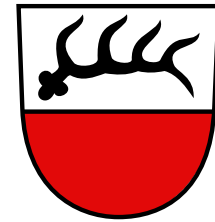


ZOLLERNALBKREIS

STADT

**SCHÖMBERG**

GEMARKUNG SCHÖRZINGEN



## BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und  
den örtlichen Bauvorschriften

**"Neuhausstraße 4"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



26.05.2021

**Stadt Schömburg**  
**Alte Hauptstraße 7**  
**72355 Schömburg**  
**Tel.: 07427 / 9402-0**

 **SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

## INHALT

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
2.	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES	1
2.1	Lage im Raum	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	2
3.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Vorliegende Bauleitpläne	4
3.4	Förmliches Aufstellungsverfahren	5
4.	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	6
4.1	Morphologische Voraussetzungen	6
4.2	Nutzungsstrukturen	6
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen	7
4.4	Frei- / naturräumliche Strukturen	8
4.5	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	9
4.6	Eigentumsverhältnisse	9
5.	PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT	9
5.1	Nutzungskonzept	10
5.2	Bebauungskonzept	10
5.3	Grün- und Freiflächenkonzept	11
5.4	Erschließungskonzept	12
5.5	Ver- und Entsorgung	12
6.	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	13
6.1	Artenschutzfachbeitrag	13
6.2	Umweltfachliche Einschätzung der Vorhabenauswirkungen	14
7.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise	16
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
9.	ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG	17

## **1.** **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Eigentümer des Grundstücks Neuhausstraße 4 in Schömberg-Schörzingen beabsichtigt, das vorhandene freistehende Wohn- bzw. Einfamilienhaus im Sinne der boden- bzw. flächenschonenden Nachverdichtung baulich aufzustocken.

Damit entspricht das Vorhaben auch in vollem Umfang dem von der Stadt Schömberg generell verfolgten Grundsatz bzw. der Zielvorgabe einer konsequenten "Innen-vor-Außenentwicklung", bei der insbesondere Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Ortslage planerisch definiert und baulich umgesetzt werden sollen.

Da für die relevanten Ortslage bislang kein Bebauungsplan vorliegt und das Bauvorhaben die Kriterien bzw. gesetzlichen Vorgaben der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB nicht erfüllt, ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.

Auf dieser Grundlage wurde die Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg beauftragt, für den Entwicklungsbereich "Neuhausstraße 4" einen Rechtsplan als zwingend erforderliche planungs- bzw. formalrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des oben genannten Vorhabens zu erstellen.

## **2.** **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

### **2.1** **Lage im Raum**

Schörzingen ist ein Ortsteil der Stadt Schömberg und befindet sich ca. 12 km südwestlich der Großen Kreisstadt Balingen und ist Bestandteil des Zollernalbkreises.

Schömberg gehört neben den Gemeinden Dautmergen, Dotternhausen, Dormettingen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg dem Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal an.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße B 27 sowie die L 434, welche die Gesamtgemarkung in Nord-Süd-Richtung durchlaufen gewährleistet.

Der Planungsbereich selbst befindet sich in der unmittelbaren nordöstlichen Ortseingangssituation von Schörzingen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden und Westen durch die Zollernstraße (Flurstück Nr. 2352)
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 2351/5 (Neuhausstraße 2)
- Im Süden durch westliche und nördliche Grenze des Gehwegs im Verlauf der Weilener Straße (Flurstück Nr. 1601/4) und der Neuhausstraße (Flurstück Nr. 160).

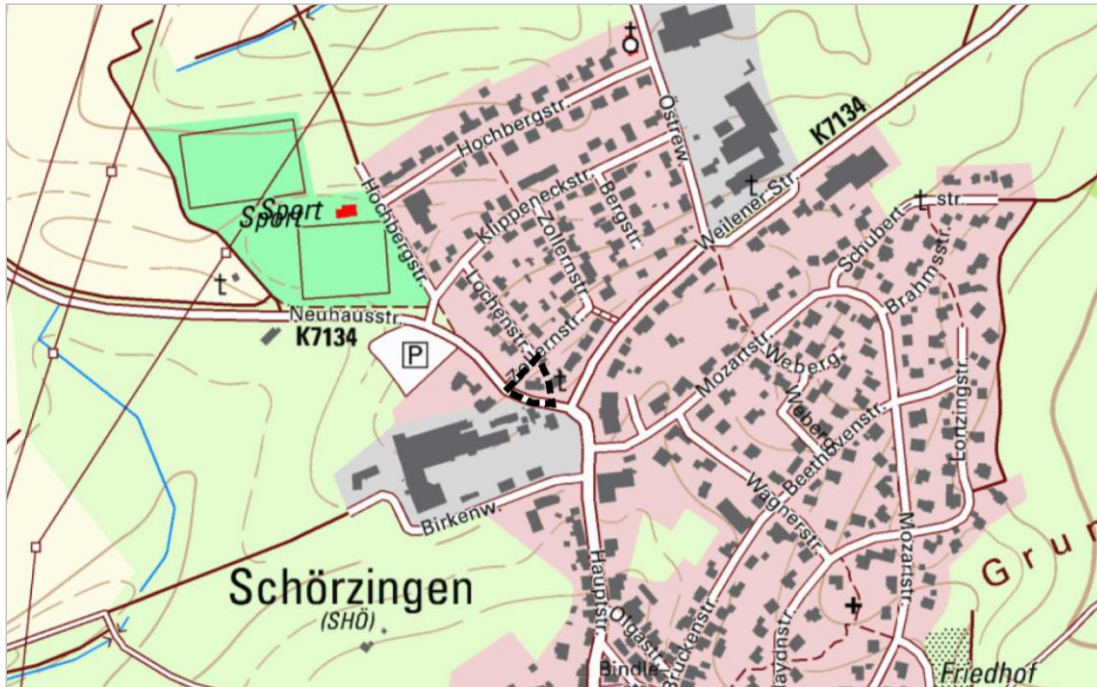


Abb. 1: Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Maßstab 1:5000 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

## 2.2

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" und der örtlichen Bauvorschriften "Neuhausstraße 4" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 606 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen sowie öffentliche Verkehrsflächen definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgendes Grundstück / Flurstücksnummer: 2351/6

