

STADT **SCHÖMBERG**
STADTTEIL **SCHÖMBERG**
LANDKREIS **ZOLLERNALBKREIS**

BEBAUUNGSPLAN

>>INDUSTRIEGEBIET NORD<<
4. ERWEITERUNG

Begründung



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer**Inhalt**

1. Allgemein
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Abgrenzung des Plangebietes
4. Verfahrensweg
5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
- 5.1 Regionalplan
- 5.2 Flächennutzungsplan
- 5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne
6. Lage und derzeitige Nutzung
7. Planungskonzept
- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Verkehr
- 7.4.1 Verkehrliche Erschließung
- 7.4.2 Fußwege
- 7.5 Grünordnung
- 7.6 Forstwirtschaftliche Belange
8. Ver- und Entsorgung
- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserableitung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.4 Fernmeldetechnik
- 8.5 Abfall, Wertstoffe
9. Bodenordnung
10. Geologie
- 10.1 Geologische Situation
- 10.2 Archäologische Denkmalpflege
11. Örtliche Bauvorschriften
- 11.1 Dachformen, Dachneigungen
- 11.2 Regenerative Energien, Äußere Gestaltung von Gebäuden
- 11.3 Einfriedungen
- 11.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen
- 11.5 Werbeanlagen
12. Städtebaulichen Daten
- 12.1 Flächenbilanzierung
- 12.2 Grundflächenzahl
13. Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Schömberg liegt am westlichen Rand des Zollernalbkreises, angrenzende an den Landkreis Rottweil. Die Stadt Schömberg besteht aus den Stadtteilen Schömberg und Schörzingen und beheimatet derzeit ca. 4.700 Einwohner. Schömberg verfügt über eine gute Infrastruktur.

Die Lage am Rande der Schwäbischen Alb, verbunden mit dem überregional bekannten Stausee „Schlichemtalsperre“, verleiht Schömberg einen überdurchschnittlichen Wohnwert. Allerdings zeichnet sich Schömberg auch als guter Gewerbe- und Industriestandort aus. Durch die Lage an der B 27 sind die Zentren Balingen und Rottweil sowie die BAB 81 gut und zeitnah zu erreichen. Im Jahre 2018 waren in Schömberg (gemäß Angaben des statistischen Landesamts Baden-Württemberg) ca. 1.020 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze gemeldet. Damit hat Schömberg sein wirtschaftliches Potential allerdings noch nicht ausgeschöpft.

Das Plangebiet „Eulenloch – Hinter Böllen“ wurde im Jahre 1984 als Industriegebiet ausgewiesen und ein entsprechender Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt. Im Jahre 1994 wurde dieser Plan, und eine entsprechende Erweiterung der Gebietskulisse, im Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ vereinigt und neu benannt. Im Jahre 2008 wurde dieser Plan erweitert und in Teilen geändert. Dies wurde im Planverfahren Bebauungsplan „Industriegebiet Nord – 2. Erweiterung und Änderung“ schließlich zur Rechtskraft geführt.

Diese seinerzeit geschaffenen Flächen sind nun nahezu vollständig aufgebraucht, bzw. werden für aktuell anstehende Ansiedlungen benötigt.

Im Jahre 2019 ist ein Betrieb auf die Stadt Schömberg zugekommen, mit einem Flächenbedarf von ca. 8,0 ha. Dieser bestehende Betrieb ist bisher in einer Nachbarkommune (ebenfalls im Zollernalbkreis gelegen) angesiedelt und stößt dort seit Jahren an seine Kapazitätsgrenzen, ohne Aussicht auf eine Erweiterungsmöglichkeit am jetzigen Standort. Für diesen Betrieb werden die restlichen Flächen im BBP „Industriegebiet – Nord“ benötigt und weitere 4,0 ha zusätzlich. Dabei handelt es sich um die Flächen westlich der bestehenden L 435 (Dautmerger Straße) bis hin zur K 7168 (Zimmerner Straße). Im Süden wird die Fläche durch die geplante Trasse der künftigen Ortsumgebung Schömberg (B27 neu) begrenzt.

