

Stadt Schömburg  
Zollernalbkreis

## **Bebauungsplan „Ob Gassen – 5. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Schömburg

# **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.07.2025

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>3</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	3
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	4
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	4
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>4</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	4
<b>6. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>5</b>
6.1 Umweltbelange.....	5
6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	5
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
7.2 Mit Leitungsrecht belastete Flächen.....	6
<b>8. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>6</b>
8.1 Geländemodellierung.....	6
<b>9. Anlagen.....</b>	<b>6</b>

## 1. Planerfordernis

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Vorgesehen ist die Errichtung zweier Einfamilienhäuser auf einer Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit als öffentlicher Spielplatz festgesetzt ist, welcher zwischenzeitlich nicht mehr benötigt wird. Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Schömberg, ist verkehrlich erschlossen und von Wohnbebauung umgeben. Aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen sowie eines geänderten Bedarfs soll die Fläche künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schömberg. Die Fläche ist im Norden, Osten und Süden von bestehenden Wohnbauflächen umgeben. Im Westen wird das Gebiet durch Wegeverbindungen abgegrenzt, bevor es in die freie Landschaft übergeht.

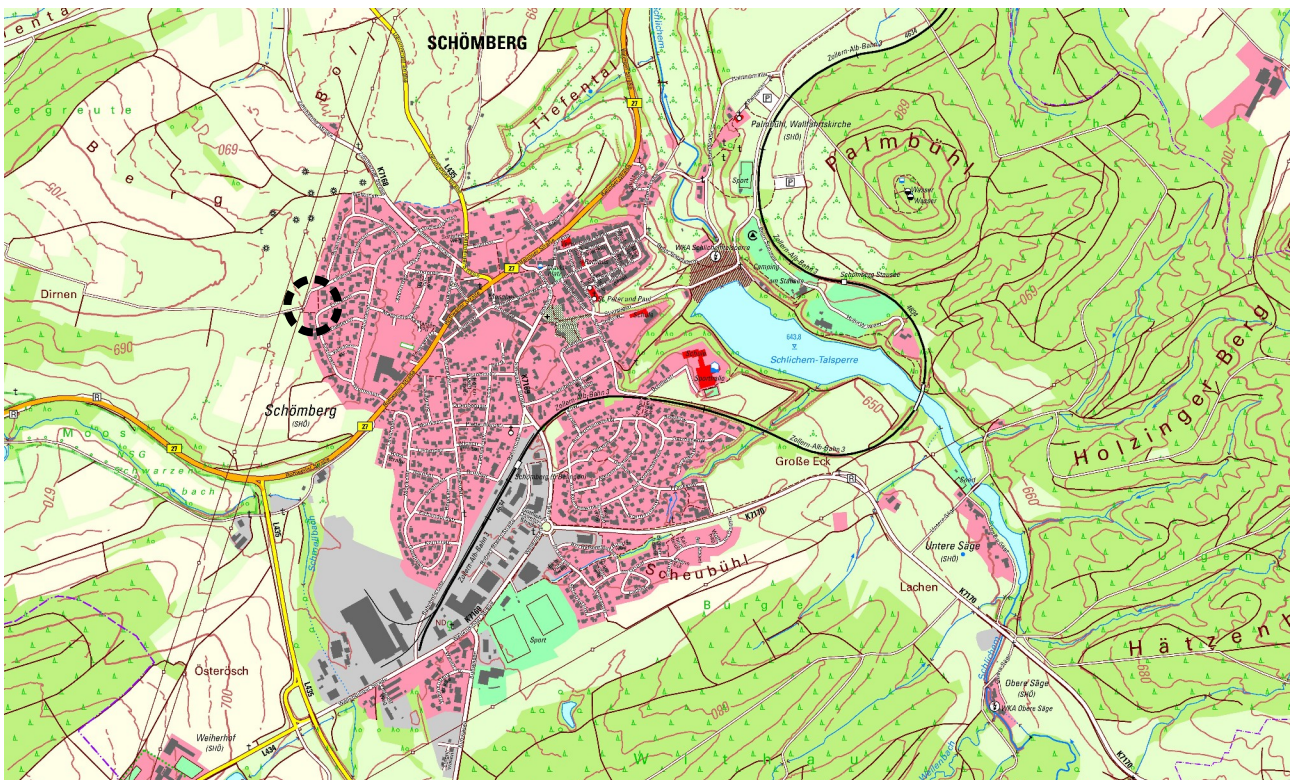


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,19 ha beinhaltet das Flurstück 2269/14.

