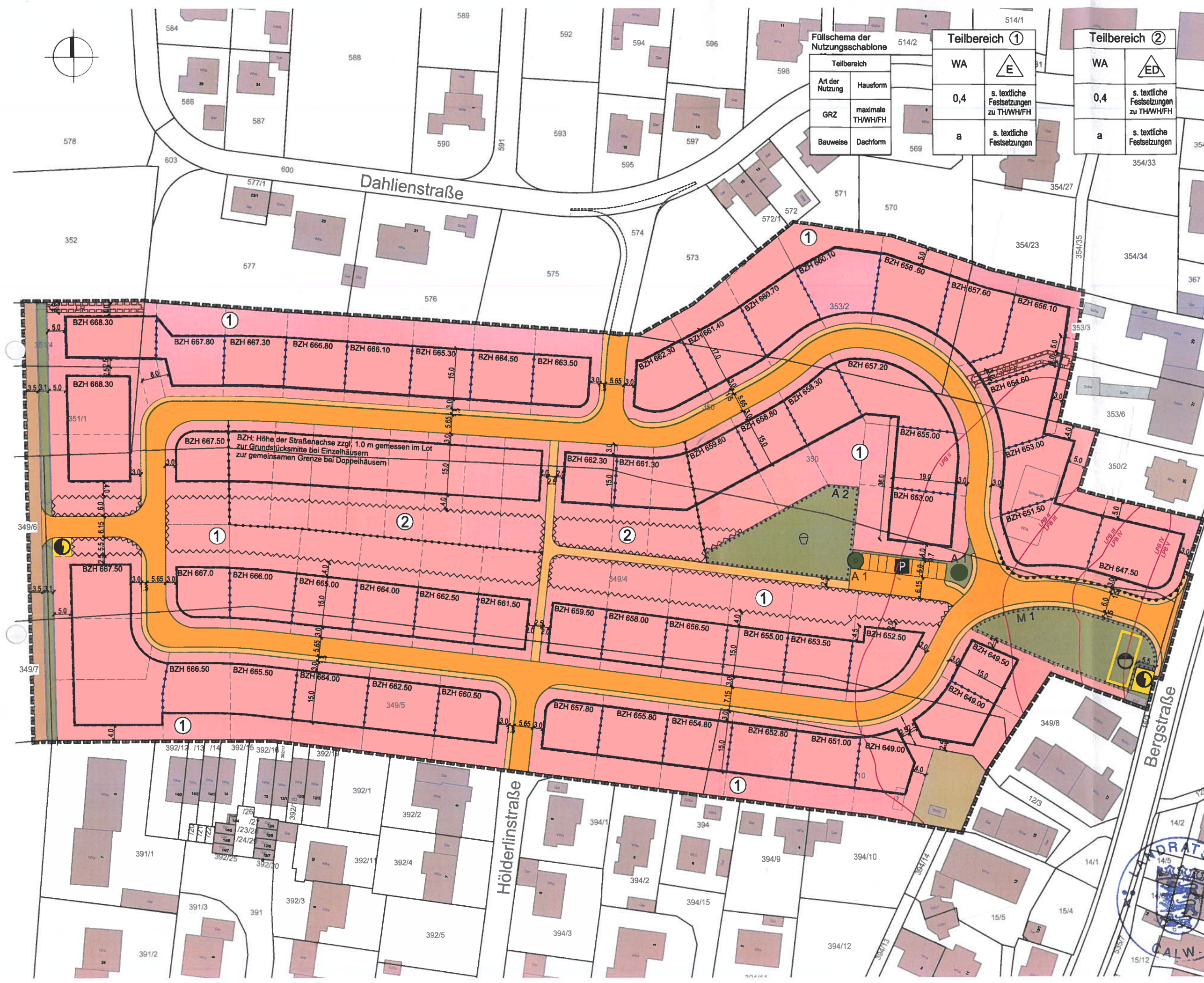




Füllschema der Nutzungsschablone		Teilbereich ①		Teilbereich ②	
Teilbereich		WA	E	WA	ED
Art der Nutzung	Hausform				
GRZ	maximale TH/WH/FH	0,4	s. textliche Festsetzungen zu TH/WH/FH	0,4	s. textliche Festsetzungen zu TH/WH/FH
Bauweise	Dachform	a	s. textliche Festsetzungen	a	s. textliche Festsetzungen

- ### Planzeichenlegende
- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
s. textl. Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Bezugshöhe (BZH) s. Planeinschrieb für
Traufhöhe (TH)
Firsthöhe (FH)
Wandhöhe (WH)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen
- Überbaubare Flächen, Bauweise
Baugrenze
Flächen für Garagen
a abweichende Bauweise s. textl. Festsetzungen
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche bzgl. zulässiger Hausformen
- Verkehr / Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Gehweg
Wirtschaftsweg
Stellplatzfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen / Grünordnung
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
Pflanzgebot Einzelbaum
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Lärmpegelbereiche s. textl. Festsetzungen
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
Fläche für Abwasserbeseitigung
Fläche für die Wasserwirtschaft
Geh- u. Fahrrecht bzw. Leitungsrecht gem. textl. Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 26.09.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom 04.12.2017 bis 12.01.2018
Frühzeitige Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB	vom 30.11.2017 bis 12.01.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 22.02.2021 bis 26.03.2021
Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB	vom 22.02.2021 bis 26.02.2021
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB	vom 09.05.2022 bis 30.05.2022
Erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB	vom 09.05.2022 bis 30.05.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am
Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am

GEMEINDE SCHÖMBERG

Bebauungsplan „Hausäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 07.07.2022


SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeitung: Karin Kies, Nadine Lindenschmitt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 26.09.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am 29.09.2017
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) BauGB und § 4(1) BauGB		am 28.11.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Bekanntgabe im Amtsblatt am 01.12.2017)	gem. § 3 (1) BauGB	vom 04.12.2017 bis 12.01.2018
Frühzeitige Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (1) BauGB	vom 30.11.2017 bis 12.01.2018
Billigung des Entwurfs, Beschluss zur Durchführung der Beteiligung gem. § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB		am 26.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am 12.02.2021
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 22.02.2021 bis 26.03.2021
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 22.02.2021 bis 26.03.2021
Billigung des Entwurfs, Beschluss zur Durchführung der erneuten Beteiligung gem. § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB i.V.m. § 4a(3) BauGB		am 26.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung		am 29.04.2022
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom 09.05.2022 bis 30.05.2022
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) BauGB	vom 09.05.2022 bis 30.05.2022
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 26.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 29.07.2022





Satzung über den Bebauungsplan "Hausäcker" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömborg hat am 26.07.2022 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 26.04.2022 (Beschluss zur erneuten Beteiligung) rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Hausäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 07.07.2022 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 07.07.2022
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 07.07.2022
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 07.07.2022

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 07.07.2022
E	Begründung	in der Fassung vom 07.07.2022

als gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht / Bioplan, Heidelberg	in der Fassung vom 22.02.2022
-------------------------------------	-------------------------------

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung / Bioplan, Heidelberg	in der Fassung von	Nov. 2017
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung / Bioplan, Heidelberg	in der Fassung von	Nov. 2018
Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept Feldlerche / Bioplan, Heidelberg	in der Fassung vom	09.02.2022
Bericht über das Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen / Bioplan, Heidelberg	in der Fassung vom	03.09.2021
Baugrunduntersuchung / Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn	in der Fassung von	Dez. 2017
Geruchsimmissionsgutachten / iMA Richter+Röckle, Freiburg	in der Fassung von	Okt. 2018
Gutachten zu den Auswirkungen auf das Kleinklima und die lufthygienische Situation im Hinblick auf die Prädikatisierung der Gemeinde Schömborg als „Heilklimatischer Kurort“ / iMA Richter+ Röckle, Freiburg	in der Fassung von	Okt. 2018
Schalltechnische Untersuchung / Koehler+Leutwein, Karlsruhe	in der Fassung von	Nov. 2018
Verkehrstechnische Untersuchung / Koehler+Leutwein, Karlsruhe	in der Fassung vom	06.04.2022
Vorplanung Straße, Kanalisation, Wasserversorgung / Kirn Ingenieure, Pforzheim	in der Fassung von	Juli 2020

§ 3**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hausäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Schöenberg, 28. Juli 2022

.....
Matthias Leyn
Bürgermeister



Calw, 10.11.2022



Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. §1(5) + 1(6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

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

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten; Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ und die Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) sowie Wandhöhe (WH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Festgesetzt sind jeweils die Maximalwerte.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf-, First- und Wandhöhe ist im zeichnerischen Teil in m ü. NN festgesetzt.

Die Traufhöhe TH gilt für Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer sowie (versetzte) Pultdächer und wird am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe FH gilt für Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer sowie (versetzte) Pultdächer und wird am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut gemessen.

Die Wandhöhe WH gilt für Flachdächer und wird an der Oberkante Attika gemessen.

Folgende Höhen sind einzuhalten:

Gebäude mit...	max. zulässige TH	max. zulässige FH	max. zulässige WH
... Zeltdach/Walmdach	6,00 m	10,00 m	-
... Pultdach	6,00 m	9,00 m	-
... versetztem Pultdach	6,00 m	11,00 m	-
... Satteldach	6,00 m	11,00 m	-
... Flachdach	-	-	6,50m

Die Firsthöhe (FH) sowie die Wandhöhe (WH) darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern darf der Versatz der beiden Dachflächen maximal 3,00 m betragen.

Sofern Gebäude mit Pultdach eine Höhe von 6,50 m an der Wandseite des Pultfirstes überschreiten ist ein Rücksprung zur Gebäudeaußenwand von mindestens 1,50 m auszubilden.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) bei Gebäuden mit Flachdächern darf

- mit Geländern um bis zu maximal 1,00 m überschritten werden

- mit Aufbauten für Aufenthaltsräume und Zugangsmöglichkeiten auf maximal 30% der darunter befindlichen Fläche mit einem umseitigen Rücksprung von 2,00 m um bis zu maximal 2,50 m überschritten werden.

Doppelhaushälften sind mit der gleichen Trauf-, First- oder Wandhöhe zu errichten.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen nur bis maximal 25 m zulässig sind.

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer Länge von maximal 5,00 m überschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen mit Terrassen und Balkonen um bis zu 2,00 m an der von der Straße abgewandten Grundstücksseite überschritten werden.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist. Zudem ist ein Versatz zwischen Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgröße nur bis zu einer maximalen Größe von 1,00 m zulässig.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Mit Garagen ist zur Vorderen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Einhausungen für Aufstellflächen für Abfallbehälter, Fahrradständer und Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen). Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu beachten sind hierbei jedoch die Festsetzungen unter Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen, die ebenfalls für Nebenanlagen gelten. Weitere Festsetzungen zu Nebenanlagen sind der Satzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen der Gemeinde Schömberg zu entnehmen.

Weiterhin zu beachten sind die örtlichen Bauvorschriften

- Ziffer 4 zu Werbeanlagen
- Ziffer 5 zu Einfriedungen
- Ziffer 7 zur Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie jeglichen baulichen Anlagen mit geschlossenen Flächen (wie z.B. gemauerte Einfriedungen) sowie Bepflanzung über 0,60m (gemessen ab Bodenniveau) freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO.

Weiterhin sind die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 13 (Kaltluftschneise) zu beachten.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

7 Bereich ohne Zu-/Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang des entsprechend gekennzeichneten Bereichs im Einmündungsbereich der Bergstraße ist eine Zu- oder Ausfahrt auf die jeweiligen Grundstücke nicht zulässig.

8 Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Versorgungsanlagen zulässig, die die Versorgung des Gebietes mit Strom sicherstellen.

9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**9.1 Öffentliche Grünflächen****Spielplatz**

Auf der in der Planzeichnung festgelegten öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz ist die Errichtung von entsprechenden Spielgeräten sowie Geländemodellierungen zulässig. Bei der Gestaltung mit Spielgeräten ist zu beachten, dass im südlichen Teil des Spielplatzes aufgrund der bestehenden Kaltluftschneise ausschließlich Spielgeräte bis

80cm Höhe oder mit geringer Barrierewirkung für den Kaltluftabfluss (wie z.B. Ständerwerk einer Schaukel) zulässig sind. Weiterhin sind die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 12.1 (Spielplatzbepflanzung) zu beachten.

Ausgleich und Retention

Die am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche ist die Anlage einer zentralen Rückhalteinlage für Niederschlagswasser gem. Ziffer 10.2 der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Im Übrigen sind die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 13 (Maßnahmenfläche M 1) zu beachten.

9.2 Private Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünfläche entspricht der derzeitigen Nutzung in diesen Bereich (Wiesen, Gartenbereich) und sichert diese.

10 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen ist ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem angrenzenden Außengebiet herzustellen.

Weiterhin zu beachten sind die örtlichen Bauvorschriften

- Ziffer 10 bzgl. Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

11 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzpflicht) (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Allgemeines

Die gemäß den Pflanzpflichten Ziffer 12.1 und 12.2 festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Für Bäume in befestigten Bereichen (an den Stellplätzen) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baums substrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

(FFL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2010: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen. Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate)

Anfahrerschutz

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

12.1 Pflanzpflichten auf öffentlichen Grünflächen

Parkplatzbäume (A 1)

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind, gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage 2) des Umweltberichts auf Verkehrsgrünflächen hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen.

