

**STADT SCHÖMBERG**

**LANDRKREIS ZOLLERNALBKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS  
PLANGEBIET**

**>> PFLEGEPAK <<**

# Anregungen

**Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie der  
Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB**

Aufgestellt:

Rottweil, den 15.03.2021

.....  
(Dipl.- Ing. André Leopold)

# **1. Keine Stellungnahme abgegeben**

- 1.1 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 1.2 Naturschutzbüro Zollernalb  
- LNV-Arbeitskreis –
- 1.3 Projekte DEUTSCHLAND. Immobilien GmbH
- 1.4 Servicehaus Sonnenhalde
- 1.5 Architekturbüro Matthias von Rüden

# **2. Keine Anregungen vorgebracht**

- 2.1.1 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
Schreiben vom 21.10.2020
- 2.2 Naturpark Obere Donau  
E-Mail vom 09.10.2020
- 2.3 Vodafone BW GmbH  
Schreiben vom 21.10.2020
- 2.4 Transnet BW GmbH  
E-Mail vom 21.10.2020
- 2.5 TWOS Technische Werke Oberes Schlichemtal GmbH  
E-Mail vom 09.11.2020

## **3 Anregungen vorgebracht**

### **3.1 Landratsamt Zollernalbkreis**

Schreiben vom 13.11.2020

#### **3.1.1 Landwirtschaft**

Das Landwirtschaftsamt stimmt der geplanten Umwandlung eines Teils der Grünlandfläche (5980 qm) von Flurstück Nr. 985/2 auf Gemarkung Schömberg zur FFH-Wiese zu.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Kenntnisnahme.

#### **3.1.2 Verkehrswesen**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass in der 1. Stellungnahme keine grundlegenden Bedenken geäußert wurden; es ergibt sich aktuell kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird um Übersendung eines bemaßten Plans gebeten. An Einmündungen müssen die Einfriedungen so gestaltet werden, dass keine Sichtbeeinträchtigung für den Verkehr entsteht.

Dies erfolgt durch Reduzierung der Höher der Einfriedung auf max. 1 m im Einmündungsbereich oder durch komplettes Freihalten der notwendigen Sichtdreiecke.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die entsprechenden Sichtdreiecke sind in der Planung enthalten. Hier ist auch definiert, dass diese Höhenbeschränkt sind. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein vermasster Plan an das Landratsamt übersandt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.1.3 Technischer Bauverständiger**

Die Planung des Pflegeparks wurde überarbeitet. Die bestehenden Gebäude sollen vollständig abgebrochen und der gesamte Pflegepark nach Westen verschoben werden, um einen festgelegten "regionalen Grünzug" zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf die bereits vorhandene Planung des Pflegeparks abzustimmen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Bebauungsplan ist direkt aus dem Projektplan entwickelt und insofern bereits mit diesem abgestimmt. Der Anregung wird entsprochen.

### 3.1.4 **Bodenschutz**

Die im Umweltbericht der RIP GmbH vom 26.02.2020, mit Überarbeitung vom 16.09.2020 vorgelegte Eingriffsbewertung wird vom Landratsamt Zollernalbkreis erneut nicht akzeptiert. In diesem Zusammenhang verweist das Landratsamt Zollernalbkreis auf deren vorangegangene Stellungnahme. Für das Landratsamt Zollernalbkreis ist es nicht ersichtlich, wie das Defizit von 10.515 Ökopunkten ausgeglichen wird.

Das Landratsamt Zollernalbkreis weist darauf hin, dass Ausgleichsmaßnahmen beschrieben werden, die nicht nachvollziehbar im Zusammenhang mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden stehen.

Schutzgutübergreifend entsteht ein Kompensationsbedarf von 39.342 Ökopunkten, mit dem der Umweltbericht endet, hier ist eine weitere Erläuterung erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Umweltbericht wurde nochmals ergänzt. Hier wurde erläutert, an welcher Stelle die Ausgleichsmaßnahme des Bodenschutzes stattfinden soll. Der Anregung wird entsprochen.

