

Rechtsverbindlich

seit 31. März 2022

Schömburg, den 31. März 2022

Bürgermeister

Schömburg



Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Gassen II“

Aufgestellt in Beifügung zum Bebauungsplan vom 09.02.2022 wird folgende

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
2.1 Veranlassung	3
2.2 Beschreibung des Plangebietes	3
2.3 Geplante Nutzung	3
2.4 Städtebauliche Gestaltung	4
3. Erschließung und Bebauung	5
3.1 Verkehrliche Erschließung	5
3.2 Entwässerung	5
3.3 Wasserversorgung	5
3.4 Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation	5
4. Umweltbelange /Umweltprüfung	6
4.1 Naturhaushalt	6-9
4.2 Umweltschutz	9-12
4.3 Immissionsschutz	12
5. Abwägung der Belange	13-14

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gassen II“, im nordwestlichen Ortsbereich von Schömberg gelegen, umfasst die unbebauten Grundstücke Flurstück-Nr.: 2184/1, 2184/2, 2185, 2188/1, 2194, 2195, 2198, 2196, 2197, 2199, 2200, 2201/1, die bebauten Grundstücke Flurstück- Nr.: 2188/6, 2202/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück-Nr.: 2193, 2188/2 und 2186/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 25.288 m².

Beim Bebauungsplan „Gassen II“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gegeben.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gassen II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 25.288 m². Die Grundflächenzahl ist im WA mit einer Gesamtfläche von ca. 12.881 m² (incl. Verkehrsfläche von ca. 2.567 m²) mit 0,4 und im MU mit einer Gesamtfläche von ca. 12.406 m² (incl. Verkehrsfläche von ca. 885 m²) mit 0,5 festgelegt:

Geltungsbereich		ca.25.288m ²
davon zulässige Grundfläche im WA:	0,4* (12.881-2.567 m ²)	ca. 4.126 m ²
<u>davon zulässige Grundfläche im MU:</u>	<u>0,5*(12.406-885 m²)</u>	<u>ca. 5.761 m²</u>
gesamte zulässige Grundfläche:		ca. 9.887 m ²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan erfasst die dargestellten Bauflächen überwiegend als gemischte Baufläche im Bestand und Planung. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal diese Abweichungen aufzuarbeiten und den Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal heraus entwickelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Veranlassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gassen II“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der nicht überbauten, innerörtlichen Freifläche südlich der Lindenstraße /Ahornweg /Buchenweg zwischen Feuerseestraße und Blumenstraße sichergestellt werden. Die angestrebte Innenverdichtung wird der landesplanerischen Zielvorgabe zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich gerecht. Es ist beabsichtigt eine Wohnbebauung (WA) und im südlichen Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist in Schömberg sehr hoch. Diese basiert wegen restriktiven Vergaberichtlinien nahezu ausschließlich auf Eigenentwicklung aus der Gemeinde. Zur Sicherung der Gemeindeentwicklung und der vorhandenen Infrastruktur wird das Gebiet Gassen II durch einen Bebauungsplan qualifiziert. Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. In Gesprächen mit den Eigentümern wird angestrebt, entsprechende Flächen an die Gemeinde zu veräußern. Insgesamt werden ca. 32 Bauplätze ausgewiesen.

Ziele und Zwecke der Planung sind die Entwicklung zentrumsnaher Wohnnutzungen, im MU mit der Option zu verdichteter Bauweise sowie die Ansiedlung von Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Planung soll eine verträgliche Gliederung der Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet entwickeln und fördern.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Ortsbereich von Schömberg und wird von der bestehenden Bebauung eingegrenzt. Das Gebiet ist nach Osten geneigt und liegt topographisch etwa zwischen N + 686,5 m und N + 689,5 m.

2.3 Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan „Gassen II“ sieht eine Wohnbebauung (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern und eine gemischte Bebauung (MU) auf Grundstücken zwischen ca. 604 m² und 705 m² vor.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan passt sich an die bestehende Bebauung an. Die Umgebungsbebauung besteht im Norden und Westen im Wesentlichen aus zum Wohnen genutzten Gebäuden. Südwestlich schließt der Bebauungsplan „Ob Gassen“ mit einem Mischgebiet (MI) an. Weiter im südlichen Bereich befinden sich u.a. die Fa. Lindner Falzlos GmbH und ein Autohändler. Die Bebauung im Osten entlang der Rottweiler Straße ist als gemischte Bebauung einzustufen. Im südlichen Teil des aktuellen Plangebietes wird derzeit noch ein Bereich gewerblich als Gärtnerei /Gartenbaubetrieb genutzt. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es unabdingbar, Art und Maß der baulichen Nutzung festzuschreiben und die nötigen öffentlichen Flächen für Verkehr, Ver- und Entsorgung usw. festzusetzen. Die vorhandene angrenzende wohngenutzte Siedlungsstruktur ist durch Einzelhäuser mit i.d.R. ein bis drei Wohnungen geprägt.

Diese Struktur wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Norden und eines Urbanen Gebietes (MU) im südlichen Bereich fortgeführt.

