

BEBAUUNGSPLAN

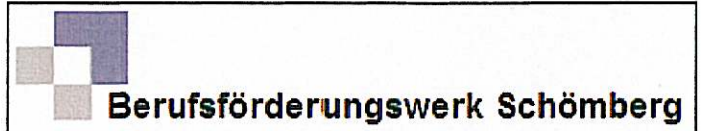
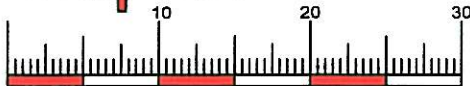
" Bühlhof - 1.Änderung "

Gemeinde: Schömburg

Gemarkung: Schömburg



Maßstab 1:500



Berufsförderungswerk Schömburg

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	Gemeinderat	§ 2(1) BauGB	am	27.04.2004
Bekanntmachung			am	30.04.2004
Behördenbeteiligung		§ 4(1) BauGB	am	28.04.2004-04.06.2004
Abstimmung mit Nachbargemeinden		§ 2(2) BauGB	am	
Bürgerbeteiligung		§ 3(1) BauGB	am	03.05.2004-04.06.2004
Entwurfsbeschluß Gemeinderat			am	20.12.2005
Bekanntmachung der Auslegung			am	23.12.2005
Behördenbenachrichtigung der Auslegung			am	22.12.2005-03.02.2006
1. Auslegung		vom 02.01.2006	bis	03.02.2006
2. Auslegung		vom 27.02.2006	bis	31.07.2006
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen			am	
Mitteilung der Ergebnisse			am	
Satzungsbeschluß		§ 13 BauGB	am	23.05.2006
Anzeige des Bebauungsplanes		§ 4 GemO	am	
Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde (RAB)		§ 121 (2) GemO	am	
Genehmigungsantrag bei RAB			am	
Genehmigung des Bebauungsplanes		§ 10 (2) BauGB	am	
Bekanntmachung = Rechtsverbindlichkeit		§ 10 (3) BauGB	am	
Anerkannt:		Der Bürgermeister, Schömburg, den		20. 6. 06



Gefertigt, den 15.04.2004

Ergänzt, den 29.04.2005

Ergänzt, den 31.01.2006

Michael Nothacker

Büro für Vermessung und Bauleitplanung

damit die
Richtung stimmt

E-Mail: MNothacker@t-online.de
<http://home.t-online.de/home/MNothacker>

Kirchstraße 7
75328 Schömburg-Bieselsberg
Tel. 07235 / 1230
Fax 07235 / 3093

Landkreis Calw

Gemeinde Schömburg

Gemarkung Schömburg

Bebauungsplan

„Bühlhof – 1. Änderung“

Begründung

- a) zum Bebauungsplan
 - b) zu den örtlichen Bauvorschriften
- ## „Bühlhof – 1. Änderung“

Das Berufsförderungswerk Schömberg „Zentrum I“ liegt auf einem Hochplateau im Nord-Westen der Gemeinde Schömberg und ist über die Calmbacher Straße und die Straße Bühlhof erschlossen.

Das gesamte Areal wird derzeit über den Bebauungsplan „Bühlhof“ abgedeckt. Der Bebauungsplan wurde durch das Landratsamt Calw genehmigt und ist seit dem 23.06.1973 rechtskräftig.

Das gesamte Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sondergebiet“ festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat die Verwaltung festgestellt, dass der Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet) seit langem nicht mehr der tatsächlichen Nutzung (berufliche Umschulung/Rehabilitation) entspricht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg hat deshalb in seiner Sitzung am 31.08.2001 beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern und die Art der baulichen Nutzung anzupassen.

Im Rahmen der Wettbewerbsfähigkeit mit den 28 in Deutschland vorhandenen Berufsförderungswerken ist eine Weiterentwicklung und Modernisierung des Berufsförderungswerks in Schömberg dringend notwendig.

Die Unterbringung der Rehabilitanden, im bestehenden, XIII-geschossigen Hochhaus, ohne WC und Nasszellen auf den einzelnen Zimmern ist heute nicht mehr zeitgemäß.

Zusätzlich gibt es auch wegen der Höhe des Hochhauses feuerwehrtechnische Probleme und Brandschutzmängel, die den heutigen Bestimmungen nicht entsprechen.

Auf Grund der heutigen wirtschaftlichen Lage von Bund und Land sind die Zuwendungen von Mitteln auch für Umschulung und Rehabilitation der einzelnen Geldgeber erheblich eingeschränkt.

Das hat zur Folge, dass die heute in Schömborg vorhandenen 650 Plätze für Rehabilitanden auf 500 Plätze reduziert werden müssen.

Die Mitgliederversammlung des Berufsförderungswerk Schömborg hat aus diesen Gründen beschlossen, das vorhandene Hochhaus von XIII Vollgeschossen (zulässig XV) auf VII Vollgeschosse zu reduzieren und im nordwestlichen Bereich des BFW-Areals zwei freistehende IV- geschossige Neubauten mit 150 neuen Zimmern zu erstellen.

Da die beiden Baukörper größtenteils außerhalb der bestehenden Baufenster errichtet werden sollen und sich zu dem auch das Erschließungskonzept ändert, wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Um das bestehende Potential des Berufsförderungswerkes weiter zu stärken, sollen im Bereich des Sondergebietes SO 2 in Anlehnung an das Mischgebiet im Sinne des §6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neben der „Umschulung / Rehabilitation“ nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, die mit der Rehabilitationseinrichtung zusammenarbeiten.

Ziel dieses Konzeptes ist es, dass die Rehabilitanden bereits während der Umschulungsphase bei ihrem potentiellen Arbeitgeber erste praktische Erfahrungen sammeln können. Gleichzeitig werden diese Betriebe Arbeitsaufträge an die Werkstätten des Berufsförderungswerkes zur Schulung vergeben. Mit dem in Deutschland einzigartigen Konzept wird sich das Berufsförderungswerk Schömborg am Markt behaupten.

Damit die angrenzende private Nutzung nicht gestört wird, sind die o.g. Betriebe nur im engeren Bereich des Bebauungsplanes und nicht entlang der Bebauungsplangrenzen zulässig.

Im Einzelnen wird folgendes geändert und neu festgesetzt:

Die Art der baulichen Nutzung wird vom WA zu SO (Umschulung und Rehabilitation) geändert, bzw. dem Bestand angepasst.

Die bestehende 20 KV- Freileitung wird verlegt und erdverkabelt und mit einem Leitungsrecht gesichert.

Die überbaubaren Flächen werden im Bereich der Neubauten erweitert und auch im Hinblick auf in Zukunft anstehende weitere bauliche Maßnahmen für die Ausbildung in weiteren Bereichen des Plangebiets größer ausgewiesen.

Für bestehende Gebäude, die seither nicht über eine überbaubare Fläche abgesichert waren, wird ein neues Baufenster festgesetzt.

Es werden weitere Garagen und Stellplätze ausgewiesen und zum Teil auch aufgehoben.

Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Hochhauses wird von XV auf VII reduziert.

Im nordwestlichen Teil des Planbereichs von VIII auf IV Vollgeschosse.

Durch diese erhebliche Reduzierung der Vollgeschosse und der Geschossfläche wird die Erweiterung der überbaubaren Flächen erforderlich.

Im westlichen Teil des Plangebiets wird im Bereich des 30 m Waldabstandes eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Es sind nur Garagen, Lager- und Abstellräume und Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, zulässig. Außerdem dürfen keine Feuerungsanlagen installiert werden.

Die Firstrichtung und Dachform (SD, WD, PD, FD, TD, Shed) soll im Innenbereich frei wählbar mit einer Dachneigung von 0 – 45° festgelegt werden. Entlang der Bühlhof Straße und für das Verwaltungsgebäude wird die Firstrichtung alternativ Ost-West und Nord-Süd für Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° festgelegt.

Das in den Planbereich eingreifende Biotop (Teich) darf nicht beeinträchtigt werden und wird durch Planzeichen entsprechend geschützt. Anfallendes Oberflächenwasser der geplanten neuen Betriebs- und Feuerwehrzufahrt und Dachwasser wird über einen offenen Graben in den bestehenden Folienteich eingeleitet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, und es besteht keine Pflicht zur Vorprüfung.

Die angegebenen Leistungswerte werden durch die Änderung selbst nicht überschritten.

Auch der Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung wird durch diese Änderung nicht überschritten, so dass auch keine Verpflichtung zur Vorprüfung entsteht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Festsetzungen oder Aussagen zu einer Grünordnung getroffen.

Im Zuge der Änderung werden hier wesentliche Verbesserungen zum Schutz von Mensch, Tier und Boden geschaffen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der 1. Änderungen im westlichen Planbereich (Anlage 1) und Modernisierungsmaßnahmen BFW- Schömborg Neubau Internatsgebäude/ Rück- und Umbau Hochhaus Beschreibung Außenanlagen (Anlage 2) vom Büro Freier Landschaftsarchitekt Ekkehard Braun aus Reutlingen sowie den öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schömborg und dem Landratsamt Calw.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömborg hat in seiner Sitzung am 27.04.2004 beschlossen den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bühlhof- 1. Änderung“.

Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang der südlichen Grenze der Straße Bühlhof.

Im Osten verläuft er entlang den Flst. 337, 335/28, 335/61, 335/66 und 341/1.

Im Norden entlang des Flst. 346, der Nutzungsartengrenze von Flst. 331 und der Grenze des Flst. 344/1.

Im Westen verläuft der Geltungsbereich entlang der Flst. 343/1, 330, 329/2, 329/1 und Teil von Flst. 407.

Es wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Vom Landratsamt Calw, Abteilung Brandschutz wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung die Anregung vorgebracht, dass der Löschwasserbedarf für 1.600 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden beträgt. Hierfür sind Überflurhydranten im Abstand von 100 m aufzustellen.

Durch die Feuerwehr Schömberg wurde die Messung der Wassermenge im August dieses Jahres vorgenommen. Dabei konnte als Ergebnis festgestellt werden:

Der Löschwasserbedarf von 1.600 l/min für zwei Stunden im Bereich des Berufsförderungswerkes Zentrum 1 in Schömberg ist ausreichend vorhanden, wenn der Schieber am Wellenbad zur Einspeisung in die Hochzone lastabhängig automatisch geöffnet wird. Die Wasserversorgung setzt sich wie folgt zusammen:

Hauswasserversorgung BFW 500 l/min auf zwei Stunden
Wasserbehälter Zisterne 350 l/min auf zwei Stunden
Wasserversorgung Hochzone 1.080 l/min auf zwei Stunden

Anerkannt:
Schömberg, den

Gerhard Vogel
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Schömberg, den

Gerhard Vogel
Bürgermeister

Aufgestellt:
Bieselsberg, den 15.04.2004

Ergänzt: den 29.04.2005
Ergänzt: den 07.10.2005
Ergänzt: den 31.01.2006

**Büro für Vermessung
und Bauleitplanung
M. Nothacker
Kirchstrasse 7
75328 Schömberg-Bieselsberg
Tel.: 07235/1230
Fax.: 07235/3093**

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan „Bühlhof- 1. Änderung“

A Allgemeine Angaben

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle Vorschriften außer Kraft.
- 2 Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, auch besteht keine Pflicht zur Vorprüfung. Die angegebenen Leistungswerte werden durch die Änderung selbst nicht überschritten. Auch der Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung wird durch diese Änderung nicht überschritten, so dass auch keine Verpflichtung zur Vorprüfung entsteht.
- 3 **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und Grünordnung**
Siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der 1. Änderung im westlichen Planbereich (Anlage 1) und Modernisierungsmaßnahme BFW- Schömberg Neubau Internatsgebäude/ Rück- und Umbau Hochhaus Beschreibung Außenanlagen (Anlage 2) vom Büro Freier Landschaftsarchitekt Ekkehard Braun aus Reutlingen sowie den öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schömberg und dem Landratsamt Calw.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB)	vom	23.09.2004	(BGBl.1.S.2414)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom	30.01.1990	(BGBl.1.S.132)
Planzeichenverordnung	(PlanzVO)	vom	18.12.1990	

Jeweils in der gültigen Fassung.

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet. Gemäß § 244 Abs.2 BauGB ist das Bebauungsplanverfahren daher nach den Vorschriften des BauGB bis zum 20.07.2006 abzuschließen.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

a) Sondergebiet 1 (SO 1) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung.
Berufliche Umschulung und Rehabilitation

b) Sondergebiet 2 (SO 2) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

Berufliche Umschulung und Rehabilitation sowie Sondergebiet für Betriebe, die eng mit der Rehabilitationseinrichtung zusammenarbeiten. Nähere Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan.
Die gewerblich genutzte Fläche wird auf rund 35% der gesamt Ausbildungsfläche (8500m²) auf 3000m², beschränkt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, sowie Trauf- und Firsthöhen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 1 und 2 BauNVO.

o = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Gebäudelänge bis max. 25 m.

a = Abweichende Bauweise (im Sinne einer offenen Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen, jedoch Gebäudelängen bis max. 150 m zulässig).

4 Stellung (Hauptfirstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung baulicher Anlagen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen als Hauptfirstrichtung.

5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden:

Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe.

Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig:

Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

Waldabstand

Im westlichen Teil des Plangebiets wird im Bereich des 30 m Waldabstandes eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt. In diesen ca. 8,5 m breiten Streifen sind nur Garagen, Lager- und Abstellräume und weitere Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, zulässig.

Innerhalb des Waldabstandes von 30 m dürfen keine Feuerungsanlagen installiert werden.

6 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind ebenfalls auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Bei Straßen ohne Gehwege müssen Kabelverteilerschränke und ähnliches, hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken geduldet werden.

7 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten (Stauraum vor der Garage)

8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.

Bei Umbauten oder Neubauten dürfen die vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhen um +/- 0,50 m verändert werden.