### 3.1.5 **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Stellungnahme des Landratsamts Zollernalbkreis wurde teilweise berücksichtigt. Es ist zu beachten, dass unter dem Punkt 2.13 "Regenwasser" in den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" zwei Punkte aus der Stellungnahme des Landratsamts Zollernalbkreis nicht korrekt wiedergegeben wurden, zum einen die Berechnung des Drosselabflusses sowie die Dimensionierung des Retentionsvolumens:

- Die Berechnung des Drosselabflusses sollte gemäß der Formel  $Q_{Dr} = A \times 0,1 \times r_{15,n=1}$  erfolgen.
- Das geplante Rückhaltevolumen sollte mindestens einen 5-jährigen Bemessungsregen zwischenspeichern können.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die oben genannten Daten wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt. Der Anregung wird entsprochen.

### 3.1.6 **Naturschutz - Allgemein**

Die Abarbeitung der Umweltbelange und der möglichen Kompensationsmaßnahmen ist nach wie vor nicht umfassend und enthält Unklarheiten. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist vorhanden, muss aber punktuell ergänzt werden. Aufgrund der notwendigen Anpassung dieser Bilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsdefizit, was aber durch weitere

externe Ausgleichsflächen, wie z.B. Heckenstrukturen kompensiert werden kann.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Thematik des FFH-Mähwiesen-Ausgleichs und des allgemeinen ökologischen Ausgleichs wurde in 2 Vor-Ort-Terminen mit den Vertretern des Landratsamts einvernehmlich besprochen. Diese Maßnahme wurde in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Der Anregung ist entsprochen.

#### **3.1.7 Umweltbericht und Kompensation**

Durch die Planung werden gravierende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet:

Im überplanten Bereich liegen randlich nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW rechtskräftig ausgewiesene Biotop, in die aber nicht eingegriffen werden soll. Direkt eingegriffen wird aber in ein Gehölzbiotop an der Straße. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigung eines Heckenbiotops sind Neupflanzungen vorgesehen sind.

Das Landratsamt Zollernalbkreis weist darauf hin, dass durch Baumaßnahmen und randliche Einflüsse, wie beschattende Wirkung geplanter Gebäude oder Parkierung von Fahrzeugen bzw. Ablagerungen im Zusammenhang mit dem Baubetrieb, es zusätzlich zur Beeinträchtigung angrenzender Flächen kommen kann, vor allem im Norden zwischen Plangebiet und dem geschützten Feldgehölz.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind, die insbesondere während der Baumaßnahme beachtet werden müssen.

Neben den Eingriffen in Biotop werden auch rechtskräftig ausgewiesene FFH-Mähwiesen vollständig überplant. Insgesamt sind von der Planung ca. 0,38 ha Magere Flachland-Mähwiesen direkt betroffen.

Der Fachplaner spricht hier mehrfach von überplanten Biotopen und benennt die FFH-Mähwiesen als Biotop. Diese Bezeichnung ist irreführend. Diesen "Biotopen" ordnet der Fachplaner einen Ausgleich in Form einer Anlage von FFH-Mähwiesen auf dem Flurstück 985/2 zu.

Die Inanspruchnahme der vorhandenen Mähwiesen wird nach wie vor kritisch gesehen. Das Landratsamt Zollernalbkreis regt an, dass die Mageren Flachland-Mähwiesen in näherer Umgebung im Verhältnis von mindestens 1:1 ausgeglichen werden sollen. Inwieweit die ausgewählten Ausgleichsflächen tatsächlich geeignet sind, wird sich bei der Umsetzung der angeordneten Entwicklungsmaßnahmen zeigen.