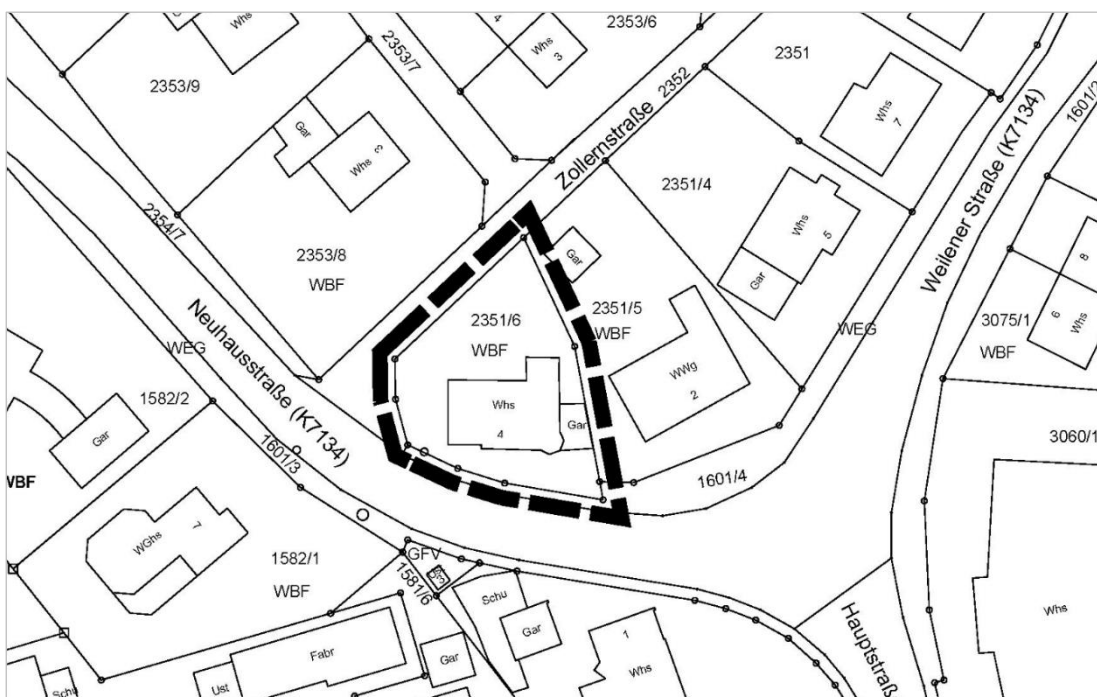


Abb. 2: Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Schömberg, Gemarkung Schörzingen (Ausschnitt o. M.)



### **3.** **PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1** **Regionalplan**

Die Stadt Schömburg bzw. der Ortsteil Schörzingen ist in der Region Neckar-Alb generell dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Im vorliegenden Regionalplan Neckar-Alb wird Schömburg dabei gemäß der "Genehmigung Regionalplan Neckar-Alb 2013" des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 31.03.2015 als Unterzentrum von der Verbindlichkeit ausgenommen und ist somit Kleinzentrum, das als Standort von Einrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der zentralörtlichen Grundversorgung ausgewiesen ist.

Darüber hinaus ist die Stadt Schömburg Bestandteil der in der Strukturkarte als Korridor ausgeformten Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen (- Rottweil), in der die zukünftige Siedlungstätigkeit an Standorten entlang der Entwicklungsachsen, vorrangig in den Zentralen Orten konzentriert werden soll. Durch die Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Achsen soll einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb weist den Bereich des Planungsgebiets "Neuhausstraße 4" konkret als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) aus.

Dabei grenzt der relevante Entwicklungsbereich unmittelbar an ein öffentliches Verkehrselement an (Neuhausstraße – L 7143), das als Straße für den großräumigen Verkehr (N) definiert ist.

Weitere Belange bzw. Vorgaben des Regionalplans sind darüber hinaus nicht tangiert.

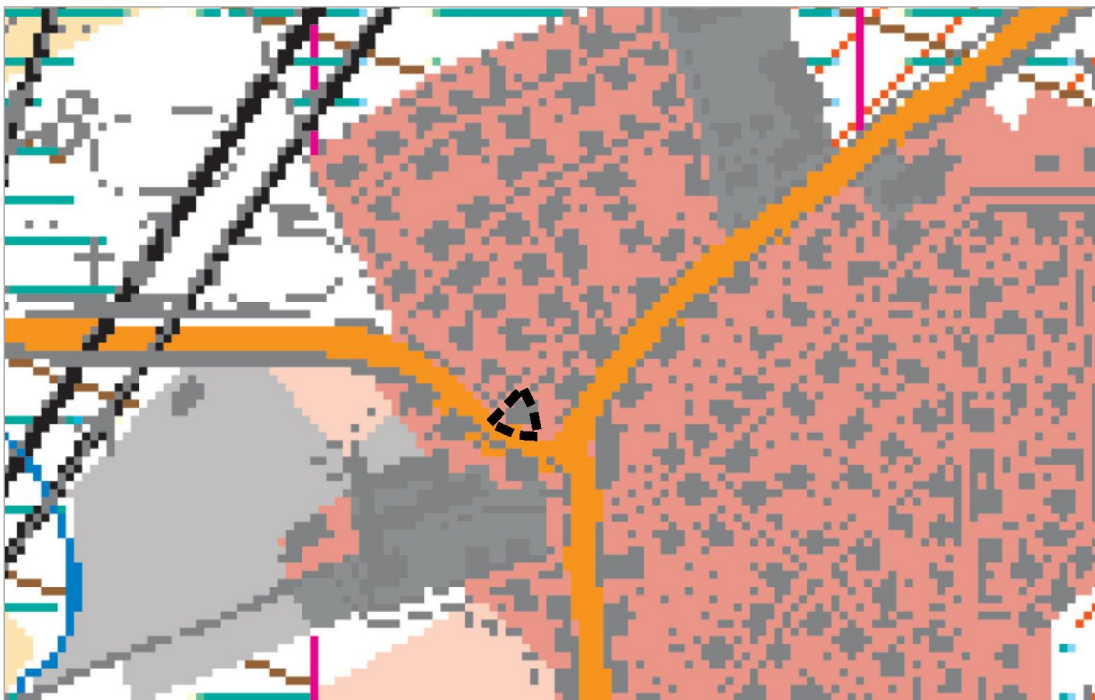


Abb. 3: Regionalplan 2013 Neckar-Alb, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

#### **3.2** **Flächennutzungsplan**

Die rechtskräftige 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsver-

bands Oberes Schlichemtal trifft für das Planungsgebiet die Festsetzung bestehende gemischte Baufläche.