Die maximalen Trauf-, bzw. Firsthöhen müssen davon unabhängig eingehalten werden.

Das vorhandene Gelände innerhalb der überbaubaren Fläche ist ziemlich eben.

Für Neubauten im freien Gelände ist die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) maximal 1,25 m über dem höchsten Geländepunkt im Bereich des Neubaus festzulegen.

Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen und Traufhöhen sind den Einträgen im Lageplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die maximalen Gebäudehöhen und Traufhöhen werden von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus gemessen.

Definition: Die Traufhöhe wird gemessen ab der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

PKW- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, z. B. Schotterrasen, Rasengitter, auf Abstand verlegtes Pflaster usw.

Zufahrten die regelmäßig genutzt werden, können wasserundurchlässig hergestellt werden.

Flächen auf denen regelmäßig Be- und Entladungsarbeiten stattfinden, können ebenfalls wasserundurchlässig hergestellt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über Bodenpassage zur Versickerung zu bringen.

Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Warten und Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig. (§ 1 WHG).

Unverschmutztes Dachwasser soll auf dem eigenen Grundstück direkt in den vorhandenen Folienteich über einen offenen Graben eingeleitet werden.

10 Pflanzbindung Pfb (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorhandenen und durch die Bebauung nicht beeinträchtigen Bäume sind dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bebauung der Grundstücke nach DIN 18.910 - Schutz von Bäumen - zu behandeln.

11 Pflanzgebot Pfg (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Neupflanzungen sind zu schützen, dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang entsprechend der Artenliste zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden.

Fassaden und Flachdachbegrünungen sind erwünscht.

Nr.10 und 11

Siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der 1. Änderung im westlichen Planbereich (Anlage 1) und Modernisierungsmaßnahmen BFW- Schömborg Neubau Internatsgebäude/ Rück- und Umbau Hochhaus, Beschreibung Außenanlagen (Anlage 2) sowie den öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schömborg und dem Landratsamt Calw.

12 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht (Lr) ausgewiesenen Flächen dienen der Gemeinde Schömborg, der EnBW und den Stadtwerken Pforzheim zur Einlegung und Unterhaltung von Wasser-, Strom- und Gasleitungen.

13 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz- weiß gestrichelt dargestellt.

Textliche Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Bühlhof- 1. Änderung“

A Allgemeine Angaben

- 1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle Vorschriften außer Kraft.

- 2** Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Bühlhof- 1. Änderung“ erlassen.
(für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung LBO vom 08.08.1995

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer und alle räumlichen Dächer wie:

(SD)	Satteldächer
(WD)	Walmdächer
(PD)	Pultdächer
(FD)	Flachdächer
(Shed)	Sheddächer
(TD)	Tonnendach

Siehe Eintragung in Lageplan zum Bebauungsplan.

1.2 Dachneigung

Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat ohne reflektierende und spiegelnde Oberflächen zu erfolgen.

Schwarze und reflektierende Materialien sind nur bei Verwendung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig.

Dacheindeckungen aus Metall sind zulässig.

Flachdachbegrünungen sind erwünscht aber nicht Pflicht.

Für die Wohngebäude Bühlhof 14, 16, und 18 sowie für das Verwaltungsgebäude Bühlhof 6 sind Dächer mit Ton- und Betonziegeln oder Bitumenschindeln in rotbraun bis braun herzustellen.

1.4 Äußere Material- und Farbgebung

Die Material- und Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist so auszuwählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Metalleindeckungen sollten beschichtet sein, bzw. sind nur solche zugelassen, die nicht zu einer Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers führen.

2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

2.1 Äußere Gestaltung der Garagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

2.2 Dachform

Für die Wohngebäude Bühlhof 14, 16 und 18 und das Verwaltungsgebäude Bühlhof 6 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur mit Sattel- oder Walmdach zulässig.

Im Innenbereich sind Garagenneuerstellungen mit Flachdach zulässig. Die Flachdächer sind zu begrünen.

2.3 Dachneigung: 20 – 25°

2.4 Dachdeckung wie Nr. 1.4

2.5 Material- und Farbgebung wie Nr. 1.5

Zusammenhängende, aneinander gebaute Garagen und überdachte Stellplätze sind, insbesondere in ihrer Dachform, stets einheitlich zu gestalten; in der Material- und Farbgebung sind sie aufeinander abzustimmen.

2.6 Für die Wohngebäude Bühlhof 14, 16, und 18 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. (§ 74 Abs. 2 LBO)

3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen bis max. 0,80 m hoch, eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch, zulässig. Geschlossene nur in Form lebender Einfriedungen bis max. 1,50 m hoch, wobei in Einmündungsbereichen Sichtbehinderungen zu vermeiden sind. Einfriedungen jeglicher Art müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

4 Niederspannfreileitungen

Freileitungen sind unzulässig. Strom, Telefon usw. sind zu verkabeln.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, Größenbegrenzung auf 6 qm, nicht auf oder über der Dachfläche. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.

6 Außenantennen

Für die Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

7 Grundstücksgestaltung (§ 74, Abs. 1 LBO)

**7.1 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 2,00m im einzelnen und zusammen verändert werden.
Die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten.
Die Freiflächen der bebaubaren Grundstücke sind landschaftsnah anzulegen und zu unterhalten.**

7.2 Stützmauern sind gegenüber dem allgemeinen Geländeverlauf bis max. 1,75m zulässig (ausgenommen bestehende Stützmauern); die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten.

8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

D Hinweise

1 Altlasten

Die Gemeinde Schömberg hat seit Juli 1999 für ihr Gemeindegebiet ein Altlasten-Kataster, in welchem Altlasten und altlastverdächtige Flächen eingezeichnet sind.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

2 Denkmalschutz

Vorhandene historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine und steinerne Wegweiser sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

3 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (Gefäßscherben, Gräben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 und § 7 wird verwiesen.

5 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) soll geprüft werden. Bei der Eignung zur Erdwärmennutzung sind die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einzubeziehen.