Spielplatzbepflanzung (A 2)

Zur Eingrünung bzw. inneren Durchgrünung sind je 150 m² Spielplatzfläche ein heimischer Laubbaum (Hochstamm mit Stammumfang mind. 16 – 18 cm) zu pflanzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Geeignete Baumarten sind der Artenliste unter Ziffer 12.3 zu entnehmen.

12.2 Pflanzpflichten auf privaten Grundstücksflächen

Pflanzpflicht Einzelbaum pro Baugrundstück

Zur Durchgrünung des Bebaubgebietes ist, auf Grundstücken je 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm oder ein Obsthochstamm mit einem Mindeststammumfang von mind. 12 – 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die hochstämmigen Bäume können auch innerhalb der Kaltluftschneise gepflanzt werden.

Weiterhin zu beachten sind die örtlichen Bauvorschriften

- Ziffer 6 zur Gestaltung von Böschungen
- Ziffer 9 zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksbereiche

12.3 Artenliste

Bäume:

x Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
x Carpinus betulus	Hainbuche
x Fraxinus excelsior	Gemeine Esche !
Prunus avium	Vogelkirsche
x Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sorbus aucuparia Vogelbeere
x Tilia cordata Winterlinde
x Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung
! Achtung: anfällig für Eschentriebsterben

Für die Pflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen wird empfohlen Sorten aus der Liste der Broschüre „Streuobstwiese für den Praktiker“ der Streuobstinitiative Calw-Enzkreis-Freudenstadt e.V. (www.streuobst-initiative.de) zu wählen.

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

Öffentliche Grünfläche im östlichen Planungsgebiet (M 1)

Die Maßnahmenfläche M 1 umfasst die öffentliche Grünfläche im östlichen Planungsgebiet. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und als Extensivwiese zu pflegen. Zudem sind 7 heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) oder Streuobstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind der Artenliste unter Ziffer 12.3 zu entnehmen.

Kaltluftschneise

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und in Anlage 2 des Umweltberichts markierten Kaltluftschneise, dürfen Stauden und Einzelbäume (hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm) gepflanzt werden. Untersagt ist das Pflanzen von Sträuchern oder Stauden die eine Höhe von 60 cm überschreiten, um die Entwicklung einer Kaltluftbarriere zu verhindern.

Beleuchtung

Zum Schutz der im Planungsgebiet jagenden Fledermäuse sollte auf eine vermeidbare Lichtverschmutzung verzichtet werden. Lichtquellen sind daher zum Boden strahlend anzubringen. Der Insektenanflug (z. B. Nachtfalter, nachtaktive Käfer und Zweiflügler) an die Beleuchtung ist ebenfalls zu vermeiden. Es werden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten empfohlen.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Folgende durch Planeinschriebe und schriftliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesicherte Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Eingriffen im Bebauungsplan "Hausäcker" zugeordnet:

- Pflanzpflicht A 1
- Pflanzpflicht A 2
- Maßnahmenfläche M 1

14 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke Nr. 353/3 und 353/6 zu gewähren.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers der umzulegenden, unterirdischen 20-kV-Kabel-Leitung zu gewähren.



Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind folgende Dachformen:

Hauptgebäude:

Satteldach von 35-45°

Zeltdach/Walmdach mit einer Dachneigung von 15-35°

Flachdach

Pulldach mit einer Neigung von 15-35°

versetztes Pulldach mit einer Neigung von 20-35°

Bei Satteldächern/Walmdächern ist der Hauptfirst mittig anzuordnen. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform sowie Dachneigung je Doppelhaushälfte zu wählen. Zudem ist dieselbe Firstrichtung und straßenseitige Wandhöhe zu sichern.

Bei freistehenden Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform sowie Dachneigung zu wählen. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind in der Dachform einheitlich zu gestalten.

2 Dachdeckung

Flachdächer sind zu mindestens extensiv begrünen, soweit deren Fläche nicht für Dachterrassen, Oberlichter oder sonstigen technischen Anlagen im Bereich der Dachflächen benötigt werden. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer müssen nicht begrünt werden.

3 Dachaufbauten

Die Zulässigkeit sowie Größenangaben von Dachaufbauten sind der Satzung der Gemeinde über die Zulassung von Dachaufbauten (1992) zu entnehmen.

4 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gem. § 11(4) LBO nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Fläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 2,00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1,00 m, entlang der Bergstraße von 0,80 m, über modellierter Geländeoberkante nicht überschreiten

Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene Laubhecken sowie Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

- 6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken**
Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und zur Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,50 m zu terrassieren.
Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.
- 7 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.
- 8 Niederspannungsfreileitungen**
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bereits bestehende Niederspannungsfreileitungen.
- 9 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**
Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.
Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.
- 10 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**
- 10.1 Dezentrale Anlagen auf den privaten Baugrundstücken**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch Zisternen auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und mit einer Drosselung von 10 l/s*ha (bzw. 0,1 l/s pro 100 m²) in den Regenwasserkanal einzuleiten. Dieses Regenwasser ist in einem Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen V1 und einem Speichervolumen V2 zu sammeln (z.B. Mall-Regenspeicher Reto, Finger Retentionszisterne). Das Speichervolumen V1 steht dem Grundstückseigentümer für die Brauchwassernutzung zur Verfügung (z.B. WC-Spülung, Bewässerung). Das Rückhaltevolumen V2 dient der temporären Zwischenspeicherung zur Entlastung der weiterführenden Regen- und Bachwasserableitungen und muss mindestens 4,0 m³ pro 200 m² der gesamten an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche betragen (analog z.B. 150 m² $\triangleq$ 3 m³ Rückhaltevolumen).
Die Auslegung der Zisterne nach den oben genannten Kriterien inkl. des Nachweises der angeschlossenen Fläche ist Bestandteil des Baugesuchs.
- 10.2 Zentrale Anlage**
Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist eine geschlossene, unterirdische Rückhalteanlage zu errichten.



Teil D – Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Kampfmitteluntersuchung – Luftbildauswertung:

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidiums Stuttgart (Stand Juni 2018) hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebietes ergeben. Hinsichtlich Kampfmittel sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3 Empfehlungen zur Minderung unerwünschter lufthygienischer Belastungen

In Berücksichtigung des Klimagutachtens vom Büro iMA (siehe hierzu auch Begründung Punkt 7) sollten zur Minderung unerwünschter Auswirkungen folgende Empfehlungen befolgt werden:

- Die Versiegelungen sind gering zu halten. Wenig frequentierte Kfz-Stellflächen sollten mit Rasenbausteinen angelegt werden.
- Die Gebäude sollten nach aktuellen EnEV-Standards oder besser ausgelegt werden.
- Es sollten emissionsarme Heizkonzepte vorgesehen werden. Feststofffeuerungen führen im Hangbereich und in den niedriger gelegenen Wohngebieten häufig zu Beschwerden. Sie sollten deshalb vermieden werden.

4 Boden / Baugrund

Das Erschließungsgebiet „Hausäcker“ erstreckt sich über eine geneigte Ebene, welche im Osten in eine Hanglage übergeht. Bei entsprechendem Niederschlagsangebot und bei Schneeschmelze stellt sich eine zeitweise auftretende Schichtwasserführung ein. Um der Entwicklung ungewollter Drainagewirkungen durch die Kanalisationsgrabenverfüllungen wirksam entgegenzutreten, werden Grundwassersperren vorgeschlagen. Diese sind bis zu den jeweiligen Bemessungswasserständen hochzuziehen. Baukörper, die in die Bemessungswasserstände eingreifen, sind in wasserdichter und auftriebsicherer Bauweise zu erstellen. Sie bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde.

Über die Dauer der Bauzeit besteht eine Gefährdung des zeitweise oberflächennah auftretenden Schichtwassers. Baumaschinen sind daher mit geeignetem Hydrauliköl auszustatten. Be-

tankungen und Lagerungen von Kraftstoffen sind in unmittelbarer Nähe zu offenen Leitungsräben und Baugruben zu unterlassen. Zementhaltiges Schmutzwasser ist fachgerecht zu entsorgen.

Die Baurestmassen des im Osten abzuräumenden Altgebäudes sind entsprechend den Vorgaben der überwachenden Behörden zu separieren und einer Wiederverwertung/Entsorgung zuzuführen.

Um das Baufeld witterungsunabhängig andienen zu können, sind Baustraßen und bedarfsgerechte witterungsunabhängig nutzbare Lagerflächen herzustellen. Der vorhandene Grasweg kann bei Nässe und generell zur nasskalten Jahreszeit mit schweren Baufahrzeugen nicht befahren werden. In der Hanglage kann es vorzugsweise während der Bauphase bei entsprechendem Niederschlagsangebot zu Bodenabschwemmungen kommen. Es sind daher Schutzvorkehrungen zu treffen, dass Oberflächenabflüsse kontrolliert abgeleitet und von der im Abstrom liegenden Bergstraße wirksam ferngehalten werden.

Die im Baufeld anstehenden Böden können innerhalb der quartären Bedeckung und der Verwitterungszone mit dem zahnbestückten Tieflöffel gelöst werden. Der Felshorizont macht den Einsatz einer Felsfräse und eines Baggermeißels erforderlich.

Die anfallenden Aushubmassen sind nach den Analysenergebnissen als Z0 - Böden einzustufen. Je nach abnehmender Stelle können für abzufahrende Aushubmassen ggf. weitere Analysen gefordert werden.

Rohrbettungen können auf mindestens steifplastischen Böden direkt gegründet werden. Bei Antreffen etwaiger weichplastischer Böden sind Schottermatratten erforderlich. Bei einer Konsistenz im Grenzbereich von mindestens steifplastisch nach halbfest können Aushubmassen direkt der Grabenverfüllung zugeführt werden. Schluffig-sandige Massen sind mit einem Mischbindemittel zu stabilisieren. Bei der Bodenbehandlung ist die Staubproblematik zu beachten. Bei Bauausführung zur nasskalten Jahreszeit werden verdichtungsfähige kornabgestufte Fremdmassen empfohlen. Kornabgestufter Aushub aus dem Felshorizont kann direkt der Grabenverfüllung zugeführt werden, wenn große Steine und Blöcke aussortiert werden. Steiniger und blockiger Felsschutt bedarf zur Wiederverwendung als Grabenverfüllung einer Aufbereitung durch einen Brechvorgang.

Um für die Erschließungsstraße ein ausreichend tragfähiges Erdplanum zu erzielen, sind Bodenverbesserungen durch Bodenaustausch oder Behandeln mit Dorosol erforderlich. Zum Massenausgleich ggf. erforderlich werdende talseitige Auffüllungen sind zur Vermeidung ungewollter Gleitfugen auf einem abgetreppten Rohplanum aufzubauen. Das Erdplanum der Straßen bzw. das Rohplanum bei Bodenaustausch ist durch Drainagen zu entwässern.

Von der Einrichtung von Versickerungsanlagen wird abgeraten, da im Baufeld keine ausreichende Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Wegen der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit wird sich künstlich eingespeistes Wasser neben der vertikalen Versickerung Fließwege in Fallrichtung des Geländes suchen, wodurch es zu Beeinträchtigungen der im Abstrom liegenden Anlieger kommen wird.

Um trotzdem den Anfall an zu beseitigendem Tagwasser zu senken, wird empfohlen, untergeordnete Verkehrsflächen und Gehwege sickertauglich zu gestalten. Dachwasser kann ggf. über Zisternen gepuffert werden.

Kleinere und einfache Gebäude können auf der Hochfläche konventionell flach gegründet werden. In der Hanglage werden die Gebäude in unterschiedlichen Schichten stehen. Um daraus resultierende unzulässige Setzungsdifferenzen zu vermeiden, sind hier die Bauwerkslasten über Tiefergründungen in den tragfähigen Buntsandstein abzutragen.

Aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit sind unterkellerte Gebäude bis zum Niveau der Bemessungswasserstände als wasserdichte und auftriebsichere Wannen zu bemessen. Oberhalb der Bemessungswasserstände ist eine konventionelle Bauwerksabdichtung unter der Voraussetzung möglich, dass funktionsfähige Sicherheitsdrainagen eingerichtet werden. Bei nicht unterkellerten Gebäuden reicht die Herstellung einer kapillarbrechenden Sohl-schicht unter der erdberührenden Bodenplatte als Durchfeuchtungsschutz aus.

5 Boden / Bodenschutz

Der Oberboden ist vor Baubeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Anfallender Erdaushub ist soweit als möglich vorrangig auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können.

Auf die Pflichten zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes BBodSchG wird hingewiesen.

6 Geruch

Im geplanten Wohngebiet können zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein. Dies kann zeitweise zu Belästigungen führen, obwohl der Immissionswert der Geruchsimmisions-Richtlinie unterschritten ist.

7 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt im Weiteren Zustrom der Bad Liebenzeller Heilquellen. Daher bestehen für sehr tiefe Eingriffe in den Untergrund (über 200 m) Einschränkungen.

8 Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser

Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.

9 Immissionsschutz / zulässige nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe

Nach der Begrenzung der Art der baulichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) für „nicht störende Gewerbebetriebe“ und „nicht störende Handwerksbetriebe“ gelten die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), wonach am Tage (6.00 – 22.00 Uhr) ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und in der lautesten Stunde der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) ein Wert von 40 dB(A) einzuhalten ist, unter Berücksichtigung der Vorgaben für Ruhezeiten.

10 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum internen Eingriffs-Ausgleich sind Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Das darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Sofern es sich nicht um bereits umgesetzte und eigentumsrechtlich abgesicherte Maßnahmen handelt (Ökokonto), ist zur Sicherung dieser Maßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erforderlich.