Der konkrete Entwicklungsbereich ist damit Bestandteil der bestehenden gemischten Bauflächenausweisungen zwischen der Zollernstraße und der Ortslage bis zur Bruckenstraße.

Der gesamte nach Norden angrenzende Quartierbereich bis zum Ortsabschluss an der Hochbergstraße ist als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Sowohl deshalb, als auch auf Grund des vergleichbaren Nutzungsspektrums im Rahmen der geplanten Nachverdichtung, kann der Bebauungsplan "Neuhausstraße 4" als vollumfänglich aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

Unmittelbar dem Planungsgebiet westlich der Neuhausstraße (L 7134) benachbart ist der bestehende Bebauungsstreifen ebenfalls als Mischgebiet definiert, bevor weiter nach Westen folgend eine Fläche im Sinne von bestehender gewerblicher Baufläche anschließt.

Diese Ausweisung wird durch eine deutlich größere Flächenfestlegung in Form einer geplanten gewerblichen Baufläche nach Westen und Norden ergänzt.

Da der Bebauungsplan dabei gemäß seiner ausschließlichen vorgesehenen Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, wird die Stadt Schömberg die entsprechende Anpassung in die weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal einbringen bzw. vornehmen.

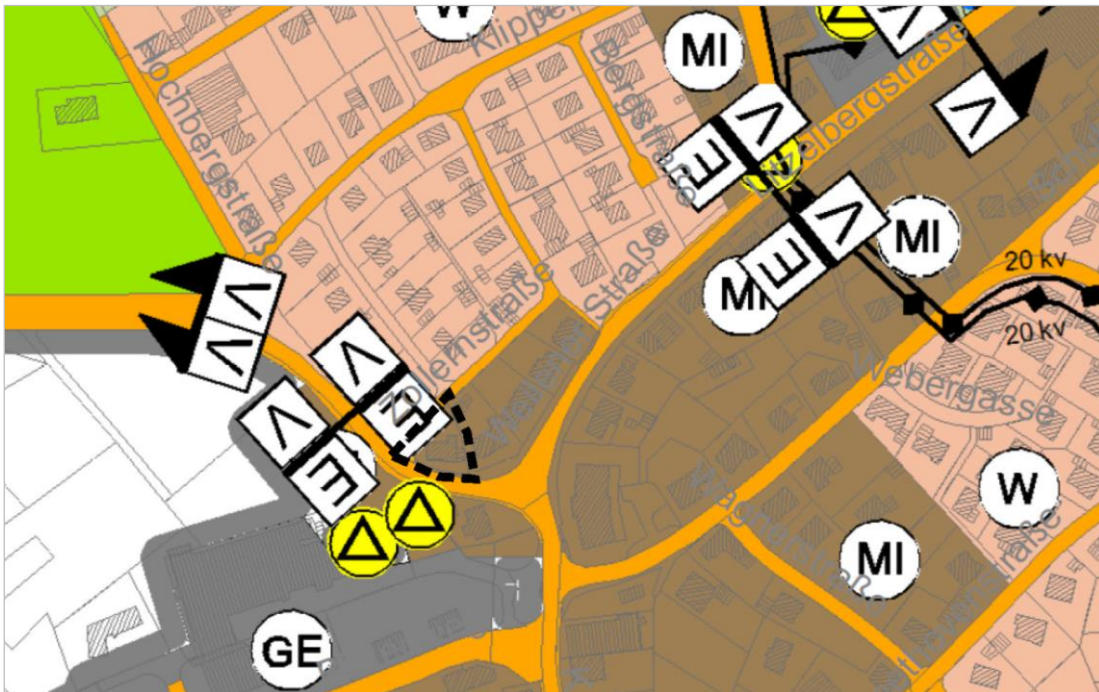


Abb. 4: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal (Ausschnitt o. M.)

### 3.3

#### Vorliegende Bauleitpläne

Für das Planungsgebiet bzw. den Grundstücksbereich der Neuhausstraße 4 liegt bislang kein rechtskräftiger Bauleitplan in Form eines Baulinien- oder Bebauungsplans vor.

Nach Norden schließt unmittelbar mit der Zollernstraße als Begrenzung der Baulinienplan "Katzenbol" (Genehmigung bzw. Rechtskraft seit 24.06.1959), der den Quartierbereich zwischen der Neuhausstraße, Klippeneckstraße und Zollernstraße planungsrechtlich definiert, an das Planungsgebiet an.

In räumlicher Nähe zum Entwicklungsbereich "Neuhausstraße 4" liegt darüber hinaus der Bebauungsplan "Brühl / Brühlwiesen Erweiterung" (Rechtskraft seit 09.02.1993) für den Ortsbereich nördlich der Mozartstraße vor.



Abb. 5: Angrenzende bzw. benachbarte Bauleitpläne (Ausschnitt o. M.)

### 3.4

#### **Förmliches Aufstellungsverfahren**

Der Schwerpunkt der vorliegenden Bebauungsplanung liegt auf der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als zentrale Anforderung.

Vor diesem Hintergrund erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neuhausstraße 4" grundsätzlich die Voraussetzungen eines "Bebauungsplans der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes)
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Diese Voraussetzungen wurden überprüft und liegen vor.

Die Erstellung eines Umweltberichts, einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt unter Punkt 6 dieser Begründung. Der Artenschutz ist dabei unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.



#### **4.** **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

Um eine planerische Einordnung der vorgesehenen baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des Quartierabschnitts "Neuhausstraße 4" treffen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbaren städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und im Gesamtkontext aufzuzeigen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration in die primär wohnbaulich, abschnittsweise gewerblich geprägte sowie ablesbar durchgrünte Ortslage – ein erweiterter Untersuchungsbereich betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandssituation in der relevanten Ortsrandlage beschreiben.