Durch die Ansiedlung eines großen Betriebs sind nun die Flächen für Gewerbe und Industrie in Schömberg aufgebraucht, so dass ein örtlicher Siedlungsdruck im gewerblichen Bereich entsteht. In einem vorausgegangenen FNP-Verfahren wurde hier südlich der geplanten Trasse der künftigen Ortsumgebung Schömberg (B27 neu) eine weitere gewerbliche Fläche vorgesehen, welche nun planungs- und bauordnungsrechtlich gleichermaßen überplant werden und so den mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen abdecken soll.

Aus diesem Grund haben sich der Gemeinderat der Stadt Schömberg dazu entschlossen, die gewerbliche Entwicklung der Stadt voranzutreiben und die Flächen durch ein Bebauungsplan-Verfahren als gewerbliches Bauland zu entwickeln.

Im Jahre 2020 wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für beide Teilbereiche gefasst.

Nachdem etliche Abstimmungstermine mit den Behörden und den künftigen Nutzern erfolgt sind, wurde offensichtlich, dass die beiden Teilbereiche nicht weiter in einem Verfahren behandelt werden können. Im Teilbereich 1 (mit Investor) ist die Aufgabenstellung weitaus komplexer als im Teilbereich 2, welcher die mittelfristige gewerbliche Entwicklung der Stadt Schömburg darstellt. Hier sind zahlreiche Bewerber für unterschiedliche Flächen vorstellig, die kurzfristig ansiedeln möchten.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Stadt Schömburg am 15.04.2026 dazu entschieden, dass der Bebauungsplan „Industriegebiet Nord – 4. Erweiterung“ auf die kommunale Entwicklungsfläche im südlichen Teil reduziert werden soll. Die nördliche Fläche wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Nord – 3. Erweiterung“ weitergeführt.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Schömburg sieht sich seit Jahren einer konstanten Nachfrage an Gewerbeflächen gegenüber. Der Bestand an Reserveflächen in den bestehenden Gewerbegebieten ist so in der Vergangenheit geschrumpft und ist durch die Anfragen verschiedener Firmen nun nicht in der Lage dies aus den Reserveflächen abzudecken. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Gleichmaßen hat sich der Gemeinderat auch dazu entschieden, dass die beiden Bereiche in 2 verschiedene Bebauungsplanverfahren überführt werden sollen. Ein Verfahren für eine konkrete Ansiedlung eines größeren Betriebs und ein separates Verfahren für die kurz- bis mittelfristige gewerbliche Entwicklung der Stadt Schömburg.

Aktuell sind weitere Interessenten für gewerbliche Bauflächen vorstellig geworden. Um deren Interesse nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können, ist es erforderlich schnellstmöglich die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Industriegebiet – Nord – 4. Erweiterung“ zu schaffen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 26.02.2020 wurde der Vorentwurf der Planung beraten und beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend gefasst. Am 15.04.2026 wurde der neue Geltungsbereich beschlossen und der entsprechende Entwurf festgestellt.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord – 4. Erweiterung“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt. Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

4294, 4295, 4296, 4297/1, 4297/2, 4299, 4300/1, 4300/2, 4301, 4302, 4303, 4304, 4305, 4306, 4307, 4306/1, 4306/2, 4312, 4313/1, 4315/1, 4315/2, 4320, 4321, 4322, 4323, 4324, 4325, 4399

Insgesamt umfasst dieser Teilbereich ca. 60.700 m² (6,1 ha).

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Schömberg hat am 26.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Industriegebiet Nord – 4. Erweiterung“ aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plan-gebiets zu erlassen.

Im Vorfeld haben etliche Abstimmungsgespräche mit den hauptsächlich be-troffenen Behörden stattgefunden und wurden konzeptionell im Vorentwurf des BBP aufgenommen.

Dieser Vorentwurf (mit noch beiden Planungsbereichen) wurde nachfolgend im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB der Bürgerschaft zur Stellungnahme vorgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt und um Stel-lungnahme gebeten.