Aus fachlicher Sicht wird die Auswahl der Entwicklungsflächen nicht unkritisch gesehen. In der Bilanzierungstabelle, S. 8 des Berichts zu planexternen Ausgleichsmaßnahmen, wird nicht die richtige Flächengröße der durch diese Bebauungsplanung betroffene FFH-Mähwiese genannt – es sind nicht 0,598 ha, sondern 0,382 ha betroffen. Hier ist die Ausgleichsplanung nachzubessern.

Die Ausgleichsflächen müssen geeignet sein, innerhalb der nächsten sechs Jahre mindestens Zustand C bzw. B zu erreichen. Eine dauerhafte rechtliche Sicherung der Flächen sowie eine geeignete Bewirtschaftung muss gewährleistet sein. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag muss abgeschlossen werden, der die Dauerhaftigkeit dieser Maßnahme rechtlich absichert.

Das Landratsamt Zollernalbkreis macht darauf aufmerksam, dass ein weiterer ungeklärter Aspekt die fachliche "Ansprache" der betroffenen zur Entwicklung vorgesehen Flächen ist.

Nachdem das Landratsamt Zollernalbkreis diese Fläche im Herbst angeschaut hat, sieht es keine Belege, dass diese Fläche nur als Fettwiese mittlerer Standorte, sondern vielmehr als derzeit relativ artenarme Magerwiese bzw. in Übergängen als Nasswiese montaner Lagen anzusprechen wäre.

Der vom Fachplaner angesetzte niedrige Bestands-Mittelwert von 13 Punkten der vorgesehenen Ausgleichsfläche, der nicht durch vorgelegte Kartierungsergebnisse belegt ist, ist nach der Einschätzung des Landratsamts Zollernalbkreis nicht gerechtfertigt. Vielmehr geht das Landratsamt Zollernalbkreis von einem Mittelwert von 19 Punkten aus. Aus diesem Grund muss auch die EA-Bilanzierung angepasst werden.

Das Landratsamt Zollernalbkreis weist darauf hin, dass durch die notwendige Änderung der Entwicklungsplanung die vom Fachplaner errechnete Wertsteigerung entfällt, jedoch zumindest der flächenmäßig notwendige 1 zu 1 Ausgleich der Mähwiesen vorgenommen werden kann.

Die sehr feuchten und teilweise vernässten Flächen sind erfahrungsgemäß nur schwer weiter in Richtung FFH-Mähwiesen zu entwickeln. Der Entwicklungsprozess vollzieht sich sehr langsam. Dabei muss auch eine dauerhafte geeignete Bewirtschaftung gewährleistet sein, die dazu führt, dass innerhalb der nächsten sechs Jahre mindestens der Zustand C bzw. B erreicht wird. Die Entwicklung der Mähwiesen muss dabei vor Beginn der Baumaßnahmen im Pflegepark geklärt und eingeleitet worden sein.

Um die Details zur Umsetzung der Entwicklung der FFH-Mähwiese zu klären, wird angeregt, einen Ortstermin zu vereinbaren. Um die auf der betroffenen Ausgleichsfläche liegenden Biotope, die als Nasswiesen erfasst worden sind, muss ein Puffer vorgesehen werden. Tatsächlich ist es ausreichend hier ca. 0,4 ha Fläche zu entwickeln.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch die Eingriffe in die geschützte Feldhecke umfassend ausgeglichen werden müssen. Die hierzu vorgelegte Konzeption ist akzeptabel.

Es ist notwendig, dass eine mögliche Beeinträchtigung des gesamten Biotops "Feldgehölz mit Räßentälebach O Schömberg" außerhalb des Geltungsbereichs durch randliche Einflüsse insbesondere während der Bauphase vermieden wird.

