

**STADT**

**SCHÖMBERG**

**STADTTEIL**

**SCHÖMBERG**

**LANDKREIS**

**ZOLLERNALBKREIS**

# Bebauungsplan

**>>PFLEGEPAK<<**

**ENTWURF**

# 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 Versorgungen
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 neu auf den bisherigen und auf den östlich benachbarten Grundstücken (Flurstück 531 und 532 geplant und gebaut werden soll. Alle bisher bestehenden Gebäude werden abgerissen und mit Neubauten versehen.

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

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert und betroffen:

## **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Stadt Schömberg 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 Verfahren 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 gleichmaßen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) beteiligt werden sollen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom 12.03.2020 bis 17.04.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB wurde vom 11.03.2020 bis 17.04.2020 durchgeführt. Die Stellungnahmen aus diesen Verfahrensschritten wurden gesammelt und aufgearbeitet. Am 16.09.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung über die Stellungnahmen beraten und entschieden. Anschließend wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften festgestellt. Anschließend hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sollen die Behörden davon nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt und um erneute Stellungnahme gebeten werden.

## 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).

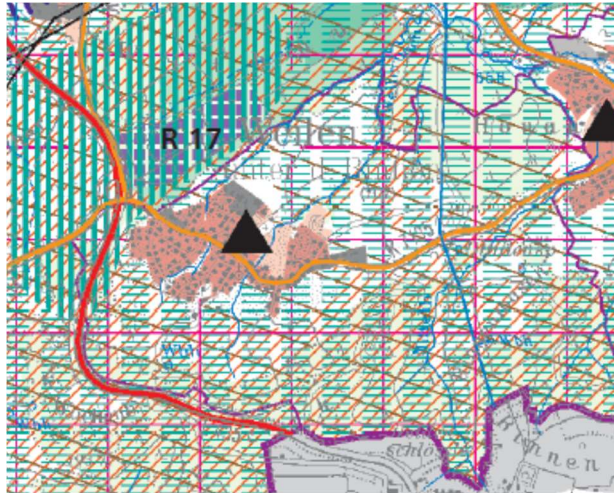


Bild: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2013

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. Nachdem im weiteren Verfahren allerdings der Geltungsbereich des Bebauungsplans um nahezu die komplette Fläche des Flurstück 533 reduziert wurde, konnte in einer Besprechung am 22.07.2020 (beim RP Tübingen) übereinstimmend festgestellt werden, dass sich die Erweiterung in den Regionalen Grünzug hinein – mit einer Tiefe von ca. 30 m – noch im Rahmen der „planerischen Unschärfe“ bewegt und somit eine Konformität mit Regionalplan und Flächennutzungsplan festgestellt werden kann. Diese Ansicht wurde sowohl von der Raumordnungsbehörde als auch vom Regionalverband unterstützt. Insofern ist ein Zielabweichungsverfahren nicht mehr notwendig.

Im Regionalplan ist der Teilbereich des Plangebiets, der neu überplant werden soll, zusätzlich als „Gebiet für Bodenerhaltung“ (Kapitel 3.2.2, Regionalplan Neckar-Alb) ausgewiesen. In Schömburg stellt sich die Situation allerdings so dar, dass nahezu alle Flächen, die an bestehende Siedlungsgrenzen anschließen als solche „Gebiete für Bodenerhaltung“ im Regionalplan ausgewiesen sind, so dass sich hier eine gewisse

Unvermeidbarkeit der Inanspruchnahme solcher Flächen herausstellt. Durch die Ansiedlung des künftigen Pflegeparks auf größtenteils bereits bebauten Flächen, kann die weitere Inanspruchnahme von Freiflächen auf ein Minimum begrenzt werden. Würde ein komplett neuer Standort entwickelt werden müssen, wäre der Eingriff in diese „Gebiete für Bodenerhaltung“ beträchtlich größer. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Laufe des Verfahrens deutlich reduziert wurde. Insofern kann hier eine verträgliche Situation geschaffen werden.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schömberg bildet mit den Gemeinden Dotternhausen, Dormettingen, 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. Allerdings kann man hier von einer planerischen Unschärfe des Flächennutzungsplans ausgehen, und somit eine Entwicklung aus diesem noch vertreten.



Bild: Auszug aus dem FNP – 8. Änderung

Allerdings hat der Gemeinderat dennoch eine FNP-Änderung beim GVV beantragt.

Der Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal hat am 06.02.2020. Den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des FNP gefasst und parallel zum BBP-Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchgeführt (Zeitraum: 24.02.2020 bis 24.03.2020)

Damit sind die beiden Planwerke parallel zueinander im Planungsverfahren. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Im Westen:

Bebauungsplan >> Kochenwinkel - 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, unbebauten Teil des Plangebiet (Flurstück 531 und 532) 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. 2,0 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-geschos-sige Bebauung festgesetzt. Um die Volumina künftiger Gebäude zu be-grenzen, werden maximale Gebäudehöhen für jedes einzelne Baugrund-stück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterfüh-rung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städte-bauliche Integration erreicht.