Nachdem die Stellungnahmen aus den beiden Verfahrensschritten eingegan-gen sind, wurden diese aufgearbeitet und entsprechend bewertet. Ein wesent-licher Aspekt daraus war, dass es sinnvoll ist, dass beide Planungsbereiche in verschiedene Bauleitplanverfahren aufgeteilt werden sollen.

Am 15.04.2026 hat sich der Gemeinderat der Stadt Schömberg mit den Anre-gungen und Stellungnahmen befasst. Anschließend wurden diese beraten und über sie entschieden. Der Entwurf des Bebauungsplans „Industriegebiet Nord – 4. Erweiterung“ wurde am 15.04.2026 festgestellt. Anschließend wurde be-schlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nachfol-gend nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sol-len die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt werden.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte Regionalplan 2013 sind die wesentlichen Bereiche der jetzigen Planung als Siedlungsbereiche für Gewerbe und Industrie bereits vorgesehen. Im westlichen Teilbereich des Bereich 1 war ein kleiner Teil als „Grünzäsur“ (PS 3.1.2), im Übergang zur K 7168 ausgewiesen. Durch die Vor-belastungen der Industriebetriebe sowie der klassifizierten Straße ist dieser Grundsatz allerdings in der 5. Änderung des Regionalplans entsprechend an-gepasst worden. Diese haben allerdings ausschließlich den Planteil betroffen, der nicht weiter Inhalt dieser Planung ist.

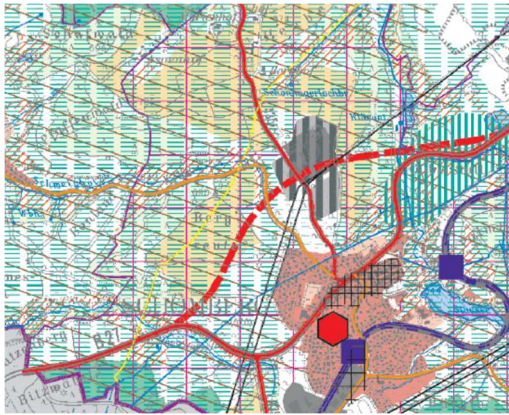


Bild: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2013

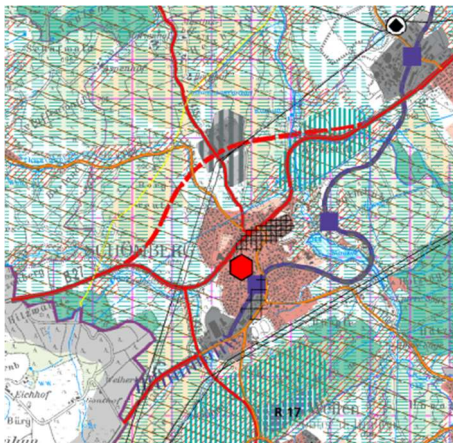


Bild: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2013 – 5. Änderung

Es sind keine Ziele der Raumordnung unmittelbar tangiert.

5.2 Flächennutzungsplan



Bild: Auszug aus dem FNP – 8.Änderung – GVV Oberes Schlichemtal

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (8.Änderung) des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal ist das Plangebiet in wesentlichen Teilen enthalten. Die Fläche südlich der Trasse der künftigen Ortsumfahrung Schömberg (B 27 neu) ist im FNP komplett als gewerbliche Fläche dargestellt. So dass dieser Bereich aus dem FNP entwickelt ist. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

6. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt ca. 300 m außerhalb des Ortsrandes der Stadt Schömberg in Richtung Dautmergen.