Anerkannt:
Schömborg, den

Gerhard Vogel

Bürgermeister

Ausgefertigt:
Schömborg, den

Gerhard Vogel

Bürgermeister

Aufgestellt:
Bieselsberg, den 15.04.2004

Ergänzt: den 29.04.2005

Ergänzt: den 07.10.2005

Ergänzt: den 31.01.2006

**Büro für Vermessung
und Bauleitplanung
M. Nothacker
Kirchstrasse 7
75328 Schömborg-Bieselsberg
Tel.: 07235/1230
Fax.: 07235/3093**

Schömborg
Landkreis Calw



S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Bühlhof- 1. Änderung" in Schömborg

Nach § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL. I, Seite 2414) geändert am 21.06.2005 (BGBL.I, Seite 1818 – künftig BauGB), § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617, - künftig LBO), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. Seite 581, berichtigt Seite 698) geändert durch Gesetze vom 28.07.2005 (GBL. Seite 578), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömborg in öffentlicher Sitzung am 23.05.2006 den Bebauungsplan "Bühlhof- 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 31.01.2006 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 31.01.2006

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

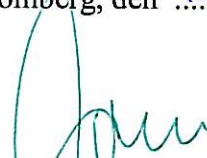
§. 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anerkannt:

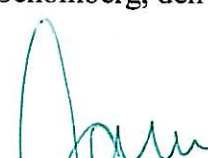
Schömburg, den 20. 6. 06


Gerhard Vogel
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Schömburg, den 20. 6. 06


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Hinweis

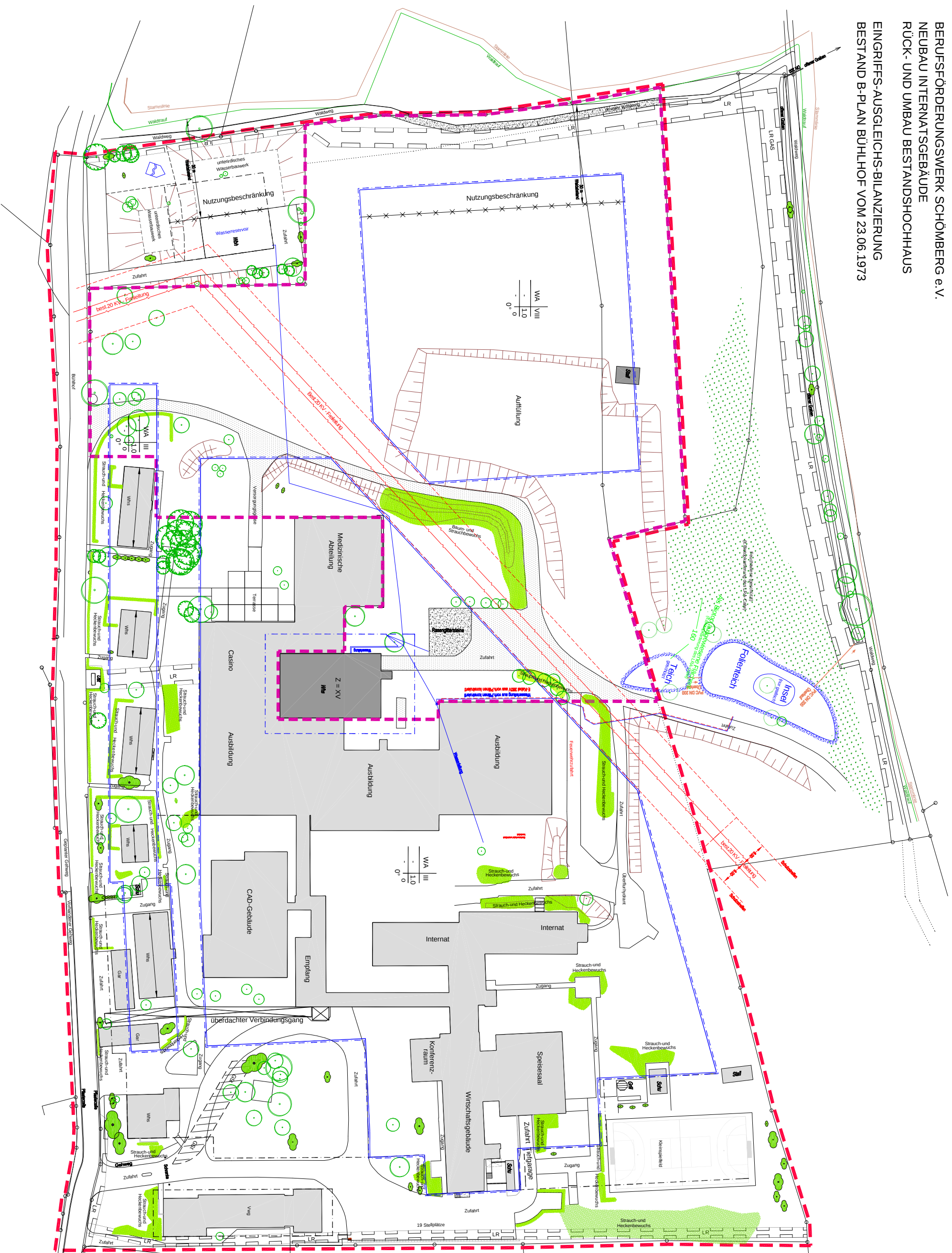
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gesetzblatt Seite 581), zuletzt geändert durch Gesetz am 28.07.2005 (Gesetzblatt Seite 578) gilt die Satzung - sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1.
die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

2.
der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.



Legende

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Grünfläche |
|  | Gehölzgruppe |
|  | Beläge versiegelt |
|  | Beläge offen |
|  | Gebäude |
|  | Laubbaum Bestand |
|  | Nadelgehölz Bestand |
|  | Strauch Bestand |
|  | Baufenster |
|  | Eingriffs-Ausgleichs-Fläche |
|  | Unter suchungsbereich |
|  | Eingriff-Ausgleich |
|  | Fläche 22.881,5 m² |
|  | Geltungsbereich B-Plan |