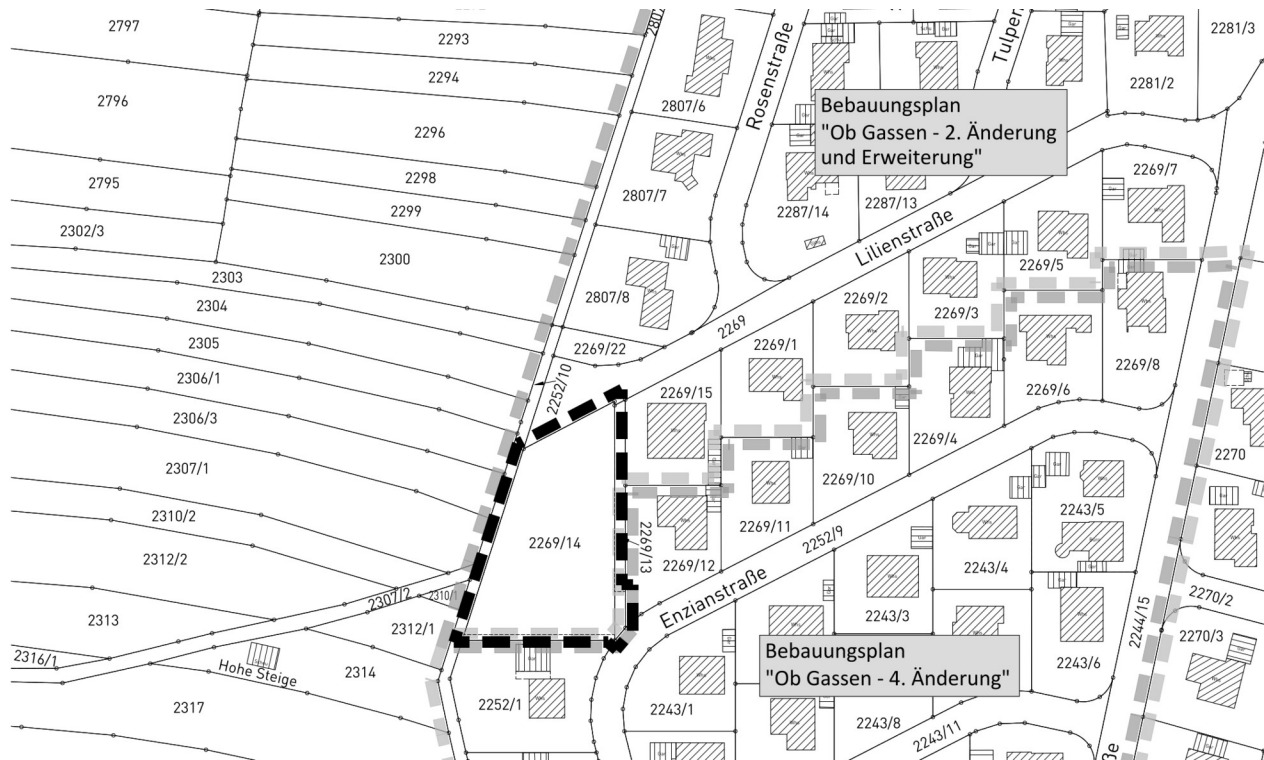


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob Gassen – 5. Änderung“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

---

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

---

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

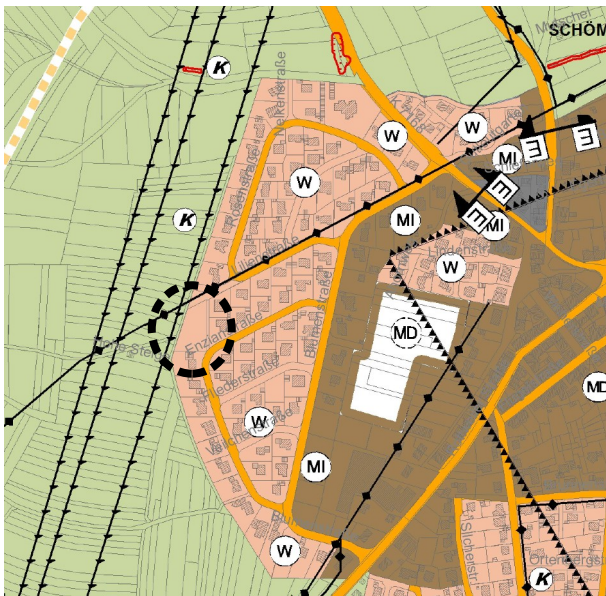


Abb. 4-1: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal wird die Fläche als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Ob Gassen“ II Änderung und Erweiterung von 1972 von der Planung um 1.960 m<sup>2</sup> überplant.

## 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete / Schutzgüter. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich geschützte FFH-Mähwiesen. Diese sind vom Eingriff nicht betroffen.



Abb. 4-2: Schutzgebiete LUBW vom 08.07.2025

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

### 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Spielplatz

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandflächen
- 110-kV-Freileitung

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zweier Wohnbauflächen geschaffen werden.

## **6. Umwelt- und Artenschutzbelange**

---

### **6.1 Umweltbelange**

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Schömberg und ist bereits vollständig erschlossen. Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit als Spielplatz ausgewiesen, wird jedoch als solcher nicht mehr benötigt. Stattdessen soll sie nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der Lage im bereits bebauten Siedlungsgefüge sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung im Außenbereich, und die vorhandene Infrastruktur kann für die Erschließung genutzt werden. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Erholung oder auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiete nach § 4 BauNVO ergeben sich keine zusätzlichen Emissionen, keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Kumulative Wirkungen oder Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### **6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Ob Gassen“ II Änderung und Erweiterung vom 25.07.1972, welchem die Festsetzungen des Bebauungsplan „Ob Gassen“ vom 26.06.1969 zu Grund liegen, vollständig übernommen und deshalb nicht gesondert begründet.

### **7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die zusätzlichen Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden aufgrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags getroffen.

### **7.2 Mit Leitungsrecht belastete Flächen**

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens/der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine baulichen Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

---

Die örtlichen Bauvorschriften werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Ob Gassen“ II Änderung und Erweiterung vom 25.07.1972, welchem die Festsetzungen des Bebauungsplan „Ob Gassen“ vom 26.06.1969 zu Grund liegen, vollständig übernommen und deshalb nicht gesondert begründet.

### **8.1 Geländemodellierung**

Die zusätzlichen Festsetzungen zur Geländemodellierung sind aufgrund der angrenzenden 110-kV-Freileitung mit Maststandort erforderlich.

## **9. Anlagen**

---

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.07.2025

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 29.07.2025

**Bearbeiter:**

Stefanie Agner, Axel Philipp



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Schömberg, den .....

.....

Karl-Josef Sprenger (Bürgermeister)