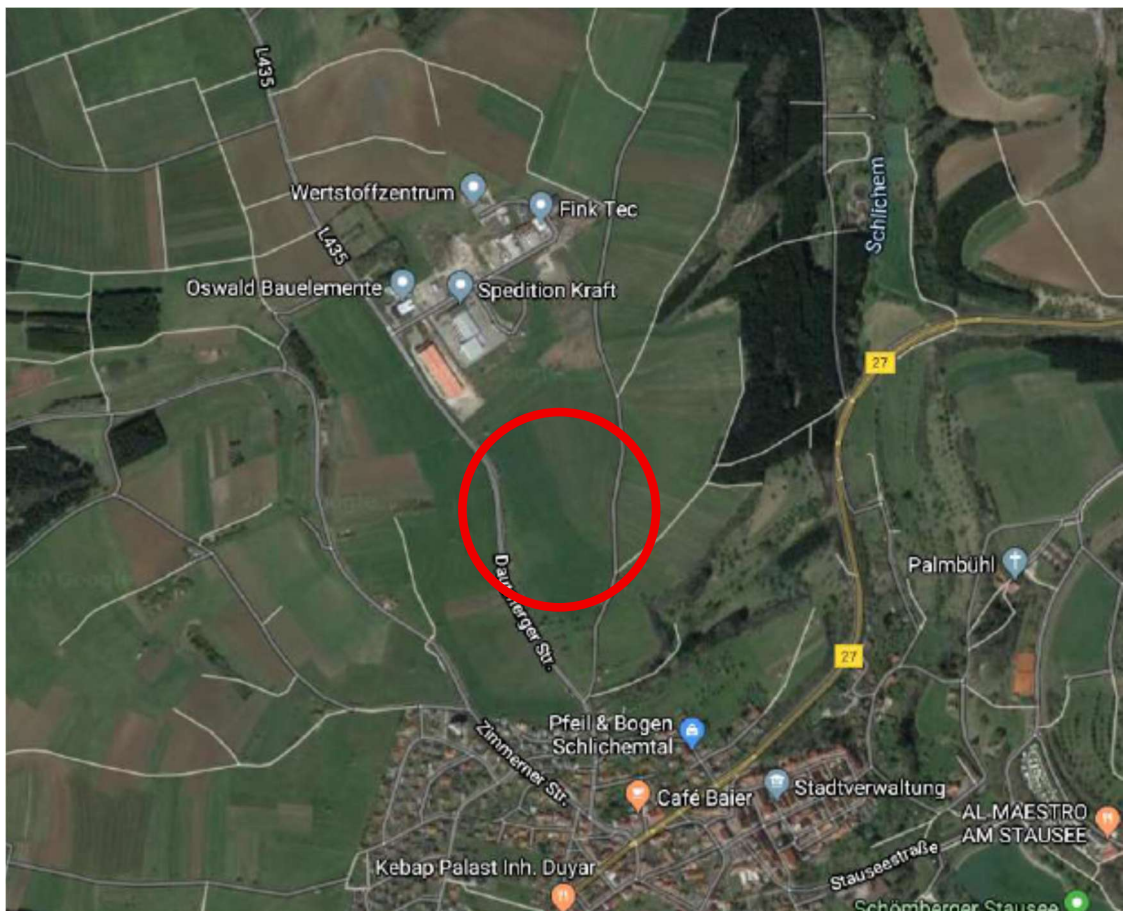


Bild: Lage in der Ortschaft

Die Fläche südlich der Trasse der künftigen Ortsumfahrung Schömberg (B 27 neu) wird für die Eigenentwicklung der Stadt Schömberg benötigt und grenzt südlich an das bestehenden „Industriegebiet Nord“ an.

Die nun vorliegende Planung weist in diesem Bereich ca. 6,1 ha an gewerblicher Fläche aus, um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen für die Stadt Schömberg sicherzustellen.

Das Plangebiet ist in sich relativ eben. Dieser Bereich des Plangebiets ist überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünland intensiv bewirtschaftet. Die Flächen sind vollständig ausgeräumt.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP als „gewerbliche Fläche“ dargestellt. Aus diesen städtebaulichen Absichten des FNP entwickelt sich die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet.

Die zentralen und ortsabgewandten Bereiche des Bebauungsplans „Industriegebiet Nord – 4. Erweiterung“ werden als „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Damit können die bestehenden Nutzungen und industriellen Tätigkeiten fortgeführt werden.