Mit den vorgenannten Parametern gewährleistet die Planung die Fortfüh-rung 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 „abwei-chende Bauweise (a)“ festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Die „abweichende Bauweise“ entspricht im Wesentlichen der „offenen Bau-weise (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 Schömberg und dem Landratsamt Zollernalbkreis eine Pla-nungsvariante der verkehrlichen Erschließung mittels Kreisverkehrsplatz (KVP) erarbeitet. Durch den künftigen KVP kann das Gebiet „Pflegepark“ verkehrssicher an die K 7170 angeschlossen werden. Gleichermäßen 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 gleicherma-ßen besprochen, dass die bisherigen Anlagen der „Seniorenpflege Schömberg 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. Hierzu wurden in die Planung Retentionsbereiche aufgenommen, welche die Rückhaltung und zeitversetzte Abgabe der Regenwässer an den „Räßentälebach“ gewährleisten. Die Retention ist auf einen 5-jährigen Bemessungsregen auszulegen. Aufgrund der begrenzten Flächen hat sich der Investor dazu entschlossen, dass Retentionen unterirdisch in sogenannten Retentionskörben erfolgen soll. Diese werden unter Parkplätzen untergebracht. Im zeichnerischen Teil sind diese Flächen nachrichtlich gestrichelt dargestellt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde untersucht, ob eine Versickerung der Regenwässer möglich wäre. Die Ergebnisse der geologischen Untersuchung des Büro Geoteam Rottweil hat hier allerdings eindeutig ergeben, dass dies an dieser Stelle nicht möglich ist.

In die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden weitere Hinweise zur konkreten Ausformung des Übergangs der Ableitung in den „Räßentälebach“ aufgenommen. So ist die Einleitung in den Vorfluter in spitzwinkliger Form und nur mit sparsamem Verbrauch von Magerbeton auszuführen. Dies soll die Belastungen für das Gewässer minimieren.

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

Zur Reduzierung des Abflusses setzt die Planung auch die Herstellung von Gründächern in den örtlichen Bauvorschriften zwingend fest.

### **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.

## **11.2 Geotechnik**

Aufgrund der anstehenden Geologie hat sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zur Planung geäußert und folgenden Hinweis formuliert. Dieser wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

*„Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Posidonienschiefer-Formation, der Jurensismergel-Formation sowie der Opalinuston-Formation. Diese sind lokal von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.*

*Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.*

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

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

Die Stadt Schömberg hat im Verfahren auch ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Hier wurden vor allem die Möglichkeiten der Versickerung des Regenwassers untersucht und die für das Hochbauvorhaben relevanten Kennwerte ermittelt. Das Gutachten des Büro Geoteam Rottweil wird der Begründung als Anlage beigefügt.

## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **12.1 Dachformen, Dachneigung**

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

Allerdings hat sich der Gemeinderat in seiner Abwägungsentscheidung dafür ausgesprochen, dass für neu zu errichtende Bauwerke Gründächer vorgeschrieben werden sollen. Zum einen kann hier der Wegfall wichtiger Bodenfunktionen durch die Bebauung kompensiert werden und die Abflussmenge des Regenwassers reduziert werden.

Für eventuelle Neubedachungen bei bestehenden Gebäuden oder Nebenanlagen setzt die Planung künftig fest, dass diese in Metall nur dann ausgeführt werden dürfen, wenn hier eine entsprechende Beschichtung aufgebracht ist. Damit soll die Gefahr von Schwermetalleinträgen in den Boden oder das Grundwasser vermieden werden.

Dachbegrünungen sollen zumindest teilweise die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimieren und somit eine interne Kompensation schaffen.

## **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	13.800 m <sup>2</sup>	1,38 ha	68 %
Grünfläche - PFF 3	700 m <sup>2</sup>	0,07 ha	4 %
Grünfläche - PFF 4	600 m <sup>2</sup>	0,06 ha	3 %
Grünfläche - PFF 5	1.000 m <sup>2</sup>	0,10 ha	5 %
Wege	600 m <sup>2</sup>	0,06 ha	3 %
Straßen	1.800 m <sup>2</sup>	0,18 ha	9 %
Verkehrsgrün - PFF 1	1.700 m <sup>2</sup>	0,17 ha	8 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>20.200 m<sup>2</sup></b>	<b>2,02 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  
ergänzt am      16.09.2020

.....  
Karl – Josef Sprenger  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Schömburg, den

.....  
Karl – Josef Sprenger  
Bürgermeister