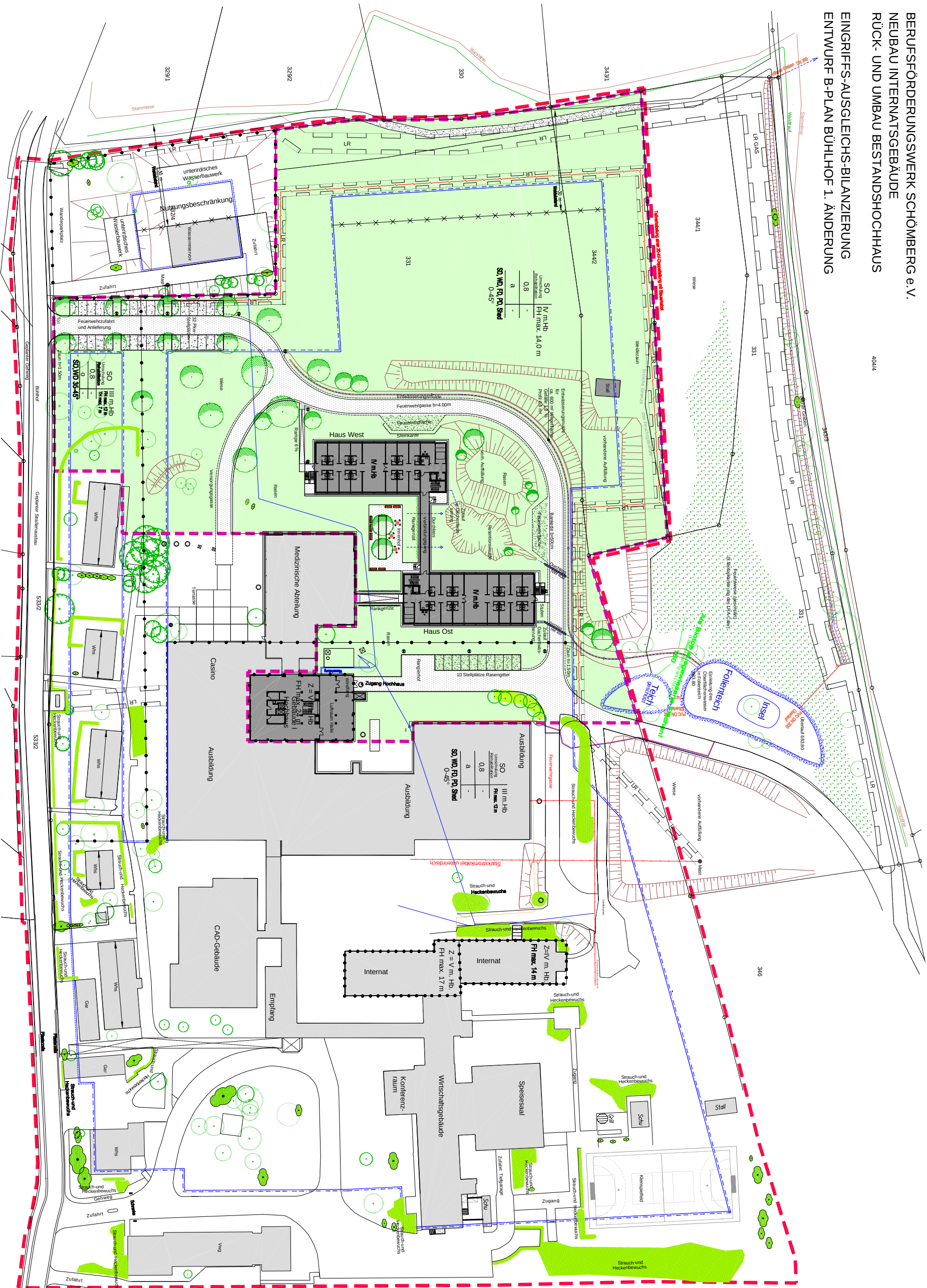
INHALT	BESTAUSPLAN	
	JAHRSTAB	1:500
BILATUR	1:0	
	GEWERKE	08, 11, 2
GEWÄSSER		

ECKHARD BRAUN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT
BÜRO FÜR GARTEN- & REHAUPLANUNG
AN DER KEULZEICH 16
72762 REUTLINGEN
FON 07121 / 9288-40
FAX 07121 / 9288-45
e-mail: info@eckhardbraun.de



BERUFSFÖRDERUNGSWERK SCHÖMBERG e.V.
NEUBAU INTERNATSGEBÄUDE
RÜCK- UND UMBAU BESTANDSHOCHHAUS
EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG
ENTWURF B-PLAN BÜHLHOF 1. ÄNDERUNG

424/4



Legende

- Grünfläche
- Gehölzgruppe
- Beläge versiegelt
- Beläge offen
- Gebäude
- Laubbaum Bestand
- Nadelgehölz Bestand
- Strauch Bestand
- Laubbaum Neupflanzung
- Baufenster
- Eingriffs-Ausgleichs-Fläche
- Untersuchungsbereich
- Eingriff-Ausgleich
- Fläche 22.881,5 m²
- Geltungsbereich B-Plan

EINGRIFFS - AUSGLEICH -
BILANZIERUNG
PROJEKT 1. BERUFSFÖRDERUNGSWERK
BERUFSFÖRDERUNGSWERK
SCHÖMBERG GMBH
BÜHLHOF 6, 75268 SCHÖMBERG
BAULEITUNG 1. AUSBAUSTUFE (ENTWURF)
MAßSTAB 1:500
DATUM 08.11.2004
ZEICHNER
STÄDTLEITER

RICKHARD BRAUN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT
BÜRO FÜR GARTEN & FREIZEITPLANUNG
AM DER KLEINSTRASSE 16
75268 SCHÖMBERG
TEL. 07121 / 7298-40
FAX 07121 / 7298-45
e-mail: info@rickhardbraun.de

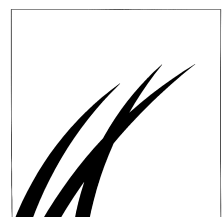


**Gemeinde Schömburg
Bebauungsplan Bühlhof, 1. Änderung**

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
der 1. Änderungen im westlichen Planbereich**

Auftraggeber: **Förderverein
Berufsförderungswerk Schömburg gGmbH**
Bühlhof 6
75328 Schömburg

Bearbeitung: **EKKEHARD BRAUN**
Freier Landschaftsarchitekt
An der Kreuzeiche 16
72762 Reutlingen
Fon 07121/9288-40
Fax 07121/9288-45
e-mail info@ekkehardbraun.de



Inhalt

1 Allgemeines.....	3
1.1 Beschreibung des Plangebietes	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Lage des Baugebietes	4
1.4 Vorgehensweise	4
2 Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope.....	5
3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	6
3.1 Vegetation	6
3.2 Boden.....	7
3.3 Grundwasser.....	7
3.4 Klima	8
4 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs in Bezug auf die Schutzgüter	10
4.1 Vegetation	10
4.2 Boden.....	10
4.3 Grundwasser.....	10
4.4 Klima	10
4.5 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	11
5. Schutzgutbilanzierung.....	12
6 Literatur	13
Anhang.....	14

1 Allgemeines

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Gelände auf dem das Bauvorhaben realisiert wird liegt im Landkreis Calw am westlichen Ortsrand der Gemeinde Schömburg, ca. 900 m von dessen Ortskern entfernt. Eigentümer des Grundstücks und Bauherr ist der Förderverein des Berufsförderungswerkes Schömburg e.V.

Das Areal ist über den Bebauungsplan „Brühlhof“ abgedeckt, der am 23.06.1973 vom Landratsamt Calw genehmigt wurde. Um dem Berufsförderungswerk eine zeitgemäße Weiterentwicklung zu ermöglichen, beschloss der Gemeinderat am 31.08.2001 den Bebauungsplan „Brühlhof“ entsprechend zu ändern. Auf dem Flurstück 331 werden Internatsgebäude gebaut. Auf einer Weidefläche im Westen ist die Erstellung weiterer Gebäude möglich. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden - im Vergleich zum Bebauungsplan des Jahres 1973 - die Baufenster und damit die überbaubare Fläche größer. Die Vollgeschosse des vorhandenen Hochhauses sowie die des geplanten Gebäudes im Westen werden reduziert (Tabelle 3).

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur. Aus diesem Grunde wurde das Büro Braun, Freier Landschaftsarchitekt in Reutlingen, beauftragt, die Eingriffsregelung durchzuführen. Es wurde ebenfalls vereinbart, dass der Ausgleich nicht vor Ort stattfinden soll, sondern vom Bauherrn in Form einer Abgabe geleistet wird. Über die Bilanz der Eingriffs-Ausgleichsbemessung wird ein Vertrag zwischen BFW und Gemeinde geschlossen, der eine zweckgebundene Verwendung der Ausgleichsmittel festschreibt (Protokoll 30.07. und 08.09.2004).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in den §§ 18 - 21 BNatSchG geregelt. Für die Erstellung einer Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gilt § 21 Abs. 1 BNatSchG :

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“.