Nachfolgend sind die dem Eingriff zuzuordnenden externen Maßnahmen aufgeführt:

Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von 308.499 Ökopunkten, das nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann. Weiterhin sind für den Eingriff in das Schutzgut Boden (215.890 Ökopunkte) schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Ein Teil des Kompensationsdefizits von insgesamt 524.017 Ökopunkten (ÖP) kann über die externen Ausgleichsmaßnahmen E 1 und E 4.1 und E 4.2 ausgeglichen werden.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 482.621 Ökopunkten wird über die folgenden externen Maßnahmen u.a. aus dem Ökokonto der Gemeinde kompensiert. Die Ökokontomaßnahmen ÖK1, ÖK2 und ÖK3 wurden bereits umgesetzt.

Die Maßnahmen wurden 2021 beim Landratsamt / Untere Naturschutzbehörde beantragt und von diesem genehmigt. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die externen Maßnahmen und den ihnen zugeordneten Ökopunkten. Im weiteren sind die Maßnahmen kurz beschrieben, detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Maßnahmen sind dem Kapitel 3.5 des Umweltberichts sowie der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

Übersicht externe Maßnahmen und Ökokontomaßnahmen:

Externe Maßnahmen E 1, E 4.1, E 4.2				
Nr.	Ortsteil	Flst. Nr.	Beschreibung	Öko-punkte
E 1	Schömborg	110/7	Streuobst, Niederhecke + Saum	4.996
E 4.1	Schömborg	349/6	Blühfläche	12.800
E 4.2	Schömborg	349/6 + 349/7	Schwarzbrache	23.600
Zwischensumme externe Maßnahmen				41.396

Weitere externe Maßnahmen					
Nr.	Ortsteil	Flst. Nr.	Beschreibung	Genehmigung LRA/UNB	Öko-punkte
2*	Eulenbachtal	--	Mindestflur	14.04.2021	3.238
3a	Langenbrand	506 Teilfläche	Feuchtbiootope ÖK1, ÖK 2	12.08.2021	9.955
3b	Schwarzenberg	148, 149/1 je Teilflächen	ÖK3 Sanierung Schw.bergsee	12.08.2021	22.116
4	Schwarzenberg	222/1	Aufwertung	29.07.2021	240.862
5	Schwarzenberg	264/4	Aufwertung	05.08.2021	74.240
6	Langenbrand	251/1 Teilfläche	Aufwertung	12.08.2021	36.705
7	Schömborg	347	Aufwertung	14.09.2021	37.140
8**	Schwarzenberg	195, 203	Aufwertung	16.12.2021	58.365
Summe Ökokontomaßnahmen					482.621

* insgesamt 61.256 ÖP, davon 3.238 ÖP für Hausäcker

** insgesamt 151.230 ÖP, davon 58.365 ÖP für Hausäcker

Maßnahme E 1: Streuobstreihe und Hecke

Im nördlichen Teilbereich des derzeit als Grünland genutzten Flurstücks 110/7 ist eine Obstbaumreihe aus 8 hochstämmigen Streuobstbäumen (Stammumfang mind. 12 – 14 cm) herzustellen. Im Osten ist eine mind. 20 m lange und 5 m breite Niederhecke mit anschließender Saumvegetation zu entwickeln. Detaillierte Angaben zur Entwicklung und Pflege sind dem Kapitel 3.5.1 des Umweltberichts zu entnehmen. Die Niederhecke mit angrenzender Saumvegetation dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich auch als CEF-Maßnahme für die Goldammer und ist deshalb vor der Baufeldräumung durchzuführen.

Maßnahme E 4.1: Anlage einer Blühfläche

Das Flurstück 349/6 wird derzeit als Acker genutzt. Ein Teil der Ackerfläche ist auf einer Breite von 20 m und etwa 80 m Länge als Blühstreifen zu entwickeln. Detaillierte Angaben zur Entwicklung und Pflege sind dem Kapitel 3.5.2 des Umweltberichts zu entnehmen. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche und ist deshalb vor der Baufeldräumung durchzuführen.

Maßnahme E 4.2: Anlage einer Schwarzbrache

Die Flurstücke 349/6 und 349/7 werden derzeit als Acker genutzt. Direkt südlich an die Blühfläche angrenzend ist eine Schwarzbrache auf ca. 5.900 m² zu entwickeln. Detaillierte Angaben zur Entwicklung und Pflege sind dem Kapitel 3.5.2 des Umweltberichts zu entnehmen. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche und ist deshalb vor der Baufeldräumung durchzuführen.

Mindestflurkonzeption Eulenbachtal

Auf insgesamt 40 Flurstücken der Gemarkungen Schömberg und Schwarzenberg ist im Eulenbachtal zwischen Schömberg und der Karpfenhardter Mühle auf etwa 145.500 m² ein Mindestflurkonzept geplant. Um weitere Verbuschung zu verhindern und den Wiesencharakter des Eulenbachtals zu erhalten ist die Errichtung einer Zauntrasse für die Beweidung mit Ziegen, Schafen und Rindern geplant. Eine nähere Beschreibung erfolgt in Kap. 3.5 des Umweltberichts. Die vollständige detaillierte Maßnahmenbeschreibung inkl. Berechnung der Aufwertung von Rau Landschaftsarchitekten, Ravensburg ist der Anlage 3.1 des Umweltberichts zu entnehmen.

Naturschutzfachliche Aufwertung Flst. 222/1, Gemarkung Schwarzenberg

Auf dem 16.834 m² großen Flst. 222/1 auf der Gemarkung Schwarzenberg soll auf einer Teilfläche von 15.055 m² das bestehende intensiv genutzte Grünland in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umgewandelt werden. Eine nähere Beschreibung erfolgt in Kap. 3.5 des Umweltberichts. Die vollständige detaillierte Maßnahmenbeschreibung inkl. Berechnung der Aufwertung von Rau Landschaftsarchitekten, Ravensburg ist der Anlage 3.2 des Umweltberichts zu entnehmen.

Naturschutzfachliche Aufwertung Flst. 264/4, Gemarkung Schwarzenberg

Auf dem 7.215 m² großen Flst. 264/4 auf der Gemarkung Schwarzenberg soll auf einer Teilfläche von 6.400 m² eine Extensivierung des Grünlandes stattfinden. Außerdem werden weg begleitende Bäume gepflanzt und Senken angelegt. Eine nähere Beschreibung erfolgt in Kap. 3.5 des Umweltberichts. Die vollständige detaillierte Maßnahmenbeschreibung inkl. Berechnung der Aufwertung von Rau Landschaftsarchitekten, Ravensburg ist der Anlage 3.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

Naturschutzfachliche Aufwertung Flst. 251/1, Gemarkung Langenbrand

Auf einer Teilfläche von ca. 2.450 m² des Flst. 251/1 auf der Gemarkung Langenbrand ist aus Acker bzw. Zierrasen eine artenreiche Fettwiese zu entwickeln. Eine nähere Beschreibung erfolgt in Kap. 3.5 des Umweltberichts. Die vollständige detaillierte Maßnahmenbeschreibung inkl. Berechnung der Aufwertung von Rau Landschaftsarchitekten, Ravensburg ist der Anlage 3.4 des Umweltberichts zu entnehmen.

Naturschutzfachliche Aufwertung Flst. 347, Gemarkung Schömborg

Die Maßnahme umfasst ca. 3.500 m² des Flst. 347 auf der Gemarkung Schömborg. Geplant ist, eine lückige intensiv genutzte Streuobstwiese aufzupflanzen und zu extensivieren. Eine nähere Beschreibung erfolgt in Kap. 3.5 des Umweltberichts. Die vollständige detaillierte Maßnahmenbeschreibung inkl. Berechnung der Aufwertung von Rau Landschaftsarchitekten, Ravensburg ist der Anlage 3.5 des Umweltberichts zu entnehmen.

Naturschutzfachliche Aufwertung Flst. 196 und 203, Gemarkung Schwarzenberg

Auf der Gemarkung Schwarzenberg sollen auf dem Flst. 195 eine Teilfläche von ca. 2.700 m² und auf dem Flst. 203 eine Teilfläche von etwa 12.400 m² bestehenden Grünlands zu einer artenreichen Fettwiese entwickelt werden. Zusätzlich sind Senken anzulegen und eine Baumreihe zu pflanzen. Eine nähere Beschreibung erfolgt in Kap. 3.5 des Umweltberichts. Die vollständige detaillierte Maßnahmenbeschreibung inkl. Berechnung der Aufwertung von Rau Landschaftsarchitekten, Ravensburg ist der Anlage 3.6 des Umweltberichts zu entnehmen.

Weitere Kompensation: umgesetzte Ökokontomaßnahmen ÖK1, ÖK2 und ÖK3

Für die weitere Kompensation werden die bereits umgesetzten Maßnahmen ÖK1, ÖK2 und ÖK3 (ÖK1 + ÖK2 – Anlage von 2 Feuchtbiotopen und ÖK3 – Sanierung Schwarzenbergsee) aus dem gemeindlichen Ökokonto herangezogen. Die Maßnahmen ÖK1 und ÖK2 umfassen eine Teilfläche von etwa 2.000 m² des Flst. 506 auf der Gemarkung Langenbrand. ÖK3 umfasst eine etwa 300 m² große Teilfläche der Flst. 148 und 149/1 auf der Gemarkung Schwarzenberg. Eine nähere Beschreibung erfolgt in Kap. 3.5 des Umweltberichts. Die vollständige detaillierte Maßnahmenbeschreibung inkl. Berechnung der Aufwertung von Rau Landschaftsarchitekten, Ravensburg ist der Anlage 3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

11 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

Gehölzfällung, Gebäudeabriss

Fällungen / Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gartenhütten und Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse / Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Baufeldräumung

Baumaßnahmen bzw. Baufeldvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen sicherzustellen, dass Feldlerchen in den Eingriffsbereichen keine Brutmöglichkeiten finden. Eine mögliche Vergrämnungsmaßnahme ist das Aufstellen von Flatterband in Zickzacklinien in der Zeit der Reviergründung zwischen Anfang Februar und Ende März. Zusätzlich kann mit Beginn der Brutzeit einmal täglich geschleppt oder geharkt werden. Eine Feldlerchenvergrämnung ist unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

c) Ersatzhabitat Goldammer (E 1)

Pflanzung einer 20 m langen niederwüchsigen Strauchhecke mit anschließender Saumvegetation für die Goldammer.

Holzkäfer /Minimierungsmaßnahmen (E 3)

Folgende Minimierungsmaßnahme für Holzkäfer ist durchzuführen:

Es sind 3 – 4 Bäume mit dem größten Totholz und Höhlenpotenzial unter Erhaltung vorhandener Höhlen und damit potenzieller Lebensstätten von Rosenkäfern zu fällen und der Stumpf (mindestens 0,5 – 1m über dem Boden) mitsamt des Wurzeltellers (einschließlich 1 m tief anhaftendem Boden-material) und potenziell vorkommender Hirschkäferlarven mithilfe eines Baggers o.ä. auszugraben. Stämme und Wurzelstubben sind als Totholzpyramide wieder aufzustellen, da die Stammabschnitte aufrecht zu lagern und mit Metalllochband o.ä. zu fixieren sind. Die Wurzelstubben sind hierbei mit Originalboden auf eine Ausgleichsfläche zu versetzen. Als Ausgleichsfläche dient das Flurstück 203/1 und 203/2 auf der Gemarkung Oberlengenhardt.

Vermeidungszeiträume: Die Wurzelstubben sind zwischen Mai und September zu versetzen, um nur reaktionsfähige Entwicklungsstadien zu tangieren.

Durchgeführte CEF-Maßnahmen (Stand Februar 2022)

Die CEF-Maßnahmen E 2 für Vögel und Fledermäuse wurden im März 2021 umgesetzt. Das Aufhängen der Nist- und Fledermauskästen auf dem Gelände des Kurparks (Flurstück-Nr. 268) und des Friedhofs (Flurstück-Nr. 267/20) ist in dem entsprechenden Bericht vom 03.09.2021 dokumentiert. Dieser ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

12 Monitoring

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen:

a) Ausgleichsmaßnahmen

Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Stadt bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z.B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

b) CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahmen sind jährlich bis auf weiteres durch ein beauftragtes Fachbüro auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen. Ein entsprechender Monitoringbericht ist der unteren Naturschutzbehörde jährlich unaufgefordert vorzulegen.



Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Gemeinde sieht den Bedarf und die Nachfrage für die Entwicklung eines Wohngebietes im Kernort Schömburg, nachdem hier die letzten Wohnbaugebiete vor ca. 10 Jahren entwickelt wurden (2006: Wohnbauarrondierung 'Rosenstraße Nord', 2000: Wohnbaugebiet 'Hofstätte'). Hierzu soll die schon seit langem im Flächennutzungsplan ausgewiesene Planfläche am westlichen Ortsrand erschlossen werden.

Zur Umsetzung der Planung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Schömburg und arrondiert die Bebauung zwischen den Baugebieten 'Straßenäcker' im Norden und 'Hausäcker Süd' im Süden. Im Osten wird das Gebiet durch die Bergstraße / L 343 begrenzt.

3 Örtliche Gegebenheiten

Das Gelände im Plangebiet steigt von Osten nach Westen um ca. 24 m an. Die steileren Anstiege befinden sich im Osten, nach Westen wird das Gelände etwas flacher.

