschützten Grünzuges (auch geschütztes Offenlandbiotop - Nr. 177184178586) ..... 13

## 6. **Kartenverzeichnis**

Karte 1: Ausschnitt aus dem Plan Schömberg des o. g. Flächennutzungsplans; Quelle: FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH; GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND OBERES SCHLICHEMTAL; STADT SCHÖMBERG Juli 2017, Plan Stadt Schömberg..... 7

Karte 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Schömberg des Regionalplans der Region Neckar-Alb; Quelle: REGIONALVERBAND NECKAR-ALB 2013..... 8

Karte 3: Verteilung der relevanten Schutzgebiete und -bereiche bei Schömberg mit schwarz umrandeten Planungsgebiet; Quelle: Ausschnitt aus dem digitalen Umwelt- Daten und Karten-Dienst des LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) ..... 10

Karte 4: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1:50.000 (GeoLa BK 50) vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) mit schwarz umrandeten Planungsgebiet; Quelle: REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU 2020) ..... 23

## 7. **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Entfernungen des Planungsgebietes zu Schutzbereichen ..... 9

Tabelle 2: Flächenbeanspruchung ..... 13

Tabelle 3: planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... 15

Tabelle 4: vorhabenbezogene Auswirkungen..... 16

Tabelle 5: anlagebedingte Auswirkungen..... 16

Tabelle 6:	Auswirkungen Schutzgut Mensch.....	18
Tabelle 7:	Einstufungen der naturschutzfachlichen Bedeutung von Biotoptypen; aus: Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005 .....	19
Tabelle 8:	Beispielrechnung der Berechnung des Biotopwertes; aus: Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005.....	20
Tabelle 9:	Einstufung und Bewertung der Biotoptypen des Bestands vor der Bebauung (nicht die Flurstücke aus den Bebauungsplänen „2. Bebauungsplanerweiterung Kochenwinkel – Seniorenanlage“ und „Grund“ .....	21
Tabelle 10:	Gesamtbewertung der Biotoptypen .....	22
Tabelle 11:	Auswirkungen Schutzgut Boden .....	24
Tabelle 12:	Einstufung der Bodenfunktionen des Bodens im Planungsgebiet in Bewertungsklassen .....	25
Tabelle 13:	Berechnung des Bodenverlustes durch den Eingriff in Wertpunkten (Bebauungsplan „Pflegepark“ (nur die unbebauten Flurstücke 531 - 533).....	25
Tabelle 14:	Auswirkungen Schutzgut Wasserhaushalt.....	26
Tabelle 15:	Auswirkungen Schutzgut Klima/ Luft .....	27
Tabelle 16:	Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild .....	28
Tabelle 17:	Zusammenfassung aller Umweltauswirkungen der Planung und die Bewertung.....	31
Tabelle 18:	Flächenbilanz – Verbrauch an Grund und Boden (Bebauungsplan „Pflegepark“ (nur die unbebauten Flurstücke 531 - 533).....	32
Tabelle 19:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	33
Tabelle 20:	Ausgleichsmaßnahmen .....	34
Tabelle 21:	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	38

## 8. Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BREUNIG, T., DEMUTH, S., HÖLL, N., UNTER MITARBEIT VON BANZHAF, P., BANZHAF, R., GRÜTTNER, A., HORNING, H., SCHALL, B., SCHELKLE, E., THOMAS, P. (2001): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 3. Auflage. - Naturschutz- Praxis, Allgemeine Grundlagen 1: 1- 321, Karlsruhe.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2012/ 2020): Landschaftssteckbrief. 10001 Südwestliches (Schwäbisches) Albvorland, Bonn.

URL: [https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/10001.html?tx\\_isprofile\\_pi1%5Bbundesland%5D=1&tx\\_isprofile\\_pi1%5Bback-Pid%5D=13857&cHash=e200e765ea9702ea2e9540da8b0560bf](https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/10001.html?tx_isprofile_pi1%5Bbundesland%5D=1&tx_isprofile_pi1%5Bback-Pid%5D=13857&cHash=e200e765ea9702ea2e9540da8b0560bf)

BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ UND VERBRAUCHERSCHUTZ IN ZUSAMMENARBEIT MIT JURIS.GMBH (2017): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH; GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND OBERES SCHLICHEMTAL; STADT SCHÖMBERG, Plan Stadt Schömberg, Juli 2017, Balingen, Schömberg

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist; Zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist"; Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2019 I 432

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG – UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist"; Stand: Neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010 I 94 zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 13.5.2019 I 706

GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) - Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015; geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4) m.W.v. 31.11.2017

GESETZ ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg DSchG) Zum 18.07.2019 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe; Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Karlsruhe.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2020): Datenauswertungsbogen – Mähwiesen, Karlsruhe.

URL: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/download/index.html?file=rep8882843807153194785.pdf&mimetype=application%2Fpdf&printname=Datenauswertebogen%20M%C3%A4hwiesen>

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/download/index.html?file=rep3758983461548255729.pdf&mimetype=application%2Fpdf&printname=Datenauswertebogen%20M%C3%A4hwiesen>

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/download/index.html?file=rep7092688839011178661.pdf&mimetype=application%2Fpdf&printname=Datenauswertebogen%20M%C3%A4hwiesen>

REGIONALVERBAND NECKAR-ALB (Hrsg.) (2013): Regionalverband Neckar-Alb. Regionalplan 2013. Textteil, Mössingen.

URL: <https://www.rvna.de/Startseite/Regionalplanung/Regionalplan+2013.html>

RICHTLINIE 2001/42/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

RP FR – REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2017): Bodenkarte von Baden-Württemberg 1 : 50.000, digitale Version, GeoLa BK50.

RP FR – REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2017): Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1 : 200.000, digitale Version, BÜK200.

RP FR – REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2017): Geologische Übersichtskarte von Baden-Württemberg 1 : 300.000, digitale Version, GÜK300

SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Hannover.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG ABT. 5 STRUKTURPOLITIK UND LANDESENTWICKLUNG (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – LEP 2002 -, Stuttgart.