Demnach gelten u.a.:

§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB: „In der Abwägung nach §1 Abs. 6 sind auch zu berücksichtigen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“.

§ 1a Abs. 3 BauGB: „Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellung nach § 5 als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 und 2 können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

§ 9 Abs. 1a BauGB: „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.“

§ 135a-c BauGB über den Vollzug des Ausgleichs und

§ 200a BauGB: Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

1.3 Lage des Baugebietes

Das Baugrundstück liegt auf einer schwach nach Osten geneigten Hochfläche westlich von Schömberg auf 685 m ü. NN. Es liegt im Naturraum „Schwarzwaldrandplatten“. Geologisch betrachtet liegt es im Oberen Buntsandsteins, im Bereich des Plattensandsteins, der aus feinkörnigen, dunkelroten, schwach tonigen Sandsteinen mit tonigen Zwischenschichten besteht (GEOLOGISCHE KARTE B.-W.).

1.4 Vorgehensweise

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Grundwasser, Luft und Klima, Landschaftsbild und Erholung beschrieben und bewertet.

Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften werden dreistufig bewertet. Die Bewertungsrichtlinien folgen MLR (1997).

Tab. 1: Wertstufen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften

3 - hoch
2 - mittel
1 - gering

Die Ermittlung des Eingriffs richtet sich nach (MINISTERIUM UMWELT UND VERKEHR 2004):

Der Eingriff (E) wird durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in ha mit der Differenz aus der Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE) und der Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE) berechnet.

Der Eingriff wird in Hektarwerteinheiten (WE) angegeben.

$$F \times (BvE - BnE) = E(WE)$$

2 Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope

Betrachtungsraum für Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope ist das Untersuchungsgebiet, das in den Plananlagen im Anhang kenntlich gemacht ist sowie die nähere Umgebung.

- **Wasserschutzgebiete**

An die westliche und nördliche Grenze des BFW-Geländes schließt ein Wasserschutzgebiet der Zone III an.

- **Geschützter Grünbestand, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, Naturdenkmal**

Das Untersuchungsgebiet liegt weder in einem Geschützten Grünbestand, einem Landschaftsschutzgebiet, einem Naturschutzgebiet, einem FFH-Gebiet, noch befinden sich die aufgeführten Gebiete in unmittelbarer Nähe. Auf der Fläche und auch in unmittelbarer Nähe gibt es kein Naturdenkmal.

- **§ 24a-Biotope**

Am nordnordwestlichen Ende des Untersuchungsgebietes liegt ein nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg geschützter Biotop:

Biotop-Nr. 7217-235-0160: Kleinseggen-Ried basenarmer Standorte, Nasswiese basenarmer Standorte, Grauweiden- oder Ohrweiden-Feuchtgebüsch, Teilbereich eines künstlich angelegten Tümpels.

Von dem geschützten Teilbereich des künstlich angelegten Tümpels liegen ca. 40 m² in dem Untersuchungsgebiet.

3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

3.1 Vegetation

Zur Beurteilung der Vegetation wurde am 27.10.2001 eine Begehung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Der westliche Teil der Bebauungsfläche war mit einem Weidezaun versehen und wurde mit Schafen beweidet. Die Vegetationsnarbe war kurz abgeweidet. Eine Artenliste konnte aus diesem Grund nicht angefertigt werden. Es war ersichtlich, dass in der Vegetation *Festuca rubra* (Rot-Schwingel) dominiert. Das regelmäßige Vorkommen von *Rumex acetosa* (Sauerampfer), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß) lässt darauf schließen, dass die Vegetation aus Arten nährstoffreicher Standorte zusammengesetzt ist.

Im Osten schließt an die Schafkoppel eine künstliche Aufschüttung an. Sie ist von einem dichten, wuchskräftigen Rot-Schwingel-Straußgrasrasen überzogen, der mit Wiesenarten und ruderalen Arten durchsetzt ist. Um den Schafstall wächst eine Brennesselflur. Über die Vegetation im Bereich der momentanen Baumaßnahme kann keine Aussage mehr gemacht werden.

Artenliste „aufgeschütteter Damm“

Krautartige	Gräser
Acker-Kratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>)	Rotes Straußgras (<i>Agrostis capillaris</i>), dominant
Gemeiner Hornklee (<i>Lotus corniculatus</i>)	Rot-Schwingel (<i>Festuca rubra</i>), dominant
Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	Wiesen-Lieschgras (<i>Phleum pratense</i>)
Wiesen-Labkraut (<i>Galium album</i>)	Gemeine Quecke (<i>Elymus repens</i>)
Gemeines Hornkraut (<i>Cerastium fontanum</i>)	Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)
Acker-Winde (<i>Convolvulus arvensis</i>)	
Rot-Klee (<i>Trifolium pratense</i>)	
Gundermann (<i>Glechoma hederacea</i>)	
Scharfer Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>)	
Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	
Wiesen-Bärenklau (<i>Heracleum sphondylium</i>)	
Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>)	
Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>)	

Die Grünlandfläche wird mit **2-mittel** bewertet.

Begründung

Die Flächen weisen kaum standortsspezifische Arten auf. Die intensive Schafbeweidung überprägt die natürlichen Standorteigenschaften deutlich. Der aufgeschüttete Damm stellt einen gestörten Standort dar. Die Artenvielfalt ist als mäßig zu bewerten. Es fehlen seltene oder gefährdete Arten.

3.2 Boden

Der Boden des momentanen Baufelds besteht bereichsweise aus Auffüllungen. Die Bewertung kann daher nicht wie sonst üblich auf Grund der Daten der Reichsbodenschätzung oder der Bodenkarte erfolgen. Die gleiche Situation ergibt sich für den Boden im Bereich der Schafweide. An diese Fläche grenzt im Süden ein Wasserbehälter, bei dessen Bauarbeiten der Boden mit großer Sicherheit ebenfalls verändert wurde und somit kein natürlicher Standort vorhanden ist.

Die folgende Bewertung stützt sich auf die Angaben des Baugrund- und Gründungsgutachtens (VEES 2004). Auf Untersuchungen des Bodens vor Ort wurde aus Kosten- und Zeitgründen verzichtet zumal die Bodenverhältnisse sehr inhomogen sind und für exakte Aussagen der Untersuchungsaufwand verhältnismäßig hoch wäre. Falls bodenkundliche Untersuchungen vom Auftraggeber explizit gewünscht werden, können diese nachgeholt werden und folgende Bewertung kann - gegebenenfalls - korrigiert werden.

Die Ergebnisse des Baugrund- und Gründungsgutachtens stützen sich auf Beobachtungen aus Schürfgruben. In vier von sieben Schürfgruben wurden künstliche Auffüllungen als oberstes Schichtglied erschlossen. Vereinzelt wurden Holz-, Metall- und Kabelreste gefunden. Anzeichen auf Kontamination gab es nicht. In einer der Schürfgruben wurde der alte Oberboden im Bereich von 1,6 bis 1,7 m unter Gelände angetroffen. Es handelt sich demnach um keinen natürlichen Standort. Der jetzige (aufgefüllte) Oberboden wird als humos beschrieben. Darunter befinden sich leicht plastische und mittelpastische Tonböden.