Nördlich und Südlich an das Plangebiet schließt sich hauptsächlich zweigeschossige Wohnbebauung an. Westlich an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hausäcker“ ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche (dort mit der Bezeichnung 'Straßenäcker') sowie entlang der Bergstraße als bestehende Mischbaufläche ausgewiesen. Zukünftig soll die Fläche vollständig als Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem FNP entwickelt gelten.



Abbildung: Ausschnitt FNP

5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich bisher nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans. Auf der Fläche gibt es somit kein bestehendes Planungsrecht, was mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geändert werden soll.

6 Umweltprüfung / Umweltbericht und Artenschutz

6.1 Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind vom Büro Bioplan, Heidelberg eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung (November 2017) und darauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (November 2018) erarbeitet worden. Das Gesamtfazit der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Innerhalb des Planungsgebietes konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Brutvögel: Mit 29 nachgewiesenen Vogelarten, der Mehrzahl davon Brutvögel im Gebiet, zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl als durchschnittlich. Es konnten Brutstätten von Arten der Roten Liste festgestellt werden, für die geeignete Maßnahmen erforderlich sind, mit denen der potenzielle Verlust von Fortpflanzungsstätten ausgeglichen werden kann.

Fledermäuse: Es konnten mehrere Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet überwiegend als Jagd- und Transfergebiet nutzen. Quartiere in Bestandsgebäuden und den Bäumen sind nicht auszuschließen, daher werden entsprechende Maßnahmenvorschläge gemacht.

Artenschutzrechtliche Beurteilung: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

In einem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept vom 17.02.2021 mit Aktualisierung am 09.02.2022 sind die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen detailliert beschrieben. Die CEF-Maßnahmen E 2 für Vögel und Fledermäuse wurden im März 2021 umgesetzt. Das Aufhängen der Nist- und Fledermauskästen auf dem Gelände des Kurparks (Flurstück-Nr. 268) und des Friedhofs (Flurstück-Nr. 267/20) ist in dem entsprechenden Bericht vom 03.09.2021 dokumentiert.

Die vorab genannten Dokumente sind dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

6.2 Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bereits im November 2020 wurde der Umweltbericht vom Büro Bioplan, Heidelberg bearbeitet. In der überarbeiteten Fassung vom 22.02.2022 wurden insbesondere die zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen eingearbeitet.

Die im Umweltbericht erläuterten Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge werden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen:

- a) in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 12
 - Festsetzungen zu Pflanzpflichten im Plangebiet
 - Festsetzungen zu plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen
- b) in die Hinweise Ziffer 10, 11 + 12
 - externe Ausgleichsmaßnahmen
 - Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz
 - Hinweise zum Monitoring

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann das durch die Umsetzung des Vorhabens entstehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

7 Heilklima

Aufgrund der heilklimatischen Prädikatisierung der Gemeinde wurde vom Büro iMA, Richter+Röckle, Freiburg untersucht, in wie weit die geplante Bebauung des Geltungsbereichs die Durchlüftungsverhältnisse und die lufthygienische Situation beeinflusst. Dem Gutachten lag der Planstand des Vorentwurfs vom 02.11.2017 zugrunde.

Das Gutachten (Stand Oktober 2018) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet befindet sich auf einem Wiesengelände an einem Hang, der von Westen her in Richtung des nördlichen Stadtgebiets abfällt. Da eine Hangbebauung potenziell Kaltluftabflüsse beeinträchtigt, wurden insbesondere die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die abend- und nächtlichen Strömungsverhältnisse bei austauscharmen Wetterlagen betrachtet. Hierzu wurden Messungen und Modellrechnungen durchgeführt.

In den Abendstunden setzen bei klaren und windschwachen Wetterlagen Hangabwinde ein. Derzeit fließt die Kaltluft vom Plangebiet in Richtung Ost-Südosten und im weiteren Verlauf in Richtung der Talmulde des Reichen- bzw. Eulenbachs. Im Planfall reduziert sich durch die Hinderniswirkung der Baukörper und die Antriebsverluste (versiegelte Flächen produzieren weniger Kaltluft) die Strömungsgeschwindigkeit.

Da die Kaltluft, die das Plangebiet durchströmt, in einem räumlich eng begrenzten Bereich ausschließlich in Richtung des Eulenbachtals fließt, hat die Reduktion des Kaltluftstroms keine relevanten Auswirkungen auf die Kurgelände und Kliniken der Gemeinde Schömborg. Lediglich in einem eng begrenzten Bereich direkt östlich des Plangebiets ist eine Reduktion der Durchlüftung zu erwarten. Da sich dort jedoch keine Kureinrichtungen befinden und andere Hangwindssysteme aus südlicher und nördlicher Richtung eine gute Durchlüftung sicherstellen, ist die Reduktion aus gutachtlicher Sicht tolerabel.

Mit einer messbaren Verschlechterung der lufthygienischen Situation aufgrund der geplanten Bebauung ist nicht zu rechnen. Voraussetzung hierfür sind emissionsarme Heizkonzepte.

Die geplante Bebauung bringt die abendlichen Hangabwinde nicht zum Erliegen. Es kommt jedoch zu einer Reduktion der Kaltluft-Fließgeschwindigkeit direkt unterhalb der geplanten Bebauung. Ab einer Entfernung von 150 m zur Grenze des Geltungsbereichs ist kaum noch ein Einfluss bemerkbar. Der Kurpark sowie die Kliniken in Schömborg sind von den Änderungen nicht betroffen.

Für die Bewertung von Eingriffen in das lokale Klima gibt es bislang keine Grenz- oder Leitwerte, die als Maßstab für die Erheblichkeit herangezogen werden könnten. Aufgrund der vergleichsweise geringen Auswirkungen auf die Umgebung sind die Effekte aus gutachtlicher Sicht tolerabel.“

In enger Zusammenarbeit mit dem Fachbüro wurde das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept überarbeitet und hinsichtlich der klimatischen Besonderheiten des Gebietes optimiert. Insbesondere am westlichen und östlichen Rand wurde die Bebauung gegenüber dem Vorentwurfsstand zurückgenommen, um so eine Einengung des Kaltluftabflusses zu vermeiden.

Die in dem Gutachten getroffenen Empfehlungen zu weiteren Planungshinweisen wurden in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Das Gutachten ist dem vorliegenden Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

8 Schalltechnisches Gutachten

Zur Klärung der lärmschutztechnischen Belange wurde im November 2018 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Ing.-Büro Koehler, Leutwein + Partner), bei dem das Planungsgebiet für den vorliegenden Bebauungsplan untersucht wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hausäcker“ in Schömborg wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms sowie des Gewerbelärms der umgebenden Betriebe eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen /-immissionen wurden nach den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Es ergeben sich durch Straßenverkehrslärm des umgebenden Straßennetzes im Bebauungsplangebiet überwiegend ruhige Verhältnisse, jedoch für die am nächsten zur L 343 liegenden Gebäudekörper und hier vor allem an der direkt zur L 343 ausgerichteten Gebäudefassaden deutlichere Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Trotz dem Abrücken der Bebauung sind hier passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen vorzusehen, da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht sinnvoll einsetzbar sind. Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung ergeben sich keine Erhöhungen von Beurteilungsspegeln über die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hinaus, bei einer gleichzeitigen Steigerung der Verkehrsbelastungen um 3 dB(A). Auch ergibt sich keine zusätzliche Steigerung der Verkehrsbelastungen von bereits hoch belasteten Gebäudefassaden über die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) im Tages-/Nachtzeitraum. Eine erhöhte Abwägungsrelevanz ist somit durch diese Belange im Bebauungsplanverfahren nicht gegeben. Durch die als Gewerbelärm einzustufenden Geräuschquellen des Bauernhofes und des Berufsbildungswerkes ergeben sich keine Überschreitungen der Vorgaben der TA-Lärm. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Lkw-Fahrten zur Anlieferung der Märkte im Nachtzeitraum sollten aufgrund der möglichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Umfeld vermieden werden.“

Die in der Schalluntersuchung enthaltenen Vorschläge für immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die entsprechenden Lärmpegelbereiche (Anlage 5 der Schalluntersuchung) wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Das Gutachten ist dem vorliegenden Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

9 Verkehrstechnisches Gutachten

Zur Klärung der verkehrstechnischen Belange wurde im Zeitraum 2018/2020 ein verkehrstechnisches Gutachten erarbeitet (Ing.-Büro Koehler, Leutwein + Partner), bei dem das Planungsgebiet für den vorliegenden Bebauungsplan untersucht wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

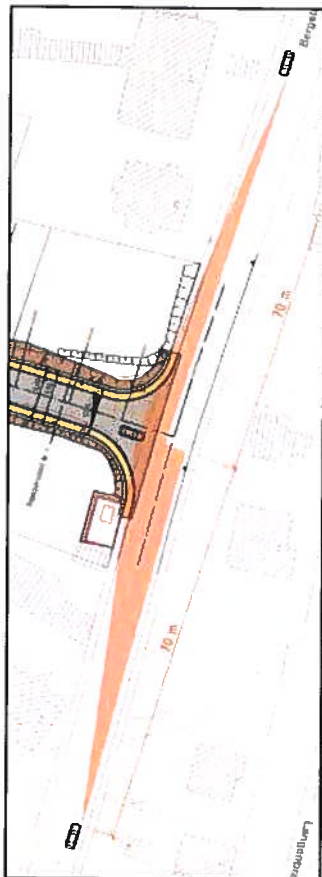
„Die Erschließung erfolgt überwiegend über die Bergstraße (L 343), die östlich des Plangebietes verläuft. Eine Verkehrszählung im Juli 2018 ergab eine Querschnittsbelastung im Zuge der Bergstraße von ca. 11.000 Kfz/24 h.

Die durch das projektierte Wohngebiet zusätzlich hervorgerufene Verkehrsbelastung kann mit insgesamt ca. 200 Kfz/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr, abgeschätzt werden. Diese Belastung wurde einer mittelfristigen Verkehrsprognose des Zieljahres 2030 überlagert. Das umgebende Verkehrsnetz kann die zusätzliche Verkehrserzeugung ohne weitere Maßnahmen aufnehmen.

Aufbauend auf den Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls wurde die Leistungsfähigkeit des Anschlusses des Plangebietes an die Bergstraße überprüft. Hier kann sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Gesamtqualitätsstufe B angegeben werden. Maßgebender Strom ist der Linkseinbieger vom Plangebiet in die nördliche Bergstraße. Es wird somit eine gute Verkehrsqualität prognostiziert. Besondere bauliche Maßnahmen, wie z. B. Linksabbiegestreifen im Zuge der L 343 sind nicht erforderlich. Die Einhaltung der notwendigen Sichtbeziehungen ist bei konkreter Planung des Anschlusses nachzuweisen.“

Das verkehrstechnische Gutachten wurde mit der Aktualisierung vom April 2022 an zwischenzeitlich sich ergebende Aspekte des Plankonzeptes angepasst: so wurde z.B. mit Blick auf die zulässigen Gebäudehöhen ein höherer Anteil an Zweifamilienhäuser sowie eine potenzielle Zufahrt zu privaten Stellplätzen der nordöstlich angrenzenden Grundstücksflächen (festgesetztes Geh- Fahrrecht) berücksichtigt. Die ursprüngliche Einschätzung zur Verkehrsbelastung und der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der Bergstraße hat sich durch diese Anpassungen nicht verändert.

Das aktuelle verkehrstechnische Gutachten ist dem vorliegenden Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.



Darstellung ohne Maßstab, Quelle: Kim Ing.

Im Zuge der straßentechnischen Vorplanung hat das Büro Kirn Ingenieure die zu berücksichtigenden Sichtbeziehungen ermittelt.

Im Bereich der Ausfahrt auf die Bergstraße ergeben sich demnach die in der nebenstehenden Abbildung dargestellten Sichtdreiecke.

Da sich das Sichtfeld vollständig auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindet, kann eine Sichtbehinderung durch Einfriedungen oder Bepflanzungen ausgeschlossen werden. Auf eine Darstellung in der Planzeichnung wird daher verzichtet.

10 Bodengutachten

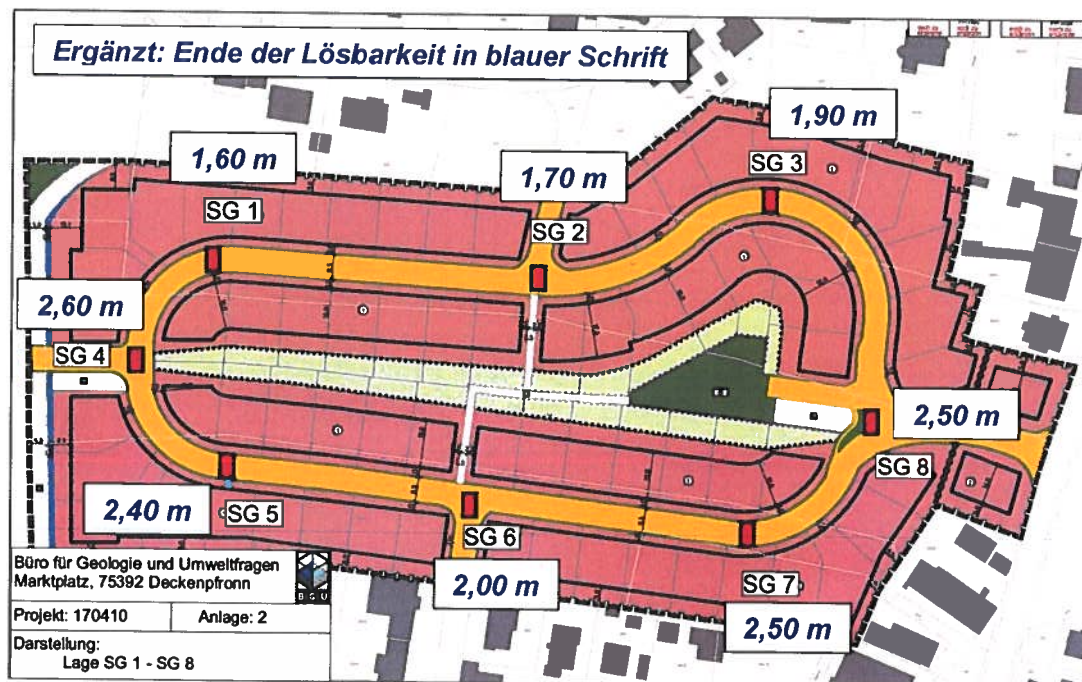
Um Kenntnisse über die Bodenbeschaffenheit zu erhalten, wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn).