Das Flurstück 530 innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes "2. Bebauungsplanerweiterung Kochenwinkel – Seniorenanlage" war als Ausgleichsfläche (Pflanzung von mehrreihigen standortgerechten Obstbäumen) angedacht. Die hier geplanten aber nie umgesetzten Maßnahmen müssen noch nachgeholt und endlich umgesetzt werden müssen. Das Landratsamt Zollernalbkreis gibt zu beachten, dass hier aufgrund der Überplanung mehr Kompensation wegen Time-lag erfolgen muss. Auf diesen Aspekt geht der Fachplaner nicht ausreichend genau ein.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Thematik des FFH-Mähwiesen-Ausgleichs und des allgemeinen ökologischen Ausgleichs wurde in 2 Vor-Ort-Terminen mit den Vertretern des Landratsamts einvernehmlich besprochen. Diese Maßnahme wurde in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Gleichermäßen wurden die besprochenen Punkte im Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachgearbeitet. Dies wurde beim Vor-Ort-termin auch durch das Landratsamt bestätigt und so abgeseget. Der Anregung ist entsprochen.

### **3.1.8**

#### **Artenschutz**

Zum Artenschutz wurde ein neu überarbeitetes Fachgutachten vorgelegt.

Die artenschutzfachliche Ausarbeitung ist unvollständig, da offenbar keine Erfassung der Fledermäuse nach fachlichen Standards erfolgte, sondern lediglich wahrscheinlich aus der Literatur Arten des Zielkonzepts genannt werden. Kartierungen dieser Artengruppen wurden nicht durch Detektorbegehungen auf Transekten oder durch Horchboxen zur Erfassung der Fledermausfauna durchgeführt. Insofern kann auch nicht gewährleistet werden, dass es sich bei den betroffenen Flächen nicht um ein "essentielles" Jagdhabitat handelt.

Ein Vorhandensein von Winterquartieren und Wochenstuben ist ausgeschlossen, da keine Baumquartiere gefunden wurden und die Gebäude noch bewohnt sind und bauliche Strukturen wie Dachböden und Gewölbekeller fehlen.

Wochenstuben kommen nicht nur in Kellern oder auf Dachböden vor. Arten wie die Zwergfledermaus können auch Gebäude bewohnen, denen man die möglichen Quartiere (hinter Fensterläden, in Öffnungen des Giebels...) nicht sofort ansieht. Die Gebäude sind daher zwingend rechtzeitig vor Abriss von einer fachkundigen Person dahingehend zu untersuchen

und ggf. sind entsprechend Maßnahmen zu ergreifen (siehe auch den bereits übernommenen Hinweis).

Dem Anbringen von insgesamt sechs Fledermauskästen an Gebäuden und im Bereich des geschützten Biotopes am Räßentälebach als Ersatz von temporären Ruheplätzen (nicht Wochenstuben!) wird zugestimmt. Das Landratsamt Zollernalbkreis regt an, dass die Kästen vor Beginn der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen anzubringen sind.

Es ist davon auszugehen, dass der Bereich des geschützten Biotopes am Räßentälebach ein geeignetes Jagdrevier darstellt und ggf. als Leitstruktur genutzt wird. Es wird gefordert, die Beleuchtung im Bebauungsplangebiet auf ein Minimum zu beschränken und, wie bereits in den Planunterlagen beschrieben, insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Das Biotop darf im Zuge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Gleichermaßen ist offenbar keine detaillierte Erfassung der betroffenen FFH-Mähwiesen erfolgt, da eine Artenliste fehlt. Die artenschutzfachliche Abarbeitung ist aufgrund der oben genannten Aspekte unvollständig und muss nachgearbeitet werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Thematik des FFH-Mähwiesen-Ausgleichs und des allgemeinen ökologischen Ausgleichs wurde in 2 Vor-Ort-Terminen mit den Vertretern des Landratsamts einvernehmlich besprochen. Diese Maßnahme wurde in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Gleichermaßen wurden die besprochenen Punkte im Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachgearbeitet.

Zum Thema „Fledermäuse“ wurde die Vorgehensweise im Vorfeld mit dem Landratsamt abgesprochen und entsprechende Hinweise so auch in den BBP aufgenommen. Insofern überrascht die vorliegende Stellungnahme. Sie führt aber zu keinen weiteren Festsetzungen oder Sachverhalten. Insofern wird sie zur Kenntnis genommen.