Die Planung hat hier einen Schutzabstand von ca. 400 m zum Ortsrand von Schömberg als Grenze zum Industriegebiet festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass die bestehenden Gebäude an der Ortsrandlage von Schömberg nicht durch Immissionen beeinträchtigt werden. Zu den Nachbardörfern Dautmergen, Dotternhausen und Zimmern u.d.B sind die Abstände weitaus größer, so dass auch hier keine Konfliktsituation entstehen kann. Diese Annahme wurde gutachterlich durch das Büro Kurz + Fischer in der Schallimmissionsprognose „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Industriegebiet Nord, 4. Erweiterung“ untersucht und bestätigt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Planung setzt weiteren Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung in den Bereichen des „Industriegebiet“ (GI). Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke werden hier ausgeschlossen, da das Industriegebiet ausschließlich gewerblicher Nutzungen dienen soll. Die o.g. Nutzungen sind auch in Mischgebieten o.ä. zulässig, insofern mehr verfügbar als Gewerbe- oder Industriegebietsflächen.

Gleichermaßen werden Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal ausgeschlossen, da hier gehäuft Konflikte zwischen Wohnen und gewerblicher Tätigkeit auftreten. Aus diesem Grunde soll Wohnen und Gewerbe städtebaulich klar getrennt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat sich sowohl der Regionalverband als auch das Regierungspräsidium klar dazu ausgesprochen, dass Einzelhandel im Gebiet ausgeschlossen werden sollte, um Agglomeration und unzulässige raumordnerische Auswirkungen zu verhindern. Diesem Wunsch wurde nachgekommen, ausgenommen für selbstproduzierte Ware.

Die Bereiche, die die 400 m Linie zu Schömberg unterschreiten werden in der Planung als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit können weitere, nicht immissionsbehafte Unternehmen angesiedelt werden und

gleichermaßen die Bevölkerung in ihren Schutzbedürfnissen unterstützt werden.

Die Planung setzt weiteren Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung in den Bereichen des „Gewerbegebiet“ (GE), um hier eine städtebaulich ansprechende Situation zu erreichen. Die Ausschlüsse gelten analog zu denen im Industriegebiet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im zeichnerischen Teil eine Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) fest. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet mit 0.8 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Flächen zu erreichen und somit eine sehr kompakte Bauweise zu ermöglichen. Dazu tragen die sehr großzügig gefassten Baugrenzen bei. Künftigen Bauherren kann eine sehr kompakte und wirtschaftliche Bebauung angeboten werden. Dies trägt dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden bei. Die Planung setzt unterschiedliche maximale Gebäudehöhen fest. Im Bereich des Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird eine maximale Gebäudehöhe von 12-14 m festgesetzt. Die Werte werden in Meter über Normallnull (m ü.NN) angegeben. Hier nimmt die Planung entsprechend der Höhenentwicklung auch auf das künftige Orts- und Landschaftsbild Rücksicht und setzt in den Randlagen geringere Höhen fest.

Im Bereich des Industriegebiets nach § 9 BauNVO sind Gebäudehöhen zwischen 15 m und 20 m zulässig. Hier können die Gebäudehöhen stufenweise von außen nach innen ansteigen. Die Werte werden in Meter über Normallnull (m ü.NN) angegeben.

Generell ist im Plangebiet festgelegt, dass die Gebäudehöhen punktuell durch technische Anlagen oder Silos bis zu 5 m überschritten werden dürfen.

Für den gesamte Planbereich ist gleichermaßen festgesetzt, dass eine Baumassenzahl von 9,0 als weiteres regulierendes Element ausgewiesen wird.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt, um künftigen Gewerbetreibenden eine großzügige Entfaltung ihrer baulichen Anlagen zu ermöglichen und durch kompakte Bauweise den Flächenverbrauch zu vermindern.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das künftige Plangebiet „Industriegebiet Nord – 4. Erweiterung“ wird an den bisher vorhandenen Bestand angeschlossen. Dazu haben mit dem RP Tübingen, Abteilung Straßenbau und dem Landkreis Zollernalbkreis mehrere Abstimmungsgespräche stattgefunden. Dabei wurde vor allem die in der Planungsphase befindliche B27neu thematisiert. Es wurde hier besprochen, dass ein 80 m breiter Korridor einer möglichen Trasse der B 27neu von jeglichen Planungsaktivitäten freigehalten werden muss. Dies wurde in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Gleichermaßen soll die künftige Anbindung des Plangebiets sowie die der L 435 im Plan nachrichtlich dargestellt werden. Im Rahmen der Überlegungen könnte dies wirksam über einen Kreisverkehr erfolgen. Dieser wurde nachrichtlich gestrichelt in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die gewerbliche Fläche anbinden zu können ist eine Erschließung über die bestehende L 435 erforderlich. Dazu sind die straßenbaurechtlichen Anforderungen für Knotenpunkte bei klassifizierten Straßen zu beachten.