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden am 06.11.17 die Bagger-schürfe SG 1 – SG 8 niedergebracht. Das Bodengutachten enthält Aussagen zu geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen sowie Beurteilungen zu Grundwasser und Grundwasser-schutz, zum Untergrund, zu den pedologischen Verhältnissen, zur Erdbebensicherheit und zur Altlastenfrage. Darauf aufbauend formuliert das Gutachten Empfehlungen zum Baufeld, zu Lei-tungsgräben, zur Bebauung, zur Behandlung des Tagwassers und zur Wiederverwendung der Aushubmassen.

Die in der Zusammenfassung des Bodengutachtens genannten Hinweise und Empfehlungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin hatten die Ergebnisse des Bodengutachtens u.a. auch Einfluss auf das Entwässe-rungskonzept und die Festlegung der Bezugshöhen:

Bei den vorgenommenen Schürfen endete die Lösbarkeit des Bodens bei 1,60 m – 2,50 m. Um bei Ausbildung eines Kellers / Untergeschosses weitgehend ein Eingreifen in nicht lösbare Schichten und damit einen entsprechenden Aufwand für die künftigen Bauherren zu vermeiden, wurde bei Festlegung der Bezugshöhe eine (Sockel-)Höhe von ca. 1,0 m - 1,30 m über dem natürlichen Gelände in Ansatz gebracht.



Das Bodengutachten ist dem vorliegenden Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

11 Geruchsgutachten

Da sich in der Nachbarschaft eine Tierhaltung befindet, wurden die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet ermittelt. Das entsprechende Gutachten (iMA Richter+Röckle, Freiburg) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Geruchsimmissionen im geplanten Wohngebiet unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswerts von 10 % liegen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollte darauf hingewiesen werden, dass im geplanten Wohngebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann zeitweise zu Belästigungen führen, obwohl der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie unterschritten ist.“

Da § 9 Abs. 1 BauGB keine rechtliche Grundlage für den Hinweis auf zeitweise Geruchswahrnehmungen hergibt, wird die Aussage des Gutachtens in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Das Geruchsgutachten ist dem vorliegenden Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

12 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Das städtebauliche Konzept ist geprägt von etlichen Randbedingungen, die es zu berücksichtigen gilt: Topografie, mögliche Anbindungen, Kaltluftschneise, Bodenbeschaffenheit, Flächenverfügbarkeiten sowie die städtebauliche Prägung bzw. die erwartete Nachfrage bzgl. möglicher Gebäudeformen.

Das nachfolgend beschriebene städtebauliche Konzept ist aus den beiden, der Begründung beigelegten Varianten des städtebaulichen Entwurfs ersichtlich.

Erschließung

Der zugrunde liegende städtebauliche Vorentwurf sieht eine ringförmige Erschließungsstraße vor, die an die Dahlienstraße, die Hölderlinstraße sowie die Bergstraße anbindet. So ist zum einen eine direkte Anbindung an die Hauptzufahrt der Bergstraße / L 343 gegeben, aber auch die Vernetzung mit den angrenzenden Baugebieten.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gebiets wird ergänzt durch einen Fußweg von 3,0 m Breite, der eine Nord-Süd-Verbindung ermöglicht und gleichzeitig einen Zugang zu einem neu entstehenden Spielplatz im Zentrum des Plangebietes schafft.

Im Osten des Plangebietes und damit im Bereich der Hauptzufahrt von der Bergstraße ist der steilste Höhenanstieg zu bewältigen. Zu steile Straßenneigungen sollten – auch angesichts der Schneelage in den Wintermonaten – vermieden werden, gleichzeitig sollte die Straße sich aber auch möglichst gut in das natürliche Gelände einpassen.

Um hierzu eine fachliche Grundlage zu erhalten, wurden im Mai 2020 die Kirn-Ingenieure, Pforzheim mit einer Vorplanung für den Straßenbau, die Entwässerung und die Trinkwasserversorgung beauftragt.

Die Prüfung mehrerer Varianten mit Steigungen von 8% - 15% im östlichen Bereich zeigte, dass der Einschnitt der Straße im östlichen Zufahrtsbereich – und damit die Böschungen zu den angrenzenden privaten Baugrundstücken – umso geringer ausfällt desto steiler der Straßenanstieg gewählt wird.

Aufgrund der Winterverhältnisse sieht die Gemeinde eine Obergrenze der Straßensteigung bei 10% - 11%. Daher wurde von Kirn-Ingenieuren nochmals eine Variante mit 10% Steigung und eine Variante mit 11% weiter ausgearbeitet. Angesichts der immer noch recht hohen Böschungen von ca. 3,20 m bei einer 10%-Steigung, wurde schließlich die Variante mit 11% Steigung (Stand 05.11.2020) gewählt und der vorliegenden Bebauungsplanung zugrunde gelegt: hier ergeben sich im östlichen Bereich noch Böschungen mit ca. 2,50 m.

Im westlichen Bereich liegt die Straße dagegen in leichter Dammlage von ca. 0,40 m über dem natürlichen Gelände: die bewusst geplante Erhöhung des Straßenkörpers verschafft etwas Erleichterung und Kostenersparnis beim Aushub angesichts der Bodenbeschaffenheit mit zum Teil schwer lösbarem Untergrund.

Die Ringstraße sieht im vorliegenden Entwurf eine Straßenraumbreite von insgesamt 7,15 m vor, die sich aus einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, einem einseitigen Gehweg mit 1,50 m und einer Randsteineinfassung von 0,15 m (auf der Straßenseite ohne Gehweg) zusammensetzt. Durch entsprechende Festsetzungen soll dafür Sorge getragen werden, dass auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden. Im Osten des zentralen, inneren Aufenthaltsbereichs werden 10 öffentliche Stellplätze vorgesehen, die gut an das interne Wegenetz angebunden sind.

Um die Erschließung der westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen, die durch die Abgrenzung des Plangebiets angeschnitten werden, zu sichern, ist am westlichen Gebietsrand ein Wirtschaftsweg von 3,0 m vorgesehen.

Das Oberflächenwasser der angrenzenden Landwirtschaftsflächen soll durch einen parallel zum Wirtschaftsweg verlaufenden Entwässerungsgraben abgeführt werden. Damit werden die neuen Baugrundstücke vor dem Eintritt von Oberflächenwasser gesichert.

Kaltluftschneise

Schon auf Ebene des Flächennutzungsplans wird bei der Planfläche auf die Berücksichtigung einer Kaltluftschneise im späteren Bebauungsplan hingewiesen. Sie soll die Frischluftzufuhr von den westlich angrenzenden Freiflächen in den Ortskern sichern.

Die Kaltluftschneise durchzieht das Plangebiet in der Mitte von West nach Ost: durch entsprechend tiefe Baugrundstücke können hier private Grünbereiche gesichert werden, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung ab einer bestimmten Höhe freizuhalten sind. Weiterhin bietet sich die Gelegenheit, in diesem zentralen Bereich einen öffentlichen Spielplatz einzurichten, der durch Fußwege von Westen und einen Zugang von Osten (mit Stellplätzen) angebunden ist.

Das auf Grundlage des Vorentwurfes eingeholte Klimagutachten bestätigt den von Westen hangabwärts fließenden Kaltluftabfluss.

In enger Zusammenarbeit mit dem Fachbüro wurde das städtebauliche Konzept des Vorentwurfs überarbeitet und hinsichtlich der klimatischen Besonderheiten des Gebietes optimiert. Insbesondere am westlichen und östlichen Rand wurde die Bebauung gegenüber dem Vorentwurfsstand zurückgenommen, um so eine Einengung des Kaltluftabflusses zu vermeiden.

Bebauung und Grünflächen

Aus der Erfahrung der Gemeinde werden für Wohnbaugebiete in der Ortsrandlage in Schömberg vor allem Einzelhäuser nachgefragt. Dementsprechend sieht das Plankonzept überwiegend Grundstücke für eine Einzelhausbebauung vor. Verdichtete Bauweisen, auch mit Mehrfamilienhäusern, werden eher im Ortskern von Schömberg wie z.B. in der Talstraße realisiert. Im vorliegenden Plangebiet 'Hausäcker' ist insbesondere der nordwestlich an die Kaltluftschneise liegende Bereich mit tiefen, nach Süden ausgerichteten Grundstücken und einer relativ flachen Hang- und Straßensteigung gut für eine Doppelhausbebauung geeignet: daher werden in diesem Bereich sowohl Doppel- als auch Einzelhäuser zugelassen.

Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrenzen fest, im städtebaulichen Konzept wird jedoch aufgezeigt, wie eine Aufteilung und eine dadurch bedingte Stellung der Baukörper aussehen könnte. Bei Ausarbeitung des Entwurfskonzeptes wurde hierbei auf eine mögliche Ausrichtung der Gebäude nach Süden Wert gelegt.

Gerade im Bereich der Kaltluftschneise ergeben sich hierdurch auch etwas größere Grundstücke, so dass die Gemeinde für das Baugebiet Traufhöhen mit 6,0 m, die zwei Geschosse ohne Dachschräge zulassen, für angemessen hält. Auch in den angrenzenden, bestehenden Baugebieten ist überwiegend eine zweigeschossige Bauweise zulässig.

Aus den Erfahrungen zuletzt erschlossener Baugebiete, wie z.B. in Langenbrand, ist es Wunsch der Gemeinde, den künftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum an zulässigen Dachformen einzuräumen. Durch differenzierte Festsetzungen für die jeweiligen Dachformen ist jedoch ein verträglicher Mix der unterschiedlichen Gebäudeformen gewährleistet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche ergibt sich aus den derzeitigen Eigentumsverhältnissen sowie den in den Umlegungsgesprächen geäußerten Wünschen der betreffenden Eigentümer. Zudem wäre eine Bebauung und Anbindung dieses Bereichs aufgrund der dort vorhandenen Topografie nur sehr erschwert möglich.

13 Ver- und Entsorgung

Die Kirn-Ingenieure haben im Zuge einer Vorplanung im Sommer 2020 die Situation der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des geplanten Wohnbaugebietes 'Hausäcker' geprüft und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die auch in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen sind.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt. Der Bericht zur Vorplanung vom 24.07.2020 ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

13.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung im „NBG Hausäcker“ wird das bestehende Wasserleitungsnetz erweitert. Das Erschließungsgebiet befindet sich in der Hochzone Schömborg. Aufgrund der Lage der vorhandenen Wasserleitungen nördlich, südlich und östlich des Neubaugebiets, kann ein Ringschluss realisiert werden. Anschlussmöglichkeiten liegen in der:

- Bergstraße DN 200 GGG
- Hölderlinstraße DN 100 GGG
- Dahlienstraße DN 125 GGG

Für die Planung wurde die aktuelle Studie zur Rohrnetzuntersuchung (Stand 2018) durch das Ingenieurbüro Alwin Eppler herangezogen. In der Studie wurden die Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Kernort Schömborg überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die vorhandenen Hydranten folgende Löschwassermengen bereitstellen können:

- Bergstraße: 96 m³/h über 2 Stunden ⇒ 192 m³
- Hölderlinstraße: 48 m³/h über 2 Stunden ⇒ 96 m³
- Dahlienstraße: 48 m³/h über 2 Stunden ⇒ 96 m³

13.2 Entwässerung

Der Planung liegt der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Schömborg zu Grunde.

Der AKP sieht für das „NBG Hausäcker“ eine Ableitung im Mischsystem vor. Der Anschluss erfolgt in den Mischwasserkanal in der Bergstraße. Durch das „NBG Hausäcker“ mit einem angenommen Befestigungsgrad von 40 %, ist der Mischwasserkanal in der Bergstraße hydraulisch nicht mehr in der Lage das anfallende Abwasser abzuführen. Hier ist eine Kanalvergrößerung auf DN 500 bis zur Schillerstraße erforderlich.

Die Berechnung des AKP für das „N BG Hausäcker“ erfolgte im Mischsystem. Der AKP empfiehlt dennoch, bei einer zukünftigen Erschließung das anfallenden, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser (z.B. Dachabflüsse) weitestgehend von der Kanalisation fern zu halten (Zisternen, Versickerungsanlagen etc.).

Entsprechend den vorab beschriebenen Voraussetzungen erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem – das sog. modifizierte Mischsystem. Die Gebäudeentwässerung wie Küchen-, Wasch- und WC-Anlagen sowie verunreinigtes Oberflächenwasser von Straßen wird über einen Mischwasserkanal abgeleitet. "Nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser", beispielsweise von privaten Dachflächen und das Niederschlagswasser aus den Außengebieten wird über einen Regenwasserkanal abgeführt.