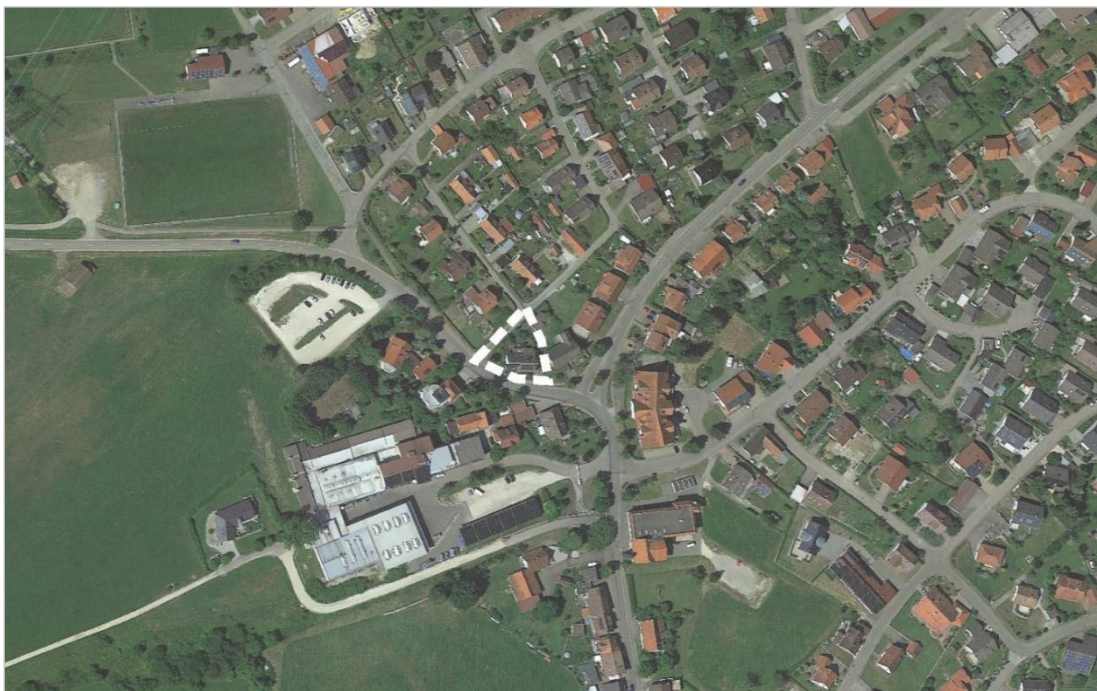


Abb. 6: Bestandssituation, Luftbild (Quelle: Google Earth)

##### **4.1** **Morphologische Voraussetzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich generell in der von Norden nach Süden zur Ortsmitte hin deutlich ablesbar kontinuierlich abfallenden Topographiesituation im Bereich der Ortslage von Schörzingen.

Dabei weist der relevante Grundstücksbereich der Neuhausstraße 4 eine Höhendifferenz von ca. 2,50 m auf, wobei die nordöstliche Grundstücksecke an der Zollernstraße den Hochpunkt und die südöstliche Ecksituation an der Neuhausstraße den Tiefpunkt darstellt.

##### **4.2** **Nutzungsstrukturen**

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen im Bereich der Ortssituation zwischen der Neuhausstraße und der Weilener Straße Straße liegt auf der Wohnnutzung.

Der Planungsbereich wird dabei ebenfalls ausschließlich im Sinne von Wohnen genutzt.

Das bedeutet, dass mit der geplanten Ausweisung des Quartiers "Neuhausstraße 4" als wohn-



baulich genutztem Entwicklungsbereich, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel bestätigt bzw. erweitert werden.

In räumlicher Nachbarschaft befindet sich westlich der Neuhausstraße – Hauptstraße ein bestehender Gewerbeschwerpunkt, der insbesondere ein international etabliertes Unternehmen, das primär Druckgussteile aus Magnesium am Standort Schörzingen produziert und vertreibt, umfasst

Deutlich vom Plangebiet räumlich abgerückt, befindet sich im nordöstlichen Abschluss von Schörzingen im Bereich der Weilener Straße / Oststraße ein weiterer, die nördliche Ortslage nutzungsstrukturell prägender gewerblich genutzter Bereich.

### 4.3

#### **Räumlich / bauliche Strukturen**

Innerhalb des Planungsbereichs bzw. auf dem relevanten Grundstück der Neuhausstraße 4 (Flst. Nr. 2351/6 ist bereits ein bestehendes Einzelgebäude in Form eines Einfamilienhauses zu verzeichnen.

Das Gebäude verfügt dabei über ein Satteldach mit einer weitestgehend gleichförmigen Dachneigung von ca. 45° und weist aktuell eine Traufhöhe von ca. 3,70 m und eine Firsthöhe von ca. 8,00 m ab Eingangs- bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe auf.

Zur Neuhausstraße hin ist eine Schleppgaube ausgerichtet, die ca. 35 % der Dachabwicklungslänge einnimmt.

Auf Grund dieser Parameter kann davon ausgegangen werden, dass das bestehende Wohngebäude 2 Vollgeschosse im Sinne der Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg aufweist

Auf der Gebäudenordseite befindet sich darüber hinaus auf der Eingangs- / Erdgeschossebene ein räumlich begrenzter Anbau, der um ca. 3,00 m vor die Fassade in Richtung Zollernstraße bzw. Hausgarten vorspringt und durch eine abschnittsweise abgewinkelte Weiterführung des Satteldaches gedeckt wird.

Die Gelände- bzw. Höhendifferenz zwischen der Zollernstraße und der Neuhausstraße wird über das abschnittsweise in unterschiedlicher Ausprägung sichtbare Untergeschoss, abgefangen bzw. ausgeglichen.

Dabei zeichnet sich das Untergeschoss in der südöstlichen Gebäudeecksituation an der Neuhausstraße annähernd als vollständige Geschosshöhe und auf der westlichen Gebäudeseite zur Zollernstraße hin lediglich als niedriges Sockelband ab.

Vor diesem Hintergrund befindet sich die Erdgeschossfußbodenhöhe ca. 2,50 m oberhalb des tiefsten Grundstückspunktes an der Neuhausstraße.

Da sich der Eingangsbereich in der mittleren Gebäudeposition an der Neuhausstraße befindet, ist vor diesem Hintergrund eine halbe Geschosshöhe zur Erdgeschossebene zu überwinden.

Zwischen dem bestehenden Gebäude Neuhausstraße 4 und dem benachbarten Grundstück Neuhausstraße 2 ist ein Garagenbauwerk im Sinne einer Einzelgarage als Grenzgarage positioniert.

Zur generellen Höhenabwicklung im unmittelbaren Planungsumfeld kann festgestellt werden, dass das Haus Neuhausstraße 4 mit den Gebäuden im Zuge der Weilener Straße auf Grund des Topographieverlaufs eine weitestgehend einheitliche Firstlinie bilden, obwohl diese Gebäude in einer 2- bis 3-Vollgeschossigkeit ausgebildet sind.

