



**BEBAUUNGSPLAN  
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"HOLZBERG"  
Planbereich 32/04**

**- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB -**

**BEGRÜNDUNG  
vom 22.05.2018 / 12.08.2020 / 25.03.2021**

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Schorndorf zwischen Schornbacher Weg und dem Schornbach. Nördlich des Plangebietes verläuft die B29.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Holzberg“ (Planbereich 32/04) umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 3702, 3703/3 und 3710 auf der Gemarkung Schorndorf mit einer Größe von ca. 0,34 ha.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 Abs. 2 - 4 BauGB**

Das Plangebiet ist im genehmigten Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 Schorndorf - Winterbach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein geringer Teil im Südwesten des Plangebietes liegt innerhalb einer gemischten Baufläche.

Der Flächennutzungsplan 2015 Schorndorf - Winterbach wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die landwirtschaftliche Fläche sowie ein kleiner Teil der gemischten Baufläche (M) werden in Wohnbaufläche (W) geändert.

## **3. Planungserfordernis – Ziel und Zweck der Planung**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich direkt angrenzend an den nördlichen Stadtrand und soll zur Realisierung dringend benötigten Wohnraums nach § 13b BauGB einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der Wohnungsmarkt in Schorndorf ist stark angespannt und entgegen früherer Prognosen wächst die Bevölkerung kontinuierlich. Die Nachfrage für Eigentums- und Mietwohnungen sowie mietpreisgebundene Wohnungen kann nicht gedeckt werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Der hohe Bedarf an Wohnbauflächen kann daher nicht ausschließlich über Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. Durch die Entwicklung des Baugebiets wird ein Beitrag zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung geleistet.

Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Fläche fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind nicht ersichtlich bzw. nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ist als Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau erforderlich.

Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum und kann zeitnah zur Schaffung von Wohnraum bereitgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung des Flurstücks 3702 mit Wohnhäusern.

## **4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Außenbereichsfläche, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, überplant werden, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 liegt deutlich unter der in § 13b BauGB festgesetzten Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup>.

Es werden keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt und durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit

von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der weiteren Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB steht somit nichts entgegen.

## **5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bestand**

Das Flurstück 3702 liegt im Außenbereich. Der genehmigte Flächennutzungsplan Schorndorf - Winterbach 2015 stellt landwirtschaftliche Fläche dar.

Für eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes, im Bereich des Flurstücks 2703/3, sowie südlich außerhalb des Plangebiets gilt der Bebauungsplan „Holzberg“ (Planbereich 32/2), in Kraft getreten am 28.05.1976, der hier ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und drei zulässigen Vollgeschossen sowie offene Bauweise festsetzt.

Südwestlich des Plangebiets, gilt für die Bebauung im Bereich Krebsgäßle und Schornbacher Weg der Bebauungsplan „Krebsgäßle-Holzberg“ aus dem Jahre 1957, mit Anbauvorschriften, die entlang dem Krebsgässle 1½-geschossige, entlang des Schornbacher Wegs zweigeschossige Bauweise ermöglichen.

Für die Straße Krebsgäßle mit Anschluss am Schornbacher Weg gilt der Bebauungsplan „Holzberg“ (Planbereich 32/3) aus dem Jahre 1989.

Die Flächen westlich, nördlich und östlich des Plangebiets liegen im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Nördlich des Plangebiets verläuft auf einer Brücke die B 29. Zwischen dem Geltungsbereich und der B29 befinden sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen (Schornbacher Weg 72) und ein Bauunternehmen (Schornbacher Weg 74) mit östlich anschließender Lagerfläche. Östlich des Plangebiets verläuft der Schornbach.

Die Bebauung im Süden ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Schornbacher Weg 62 beherbergt eine Schlosserei mit daneben liegendem Wohnhaus (Nr. 60).

## **6. Erläuterung der Planfestsetzungen**

Den planerischen Zielen entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann, bei einer reduzierten Flächenversiegelung mit wasserdurchlässig ausgeführten Stellplätzen und Zufahrten und der Begrünung von Garagendächern, mit den nach §19 Abs.4 BauNVO anzurechnenden Anlagen, über 50 % hinaus, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Weiter werden vier Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe, festgesetzt. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung soll eine optimale Nutzung der hier beanspruchten Fläche ermöglicht werden, die dazu beiträgt, den Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig die Inanspruchnahme von Außenbereichsfläche möglichst gering zu halten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die in der unmittelbaren Nachbarschaft festgesetzte offene Bauweise wird hier fortgeführt.

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen, soweit Gebäude, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Nordosten des Plangebiets und anschließendem Grünstreifen wird ein angemessener Übergang zu der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Fläche mit geschütztem Biotop und Bach erreicht.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsleitungen nicht zulässig.

Auf Grund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Geräusche der nördlich verlaufenden Bundesstraße 29 sowie dem nördlich gelegenen Gewerbebetrieb (Schornbacher Weg 74) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH GERLINGER + MERKLE vom 04.08. 2020 wurden die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs und des umliegenden Gewerbes prognostiziert.

Die Berechnungen ergaben, dass im nordwestlichen, nordöstlichen sowie im südwestlichen Bereich des geplanten Baufensters die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gem. DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV überschritten werden.

Es wurden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Die Nord- Ost- und Westfassaden wiesen den Lärmpegelbereich III-IV auf und die Südfassade den Lärmpegelbereich II.