Durch die Erschließung werden unbefestigte Flächen überbaut und versiegelt, was bei einem Regenereignis zu einem Mehrabfluss gegenüber der unversiegelten Fläche führt. Um die Mehrbelastung des Vorfluters zu kompensieren, sind Maßnahmen zu treffen, die eine Erhöhung der Abflussspitzen im Vergleich zum derzeit unbebauten Zustand verhindern.

Da eine Versickerung nach den Ergebnissen des Bodengutachtens aufgrund der vorliegenden Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, werden in der Vorplanung der Kirn-Ingenieure folgende mögliche Maßnahmen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers genannt:

- Das Oberflächenwasser aus den Wohngrundstücken wird auf den Einzelgrundstücken in Zwei-Kammer-Zisternen zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgegeben.
- Zur Reduzierung der Niederschlagsmengen ist eine Verwendung von wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Fugenpflaster etc. sinnvoll.
- Um den durch die Erschließung der Baugebiete auftretenden Mehrabfluss zu kompensieren ist eine zentrale Regenwasserrückhaltung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Das Oberflächenwasser aus dem westl. Außengebiet wird über einen Entwässerungsgraben aufgenommen und in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in der vorliegenden Bebauungsplanung durch Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil entsprechend berücksichtigt.

13.3 Stromversorgung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Netze BW in ihrer Stellungnahme die Notwendigkeit von zwei Ortsnetz-Umspannstationen angeführt, um die Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich gewährleisten zu können. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte sind mit Netze BW abgestimmt.

14 Planungsrechtliche Festsetzungen

Unter Berücksichtigung eines Hinweises vom Landratsamt Calw bzgl. der Erfahrungen mit Bauantragstellungen im vereinfachten Verfahren, wurden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen teilweise Hinweise auf thematisch zusammenhängende, örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. So soll deren Berücksichtigung auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren, in dem die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften nur stichprobenartig geprüft wird, ein Stück weit gesichert werden.

14.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5+6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden zudem die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen. Auch Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke wurden mit Blick auf ein zu erwartendes erhöhtes Verkehrsaufkommen – gerade bei Veranstaltungen – ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen und um einen „Trading-Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern.

In Konkretisierung von § 11(4) LBO, nach dem in allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, werden Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen (z.B. durch Vermietung von Wandflächen für Werbeanschläge), als Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) festgesetzt.

GRZ

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann.

Höhenentwicklung

Ein zentraler Faktor der Planung ist die Einbettung des geplanten Wohngebietes in die anspruchsvolle topografische Situation. So gibt es innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen eine Höhendifferenz von mehreren Metern, die planerisch in Einklang gebracht werden müssen. Basis für die Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist die Straßenplanung vom Fachbüro Kirn Ingenieure und die Höhenvermessung des natürlichen Geländes.

Zur Bestimmung der zulässigen Höhe werden Bezugshöhen in Meter üNN festgelegt, auf die sich die maximal zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen beziehen. Die in der Planzeichnung festgelegten Bezugshöhen wurden anhand der Lage des Grundstücks an der Erschließungsstraße, der Höhe der Erschließungsstraße, der Lage des Baufensters und der momentanen topographischen Situation sowie unter Berücksichtigung der Einschränkungen aus der Bodenbeschaffenheit (s. hierzu auch Begründung Nr. 10) ermittelt.

Da im gesamten Plangebiet Gebäude mit verschiedenen Dachformen zulässig sind und diese jeweils zu anderen städtebaulichen Wahrnehmungen führen, sind die maximal zulässigen Höhen für bauliche Anlagen entsprechend differenziert aufgeschlüsselt.

Zulässige Überschreitungen von First- und Wandhöhe

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen wird das Überschreiten der tatsächlich realisierten First- oder Wandhöhe (bei Flachdächern) mit Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zugelassen, jedoch in der Höhe beschränkt, um ein geordnetes Siedlungsbild zu sichern.

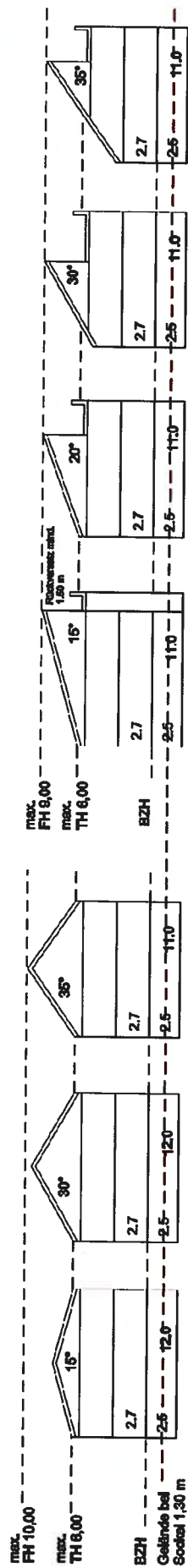
Weiterhin soll bei Gebäuden mit Flachdächern der Zugang zum Flachdach und auch die Nutzung des Daches mit einem untergeordneten Aufbau, der die zulässige Wandhöhe bis zu max. 2,50 m überschreiten darf, ermöglicht werden. Durch die Einschränkung der Grundfläche auf 30% der Fläche und einem umseitigen Rücksprung von 2,0 m wird gewährleistet, dass der Aufbau nur untergeordnet in Erscheinung tritt.

Regelungen zu versetzten Pultdächern und Pultdächern

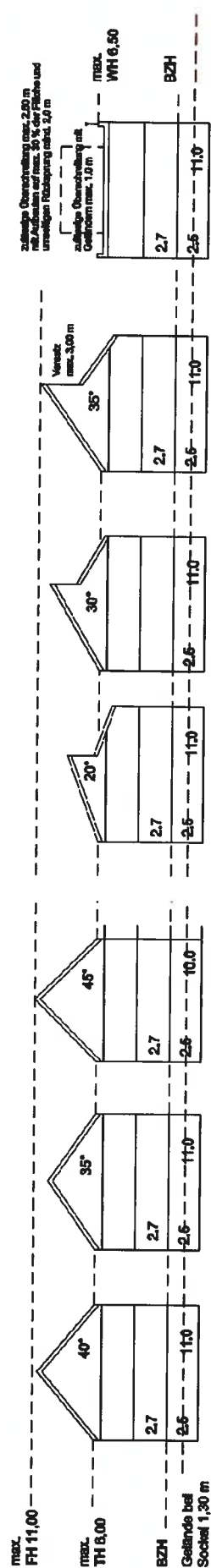
Um eine unverhältnismäßige Wirkung in der Dachlandschaft des Gebietes mit einer hoch aufragenden Firstwand zu vermeiden, ist der Versatz von versetzten Pultdächern auf maximal 3,00 m begrenzt.

Bei reinen Pultdächern wird die Pultfirstwand frei sichtbar und in ihrer Höhe städtebaulich wirksam. Daher wurde hier ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass sich auch diese Dachform verträglich in den städtebaulichen Kontext einfügt. Die Höhe des Pultfirstes ist daher niedriger festgesetzt als die Firsthöhen der Sattel-, Walm- und Zeltdächer. Weiterhin sichern die festgesetzte Staffelung bzw. niedrigeren Vor- oder Anbauten an der Pultfirstwand die städtebauliche Verträglichkeit. Nicht notwendig ist diese Staffelung, wenn der Pultfirst lediglich eine Höhe von 6,50 m, vergleichbar der Wandhöhe des Flachdaches, erreicht.

Anhand der folgenden Abbildung werden die verschiedenen Dachformen in Kombination mit den festgesetzten Maximalhöhen beispielhaft verdeutlicht. Ein schematischer Querschnitt im westlichen Bereich des Plangebiets zeigt die verschiedenen Gebäudeformen im Kontext.



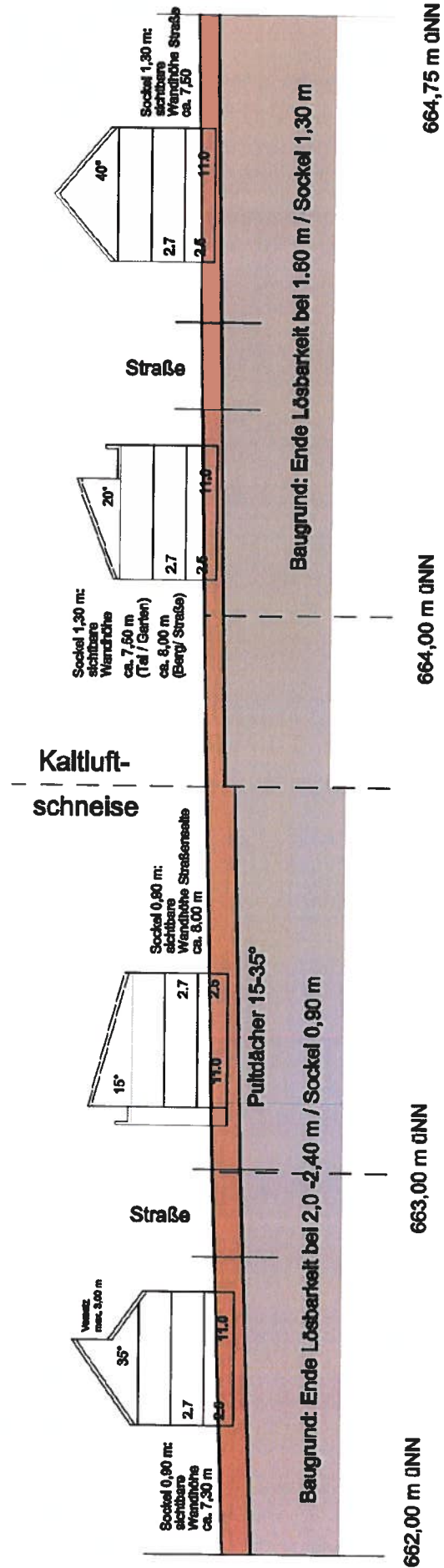
Zelt- / Walmdächer 15-35°



Satteldächer 35° - 45°

versetzte Pultdächer 20-35°

Flachdächer



14.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungsscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung - auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans - werden deshalb über die derzeit geplanten Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt.

Um zu verhindern, dass z.B. durch den Kauf mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke unverhältnismäßig lange Gebäuderiegel entstehen, wird in einer abweichenden Bauweise die Gebäudelänge auf max. 25 m begrenzt. Diese Begrenzung würde auch noch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulassen, gleichzeitig ist jedoch eine gewisse Durchlässigkeit der Bebauung bzgl. Durchblicken und Durchlüftung gesichert.

Im zeichnerischen Teil werden zur Steuerung der städtebaulichen Dichte Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken dürfen die Baugrenzen mit Terrassen um bis zu maximal 2,00 m an der von der Straße abgewandten Grundstücksseite überschritten werden. Das Gleiche gilt für Balkone, die bei einer Anordnung Richtung Straße das gewünschte geordnete Bild des Straßenraums stören würden. Um die architektonische Ausgestaltung der Gebäude flexibler zu gestalten, ist das Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen zulässig.

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- oder Doppelhaus ist dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand. Zudem soll bei der Errichtung von Doppelhaushälften erkennbar sein, dass es sich tatsächlich um ein Doppelhaus im Gesamten handelt, weshalb ein Versatz zwischen den beiden Hälften nur maximal 1,00 m betragen darf.

14.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine städtebaulich geordnete Grundstücksentwicklung zu gewährleisten, werden Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen zugelassen. Garagen sollen zur vorderen Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante oder Straße) einen Abstand von mindestens 5 m einhalten: damit ist vor der Garage ein Aufstellplatz gewährleistet. Stellplätze werden zusätzlich auch im Bereich der Vorgartenzone zwischen Straße und straßenseitiger Grundstücksgrenze zugelassen.

Angesichts der relativ flexiblen Festsetzung der Baugrenzen werden Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, wobei Einhausungen für Einhausungen für Aufstellflächen für Abfallbehälter, Fahrradständer sowie Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen) ausgenommen werden, d.h. auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Zur Sicherung der Versorgung im Gebiet sollen Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, im gesamten Geltungsbereich zulässig sein. Zu beachten sind allerdings die Vorgaben im Bereich der Kaltluftschneise, die auch für die Errichtung von Nebenanlagen gelten.

Sonstige Vorgaben zu Nebenanlagen richten sich nach der Satzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen der Gemeinde Schömborg.

14.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Zur Sicherung des Kaltluftabflusses aus den westlich angrenzenden Freiflächen in Richtung Ortslage soll im Plangebiet eine Kaltluftschneise durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

In Zusammenarbeit mit dem Büro iMA (siehe Begründung Punkt 7) wurde das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept weiterentwickelt und an diese speziellen Anforderungen angepasst. Damit der „fließenden“ Kaltluft möglichst wenig Hindernisse im Weg stehen, ist die Mitte des Plangebietes von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ebenso sind Pflanzungen mit einer Höhe von mehr als 60cm nicht zulässig. Hochstämmige Bäume stellen keine Luftbarriere dar und sind damit von der Festsetzung ausgenommen.

14.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

14.7 Bereich ohne Zu-/Ausfahrt

Im Einmündungsbereich von der Bergstraße in das Plangebiet hinein verläuft die geplante Erschließungsstraße mit einer Steigung von 11% als Einschnitt in das natürliche Gelände. Um gefährliche verkehrliche Situationen zu vermeiden und um ein ansprechendes städtebauliches Bild der Eingangssituation in das Gebiet zu erhalten ist in diesem Bereich keine Zu-/Ausfahrt zu den privaten Baugrundstücken zulässig. Die Böschungsbereiche können damit ungestört als Grünzone gestaltet und bepflanzt werden.