Die unmittelbar benachbarten Gebäude nördlich der Zollernstraße weisen grundsätzlich eine

ebenfalls vergleichbare 1- bis 2-geschossige Bauweise wie die Neuhausstraße 4 auf. Durch den nach Norden hin ansteigenden Topographieverlauf liegt die relative Trauf- und Firsthöhe in Meter ü. NN dieser Gebäude jedoch deutlich ablesbar über der Höhenabwicklung des Gebäudes Neuhausstraße 4.

Dies gilt auch für das unmittelbar gegenüber dem Planungsbereich befindliche Gebäude Neuhausstraße 7, das trotz annähernd identischer topographischer Höhenlage eine höhere Gebäudedimension in Form von voraussichtlich 3 Vollgeschossen in darüber hinaus differenzierter Dachausformung als Walm- / Flachdachkombination aufweist.

Mit dem Gebäude Mozartstraße 70 am Knotenpunkt Neuhausstraße / Hauptstraße / Weilener Straße in 3- bis 4-geschossiger Bauweise, einem sehr ausgeprägten Gebäudevolumen und einer entsprechenden Höhenabwicklung, befindet sich darüber hinaus eine bauliche Einheit mit einem deutlich abweichenden Maß der baulichen Nutzung ebenfalls bereits in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft zum Planungsbereich.

Generell ist die Satteldachform, bis auf insbesondere die gewerblich genutzten Einheiten, die vorherrschende Dachstruktur in der Ortslage von Schörzingen.



Abb. 7: Bestandssituation 28.03.2021

#### 4.4

#### **Frei- / naturräumliche Strukturen**

Für den relevanten Quartierbereich "Neuhausstraße 4" wird vom Büro Helbig Umweltplanung, Leonberg eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil der Umweltfachlichen Einschätzung ist.

Unter städtebaulich-freiräumlichen Aspekten kann generell festgestellt werden, dass der nicht überbaute Grundstücksbereich innerhalb des Plangebiets im Sinne eines Hausgartens genutzt wird.

Dabei sind differenzierte Vegetationsstrukturen mit überwiegenden Grasland- / Wiesenflächen und einzelnen Hecken sowie (Obst-)Baumstandorten zu verzeichnen.

Die gesamte Ortslage, insbesondere auch der gesamten Quartierbereich Neuhausstraße / Weilener Straße ist darüber hinaus gekennzeichnet von großzügigen und typischen Hausgartenstrukturen des eher ländlich geprägten Raumes.

## 4.5

### Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Das Planungsbereich wird unmittelbar von den bestehenden Verkehrselementen der Neuhausstraße (K 7134) im Westen und der Zollernstraße im Norden begrenzt.

Die Neuhausstraße (K 7134) weist dabei einen entsprechend ihrer Funktion ausgebildeten Querschnitt mit Fahrbahnfläche und getrennten beidseitigen Gehwegen auf.

Die Zollernstraße ist als ausschließliches Erschließungselement mit sehr begrenztem wohnquartierlichem Verkehrsaufkommen als höhengleiche Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwicklungsbereich generell an das öffentliche Verkehrssystem angeschlossen und durch seine Lage an der Neuhausstraße (K 7134) darüber hinaus auf direktem Weg mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Sowohl die fahrverkehrliche Erschließung des Grundstücks Neuhausstraße 4 (Zufahrt Garage), als auch der fußläufige Zugang zum Gebäude erfolgt dabei direkt von der Neuhausstraße (K 7134) aus.

Sowohl die Neuhausstraße (K 7134) – Hauptstraße (K7157), die Schörzingen von Süd nach Nord durchläuft, als auch die mit diesem Verkehrszug in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich verknüpfte Weilener Straße (K 7134), die Richtung Westen die Ortslage verlässt, stellen die verkehrlichen Kurzschlüsse zu den übergeordneten Verkehrselementen der L 434 und L 435 nach Schömberg und über die B 27 nach Balingen her.

## 4.6

### Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im privaten Eigentum.

## 5.

### PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT

Die Grundlage für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung "Neuhausstraße 4" bildet der Entwurf des Bauvorhabens des Architekturbüros Patrick Saffrin aus Schömberg vom 17.12.2020.

Dabei kann auf dieser Grundlage, nachfolgendes entwurfliche Bauungskonzept bzw. Planungsziel beschrieben werden.



Abb. 8: Neuhausstraße 4 – Grundrisse und Ansichten, 30.04.2021, Architekt Patrick Saffrin (Darstellungen o. M.)



## 5.1

### Nutzungskonzept

Der Quartierbereich "Neuhausstraße" soll insbesondere auf Grund des vorhandenen Bedarfs bzw. gemäß der Intension des Vorhabens, analog seiner heutigen Nutzung, primär dem Wohnen dienen.

Vor diesem Hintergrund wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen.

Auf dieser Grundlage wird die Stadt Schömberg, wie bereits ausgeführt, die entsprechende Anpassung in die weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal einbringen bzw. vornehmen.

Diese planungsrechtliche Ausweisung ist auch deshalb am vorgesehenen Standort problemlos umsetzbar, da die angrenzenden Quartierbereiche bereits eine annähernd ausschließliche vergleichbare Nutzungsstruktur aufweisen und auch keine nutzungsstrukturellen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind.

## 5.2

### Bebauungskonzept

Generell soll das bereits auf dem Grundstücksbereich der Neuhausstraße 4 vorhandene Einfamilienhaus mit bislang einer Wohneinheit, durch eine bauliche Aufstockungsmaßnahme in ein Gebäude mit 2 Wohneinheiten erweitert werden.

Dabei wird der bestehende Grundriss annähernd unverändert aufgenommen und lediglich im Eingangs- und rückwärtigen Gartenbereich geringfügig im Sinne einer modifizierten Zugangssituation und Wintergartenausbildung baulich angepasst.

Da sich das künftige Gesamt-Erschließungskonzept ebenfalls weitestgehend an der Bestandssituation orientiert, wird zur Umsetzung des Bauvorhabens lediglich nur eine geringfügige zusätzliche Grundstücksfläche in Form einer Be- bzw. Überbauung in Anspruch genommen.

Es ist vorgesehen das Gebäude durch entsprechende Beibehaltung des momentanen Erdgeschosses um 2 Normalgeschosse zu ergänzen und dadurch die Traufhöhe um ca. 4,50 m auf ein geplantes Maß von ca. 7,50 m zu erhöhen.