Mit der Ausweisung eines MU am Übergang zum südlichen Mischgebiet wird einerseits die Möglichkeit einer verdichteten Bebauung eröffnet, andererseits sind Gewerbebetriebe und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören zulässig. Hierbei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Die geplante Bebauung im WA mit Einzel- und Doppelhäusern und im MU ohne weitere Festlegung soll sich gestalterisch am Bestand orientieren und gleichzeitig aktuelle Bauformen und Dachneigungen ermöglichen. Den gestalterischen Freiheiten bei der Wahl der Dachneigung und Dachform wird durch Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Dachneigung Rechnung getragen. Es ist daher eine zweigeschossige Bebauung mit Höchstmaßen für Gebäudehöhen und einer angepassten Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehen. Im Urbanen Gebiet ist die GRZ um 25% erhöht gegenüber dem WA, die GFZ lässt erlaubt 1,0 im MU eine deutlich höhere Verdichtung als im WA mit einer GRZ von 0,7. Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbilds wurde auf eine Erhöhung der Geschossigkeit ebenso verzichtet wie auf eine weitere Öffnung der maximalen Gebäudehöhen.

3. Erschließung und Bebauung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Verkehrskonzept basiert auf den vorhandenen Straßen Blumenstraße, Ahornweg und Buchenweg. Von diesen Ortsstraßen aus wird das Plangebiet über eine durchgängige Verbindung von der Blumenstraße zum Buchenweg sowie über Stichstraßen und Fußwege erschlossen. Die Erschließung ist gemäß Bebauungsplan noch herzustellen.

3.2 Entwässerung

Die an den Planbereich grenzende, vorhandene Bebauung entwässert im Mischsystem. Eine Systemänderung hin zu einem Trennsystem ist wegen der baulichen Gegebenheiten des vorhandenen Mischsystems nicht umsetzbar. Möglichkeiten zur getrennten Niederschlagswasserableitung sind in der Nähe nicht vorhanden und deshalb wegen dem damit verbundenen Aufwand wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt daher im Mischsystem. Die Erschließung ist noch herzustellen.

3.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde betreibt das Wasserversorgungsnetz in Eigenregie. Im Rahmen der Erschließung ist das Leitungsnetz unter Beachtung der Anforderungen an den Löschwasserbedarf zu erweitern.

3.4 Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließung sind die Versorgungsnetze zu erweitern. Die Versorgungsträger sind in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die nötigen Detailabstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplans verläuft ein 20-kV und ein Niederspannungskabel der Überlandwerke Eppler, welche nicht überbaut werden dürfen. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein Leitungsrecht für die Trasse festgelegt.

4. Umweltbelange / Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren. Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Allerdings sind gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr.7 und 1 a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zur berücksichtigen.

4.1 Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Vogelschutz-, noch in einem FFH-Gebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler vor. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Grünordnerische Zielstellung

Die unbefestigten Flächen sind generell gärtnerisch anzulegen. Hierzu sind Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgelegt worden.

Die Bepflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und erhalten.

Bei der Auswahl der Gehölze sollen die erreichbaren Wuchsgrößen dem vorhandenen Raum entsprechend berücksichtigt werden, um Verschattung von Fenstern, Verspernung von Freiflächen sowie Bauwerksschäden vorzubeugen.

Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt. Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung.

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinkleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangezogen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung. Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen sind. Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, somit auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen. Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
 - Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente und des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen Schutzgebiete und Schutzobjekte.
- Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts-oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

4.2 Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts –und Landschaftsbild sind zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebiets einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Planung kann ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Stadtzentrums. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Regenwasserabfluss kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke. Weitere Möglichkeiten sind die Begrünung von Dachflächen und die durchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als

Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft. Mit der Nachverdichtung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

Artenschutzrechtliche Vorschriften

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt. Streng geschützte Arten:

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind.

Zur Feststellung der möglichen Auswirkungen auf geschützte Arten wurde zum Bebauungsplan „Gassen II“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die darin angeregten Vermeidungsmaßnahmen werden wie vorgeschlagen umgesetzt. Die saP bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anhang beigelegt.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gassen II“ kann aufgrund der Kenntnisse über die Nutzungen und das Gelände das Vorhandensein von Kultur- oder Sachgütern ausgeschlossen werden.

Erneuerbare Energien

Im Plangebiet ist die Nutzung erneuerbarer Energien zulässig und erwünscht.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem geplanten Innenbereich nicht zu erwarten.

4.3 Immissionsschutz

Das Gewerbeaufsichtsamt als untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Zoller-
nalbkreis regte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf vom 22.01.2019 an, die zu erwar-
tende Immissionssituation untersuchen zu lassen und evtl. notwendige Schallschutz-
maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Als maßgebende Lärmemittelen für die Belastung sind die im Osten verlaufende Bun-
desstraße B 27 und das im Süden liegende Gewerbe angegeben.

Das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens mit den Vorschlägen zur Lärmminde-
rung wird als textliche Festsetzungen in der Satzung des Bebauungsplanes verankert.