Das am östlichen Rand liegende Baugrundstück kann direkt an die Bergstraße angebunden werden.

14.8 Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Netze BW in ihrer Stellungnahme die Notwendigkeit von zwei Ortsnetz-Umspannstationen angeführt, um die Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich gewährleisten zu können. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte wurden mit Netze BW im Sommer 2020 abgestimmt.

14.9 Grünflächen

Um die Wohnqualität im geplanten Wohngebiet zu steigern wird in zentraler Lage und eingebunden in ein Wegenetz eine öffentliche Grünfläche zur Errichtung eines Spielplatzes festgesetzt. Um den vorgesehenen Spielplatz in der Gebietsmitte attraktiv und kindgerecht errichten zu können, wird festgesetzt, dass auf dieser Fläche Spielgeräte und Geländemodellierungen zulässig sind. Zudem sind auch auf dieser Fläche die Erfordernisse hinsichtlich der bestehenden Kaltluftschneise zu beachten (siehe hierzu auch Begründung Punkt 7 sowie 13.5), weshalb im südlichen Bereich des Spielplatzes Spielgeräte ausschließlich bis 80cm Höhe oder mit geringer Barrierewirkung für den Kaltluftabfluss wie z.B. das Ständerwerk einer Schaukel zulässig sind.

Die öffentliche Grünfläche am östlichen Gebietsrand ist ein Ergebnis des Klimagutachtens und ermöglicht durch die Freihaltung von Bebauung den Kaltluftabstrom in diesem Bereich. Sie dient dem Ausgleich und nimmt die notwendige zentrale Anlage zur Regenrückhaltung auf.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche ergibt sich aus den derzeitigen Eigentumsverhältnissen sowie den in den Umlegungsgesprächen geäußerten Wünschen der betreffenden Eigentümer. Zudem wäre eine Bebauung und Anbindung dieses Bereichs aufgrund der dort vorhandenen Topografie nur sehr erschwert möglich, so dass der Erhalt der dortigen Gartenfläche auch aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen ist.

14.10 Fläche für die Wasserwirtschaft

Entsprechend der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Kirn, siehe hierzu auch Begründung Nr. 13.2, sind zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem angrenzenden Außengebiets am westlichen Gebietsrand Entwässerungsgräben auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen herzustellen.

14.11 Immissionsschutz

Die in der Schalluntersuchung enthaltenen Vorschläge für immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die entsprechenden Lärmpegelbereiche (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Siehe hierzu auch Ziffer 8 der Begründung.

14.12 Pflanzgebote und

14.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen mit Pflanzpflichten und internen Ausgleichsmaßnahmen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs notwendig werden, sind in den Hinweisen, Ziffer 10 aufgeführt.

In den Hinweisen, Ziffer 11 sind zudem weitere Hinweise zum Artenschutz sowie plangebiets-externe Maßnahmen zum Artenschutz genannt.

Die Festsetzungen und Hinweise wurden entsprechend den Empfehlungen vom Umweltbericht übernommen. Siehe hierzu auch Ziffer 6 der Begründung.

14.14 Geh- und Fahrrecht

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Fahrrecht berücksichtigt Ergebnisse aus den Umlegungsgesprächen bzgl. der Flst. Nr. 353/3 + 353/6, die teilweise in das Plangebiet hineinreichen.

Auf den betreffenden Grundstücken können für die Bestandsnutzung derzeit Stellplätze nur sehr eingeschränkt auf den Hofflächen entlang der Bergstraße bereitgestellt werden bzw. könnten neu zu errichtende Stellplätze im rückwärtigen Bereich nur über eine Engstelle entlang der südlichen Gebäudeseite erschlossen werden. Mit dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan wird die Option einer rückwärtigen Zufahrt zu potenziellen Stellplätzen eröffnet. Die Möglichkeit der städtebaulich geordneten Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für die Bestandsnutzung auf den Flst. Nr. 353/6 + 353/3 wäre von Vorteil für das gesamte Umfeld und die Verkehrssituation an der Bergstraße in diesem Bereich.

Die verkehrstechnische Untersuchung von Koehler + Leutwein wurde bzgl. der zusätzlichen Belastung einer Zufahrt zu den Stellplätzen ergänzt, so dass der Sachverhalt ausreichend geprüft ist.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht am nordwestlichen Gebietsrand berücksichtigt ein in diesem Bereich verlaufendes 20-kV-Kabel. Von Westen kommend quert es das Plangebiet und führt am östlichen Rand des angrenzenden Flst. Nr. 352 nach Norden in Richtung

Dahliesenstraße. Teilweise kann die erforderliche Umlegung des Kabels im öffentlichen Weg erfolgen. Das festgesetzte Leitungsrecht sichert den Anschluss an die bestehende Kabelführung.

15 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)

Mit örtlichen Bauvorschriften sind z.B. Dachformen und Neigungen und /oder Werbeanlagen, aber auch die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen auf Privatgrundstücken zu regeln. Die Vorschriften sollen ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet sichern.

15.1 Dachformen, Dachneigungen

Aus den Erfahrungen zuletzt erschlossener Baugebiete, wie z.B. in Langenbrand, ist es Wunsch der Gemeinde, den künftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum an zulässigen Dachformen einzuräumen. Durch differenzierte Festsetzungen für die jeweiligen Dachformen ist jedoch ein vertraglicher Mix der unterschiedlichen Gebäudeformen gewährleistet.

Doppelhaushälften sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

15.2 Dachdeckung

Zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und damit der Entlastung des bestehenden Kanalisationsnetzes sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen, soweit die Fläche nicht für Dachterrassen, Oberlichter oder sonstige technische Anlagen genutzt wird. Auch auf das Kleinklima haben begrünte Dächer eine positive Auswirkung.

15.3 Dachaufbauten

Die Gemeinde Schömberg hat sich in den 90er Jahren ausführlich mit dem Thema Dachaufbauten befasst und eine entsprechende Satzung erarbeitet. Diese gilt nun auch für den vorliegenden BP „Hausäcker“.

15.4 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen und unter Umständen auch die Wohnqualität negativ beeinflussen. Zur Begrenzung eines solchen Einflusses sind Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet aus städtebaulich - gestalterischen Gründen nur an der Stätte der Leistung und als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

15.5 Einfriedungen

Schlecht gestaltete, geschlossene Einfriedungen können die Qualität der öffentlichen Räume negativ beeinflussen. Aus diesem Grund werden entlang von öffentlichen Flächen die Höhe und die Art der Einfriedungen beschränkt. Insbesondere sollen hohe, geschlossene, tote Einfriedungen (z.B. Mauern) vermieden werden, da sie sich negativ auf das Ortsbild auswirken können.

15.6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und zur Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,50 m zu terrassieren.

Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

15.7 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus.

Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Schömburger Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Gefangene Stellplätze (= Stellplätze, deren Zufahrt über einer anderen Stellplatzfläche liegt) sind zulässig, sofern sie derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

15.8 Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

15.9 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

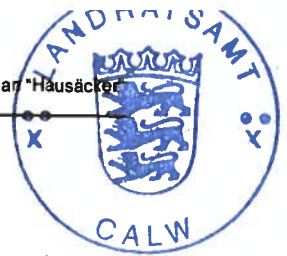
Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

15.10 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Entsprechend der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Kirn, siehe hierzu auch Begründung Nr. 13.2, ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Im östlichen Plangebietsbereich an der Bergstraße ist für die Abwasserbeseitigung eine geschlossene unterirdische Rückhalteanlage vorgesehen, deren Errichtung über eine in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Fläche ermöglicht wird.



Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis und Begründung der Planwahl

Die Gemeinde sieht den Bedarf und die Nachfrage für die Entwicklung eines Wohngebietes im Kernort Schömborg, nachdem hier die letzten Wohnbaugebiete vor ca. 10 Jahren entwickelt wurden (2006: Wohnbauarrondierung 'Rosenstraße Nord', 2000: Wohnbaugebiet 'Hofstätte'). Hierzu soll die schon seit langem im Flächennutzungsplan ausgewiesene Planfläche am westlichen Ortsrand erschlossen werden.

Zur Umsetzung der Planung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Wahl des Erschließungssystems ist bestimmt von dem durch den Bestand festgelegten Anschlusspunkten an die Bergstraße als Hauptanbindung sowie den Durchbindungen zu den angrenzenden, bestehenden Wohngebieten (Dahlienstraße im Norden und Hölderlinstraße im Süden). Weiterhin war beim Erschließungssystem die topografische Situation zu beachten sowie die Vorgabe der einer von West nach Ost führenden, von Bebauung freizuhaltenen Kaltluftschneise.

Die gewählte städtebauliche Konzeption konnte die vorab genannten Vorgaben am besten erfüllen und einbinden. Ein inneres Wegenetz ermöglicht für Fußgänger eine kurze Querung und bindet den zentralen Spielplatz als gemeinsamen Aufenthaltsbereich an.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erstellt und artenschutzrechtliche Prüfungen vorgenommen worden.

Die Ergebnisse dieser Fachplanungen bzw. Fachgutachten sind schlagen sich in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 12 + 13 und in den Hinweisen Ziffern 10 + 11 des Bebauungsplans nieder, die u.a. Pflanzpflichten sowie Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets definieren.

Weiterhin ist vorab bereits erwähnten Kaltluftschneise zur Berücksichtigung klimatischer Belange zu beachten sowie Festsetzungen und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan (*kursiv: Abwägung / Behandlung der Stellungnahmen*)

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Schömborg vom 04.12.2017 bis zum 12.01.2018.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht, die im Wesentlichen folgende Anregungen beinhalteten:

Zur Berücksichtigung der topografischen Situation und zur Vermeidung von Gefährdungen bei Starkregenereignissen durch Hangwasser von außen wurde ein hangparalleles Erschließungssystem (Straßen in Nord-Süd-Richtung) angeregt. Die Kaltluftschneise, insbesondere die Nutzung dieser Flächen wurde kritisch hinterfragt.

Aus folgenden Gründen wurde das jetzige Erschließungssystem beibehalten und die Anregungen nicht weiter verfolgt:

Eine hangparallele Ausrichtung des Erschließungssystems in Nord-Südrichtung hätte bauliche Riegel quer zum Kaltluftabfluss in West-Ost-Richtung zur Folge. Die vorgesehene Ringstraße schafft in der Mitte jedoch einen durchgängigen Raum für den Kaltluftabfluss.

Der Bereich der Kaltluftschneise ist den privaten Grundstücken als Gartenfläche zugeordnet. Diese kann mit Rasenflächen, niedrigen Stauden und hochstämmigen Einzelbäumen gut genutzt werden.

Die Entwässerungsplanung berücksichtigt auch Starkregenereignisse und sieht am westlichen Gebietsrand z.B. Entwässerungsgräben vor, um das Niederschlagswasser aus dem westlich angrenzenden Außengebiet abzuleiten.

Angeregt wurde die Bildung von zwei Bauabschnitten, das Gebiet in seiner gesamten Größe wurde als 'überdimensioniert' empfunden.

Aus folgenden Gründen erfolgte keine Aufteilung in Bauabschnitte: zum einen wird eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken gesehen, was die zahlreichen Anfragen bei der Gemeinde zeigen, zum anderen lassen sich so auch die Ringleitungen für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung wirtschaftlich in einem Zuge herstellen.

Nachgefragt wurde die Tiefe der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, es wurden etliche Hinweise zur Beobachtung verschiedener Tierarten gegeben.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lag lediglich eine Voruntersuchung zum Artenschutz vor. Die Anregungen konnten insofern berücksichtigt werden, dass nachfolgend ausführliche, spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen vorgenommen wurden und im Ergebnis Maßnahmen zum Artenschutz definiert und in den Bebauungsplan übernommen wurden.

3.1.2 Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Rathaus der Gemeinde Schömberg vom 22.02.2021 bis zum 26.03.2021.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden 6 Stellungnahmen vorgebracht, die im Wesentlichen folgende Anregungen beinhalteten:

In mehreren Stellungnahmen und auch vom betroffenen Landwirt selbst wurden Bedenken geäußert hinsichtlich des Verlustes an landwirtschaftlicher Betriebsfläche.

Für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, durch die vorgesehenen Maßnahmenflächen zur Feldlerche (Flst. Nr. 349/6 und 349/7) hat die Gemeinde Schömberg mit dem betroffenen Landwirt eine Einigung erzielt. Hinsichtlich der entfallenden landwirtschaftlichen Flächen durch das geplante Baugebiet selbst hat die Gemeinde dem betroffenen Landwirt Ersatzflächen angeboten.

Mit dem Verweis auf den Flächennutzungsplan, der die Entwicklung des Plangebiets als Wohnbaufläche mindestens seit der 2. Fortschreibung 2003 enthält, sollte aufgezeigt werden, dass es sich bei dem Planvorhaben bereits um eine länger vorbereitete, absehbare Planung handelt, die die Gemeinde nun aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde umsetzen möchte.

Kritisch gesehen wurde die zulässige Gebäudehöhe: sie wurde – gerade auch im Verhältnis zur umgebenden Bestandsbebauung – als zu hoch bewertet und es wurde die Entstehung von massiven Gebäuderiegeln befürchtet.