Das aufgestockte Zweifamilienhaus erhält wieder ein Satteldach, jedoch mit einer Dachneigung von ca. 30° und weist damit eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von ca. 10,50 m auf.

Im Dachgeschoss ist dabei eine beidseitig die Dachflächenausformung mitprägende Terrasse im Sinne eines zentralen Dacheinschnittes vorgesehen.

Durch die gesamte Baumaßnahme wird das bestehende Gebäude lediglich um ein baurechtliches Vollgeschoss erweitert.

Die bauliche Aufstockung bei gleichzeitiger Beibehaltung des Gebäudestandorts führt dabei zu einer geringfügigen Überschreitung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen und damit zur Notwendigkeit der Aufnahme einer Flächenbaulast auf dem unmittelbar östlich benachbarten Flurstück Nr. 2351/5 (Neuhausstraße 2) in der Größenordnung von ca. 1,66 m<sup>2</sup>, die bereits mit dem entsprechenden Eigentümer vertraglich vereinbart wurde.

Im Gebäude-Untergeschoss ist eine Garage sowie ein Carport / überdachter Stellplatz zwischen Wohnhaus und der Grenze zum unmittelbar benachbarten Grundstück Neuhausstraße 2 für jeweils Kfz bzw. ein Pkw und Fahrräder vorgesehen, die auf Grund der topographischen Situation annähernd ebenerdig von der Neuhausstraße Zufahrbar sind.

Der bereits an der nördlichen Gebäudeseite bestehende Wintergarten wird entwurflich aufgegriffen bzw. grundrisslich bestätigt und erhält ebenfalls eine neue bauliche Ausführung.

Wie bereits umfassend erörtert weisen die im Quartierbereich Lochenstraße unmittelbar benachbarten Gebäude auf Grund der nach Norden ansteigenden Geländesituation eine deutlich ablesbar höhere First- bzw. Gebäudelinie auf, so dass sich die nach oben verlegte Trauf- und die in Summe ca. 2,50 m höhere Gebäude- bzw. Firsthöhe des Bauvorhabens im Bereich Neuhausstraße 4, diesem vorhandenen Höhenverlauf angleicht.

Dabei bildet das Bauvorhaben durch seine vorgeschobene Lage gegenüber der eher zurückgesetzten Position der Gebäudezeile zwischen der Neuhausstraße und der Lochenstraße, mit der unmittelbar gegenüberliegenden Gebäudeeinheit Neuhausstraße 7, die ebenfalls bereits eine 2- bis 3-geschossige Bauweise sowie eine abweichende Dachform im Sinne eines Walmdachs aufweist, eine insbesondere in Höhenentwicklung und Kubatur städtebaulich-räumlich nachvollziehbare und angemessene Betonung der unmittelbaren Ortseingangssituation von Schörzingen.

Darüber hinaus ist mit dem Wohnhaus Mozartstraße 70 im Knotenpunkt Neuhausstraße – Hauptstraße / Weilener Staße ein bereits hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere auch mit seiner 3- bis 4-geschossigen Bauweise von der primären Höhen- und Bebauungsstruktur in der nördlichen Ortslage von Schörzingen abweichendes Gebäude in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planungsbereich vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich deshalb vor diesem Hintergrund feststellen, dass die vorgesehene bauliche Erweiterungsmaßnahme bzw. die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" als in die nähere Umgebung städtebaulich verträglich bzw. vertretbar eingestuft werden können.

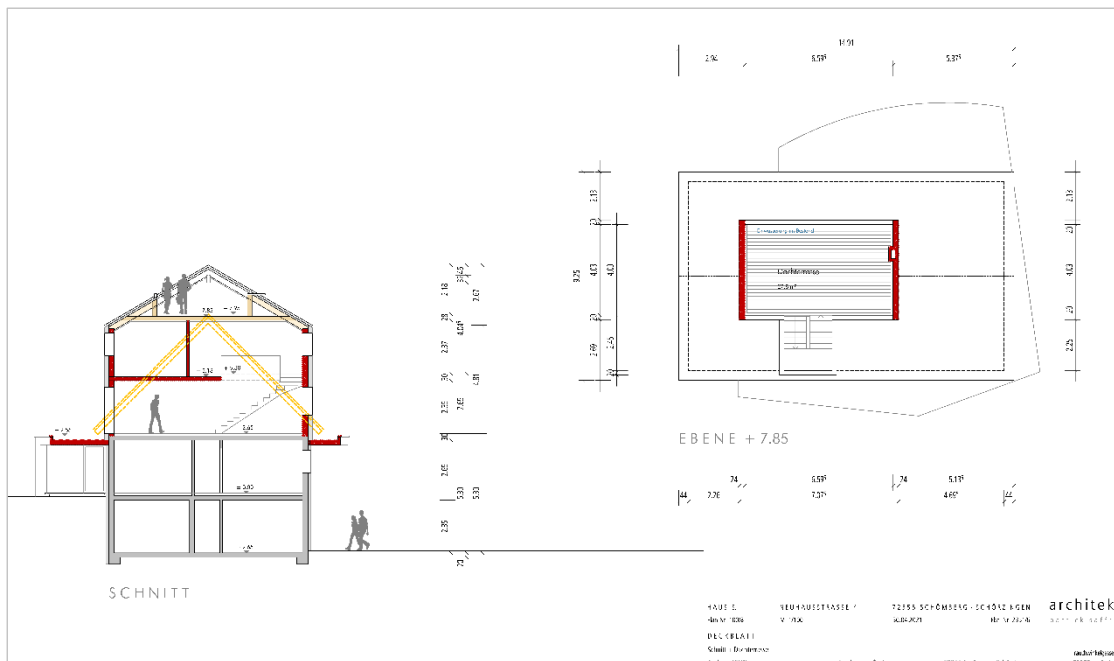


Abb. 9: Neuhausstraße 4 – Schnitt und Dachterrasse, 30.04.2021, Architekt Patrick Saffrin (Darstellungen o. M.)

### 5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Da sich die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet "Neuhausstraße 4" annähernd ausschließlich auf die bereits aktuell bebauten bzw. versiegelten Grundstücksbereiche beschränkt, bleibt der bestehende Anteil der Freiflächen sowie die darauf vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert diese bestehenden Grünstrukturen dabei dauerhaft, indem er die Festsetzung trifft, dass mindestens 40 % der Grundstücksfläche des

Grundstücks innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" als Grünfläche mit der vorhandenen Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Pflanzen zu ersetzen ist.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich deshalb feststellen, dass sich aus der Entwicklung des Grundstücksbereichs "Neuhausstraße 4" im Zuge des geplanten Bauvorhabens bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan darüber hinaus keine Beeinträchtigung der bestehenden Freiraum- bzw. Grünstrukturen in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen und den privaten Grundstücksbereichen ableiten lässt.