Demzufolge wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$  - resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß bei zusammengesetzten Bauteilen) aufweisen müssen, die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Juli 2016) je nach Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind. Der Nachweis ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Abweichungen sind möglich sofern im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder der Mindestschallschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

Zum Schlafen genutzte Räume mit einem nächtlichen Beurteilungspegel über 45 dB sind mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Zusätzliche Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen tragen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Schornbacher Weg im Südwesten sowie über die Silberhalde im Süden. Die Abwasserentsorgung und Frischwasserversorgung kann über einen Anschluss mit Verlängerung der öffentlichen Leitungen am Schornbacher Weg erfolgen.

## **8. Umweltbelange**

Das Gelände im Plangebiet wird von einer Fettweide dominiert. Im Norden, entlang der Grundstücksgrenze, steht eine dichte Baumreihe (Eschen). Südwestlich der Fettweide grenzen Zierrasen und ein Grasweg an. Im Süden des Plangebiets stehen, der angrenzenden Bebauung vorgelagert, Einzelbäume. Entlang des Schornbachs, nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft ein schmaler Gehölzstreifen mit typischer bachbegleitender Vegetation.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen.

Das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, hat im Mai 2018/August 2020 eine Abschätzung der Umweltbelange durchgeführt und die potentiellen Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet.

Von der Planung sind keine Schutzgebietsausweisungen direkt betroffen.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das südöstliche Ende des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Schornbach, südlicher Teil“. Die Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden nicht direkt beeinträchtigt. Die vorgesehene Bebauung bewirkt eine indirekte Beeinträchtigung. Zum Ausgleich wird im Bebauungsplan ein 5 m breiter Grünstreifen entlang der östlichen Gebietsabgrenzung ausgewiesen. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG mit Begründung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Ausnahme wurde mit Bescheid vom 28.10.2020 erteilt.

Der Bereich des geschützten Biotops ist als Kernfläche des Biotopverbunds feuchter Standorte gem. § 21 (4) BNatSchG ausgewiesen. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen negativen umweltbezogenen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch und Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen, zu erwarten, die nicht durch entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Insbesondere durch die Festsetzung der SPE-Fläche, die Pflanzbindung von Einzelbäumen sowie die Durchgrünung des Gebiets mit heimischen Gehölzen und Dachbegrünung und der geringen Größe des Eingriffsbereichs wird eine neutrale Gesamtwirkung prognostiziert.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Entlang der Nordostgrenze des Geltungsbereichs ist ein ca. 5 m breiter Grünstreifen herzustellen unter Erhalt der bestehenden Einzelbäume und entsprechender Anpflanzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zusammen mit dem Pflanzgebot zur Anpflanzung von Einzelbäumen pro angefangene 350 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche und der festgesetzten Dachbegrünung wird eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Als weitere Maßnahme zur Erhaltung von offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche und zur Vermeidung von Schottergärten auf den Freiflächen der Grundstücke wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Im Dezember 2017/August 2020 wurde vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Von den in Baden-Württemberg vorkommenden streng geschützten Arten konnte im Rahmen der Habitatpotenzialanalyse ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden. Eine Relevanz zu einer vertieften Betrachtung ergab sich für Fledermäuse und europäische Vogelarten (Arten ab der RL -Vorwarnstufe).

Bei einem möglichen Vorkommen von Fledermäusen kann es zum Teilverlust eines Jagdhabitats kommen.

Dabei stellt die Inanspruchnahme eines Jagdhabitats dann keine Erfüllung eines der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG dar, wenn es sich hierbei nicht um ein für den Fortbestand der lokalen Population essentielles Jagdhabitat handelt.

Von letzterem kann im vorliegenden Fall sicher ausgegangen werden, da sich im Umfeld des Bebauungsplangebiets in ausreichendem Maße gute oder besser geeignete Strukturen befinden (bachbegleitende Gehölze des Schornbachs, Streuobstgebiet östlich des Schornbachs sowie durchgrünte Siedlungsbereiche). Die ökologische Habitatfunktion für jagende Fledermäuse bleibt somit aufrechterhalten.

Des Weiteren kann es durch die Umsetzung der Maßnahmen zu einem Teilverlust eines Nahrungshabitats europäischer Vogelarten kommen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat, da im Umfeld des Eingriffs ausreichende Strukturen (angrenzende Offenlandbereiche und Siedlungen mit Grünflächen und Gehölzstrukturen) vorhanden sind, die den möglichen Teilverlust kompensieren können und die ökologische Funktion weiterhin aufrechterhalten können.

Bei allen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwartenden europäischen Vogelarten kann die Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG grundsätzlich ausgeschlossen werden, wenn die Rodung der Gehölze sowie die Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vegetationsperiode nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgt.

Um Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf europäische Vogelarten zu vermeiden wird eine entsprechende Festsetzung zu den zulässigen Rodungszeiträumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **9. Hochwasserschutz**

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegt der Geltungsbereich innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis  $HQ_{\text{extrem}}$  sowie im geschützten Bereich bei  $HQ_{100}$ .

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe liegt oberhalb der Wasserspiegellage bei  $HQ_{\text{extrem}}$  der Hochwassergefahrenkarte. Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise ist erforderlich.

Das Hinweisblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis „Belange der Hochwasservorsorge“ ist zu beachten.

## **10. Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schorndorf Kosten für die Erschließung. Für den Ausbau der Straße entstehen Kosten von ca. 52000 €. Die Kosten für die Verlängerung des Kanals werden auf ca. 10000 € geschätzt.

Schorndorf, den 25.03.2021  
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht  
i.A.

Petridou