In Berücksichtigung der Bedenken erfolgte eine Einschränkung der maximal zulässigen Gebäudelängen auf 25 m, um so bei den festgesetzten durchgehenden Baufenstern die Entstehung von Gebäuderiegeln zu vermeiden.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen erfolgte eine eingehende Prüfung anhand von Schemaschnitten; im Ergebnis wurden die Festsetzungen zur Gebäudehöhe aus folgenden Gründen beibehalten:

Im Hinblick auf das städtebauliche Entwurfskonzept und die durch die Kaltluftschneise entstehenden Grundstücksgößen hält die Gemeinde für das Baugebiet Traufhöhen mit 6,0 m, die zwei Geschosse ohne Dachschräge zulassen, für angemessen. Dies entspricht auch der allgemeinen, in § 1a (2) BauGB verankerten, Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem durch eine angemessene Gebäudehöhe mehr Wohnraum auf weniger Fläche geschaffen werden kann.

Die in der Planzeichnung festgelegten Bezugshöhen wurden an-hand der topographischen Situation (Lage des Grundstücks / geplante Höhe der Erschließungsstraße) der Lage des Bau-fensters, und unter Berücksichtigung der Einschränkungen aus der Boden-beschaffenheit (an-stehende Felszone) gewählt.

Aufgrund der geäußerten Bedenken wurde die Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung im Verhältnis zu den angrenzenden Bestandsgebieten durch mehrere Schemaschnitte an ver-schiedenen Schnittachsen nach Norden / Baugebiet Straßenäcker und nach Süden / Baugebiet Hausäcker Süd überprüft.

Im Vergleich zur nördlich angrenzenden Bebauung 'Straßenäcker', die ja auch eine zweige-schossige Bebauung mit Traufhöhen von 6,75 erlaubt, ist die Gebäudehöhe der geplanten Be-bauung im Allgemeinen ähnlich und nicht überdimensioniert viel höher.

Nach eingehender Prüfung der Einordnung der neu entstehenden Gebäude im Verhältnis zur bestehenden Bebauung und in die topografische Situation werden die Festsetzungen zur Ge-bäudehöhe, wie sie im öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf enthalten waren, beibe-halten.

Die festgesetzte Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit wird als zu gering bewertet; befürchtet wird ein ungeordneter Parksuchverkehr auch in die umliegenden Bestandsgebiete hinein. Ange-sichts der festgesetzten Gebäudehöhe mit einer höheren Ausnutzung der Grundstücke wird die in der Verkehrsuntersuchung von 2017 angesetzte Anzahl von Wohneinheiten angezweifelt.

Die Bedenken wurden insofern berücksichtigt, dass das Büro Koehler & Leutwein um eine Neu-berechnung der Verkehrsuntersuchung mit höheren Ansätzen gebeten wurde. Dabei wurde auch Zufahrt zu potenziellen rückwärtigen Stellplätzen auf den Bestandsgrundstücke 353/3 und 353/6 berücksichtigt, wie es sich als Wunsch aus den Umlegungsgesprächen ergeben hat. Im Ergebnis konnte jedoch festgestellt werden, dass sich an den früheren Einschätzungen nichts ändert; das umgebende Verkehrsnetz kann die zusätzliche Verkehrserzeugung ohne weitere Maßnahmen aufnehmen. Besondere bauliche Maßnahmen, wie z. B. Linksabbiegestreifen im Zuge der L 343 sind nicht erforderlich.

In einer Stellungnahme wird ein alternativer Vorschlag zur Anordnung der Einmündung in die Bergstraße und der dortigen Bebauung gemacht: demnach soll die Einmündung nach Norden verschoben und die ergänzende Bebauung an der Bergstraße südlich der Einmündung ange-ordnet werden. Damit soll der Kaltluftstrom verbessert und der Einfahrtsbereich bzgl. der Topo-graphie verträglicher gestaltet werden.

Die Anregung wird nicht weiter verfolgt. Die Gebietseinfahrt und die vorgesehene Bebauung / Baufenster wurden aus folgenden Gründen unverändert beibehalten.

Bei Erstellung des Klimagutachtens 2018 wurde die Strömungsrichtung des Kaltluftstroms durch Rauchfahnen und Seifenblasen ermittelt und sichtbar gemacht.

Aus stadtplanerischer Sicht zeichnet die jetzige Ausrichtung der Kaltluftschneise im Bebauungs-plan die natürliche Richtung des Kaltluftstroms in der leicht südöstlichen Hangrichtung von

Nordwesten nach Südosten besser nach als es bei der vorgeschlagenen Ablenkung nach Norden der Fall wäre.

Zu beachten ist auch, dass im jetzt noch vorhandenen Gebäudebestand durch ein querstehendes Gebäude im nördlichen Bereich noch ein stärkerer Riegel zu verzeichnen ist und dennoch kann der Kaltluftstrom durch die Lücken in der Bebauung jenseits der Bergstraße Richtung Eulenbachtal und Ortslage abfließen. So wird auch bei der geplanten Bebauung gemäß Bebauungsplan der Kaltluftabfluss wirksam werden können.

Weiterhin ist zu bemerken, dass mit der vorgeschlagenen Bebauung südlich der Einfahrt der Standort für das Regenrückhaltebecken, das sich hier an der tiefsten Stelle befindet, nicht mehr möglich wäre.

In einer Stellungnahme werden Bedenken zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet vorgebracht, da gewerbliche Nutzungen entstehen könnten, die den angedachten Gebietscharakter stören würden. Für eine umfassende Regelung zur Art der baulichen Nutzung wird zudem die Einbeziehung der Bestandsgrundstücke 353/3 und 353/6 in der Bergstraße angeregt.

In Berücksichtigung der Anregung wurden gegenüber dem Entwurfsstand vom 04.12.2020 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe jetzt nur noch ausnahmsweise zugelassen (zuvor waren sie allgemein zulässig). Damit hat die Gemeinde die Möglichkeit, über entsprechende Vorhaben im Einzelfall mit Blick auf die Verträglichkeit im Wohngebiet zu entscheiden.

Von einer Einbeziehung der Bestandsgrundstücke 353/3 und 353/6 in den Bebauungsplan wurde aus folgenden Gründen abgesehen: Die an der Bergstraße vorhandene Bestandsbebauung dieser beiden Grundstücke ist bauordnungsrechtlich genehmigt und hat über § 34 BauGB eine ausreichende Rechtsgrundlage, um auch künftige Entwicklungen steuern zu können. Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Einbeziehung von Flst. Nr. 353/6 bzw. den vorderen Grundstücksflächen des Flst. Nr. 353/3 wird daher nicht für erforderlich erachtet.

Aus der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen – auch von den Behörden – ergaben sich Änderungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans (z.B. Änderungen zur Art der baulichen Nutzung, Einschränkung der max. zulässigen Gebäudelängen), die gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machten.

Zusätzlich ergaben sich auch aus den parallel geführten Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern Anpassungen im Plan.

3.1.3 Erneute öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB i.V. mit § 4a(3) BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Rathaus der Gemeinde Schömborg verkürzt vom 09.05.2022 bis zum 30.05.2022.

Dabei wurde bestimmt, dass gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht, die im Wesentlichen dieselben Punkte thematisierten wie bei der vorangegangenen Offenlage (Gebäudehöhe, Anzahl der Stellplätze, Verkehr, Einbeziehung der Bestandsgrundstücke an der Bergstraße); hier wird auf die frühere Abwägung verwiesen.

In einer Stellungnahme wird auf das neu aufgenommene Geh- und Fahrrecht zur potenziellen Erschließung rückwärtiger Stellplätze auf den Bestandsgrundstücke 353/3 und 353/6 eingegangen und eine Anpassung der Formulierung in Ziffer 14.14 der Begründung angeregt.

Die Anregung wurde berücksichtigt, die Erläuterung des Sachverhaltes wurde angepasst.

3.2 Behördenbeteiligung

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

Mit Schreiben vom 30.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.01.2018 gebeten.

Im wesentlichen wurden folgende Anregungen vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Dem LRA / Baurecht – Städtebau erscheint der im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgesehene Bereich der Kaltluftschneise als zu schmal, es wird daher eine gutachterliche Untersuchung empfohlen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Vom Büro iMA Richter & Röckle wurde ein entsprechendes Gutachten eingeholt. Im Ergebnis wurde der Bereich der Kaltluftschneise breiter gefasst, insbesondere werdeb am westlichen und östlichen Gebietsausgang Bebauung / Baufenster zurückgenommen, um hier ein 'Nadelöhr' zu vermeiden.

Das LRA / Naturschutz verweist auf den erforderlichen Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und weitergehende Artenschutzuntersuchungen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lag lediglich eine Voruntersuchung zum Artenschutz und noch kein Umweltbericht vor. Die Anregungen konnten insofern berücksichtigt werden, dass nachfolgend ausführliche, spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen vorgenommen wurden und im Ergebnis Maßnahmen zum Artenschutz definiert und in den Bebauungsplan übernommen wurden. Ebenso wurde der Umweltbericht mit einer Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichs ausgearbeitet.

Das LRA / Umweltamt – Immissionsschutz verweist auf eine notwendige schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Straßenlärms von der L 343 / Bergstraße.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Vom Büro Koehler & Leutwein wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Im Ergebnis wurden im Bebauungsplan die aus dem Gutachten hervorgehenden Lärmpegelbereiche mit den entsprechenden Festsetzungen übernommen.

In diesem Zusammenhang wurde vom Büro Koehler & Leutwein auch eine verkehrstechnische Untersuchung bearbeitet, die Aussagen zu den verkehrlichen Entwicklungen durch die zukünftige Verkehrserzeugung des Plangebietes auf das Umfeld und zur erforderlichen Ausbildung des Knotenpunktes an der Bergstraße trifft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das umgebende Verkehrsnetz die zusätzliche Verkehrserzeugung ohne weitere Maßnahmen aufnehmen kann. Besondere bauliche Maßnahmen, wie z. B. Linksabbiegestreifen im Zuge der L 343 sind nicht erforderlich.

Das LRA / Landwirtschaft hat wegen des Verlustes von 4 ha Landwirtschaftsfläche und der konkreten Betroffenheit eines landwirtschaftlichen Betriebes Bedenken geäußert.

In der Abwägung der Bedenken wurde darauf hingewiesen, dass die Entwicklung des Plangebiets als Wohnbaufläche dem Flächennutzungsplan entspricht, der diese Fläche bereits seit längerer Zeit für eine Wohnnutzung vorbehält. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche war für die Bewirtschafter deshalb vorhersehbar. In der Folge hat die Gemeinde im Gespräch mit dem betroffenen Landwirten nach Lösungen gesucht, den Flächenverlust durch Ersatzflächen auszugleichen.

3.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB

Mit Schreiben vom 22.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.03.2021 gebeten.

Im wesentlichen wurde folgende Anregung vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Das LRA / Baurecht hat darauf hingewiesen, dass lediglich der Hinweis in den Planunterlagen darauf, dass das Ausgleichsdefizit über das gemeindliche Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen wird, nicht hinreichend ist.

Bei Ausarbeitung des Planentwurfs zur Beteiligung nach § 4(2) war das Ökokonto noch in Aufbau, die einzelnen Ökokontomaßnahmen konnten daher noch nicht konkret benannt und zugeordnet werden. In der Folge wurden die für den Ausgleich des Plangebietes 'Hausäcker' heranzuziehenden externen Maßnahmen und Ökokontomaßnahmen konkretisiert. Die Ökokontomaßnahmen wurden im Laufe des Jahres 2021 dem Landratsamt Calw / Untere Naturschutzbehörde vorgelegt und von diesem genehmigt. Der Umweltbericht wurde im Februar 2022 entsprechend ergänzt. Im Bebauungsplan sind die externen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereich in den Hinweisen Ziffer 10 mit Verweis auf die erforderliche Absicherung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dargestellt.

Das LRA / Landwirtschaft hat wegen des Verlustes von Landwirtschaftsfläche und der konkreten Betroffenheit eines landwirtschaftlichen Betriebes nochmals seine Bedenken geäußert.

Für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, durch die vorgesehenen Maßnahmenflächen zur Feldlerche (Flst. Nr. 349/6 und 349/7) hat die Gemeinde Schömberg mit dem betroffenen Landwirt eine Einigung erzielt. Hinsichtlich der entfallenden landwirtschaftlichen Flächen durch das geplante Baugebiet selbst hat die Gemeinde dem betroffenen Landwirt Ersatzflächen angeboten.

Mit dem Verweis auf den Flächennutzungsplan, der die Entwicklung des Plangebiets als Wohnbaufläche mindestens seit der 2. Fortschreibung 2003 enthält, sollte aufgezeigt werden, dass es sich bei dem Planvorhaben bereits um eine länger vorbereitete, absehbare Planung handelt, die die Gemeinde nun aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde umsetzen möchte.

Im Übrigen ergaben sich noch geringfügige Konkretisierungen der Festsetzungen.

Aus der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen – auch aus der Öffentlichkeit – ergaben sich Änderungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans (z.B. Änderungen zur Art der baulichen Nutzung, Einschränkung der max. zulässigen Gebäudelängen, grünordnerische Festsetzungen und Hinweise), die gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machten.

Zusätzlich ergaben sich auch aus den parallel geführten Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern Anpassungen im Plan.

3.2.3 Erneute Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB i.V. mit § 4a(3) BauGB

Mit Schreiben vom 09.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.05.2022 gebeten.

Dabei wurde bestimmt, dass gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Anregungen oder Bedenken mehr vorgebracht.