### **3.1.9 Hinweise zum Naturschutz**

Vom Landratsamt Zollernalbkreis wird angeregt in Bezugnahme auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 74 der Landesbauordnung die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) zu regeln:

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

Das Landratsamt Zollernalbkreis regt folgende Maßnahmen zum Bodenschutz an:

- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).



- Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen.
- Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
- Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 bis ...) zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z.B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die o.g. Maßnahmen sind teilweise bereits in den örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten. Teilweise gehen die Regelungen aber auch zu weit, da bei einem Pflegepark neben den naturschutzrechtlichen Fragen auch die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit beachtet werden muss. Insofern werden die bereits festgesetzten Punkte beibehalten, neue Festsetzungen werden nicht erfolgen. Der Anregung wurde teilweise entsprochen.

#### **3.1.10**

### **Hinweise - Artenschutz**

Da geplant ist, dass bestehende Gebäude abgerissen werden sollen, ist folgender Hinweis (oder ähnlich) im Bebauungsplan sinnvoll ist:

- Der Bauherr/die Bauherrin darf bei Abriss-, Anbau-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für

alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies umfasst unter anderem das Entfernen von Schwalbennestern und das Verschließen von Öffnungen zu Fledermaus-Quartieren. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht. Bei Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote kann zudem eine sofortige Einstellung der Arbeiten angeordnet werden.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis – Unterer Naturschutz – vor Maßnahmenbeginn wird daher dringend empfohlen. Gegebenenfalls muss ein Fachgutachter hinzugezogen werden. Bei Betroffenheit geschützter Arten können beispielsweise vorgezogene Maßnahmen erforderlich sein oder es kann eine Bauzeitenregelung verhängt werden. Das Landratsamt Zollernalbkreis weist darauf hin, dass die zuständige Naturschutzbehörde unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren kann, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Für nähere Informationen wird auf die Website <http://www.artenschutz-am-haus.de/> verwiesen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird nachrichtlich in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

#### **3.1.11 Heimaufsicht**

Das Landratsamt Zollernalbkreis hat in der Stellungnahme vom 28.04.2020 keine Bedenken gegen den künftigen "Pflegepark" geäußert, sondern lediglich darauf verwiesen, dass die Planung der stationären Pflegeinfrastruktur den Bestimmungen des Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetzes (WTPG) und den zur Durchführung dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechen muss. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Bebauungsplans wird weiterhin vom Betrieb eines Pflegeheimes, vom Erhalt der jetzigen Pflegeeinrichtung durch einen Neubau gesprochen und diese vollstationäre Pflege durch weitere Nutzungen wie Betreutes Wohnen, Kurzzeit- und Tagespflege sowie Wohnformen für an Demenz erkrankte Menschen ergänzt werden soll.

Tatsächlich, ausgehend von der am 10.06.2020 vorgestellten Planung, ist aber gar keine klassische stationäre Pflegeeinrichtung mehr vorgesehen. Stationäre Pflegeplätze sind nur noch in Form eines speziellen Angebotes für Demenzerkrankte ("Behütetes Haus" mit zwei geschlossenen Bereichen) geplant.

Es handelt sich ansonsten um Betreutes Wohnen und Tagespflege. Seitens der Heimaufsicht kann die Errichtung bzw. den Erhalt einer klassischen Pflegeeinrichtung rechtlich nicht vorgeben, sieht aber – wie im Entwurf des Bebauungsplans angeführt - ebenfalls einen dringenden Bedarf an (klassischen) stationären Pflegeplätzen. Es wird daher empfohlen auch zur beschriebenen Abrundung der verschiedenen Wohnangebote – den Erhalt der bisherigen stationären Pflegeplätze auch tatsächlich weiterhin vorzusehen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Ein Bebauungsplan zeichnet nicht die tatsächliche Planung ab, sondern schreibt vor, was in einem Planbereich städtebaulich gewollt und zulässig ist. Insofern sind darin auch Nutzungen zulässig, die in der Projektierung so nicht vorgesehen sind. Aber auch Senioreneinrichtungen sind wandelbar und hier muss der Bebauungsplan eine Flexibilität schaffen, um den Einrichtungen auch künftige Nutzungen und Änderungen in Konzepten zu erlauben. Insofern ist der BBP zukunftsorientiert angelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.1.12 Baurecht**