5. Abwägung der Belange

Die Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage werden im Rahmen des Verfahrens (siehe auch Querliste mit Abwägungsvorschlägen) entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderats in den Bebauungsplan eingearbeitet.

- Der Forderung zur Aufstellung eines zentralen Bodenlagerungs- und Bodenverwertungskonzepts wurde mangels erkennbarer Rechtsgrundlage nicht entsprochen. Allerdings wurden entsprechende Hinweise zum Umgang mit Boden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Dem Erhalt einer Baumgruppe im Zentralbereich des Plangebiets konnte wegen dem damit einhergehenden erheblichen Verzicht auf Baufläche nicht entsprochen werden. Es wurde der innerörtlichen Nachverdichtung höheres öffentliches Interesse eingeräumt. Ferner wurde Ersatz durch Neupflanzungen festgesetzt.
- Der regionalplanerischen Anregung einer höheren Wohndichte wurde durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets auf etwa der Hälfte des Plangebiets und Verzicht auf die Festsetzung von Ein- und Zweifamilienhäusern im MU entsprochen. Damit wurde in der Sache auch die Anregung der Gewerbeaufsicht im Hinblick auf den bestehenden Gartenbaubetrieb umgesetzt.
- Die Forderung einer Wendefläche mit 18 m Durchmesser wurde insofern aufgegriffen, dass die Wendefläche als Wendehammer ausgeführt wird. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften) die Abfälle der betroffenen Baugrundstücke an der nächstgelegenen, geeigneten Straße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.
- Der Stellungnahme eines gewerblich tätigen Anliegers hinsichtlich der geplanten Umlegung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Umlegung zunächst nur für den nördlichen Planbereich vorgesehen ist. Der Bestandsschutz des Gartenbaubetriebs ist durch die auf Anregung des Regionalverbands beschlossene Ausweisung eines Urbanen Gebiets gegeben.

- Der Befürchtung, dass eine vorhandene Erdwärmeanlage durch Erschließungsarbeiten auf dem nebenliegenden Grundstück an Leistung verliert kann nicht abgeholfen werden. Es wird keine Rechtsgrundlage dafür gesehen, dass durch den Betrieb einer Erdwärmeanlage Nutzungseinschränkungen auf benachbarten Grundstücken abgeleitet werden können.
- Der eventuell beabsichtigte Bau einer Lagerhalle wird durch die Ausweisung des MU ermöglicht.
- Der eingeforderte Weg über das Grundstück Blumenstraße 21 als Zugang /Zufahrt zum Gartenbaubetrieb ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ob Gassen“ nicht festgesetzt. Die Zufahrt über die Feuerseestraße bleibt vom Bebauungsplan unberührt, da die Feuerseestraße außerhalb des Geltungsbereichs liegt.
- Von zwei verschiedenen Grundstückseigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften wurde die Forderung aufgestellt, den Bestandsgebäuden weitere Gartenfläche zuzuschlagen und auf entsprechende Bauplätze (Bpl. 8 und Teil von Bpl. 12) zu verzichten bzw. die Anzahl (Bpl. 4 und Teil von 8) zu reduzieren. Um diesen Forderungen nachkommen zu können wurde eine Planvariante 2 ausgearbeitet. Zu dieser Variante konnte keine Einigkeit und Zustimmung aller betroffenen Eigentümer erzielt werden. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die ursprüngliche Planung weiterzuverfolgen, zumal die vorgesehene Verswenkung des Buchenwegs vom Gemeinderat nicht gewünscht war.
- Der Regionalverband hat eine noch weitergehende Verdichtung im MU angeregt. Dies wurde nicht aufgenommen, da die vorgesehene Verdichtung als ausreichend angesehen wird. Ferner wurde eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung vorgeschlagen. Die bisher vorgeschlagene Verpflichtung zu zwei Stellplätzen je Wohneinheit wurde aus den Erfahrungen anderer Baugebiete bestätigt und beibehalten.
- Die weiteren Stellungnahmen enthielten allgemeine Anregungen und Hinweise. Diese waren bereits im Planentwurf enthalten oder konnten in den Planentwurf ohne weiteres Abwägungserfordernis übernommen werden.

Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im Stadtzentrum zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Die im Rahmen des bisherigen Verfahrens eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen wurden soweit möglich, teilweise in modifizierter Form in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wird im Stadtzentrum von Schömburg eine geordnete, zielgerichtete Innenentwicklung mit dem Potenzial einer höheren Wohndichte eines zentrumnahen Quartiers ermöglicht.

Aufgestellt:

Villingendorf, 19.01.2022 (Stand: Abwägung Offenlage)

Ingenieurbüro Weisser & Kernl



Martin Weisser, Dipl. Ing. FH

Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), S. 1 – 28 vom 03.11.2017
Schalltechnisches Gutachten vom 20.02.2021, Projekt Nr. 6244

Ausgefertigt: 24. März 2022

Schömburg, den


Bürgermeister