## **5.4**

### **Erschließungskonzept**

Da der Entwicklungsbereich, wie bereits umfassend erörtert, unmittelbar von öffentlichen Verkehrs- bzw. Straßenelementen begrenzt wird, ist eine Erschließung grundsätzlich vollumfänglich gewährleistet.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet gemäß vorliegendem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal innerhalb des ausgewiesenen innerörtlichen Erschließungsbereichs, so dass insbesondere die unmittelbare verkehrliche Anbindung des Grundstücks an die Neuhausstraße (K 7134) auch verkehrsrechtlich perspektivisch uneingeschränkt möglich bzw. dauerhaft gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund wird die Erschließung des Grundstücksbereichs Neuhausstraße 4, wie bislang auch, ausschließlich über den öffentlichen Straßenraum im Verlauf der Neuhausstraße (K 7134) erfolgen.

Dies gilt sowohl für die verkehrliche Erschließung bzw. die Zufahrt in die im Gebäude integrierte Garage sowie den Carport / überdachten Stellplatz auf der Ostseite des Gebäudes, als auch die fußläufige Zuwegung / Hauseingangssituation, die über den öffentlichen Gehweg im Zuge der Neuhausstraße vorgesehen ist.

Es werden dabei im Bereich des Planungsgebiets entsprechend der vorgesehenen Anzahl der Wohneinheiten insgesamt 2 Pkw-Stellplätze in der Garage im UG und im separaten Carport / überdachten Stellplatz sowie 4 Fahrradabstellplätze ebenfalls im Rückbereich des Carports realisiert.

## **5.5**

### **Ver- und Entsorgung**

#### **5.5.1**

##### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Bauvorhaben im Planungsbereich für Lösch- und Brauchwasser ist wie bereits in der Bestandsbebauung durch den Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz im Verlauf der Neuhausstraße sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

#### **5.5.2**

##### **Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Neuhausstraße 4" erfolgt generell über den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Abwasserkanal im Verlauf der Neuhausstraße – Hauptstraße.

Es wird darüber hinaus empfohlen, einen entsprechend dimensionierten Rückhalteraum für das unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser anzulegen.

In diesem Zusammenhang ist die Verwendung des zurückgehaltenen bzw. aufgefangenen Regenwassers als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Planungsbereich generell möglich bzw. wird grundsätzlich empfohlen.



### 5.5.3

#### Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Stromleitungsnetz.

## 6.

### **UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Das Büro Helbig Umweltplanung aus Leonberg hat im Rahmen seiner nachfolgenden Untersuchungen, die Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" sind, ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und die Möglichkeiten der Überwindung aufgezeigt.

### 6.1

#### **Artenschutzfachbeitrag**

Im Zuge des Artenschutzfachbeitrages im Planungsgebiet wurde eine Übersichtsbegehung mit Überprüfung der Gebäude zur Ermittlung von Habitatpotentialen für europarechtlich geschützte Arten durchgeführt.

Ziel war die Ermittlung vorhandener Habitatpotentiale und möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte sowie ergänzend eine Einschätzung, ob weitergehende Untersuchungen erforderlich sind.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurden die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) hinsichtlich potentieller artenschutzrechtlicher Konflikte betrachtet.

Zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind bei den folgenden Artengruppen Maßnahmen erforderlich:

#### Vögel:

- Beschränkung der Baufeldräumung durch Gehölzrodung sowie des Dachrückbaus auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Erhalten bzw. Umhängen des vorhandenen Nistkastens im nördlichen Gartenbereich, sofern der Baum im Zuge der Baumaßnahmen in Anspruch genommen wird.

#### Fledermäuse:

- Beschränkung der Baufeldräumung durch Gehölzrodung sowie des Dachrückbaus auf den Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar).
- Außerhalb dieses Zeitraumes ist zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG die Dacheindeckung vor dem Rückbau auf eine tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Hierzu ist der Dachrückbau in Begleitung eines Sachverständigen sowie schonend und schrittweise durchzuführen. Die Ziegel sind einzeln und von Hand abzudecken. Hierdurch wird ggf. unter den Dachziegeln ruhenden Fledermäusen ein Entkommen ermöglicht.

Für die Zauneidechse besteht aufgrund fehlenden Habitatpotentials kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential im Vorhabenbereich.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen nicht mit Verbotverletzungen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Hinweise auf Lebensstätten anderer europarechtlich relevanter Arten liegen nicht vor.

## 6.2

### Umweltfachliche Einschätzung der Vorhabenauswirkungen

#### 6.2.1

#### Schutzgutbezogene Beschreibung der umwelt- und naturschutzfachlichen Konflikte

##### Schutzgut Mensch/Erholung

- Durch das Vorhaben werden Siedlungsflächen (Teilfläche eines Privatgartens) temporär zur Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen.
- Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Lärmemissionen zu rechnen.
- Eine geregelte Entsorgung von Bauabfällen ist gewährleistet. Erhebliche Eingriffe werden nicht gesehen.

##### Schutzgut Pflanzen/Tiere

- Durch Baustelleneinrichtung wird temporär in geringwertige Biotoptypen (Garten) eingegriffen.
- Eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Vergleich zum Bestand erfolgt nicht.
- Im Hinblick auf den Artenschutz weisen die von den Eingriffen betroffenen Flächen ein sehr geringes bis geringes Habitatpotential für Europäische Vogelarten und Fledermäuse auf.
- Durch den möglichen Verlust der Habitatstrukturen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

##### Schutzgut Boden

- Die Böden im Plangebiet werden aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als geringwertig eingestuft (LUBW 2012).
- Eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Vergleich zum Bestand erfolgt nicht.
- Temporäre, kleinflächige Eingriffe in den Boden zur Baustelleneinrichtung sind nicht als erheblich zu werten.
- Altlasten sind nicht bekannt.
- Schutzgut Fläche: Zusätzliche Versiegelung und Überbauung sind durch das Vorhaben nicht vorgesehen.
- Die temporär zur Baustelleneinrichtung benötigten Teilflächen werden nach Fertigstellung des Vorhabens wieder einer gärtnerischen Nutzung zugeführt.