Der Bebauungsplan „Pflegepark“ der Stadt Schömberg ist nicht vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt (Flst. Nrn. 530, 531 und 532; dabei handelt es sich nicht um eine planerische Unschärfe). Der FNP wird derzeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Bebauungsplan kann laut § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB vor dem FNP bekanntgemacht, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (materielle Planreife).

Dafür ist sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig. Der Bebauungsplan bedarf dann der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 S. 1 i.V.m § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB).

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der FNP ist derzeit in der Phase der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Darin ist die Fläche „Pflegepark“ mit den Darstellungen des BBP konform. Insofern kann von einem Parallelverfahren ausgegangen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **3.2           Regierungspräsidium Tübingen**

Schreiben vom 23.10.2020

### **3.2.1       Ziele der Raumordnung**

Für die Errichtung/Erweiterung der geplanten Seniorenwohnanlage hat die Stadt Schömburg mit Schreiben vom 25.06.2019 einen Antrag auf Zielabweichung vom Ziel der Raumordnung "Regionaler Grünzug" (Vorranggebiet) gestellt. In der Entscheidung vom 17.03.2020 hat das Regierungspräsidium Tübingen die beantragte Zielabweichung unter Maßgaben zugelassen.

Das Konzept für das Seniorenwohnheim hat sich zwischenzeitlich allerdings geändert, weshalb am 22.07.2020 eine Besprechung dazu stattfand. Nach dieser Besprechung haben die Bauherrschaft und der Betreiber einen neuen städtebaulichen Entwurf erarbeitet mit dem Ergebnis, dass die gesamte Anlage nach Westen verschoben und das Flurstück Nr. 533 frei von Bebauung bleiben wird (mit Ausnahme der untergeordneten Flächenanteile im Süden, die für die Errichtung des Kreisverkehrs zur Erschließung der Anlage benötigt werden).

Die vorgelegten Planunterlagen zum Bebauungsplan "Pflegepark" entsprechen dem nach der Besprechung vom 22.07.2020 vorgelegten städtebaulichen Entwurf, bei dem das Flurstück Nr. 533 nur für die Errichtung des Kreisverkehrs in Anspruch genommen wird.

Das Regierungspräsidium Tübingen weist darauf hin, dass damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans am östlichen Rand bezüglich der regionalplanerischen Festsetzungen innerhalb der sogenannten "planerischen Unschärfe" liegt, so dass das Ziel "Regionaler Grünzug" dem vorliegenden Bebauungsplan "Pflegepark" nicht entgegensteht.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **3.3           Regionalverband Neckar-Alb**

Schreiben vom 04.11.2020

Der Regionalverband Neckar-Alb macht darauf aufmerksam, dass mit dem oben genannten Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Umstrukturierung der Seniorenanlage am Ortsrand von Schömburg nach Osten geschaffen werden.

Die nun vorliegende Planung, die im Osten zurückgenommen wurde, berührt den Regionalen Grünzug (Vorranggebiet) nur mehr randlich und fällt in den Bereich der planerischen Unschärfe. Somit steht der Regionale Grünzug dem Vorhaben nicht mehr entgegen.

Der Regionalverband Neckar-Alb weist darauf hin, dass bei der parallel durchgeführten 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Umfang der neuen Sonderbaufläche Seniorenheim der neuen Planung angepasst werden muss.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.