Aus diesem Grund wird in der L 435 eine weitere Linksabbiegespur für den in das Gebiet einfahrenden Verkehr vorgesehen und so ein Knotenpunkt ausgestaltet. Damit kann die Verkehrssicherheit auf öffentlichen und klassifizierten Straßen gewährleistet werden. Der Knotenpunkt ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt über eine neu herzustellende Straße (Planstraße A), die mit einer Straßenbreite von 7,0 m ausreichend Raum für gewerblichen Verkehr bietet. Sie wird als Stichstraße hergestellt. Am Ende der Straße wird ein Wendekreis hergestellt. Dieser wird mit einem Durchmesser von 28 m gebaut. So ist ein Wenden auch für große gewerbliche Fahrzeuge gewährleistet.

7.4.2 Fussgänger

Parallel zur „Planstraße A“ wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m durch das komplette Gebiet angelegt. Damit ist die Sicherheit von Fußgängern im Gebiet gewährleistet.

7.5 Grünordnung

Die Kommunen sind nach § 2 (4) i.V § 1 (6) Nr. 7 BauGB verpflichtet, im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen. Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben, der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurde ein Grünordnungsplan (GOP) und ein Umweltbericht sowie artenschutzrechtliche Prüfungen durch das Büro Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH, Rottweil ausgearbeitet.

Die Bestandsbewertung durch das Büro Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH, Rottweil wird über den Zeitraum einer ganzen Vegetationsperiode (September 2019 bis Oktober 2020 sowie Januar 2025 bis Oktober 2025) beobachtet und erhoben. Damit kann eine sehr umfassende Bewertung des Bestandes festgestellt werden.

Die Umweltprüfung, die artenschutzrechtliche Prüfung und der Grünordnungsplan sowie die ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind Bestandteil der Planung und liegen der Begründung bei.

8. VER - UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Wasserleitung entlang der L435. Die Kapazitäten im dortigen Leitungsnetz sind für die Versorgung mit Frischwasser ausreichend. Für den gesamten Planbereich sind Ringleitungen vorgesehen. Die bestehende Leitung hat eine Dimension DA 150.

8.2 Abwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebiets hat nach den gesetzlichen Grundlagen im Trennsystem zu erfolgen. Die Planung baut auf diesen Grundsätzen auf.

Das vorliegende Plangebiet setzt fest, dass die anfallenden Schmutzwässer in Richtung des bestehenden Mischwasserkanals im Bereich des IG Nord geleitet wird. Der Mischwasserkanal hat eine Dimension **DN 500** und kann somit die Schmutzwassermengen des künftigen Gewerbegebiets mühelos aufnehmen.

Zur Entsorgung der Regenwässer aus dem Gebiet sind separate Regenwasserkanäle herzustellen und eine Retentions- und Reinigungsanlage im Süden des Plangebiets herzustellen. Neben der Rückhaltung der Regenwässer muss die Anlage auch eine Reinigungsfunktion übernehmen. Es ist hier geplant, dass dies durch einen entsprechenden Sandfilter im Becken erfolgen soll. Die Bemessung der Retentionsanlage wird auf das 5-jährige Regenwasserereignis erfolgen. Die Retentions- und Reinigungsanlage wird in offener Bauweise als Erdbecken erfolgen.

Danach können die Regenwässer gedrosselt an die „Schlichem“ abgegeben werden. Die Drosselung wird so erfolgen, dass im Vorfluter keine zusätzliche Belastung erfolgen wird. Die Ableitung erfolgt über eine bereits in den landwirtschaftlichen Flächen verlegten Verdolung in Richtung der Vorflut.

Die Entwässerung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Zollernalbkreis konzeptionell besprochen. Im weiteren Verfahren des Bebauungsplans sowie der Erschließungsplanung wird eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Zollernalbkreis beantragt.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über das „Überlandwerk Eppler GmbH“ sichergestellt. Dabei ist ein Anschluss an das bestehende Ortsnetz erforderlich. Eine Erdverkabelung ist vorgesehen.

8.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert, bzw. mit der Vodafone GmbH die Möglichkeit der Versorgung des Gebiets abgestimmt.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Zollernalbkreis durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Zollernalbkreis sichergestellt.

9. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Flächen werden komplett durch die Stadt Schömberg erworben und neu parzelliert.

10. GEOLOGIE

10.1 Geologische Situation

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein geologisches Gutachten erstellt. In diesem enthalten sind die geologischen Einschätzungen und Kenngrößen zur anstehenden Geologie. Gleichmaßen wurden die anstehenden Böden auf eventuelle geogene Belastungen hin untersucht. Das geologische Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Zusätzliche wurde folgender Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

„Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Posidonienschiefer-Formation sowie der Jurensismergel-Formation. Diese sind lokal von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.“

Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.“

10.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart -Denkmalpflege- unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Dachformen, Dachneigung

Für Dachformen und Dachneigungen ergehen keine Festsetzungen.

Die Stadt Schömburg bringt damit zum Ausdruck, dass sie künftigen Bauentwicklungen die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und einen maximalen Spielraum einräumt. Dies geschieht vor allem im Hinblick auf eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundstücke und einem damit verbundenen flächensparenden Bauen. Vor allem im gewerblichen Bereich ist dies unbedingt notwendig und trägt auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

11.2 Regenerative Energien und äußere Gestalt von Gebäuden

Regenerative Energieformen werden für das Plangebiet im Rahmen dieser Begründung ausdrücklich empfohlen. Landesrechtliche Grundsätze sind hier bereits vorhanden, so dass die Bauleitplanung hier keine weitergehenden Festsetzungen schafft.

Um die Sicherheit auf öffentlichen Straßen zu gewährleisten schreibt die Planung vor, dass keine Blendwirkungen durch Solar- oder Photovoltaikanlagen auf die Straßen ausgehen dürfen. Gleiches gilt im Übrigen für Elemente der Fassaden- und Dachgestaltung.

11.3 Einfriedungen

Zur Sicherstellung der Schutzbedürfnisse sind Einfriedungen bis maximal 2,0 m zulässig. Angrenzend an landwirtschaftliche Erschließungswege und öffentliche Verkehrsflächen muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Ausdrücklich sind sogenannte Solarzäune von diesen Festsetzungen ausgenommen.

11.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

11.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Landesstraße L 435 bzw. der Kreisstraße K 7168, Rechnung tragen. Die Planung berücksichtigt die Belange des Fernstraßengesetzes. Werbeanlagen sind aus städtebaulichen Gründen nur am Ort der Leistung zulässig.

12. STÄDTEBAULICHE DATEN

12.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Industriegebiet GI	32.400	3,24 ha	53
Gewerbegebiet GE	11.400	1,14 ha	19
Verkehrsgrün PFF 1	1.900	0,19 ha	3
Ortsrandeingrünung PFF 2	4.600	0,46 ha	8
Retentionsbereich PFF 3	1.300	0,13 ha	3
Magerwiese PFF 4	4.100	0,41 ha	7
Straßenflächen	5.000	0,50 ha	8
Gesamtfläche BBP	60.700	6,07	100,0

12.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet (GE) 0,8

Industriegebiet (GI) 0,8

13. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung werden die Bereiche nach Bedarf erschlossen.

Aufgestellt:

Schömberg, 26.02.2020
geändert am 15.04.2026

.....
Karl – Josef Sprenger
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schömberg,

.....
Karl – Josef Sprenger