Die Schürfproben, die nicht in den Bereich der Auffüllungen fielen ergaben einen tiefgründigen Oberboden. Darunter liegen stark verwitterte Buntsandsteinschichten mit leicht plastischem und mittelpastischem Ton und Beimengungen von Sand und Sandsteinstückchen.

Die Böden weisen einen geringen Durchlässigkeitswert auf, sind z.T. wassergesättigt und führen Schichtwasser. Teilweise kommt es zu Staunässebildung.

Im Landschaftsplan Schömberg/Nordschwarzwald wird diese Situation generell beschrieben: In ebenen Lagen des Plattensandsteins haben sich über oberflächennahen Stauschichten aus leutig-tonigem Material in abflussloser oder -behinderter Lage mehr oder weniger podsolierte, durch Staunässe geprägte Stagnogelye gebildet - die sogenannten „Misse“-Standorte.

Das Schutzgut Boden wird mit **1-gering** bewertet.

Begründung

Der Boden ist stark anthropogen verändert. Er weist eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Er hat nur geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Seine Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe wird als gering bewertet. Die Bedeutung als Standortfaktor für naturschutzrelevante Biotypen wird als hoch betrachtet (Bsp. § 24a-Biotop).

3.3 Grundwasser

Die Beschreibung der Grundwasserverhältnisse sind ebenfalls dem Baugrund- und Gründungsgutachten entnommen.

Es wird eine schichtgebundene Grundwasserführung innerhalb einzelner stärker durchlässiger Bereiche des Buntsandsteins beschrieben. In einzelnen Schürfgruben werden in 1,36 m bis 3,26 m unter Gelände Wasserstände gefunden. Aus dem Gutachten geht nicht eindeutig hervor, ob es sich um Sickerwasser oder Grundwasser handelt. Aus den Daten und den Aussagen in Bezug auf den Boden (geringe Durchlässigkeit,

wassergesättigt, Staunässe) wird geschlossen, dass das Regenwasser nicht nach unten versickert, sondern bedingt durch tonhaltige Schichten im Boden lateral abfließt.

Aus dem Landschaftsplan ist zu entnehmen, dass die Grundwasservorkommen im Bereich Schömberg keine regionale Bedeutung haben.

Das Schutzgut Grundwasser wird mit **1- gering** bewertet.

Begründung

Die Grundwasserneubildung ist gering. Der Grundwasserstand hat geringe Bedeutung für naturschutzrelevante Biotoptypen.

3.4 Klima

Das Klima um Schömberg zeichnet sich durch eine mittlere Lufttemperatur von 7 °C aus. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 1000 mm. Der Wind kommt vorherrschend aus westlicher Richtung. Das mittlere Datum des ersten Frostes ist der 13. Oktober, das des letzten Frostes der 7. Mai. Die mittlere Dauer der frostfreien Zeit liegt bei 158 Tagen. Der mittlere Beginn der Schneeglöckchenblüte ist der 1. März (Klimaatlas Baden-Württemberg 1951).

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schömberg werden besondere lokalklimatische Gegebenheiten ausführlich dargestellt. Dazu zählen die lange Sonnenscheindauer, die nahezu nebelfreie Lage sowie die ausgeglichenen Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse. Bioklimatisch handelt es sich um ein überwiegend reizmildes bis reizmäßiges Klima. Diese klimatischen Verhältnisse zeichnen Schömberg als heilklimatischen Kurort aus.

Das Schutzgut Klima wird mit **2-mittel** bewertet.

Begründung

Die Bewertung des Klimas stützt sich auf den hohen Waldanteil in der Landschaft. Waldflächen dienen in hohem Maße der Luftregeneration durch Ablagerung staubförmiger Immissionen auf Blättern und Nadeln, die mit dem Regen sukzessive ausgewaschen werden. Zusätzlich dienen sie dem Ausgleich hoher Lufttemperaturen mit geringer Luftfeuchte. Durch die geringeren Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht haben Wälder nur eine mäßige Bedeutung für die Kaltluftbildung und damit verbundenen Frischluftzufuhr von Siedlungen.

3.5 Landschaftsbild und Erholung

Die Landschaft um Schömberg gehört topographisch zum sogenannten „Hochflächen-Schwarzwald“. Sie ist durch ebene bis schwach geneigte Hochlagen geprägt, die insgesamt allmählich von Westen nach Osten abfallen. Diese Hochfläche ist durch die meist sehr eng eingeschnittenen Kerbtäler der Seitenbäche von Enz (Forellenbach, Calmbächle) und Nagold (Eulenbach/Reichenbach, Legenbach) gegliedert (Landschaftsplan 1981).

Durch diese topographischen Gegebenheiten sowie die Auszeichnung als heilklimatischer Kurort haben Erholung und Fremdenverkehr einen hohen Stellenwert in der Gemeinde Schömberg.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird mit **3-hoch** bewertet.

Begründung

Es handelt sich um einen Landschaftsraum mit hoher Vielfalt, Eigenheit und Schönheit. Die Kerbtäler stellen naturhistorisch sehr bedeutsame Landschaftsteile in typischer Ausprägung dar. Es handelt sich um einen Landschaftsteil mit hoher Bedeutung für die Erholung.

4 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs in Bezug auf die Schutzgüter

4.1 Vegetation

Im Fall einer Bebauung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es durch zusätzliche Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der Vegetation auf 2.296,62 m². Die Vegetation wurde vor dem Eingriff mit 2-mittel bewertet. Demnach ergibt sich nach der Formel in Kapitel 1.4 ein Verlust von

$$2.296,62 \text{ m}^2 \times (2-0) = 4.593,24 \text{ ha/WE}$$

Der westliche Teil des Baufensters - im Bereich der jetzigen Schafweide - wird im Falle einer zukünftigen vollständigen Bebauung nur zu ca. 45 % durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt werden. Die verbleibenden 55 % werden mit Vegetation bedeckt sein. Diese Vegetationsflächen gehen nicht in die Betrachtung mit ein, da es über deren Zusammensetzung und Nutzung noch keine Planungen gibt. Die Wirkung der Baumaßnahme kann somit für diese 55 % Fläche des Baufensters nicht fixiert werden.

Vor der Baumaßnahme gab es auf dem Untersuchungsgebiet 94 Bäume. Im ersten Bauabschnitt werden 47 standortgerechte Bäume gepflanzt. Es entsteht dadurch ein Verlust von 47 Bäumen. Durch die Anlage eines Streuobstbestands im Zuge des Neubaus der Internatsgebäude im südwestlichen Planbereich ist dieser Eingriff ausgeglichen.

4.2 Boden

Durch die Baumaßnahme wird auf einer Fläche von 2.296 m² Boden abgetragen bzw. versiegelt. Der Boden wurde vor dem Eingriff mit 1-gering bewertet. Demnach ergibt sich nach der Formel in Kapitel 1.4 ein Verlust von

$$2.296,62 \text{ m}^2 \times (1-0) = 2.296,62 \text{ ha/WE}$$

4.3 Grundwasser

Durch die Baumaßnahme wird das Schutzgut Grundwasser nicht beeinträchtigt. Es kommt weder zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung noch zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Das im Zuge der Versiegelung anfallende Niederschlagswasser wird zunächst durch die Dachbegrünung der Gebäude zurückgehalten bzw. verzögert der Versickerung zugeführt. Das dann zur Versickerung anfallende Wasser wird über einen Graben dem Folienteich zugeleitet. Falls dessen Rückhaltekapazität überschritten wird, wird das Wasser über einen Graben dem nördlich gelegenen Wald zur Versickerung zugeführt.

4.4 Klima

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist nur lokal von Bedeutung. Er erfolgt durch die Versiegelung und Bebauung von Boden und der damit verbundenen Veränderung der Verdunstungsrate und des Strahlungsklimas. Da es sich um eine geringe Fläche handelt ist der Eingriff unerheblich. Des Weiteren ist er durch die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse im vorhandenen Hochhaus und der Reduzierung der Geschosshöhe der potentiellen Bebauung ausgeglichen. Die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen hat eine Minderung des Barriereeffektes zur Folge.

4.5 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft und Erholung erfolgt durch die Beseitigung vorhandener Vegetation und die Veränderung der Oberflächengestalt durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen.

Infolge der 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich eine Vergrößerung des Baufensters von 5.103,60 m² gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan. Gleichzeitig wird die Anzahl der Vollgeschosse von dem vorhandenen Hochhaus von XV Vollgeschossen auf VII rückgebaut. Zusätzlich reduziert sich im westlichen Planbereich die Anzahl der Vollgeschosse von VIII auf maximal IV. Die Geschossflächenzahl wird dadurch um 34.777,86 m² reduziert. Mit dieser Maßnahme ist der Eingriff in obiges Schutzgut kompensiert.

5. Schutzgutbilanzierung

Die Baumaßnahme führt zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Vegetation und Boden. In Tabelle 2 sind die Wertigkeiten dieser Schutzgüter vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt.

Tab.2: Wertigkeit und Fläche der durch den Eingriff beeinträchtigten Schutzgüter.

Vor dem Eingriff			Nach dem Eingriff			
Schutzgut	Fläche [m²]	Wertigkeit	Zustand	Fläche [m²]	Wertigkeit	Ausgleich [WE]
Vegetation	2.297	2	Versiegelte Fläche	2.297	0	4.594
Boden	2.297	1	Versiegelte Fläche	2.297	0	2.297

Nach der Formel in Kapitel 1.4 ergibt sich somit ein Ausgleich von 6.891 WE.

Wie in Kapitel 1.1 bereits erwähnt, soll der Ausgleich nicht vor Ort in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stattfinden, sondern in Form einer Ausgleichsabgabe. Diese kann sich an der „VERORDNUNG DES UMWELTMINISTERIUMS ÜBER DIE AUSGLEICHSABGABE NACH DEM NATURSCHUTZGESETZ“ (1990) orientieren. Dabei gelten nach der Festsetzung nach der Fläche 1,00 bis 5,00 EUR/m² als Rahmensatz.

Aus der Bilanzierung der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit von 6.891 WE die auszugleichen sind. In Abstimmung mit dem Bauherren, dem BFW Schömburg, wird vorgeschlagen die Wertigkeit auf 1,50 EUR/WE festzulegen. Daraus ergibt sich eine Ausgleichszahlung von:

$$6.891 \text{ WE} \times 1,50 \text{ EUR} = 10.336,50 \text{ EUR.}$$

Braun
18. November.2004

6 Literatur

AAVO: Ausgleichsabgabenverordnung- Verordnung des Umweltministeriums über die Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz vom 01.12.1977 (GBI. S704); zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.10.1990 (GBI. S.342).

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997. Zuletzt geändert am 23.7.2002.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25.März 2002.

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (1971): Geologische Karte von Baden-Württemberg M. 1:25.000, 7217 Wildbad im Schwarzwald.

Graul, H. (1952): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 179 Ulm. Geographische Landesaufnahme M. 1:200.000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Reise- u. Verkehrsverlag Stuttgart.

Deutscher Wetterdienst (1953): Klimaatlas von Baden-Württemberg, Bad-Kissingen.

Landschaftsplan Schömborg/Nordschwarzwald (1981): Büro für Landschaftsplanung Barbara Miess und Michael Miess, Karlsruhe.

Ministerium für Umwelt und Verkehr (2004): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Entwurf einer Arbeitshilfe.

MLR (Ministerium Ländlicher Raum) (1997): Leitfaden für die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung bei Abbauvorhaben. Ministerium Ländlicher Raum (Hrsg.), Juli 1997.

VEES, E. (2004): Baugrund- und Gründungsgutachten für das Projekt „Internatsneubau und Rückbau, Umbau und Sanierung Hochhaus“ auf dem BFW-Gelände in Schömborg.

Anhang

Tab. 3: Flächenermittlung

Flächenaufteilung Bestand:		Bestand	1. Änderung	Differenz
Gesamtfläche:	m²	22.881,5	22.881,5	0,00
Vegetationsfläche in 2004	m²	20.164,8	17.605,7	-2.559,15
Teichfläche	m²	40,6	40,6	0,00
Gehölzfläche	m²	49,3	36,7	-12,60
Geschossflächenzahl	m²			
Hochhaus XV - VII	m²	20.250,0	4.203,5	-16.046,50
Planbereich VIII - IV	m²	55.217,1	22.086,9	-33.130,20
Planbereich III - IV	m²	4.196,4	4.476,2	279,80
Planbereich III - III	m²	2.551,0	2.040,5	-510,50
Zugang	m²		13.879,5	13.879,50
Wohnbauten	m²	916,0	1.666,0	750,04
Summe Geschossflächenzahl		83.130,5	48.352,6	-34.777,86
Baufenster	m²	10.404,0	15.507,6	5.103,60
Restfläche	m²	12.477,5	7.373,9	-5.103,60
erwartete Flächenversiegelung (45% des Baufensters)		4.681,8	6.978,4	2.296,62
davon ausgeführt in 2004				
offene Beläge	m²	347,3	825,7	478,40
geschlossene Beläge	m²	1.645,2	2.502,4	857,15
Gebäude	m²	634,3	1.870,5	1.236,20
Bestand der Versiegelung in 2004		2.055,0	1.779,9	-275,13
Bäume gesamt	Stk	94,0	47,0	-47,00
offene Grünflächen Endausbau	m²	18.199,7	15.903,1	-2.296,62
versiegelte Flächen Endausbau	m²	4.681,8	6.978,4	2.296,62

Satzungsanzeige: 08.08.2006