##### Schutzgut Wasser

- Im Vorhabenbereich sowie der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
- Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung findet nicht statt, da das Vorhaben nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung oder Überbauung einhergeht.
- Von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses (und damit einhergehend einer Verschärfung von Hochwasserereignissen) ist nicht auszugehen.
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden somit nicht gesehen.

##### Schutzgut Klima/Luft

- Das Vorhaben führt nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung.
- Von einer Erhöhung der siedlungsbedingten Zehrwirkungen wird insofern nicht ausgegangen.
- Aufgrund der siedlungsklimatischen Ausprägung der umgebenden Siedlungsstrukturen, der geringen Flächengröße des Vorhabens wird insgesamt eine geringe Bedeutung für das Lokalklima und somit kein erheblicher Eingriff abgeleitet.

### Schutzgut Landschaftsbild

- Die Erhöhung des Wohngebäudes um ein Stockwerk führt nur zu einer geringen Beeinträchtigung des vorhandenen Siedlungsraumes.
- Die Ortsbildqualität wird als mittelwertig aufgrund einer durchschnittlichen Ein- und Durchgrünung eingestuft.
- Ein Eingriff für das Schutzgut ist durch die Gebäudeaufstockung somit gegeben.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Durch das Vorhaben werden nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- oder Bodendenkmäler beeinträchtigt.
- Des Weiteren führt das Vorhaben nicht zu einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Insofern sind keine Eingriffe in das Schutzgut gegeben.

### Fazit

- Durch das Vorhaben ist keine zusätzliche Überbauung oder Versiegelung von bislang unversiegelter Fläche vorgesehen.
- Die vorhandene Gartenfläche wird im bisherigen Umfang erhalten.
- Ggf. wird sie während der Umbauphase temporär in Teilen für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen.
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind die durch die Umsetzung des Vorhabens möglichen Eingriffe in die Schutzgüter nicht ausgleichspflichtig.

## 6.2.2

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

#### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt und ggf. Umhängen des vorhandenen Nistkastens (Hinweise)
- Erhalt von Teilen der privaten Grünfläche (Pfb)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Allgemeine Festsetzungen)
- Beschränkung der Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf den Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar (Hinweise)
- außerhalb dieses Zeitraumes Überprüfung des Daches auf Vorhandensein von Fledermäusen, schonende und schrittweise, von Hand durchgeführte Entnahme der Ziegel (Hinweise)

#### Verminderungsmaßnahmen

Zur Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter erfolgen folgende Maßnahmen:

- Gärtnerische Nutzung nicht überbaubarer Flächen (Pfb)
- Herstellung von Stellplätzen sowie sonstigen Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Allgemeine Festsetzungen)
- Dachbegrünung auf Garagen und überdachten Stellplätzen mit Dachneigungen bis zu 5 % (Allgemeine Festsetzungen)
- Empfehlung einer Anlage zur Rückhaltung und Speicherung von unbelastetem Niederschlagswasser.



## **7.** **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1** **Art der baulichen Nutzung**

Für das Planungsgebiet bzw. den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" wird entsprechend seiner ausschließlichen Nutzungsart die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen.

Tankstellen sind insbesondere auf Grund der städtebaulichen Bedeutung und umwelträumlichen Randbedingungen sowie aus verkehrlich-funktionalen Gründen nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind auf Grund ihres Emissionspotentials und der damit verbundenen möglich Beeinträchtigungen der umgebenden primären Nutzungsstrukturen ebenfalls unzulässig.

### **7.2** **Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist einerseits so gewählt, dass sie die konkrete Vorhabenbezogenheit sicherstellt und andererseits perspektivisch einen Rahmen zur prinzipiellen Beibehaltung der Ortsbildprägenden bestehenden Raumkante bzw. räumlichen Führung im Verlauf der Neuhausstraße – Weilener Straße schafft.

Um darüber hinaus das angestrebte Ziel einer perspektivischen, ggf. über den Zeithorizont des aktuellen Bauvorhabens hinausgehenden höhenmäßig verträglichen Einbindung in die umgebenden Ortsstrukturen zu gewährleisten, wird ergänzend zur Definition der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsbereichs, eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe als zentral bedeutendem Entwurfparameter festgesetzt.

### **7.3** **Bauweise**

Auf Grund der generell zur Verfügung stehenden begrenzten Grundstücksfläche bzw. Längenauswicklung in Kombination mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Sinne der offenen Bauweise (Gebäude ohne Längeneinschränkung) innerhalb des Planungsbereichs festgesetzt.

## **8.** **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Sämtliche Gestaltungsvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4" zu den Aspekten

- Dächer
- Fassaden
- Werbeanlagen
- Einfriedungen
- Gestaltung der Stellplatzflächen
- Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

sind so gewählt, dass sie die spezifischen Anforderungen des Bauvorhabens ermöglichen, eine optimale Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortsbereiche gewährleisten und aktuellen bzw. zeitgemäßen technischen und umweltrelevanten Vorgaben entsprechen.

Die Festsetzung zur Herstellung bzw. zum Nachweis der Mindestanzahl an notwendigen Stellplätzen orientiert sich an den unmittelbaren Vorgaben des § 37 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.

## 9.

### **Zusammenfassende Abwägung**

Die Entwicklung des Quartierbereichs "Neuhausstraße 4" trägt den generellen Planungsansätzen einer baulichen und nutzungsstrukturellen Intensivierung und Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und entspricht damit in vollem Umfang den für die Stadt Schömburg festgelegten Vorgaben des vorliegenden Regionalplans Neckar-Alb.

Dabei stellt das angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einen insbesondere aus umweltrelevanten Aspekten geringeren ökologischen Eingriff dar als eine weitere Inanspruchnahme unberührter Ortstrandlagen, bei gleichzeitiger städtebaulicher Verträglichkeit.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus städtebaulich-gestalterischer und baulich-funktionaler Sicht die Standorteignung des Quartiers "Neuhausstraße 4" in Form von Wohnnutzung bestätigen und insbesondere eine Nachverdichtung als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme nochmals nachdrücklich ableiten.

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits vollumfänglich durch die arrondierenden Verkehrselemente gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl an Einwohnern uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur gewährleisten eine gute städtebauliche Integration in die umgebenden Ortsbereiche.
- Der getroffene planungsrechtliche Rahmen stellt eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Die geplante Baumaßnahme bzw. die damit verbundenen strukturellen Eingriffe lassen darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten.