Stadt Scheer

**Bebauungsplan**

**Gehegehalde**

<u>Dokumente zum Bebauungsplan:</u>

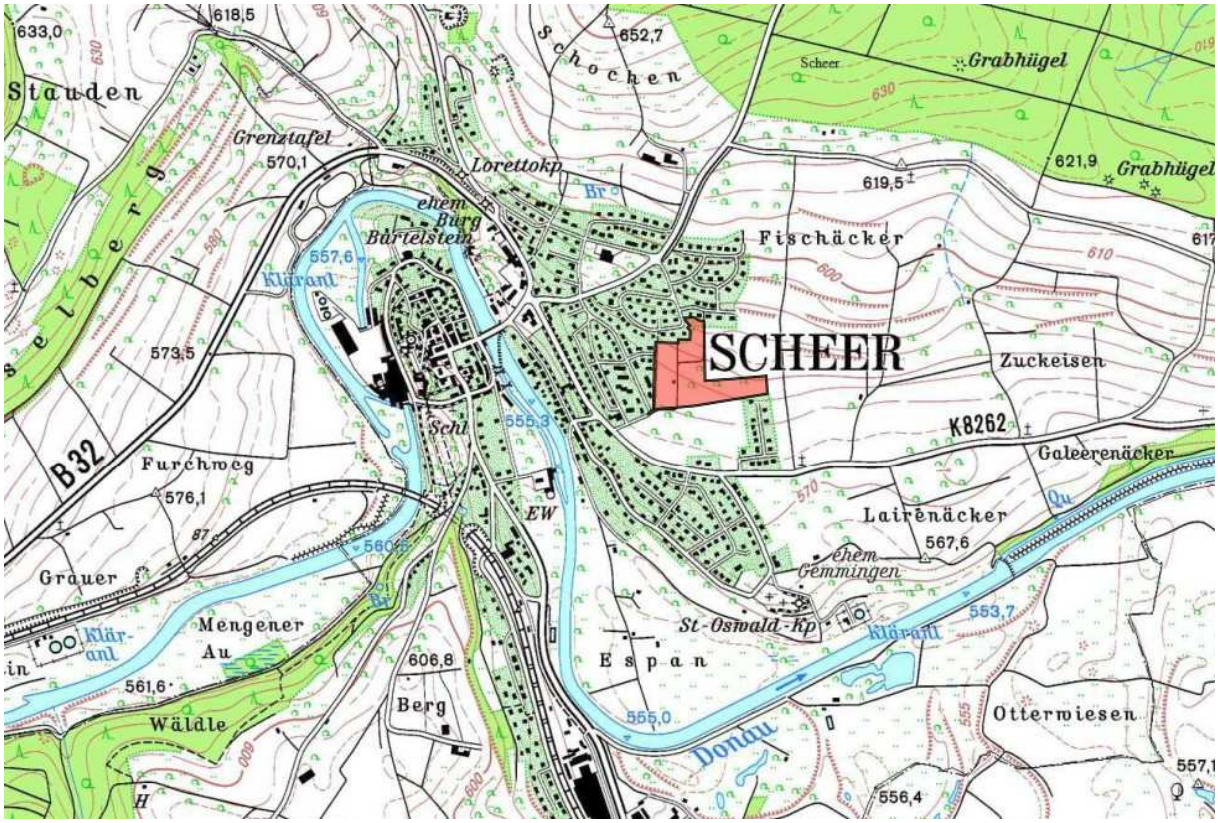
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

Stadt Scheer

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Gehegehalde" gemäß § 13b BauGB

Satzung und Begründung
Stand: 12.10.2020

ÄNDERUNGEN IN BLAU (TöB2)
ÄNDERUNGEN IN ORANGE (TöB2-erneut)
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
C. Begründung




**LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gehegehalde" gemäß § 13b BauGB
Satzung und Begründung Stand: 12.10.2020

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Scheer**
Hauptstraße 1
72516 Scheer

Telefon: 07572 7616-0
Telefax: 07572 7616-52

E-Mail: info@scheer-online.de
Web: www.stadt-scheer.de

Vertreten durch: Herr Bürgermeister Lothar Fischer

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

---

## BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Mathis Beitlich - M.Sc. Geographie
Cassian Behr - M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

Memmingen, den 12.10.2020

*Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler*

# INHALTSVERZEICHNIS


A Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB) 5

1 Präambel 5
2 Planungsrechtliche Festsetzungen 7
2.1 Art der Baulichen Nutzung 7
2.2 Maß der Baulichen Nutzung 7
2.3 Bauweise und Baugrenzen 8
2.4 Verkehrsflächen 9
2.5 Grünordnung 10
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
2.7 Sonstige Planzeichen 11
2.8 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text 11
3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 12
3.1 Planzeichen 12
3.2 Weitere Hinweise durch Text 13

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO) 19

1 Präambel 19
2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO 21
2.1 Dachgestaltung 21
2.2 Sonstige Festsetzungen 23

C Begründung 25

1 Planungsanlass 25
2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB 25
3 Planungsrechtliche Vorgaben 27
3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) 27
3.2 Regionalplan 28
3.3 Bestehende Bauleitplanung 28
4 Das Baugebiet 29
4.1 Lage, Topographie und Nutzung 29
4.2 Baugrund 30

4.3 Bau- und Bodendenkmäler 31
5 Städtebauliche Zielsetzungen 31
6 Festsetzungskonzept 32
6.1 Art der Baulichen Nutzung 32
6.2 Maß der Baulichen Nutzung 32
6.3 Bauweise und Baugrenzen 33
6.4 Verkehrsflächen und Erschließung 34
6.5 Grünordnung 34
7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO 34
7.1 Dachgestaltung 34
7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften 35
8 Grünordnerisches Konzept 37
9 Naturschutzfachliche Belange 39
10 Ver- und Entsorgung 42
10.1 Wasserversorgung 42
10.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung 42
10.3 Strom- und Niederstromversorgung 43
10.4 Abfallentsorgung 43
11 Flächenbilanzierung 43

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung BP „Gehegehalde“ 43

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) 29
Abbildung 2: Übersichtsplan BP „Gehegehalde“ (ohne Maßstab) 30

# A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

## 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Scheer den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gehegehalde“ in öffentlicher Sitzung am 12.10.2020 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gehegehalde“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfasssenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 12.10.2020 und umfasst die Flurstücks-Nummern 1160, 1160/3, 1163, 1172, 1173, 1177/1, 2965 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1143/1, 1159, 1160/1, 1160/2, 1161, 1169, 1770, 1175, 1177/2, 1177/7, 1177/18, 1181, 1184, 2964 der Gemarkung Stadt Scheer und hat eine Größe von ca. 3,40ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gehegehalde“ besteht aus der Satzung vom 12.10.2020 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom 12.10.2020 Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 12.10.2020 beigefügt.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBI. S. 37, 40).

**Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gehegehalde“ gemäß § 13b BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 43 der Satzung, Begründung und Zeichnung in der Fassung vom 12.10.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 12.10.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Scheer, den __.__.____

Bürgermeister Lothar Fischer

**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gehegehalde“ gemäß § 13b BauGB der Stadt Scheer tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Scheer, den __.__.____

Bürgermeister Lothar Fischer

# 2 Planungsrechtliche Festsetzungen



**Geltungsbereich BP „Gehegehalde“**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gehegehalde“.



**Änderungsbereich BP “Bebauungsplan für das Gebiet Siechensteigle/Ob der Ziegelhütte“**

Der Überlagerungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet „Siechensteigle/Ob der Ziegelhütte“ wird im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Gehegehalde“ ersetzt.

Alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Siechensteigle/Ob der Ziegelhütte“ werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Gehegehalde“ vollständig ersetzt.

## 2.1 Art der Baulichen Nutzung

WA

**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Darüber hinaus sind keine Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.

## 2.2 Maß der Baulichen Nutzung

GRZ 0,4

**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4**

(siehe Planzeichnung)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.

WH = max. 6,8m

**Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: 6,80m**

(siehe Planzeichnung)

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut.

Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Pultdächern gilt die maximale Wandhöhe (WH) für die niedrigere Seite.

FH = max. 14,0m

**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 14,00m**

(siehe Planzeichnung)

Max. zulässige Firsthöhe in Meter gemessen ab Oberkante Rohfußboden (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First.

Bei Pultdächern gilt die maximale Firsthöhe (FH) für die jeweils höhere Seite.

**ROK**

**Oberkante Rohfußboden (ROK)**

Die Oberkante Rohfußboden des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf max. 0,30m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. Die ROK von Garagen darf ebenfalls maximal 0,30m über der fertigen Straßenoberkante liegen. Davon kann nach oben und unten um 0,40m abgewichen werden, wenn die örtlichen Gegebenheiten es zwingend erfordern.

Die maximale Oberkante Rohfußboden für das Erdgeschoss ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

**Offene Bauweise (o)**

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 5 LBO zu errichten.




**Einzelhäuser (E)**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.




**Einzel- und Doppelhäuser (ED)**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

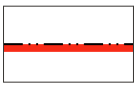


**Baugrenze**

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



**Baulinie**

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (bis zu 1,50m) zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen sich nicht an der der Baulinie orientieren.




**Umgrenzungslinie für Tiefgaragen und deren Zufahrt**

Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.




**Umgrenzungslinie für Garagen und Carports (GA)**

Oberirdische Garagen und Carports (GA) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

## 2.4 Verkehrsflächen

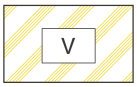


**Öffentliche Verkehrsfläche**

Inkl. Seitenflächen

Ausführung in befestigter Art (z. B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gemäß Pflanzliste zu durchgrünen.

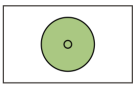



**Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; verkehrsberuhigt**

## 2.5 Grünordnung



**Öffentliche Grünfläche; Verkehrsgrün**



**Zu pflanzender Baum, Lage variabel**

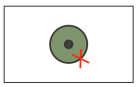
Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind als Bäume I. oder II. Ordnung oder als heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16 – 18 cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

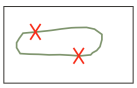
Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

Gehölze des Pflanzgebots sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zeitnah gleichartig zu ersetzen.



**Bestandsbaum, zu entfernen**



**Gehölzbestand, zu entfernen**

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

**Lichtemissionen**

**Außenbeleuchtungen**

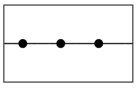
Außenbeleuchtungen sind in insektenfreundlicher Ausführung herzustellen. Diese sind ausschließlich wie folgt zulässig: nach unten gerichtete, staubdicht gekofferte Beleuchtungen ohne UV-Anteil und max. 3000 Kelvin Farbtemperatur. Anstrahlungen von Wandflächen am Ortsrand sind unzulässig. Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

**Photovoltaikanlagen**

Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%).

**Kellerschächte** Kellerschächte sind amphibiensicher auszuführen. Lichtschachtabdeckungen sind in feinmaschiger Ausführung auszuführen, um zu vermeiden, dass Amphibien durch zu grobe Gitterraster in Lichtschächte gelangen.

## 2.7 Sonstige Planzeichen



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

(Maß der baulichen Nutzung)

## 2.8 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

**Artenschutz (CEF-Maßnahme)**

Im Rahmen der Bebauungspläne „Gehegehalde“ und „Am Heudorfer Kreuz Nord“ sind artenschutzrechtliche Konflikte absehbar. Bei Umsetzung der Planung kommt es im Bereich der Gehegehalde zu einer Überbauung eines Brutreviers der Goldammer und im Bereich „Am Heudorfer Kreuz Nord“ zu einer Beeinträchtigung von zwei Goldammerrevieren durch Heranrücken der Bebauung und der damit verbundenen Zunahme der Störung. Um diesen Verlust auszugleichen, wird die nachfolgend beschriebene CEF-Maßnahme umgesetzt:

Auf Flurgrundstück 1604 der Gemarkung Scheer (1.830m²) ist das Anlegen einer drei- bis vierreihigen Hecke im Westen, das Pflanzen von 8 Streuobstbäumen als Abgrenzung zu der östlich angrenzenden Wiese und die extensive Mahdnutzung des Grünlands geplant.

**Pflanzen einer drei- bis vierreihigen Hecke mit vorgelagertem Krautsaum:**

- Herstellung einer dreireihigen Hecke im Norden und einer vierreihigen Hecke im Süden
- Verwendung ausschließlich heimischer Wildgehölze
- Anteil an Dornensträuchern muss bei mindestens 30% liegen
- Abstand zwischen den einzelnen Reihen beträgt ca. 1m, der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe ca. 1,5m
- Pflanzung der Gehölze während der Vegetationsruhe
- Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren; Unterhaltungspflege in den Folgejahren (alle drei bis fünf Jahre)
- Heckenpflege im Winterhalbjahr (November bis März), um Störungen auf heckenbewohnende Tiere möglichst zu vermeiden
- Herstellung eines Krautsaums mit einer Breite von ca. 3-4m östlich der Hecken und 1m Breite westlich der Hecken
- Abschnittsweise Mahd des Krautsaums (mit Abtransport des Mahdguts) einmal im Jahr, um Rückzugsräume für Insekten und

andere Kleintiere vorzuhalten; Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

**Anlage einer Streuobstreihe:**

- Pflanzung einer Reihe von Streuobstbäumen am östlichen Rand der Ausgleichsfläche
- Abstand von ca. 10m zwischen den Einzelbäumen
- Verwendung alter, regionaler Kern- und Steinobstsorten
- Anbringen eines Wühlmausschutzes bei der Pflanzung um die Wurzelballen sowie eines oberirdischen Verbissschutzes

**Extensive Nutzung des Grünlands:**

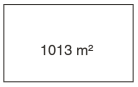
- Bewirtschaftung des Grünlands als extensive Mähwiese
- Zulässig sind zwei Schnitte, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juni zulässig ist (Abtransport des Mahdguts)
- Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig

# 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

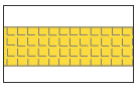
## 3.1 Planzeichen



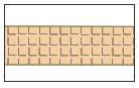
**Grundstücksgrenze, Planung**



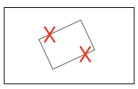

**Parzellennummer mit Flächengröße**



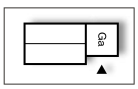
**Mögliche öffentliche Stellplätze mit Zufahrten und Zugängen, Planung**



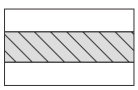
**Mögliche private Stellplätze mit Zufahrten und Zugängen, Planung**



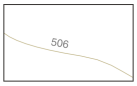
**Baulicher Bestand, zu entfernen**




**Gebäude mit Garage/Carport, Planung**



**Bestehender Feldweg, wassergebunden**



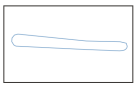

**Höhenlinien**




**Flurgrenze mit Flurnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



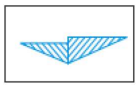
**Bestandsgebäude**



**Bestehender Graben**



**Einfahrt**



**Sichtdreieck**

## 3.2 Weitere Hinweise durch Text

**Pflanzempfehlungen**

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

**Bäume I. Ordnung:**

Obsthochstämme

| | |
|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Walnussbaum | Juglans regia |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |

**Bäume II. Ordnung**

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

**Gehölze und Sträucher**

| | |
|---|---|
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |

| | |
|---|---|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Es wird ein zurückhaltender Umgang bei der Pflanzung mit gebietsfremden und/oder immergrünen Gehölzen bzw. Arten sowie Koniferen empfohlen (z. B. Thuja, Kirschlorbeer, Zypressen etc.). Gleichzeitig sollte ein möglichst hoher Anteil an heimischen Gehölzen bei der Freiflächen- und Gartengestaltung verwendet werden.

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche sollte die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen vermieden werden.

Es sollte Pflanzgut mit Herkunftsnachweis verwendet werden.

Auch sollte die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) gelten, vermieden werden.

Im Gartenbereich sollten großflächig prägende bzw. überdimensionierte Steinanlagen vermieden werden.

**Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Gehölzschnittmaßnahmen dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden (außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten), um eine Tötung von Jungvögeln sowie eine Zerstörung von Gelegen zu vermeiden (Einhaltung der allgemeinen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatschG).

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

**Landwirtschaftliche Emissionen**

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

**Immissionsschutz**

Bei der Planung, dem Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini- Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

**Stromversorgung des Plangebietes**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich sein in und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen, um die Versorgung des Plangebietes mit Strom sicherzustellen. Kabelverteilerschränke sind daher im gesamten Geltungsbereich zu dulden.

**Niederschlagswasser/Versickerung/Grundwasser**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind einzuhalten.

Ist eine flächige Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so können in Ausnahmefällen Rigolen bzw. eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal zugelassen werden. Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit verzögerter Abgabe an den Mischwasserkanal sind hierbei zu prüfen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz im Landratsamt Sigmaringen zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

**Wild abfließendes Hangwasser**

Zum Schutz der benachbarten Grundstücke vor wild abfließendem Niederschlagswasser gelten die Vorschriften nach § 37 Wasserhaushaltgesetz.

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeichen möglich. Von den Bauherren sind daher im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (wasserdichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge, Türen und Fenster; ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite, Garageneinfahrten usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

**Gewerbliches Abwasser/Lagerung wassergefährdende Stoffe**

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.0.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.

**Baugrund**

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Bodenschutz**

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen („Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 01. Juli 2012). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

**Abfall**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosen in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

**Archäologische Funde, Bodendenkmäler**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten)

entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

**Sichtfelder**

Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

**Plangenauigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

**Ergänzende Hinweise**

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

Bei eventuellen Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. wasserdichte Keller) zu treffen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

## 1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Scheer am 12.10.2020 die zum Bebauungsplan mit Grundordnung „Gehegehalde“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gehegehalde“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 12.10.2020 und umfasst die Flurstücks-Nummern 1160, 1160/3, 1163, 1172, 1173, 1177/1, 2965 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1143/1, 1159, 1160/1, 1160/2, 1161, 1169, 1770, 1175, 1177/2, 1177/7, 1177/18, 1181, 1184, 2964 der Gemarkung Stadt Scheer und hat eine Größe von ca. 3,40ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**Bestandteile der Satzung**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom 12.10.2020.

**Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBI. S. 37, 40).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gehegehalde“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 43 den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Zeichnung in der

Fassung vom 12.10.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 12.10.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Scheer, den __.__.____

Bürgermeister Lothar Fischer

**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gehegehalde“ der Stadt Scheer tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Scheer, den __.__.____

Bürgermeister Lothar Fischer

# 2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

## 2.1 Dachgestaltung

FD/PD/
SD/WD/ZD

**Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes, hier: FD, PD, SD, WD, ZD**

(siehe Planzeichnung)

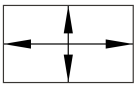
Es sind gemäß Planzeichnung folgende Dachformen des Hauptgebäudes zulässig: FD (Flachdach), PD (Pultdach), SD (Satteldach), Walmdach (WD), ZD (Zeltdach).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach oder Flachdach.

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z. B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z. B. Gartenhaus). Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.



**Firstrichtung, wahlweise**

DN=
15-35°

**Zulässige Dachneigung, hier: 15 bis 35°**

(siehe Planzeichnung)

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Bei einem Pultdach gilt eine Mindestneigung von 15°. Flachdächer sind bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z. B. Vordächer) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- bis 40° Neigung.

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z. B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z. B. Gartenhaus).

**Dachüberstände**

Der Dachüberstand (Abstand zwischen der Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches; waagerecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 1,00m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

**Bedachung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestes Dach, Metalleindeckungen oder Glas.

Aus mikroklimatischen Gründen wird empfohlen auf geeigneten Flachdächern (z. B. Flachdachgaragen und Carports) eine Dachbegrünung vorzunehmen.

**Wiederkehre und Zwerchgiebel**

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30% der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50m.

**Dachaufbauten**

Dachaufbauten/Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25m
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50m.

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben mit Satteldach oder als Schleppgauben zulässig.

**Solartechnische Anlagen**

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Eine Empfehlung zur Errichtung entsprechender Anlagen wird ausdrücklich befürwortet. Solaranlagen müssen in gleicher

Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden und müssen einen Mindestabstand von 0,50m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Auf geneigten Dächern sind keine Aufständerungen zulässig. Vollflächige Systemdächer sind ohne Mindestabstand vom Dachrand zulässig.

## 2.2 Sonstige Festsetzungen

**Geländemodellierung in den Grundstücken**

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt (§ 74 Abs.3 LBO).

Lichtgräben sind bis zu 30% der betreffenden Gebäudelänge zulässig.

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen.

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

**Einfriedungen**

Einfriedungen, an öffentlichen Straßen angrenzend, sind auf der gesamten Länge nur bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig; dies gilt auch für eventuell dahinterliegende Hecken bzw. Strauchpflanzen.

Die Zaunanlagen müssen für Kleintiere durchlässig ausgeführt werden, auf Unterkriechschutzmaßnahmen (z. B. Streifenfundamente, Sockelanlagen) ist zu verzichten.

Sichtschutzelemente sind entlang der Grenzen zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig. Entlang der inneren Grenzen zu den Grundstücksnachbarn ist eine Höhe von maximal 1,50m auf einer Gesamtlänge von maximal 5,00m zulässig.

Einfriedungen dürfen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50m nicht unterschreiten.

**Versieglung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

**Freiflächengestaltung**

Die privaten, unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Errichtung von flächigen Kies- und Schotterschüttungen sowie flächigen Steingärten bzw. anderweitigen flächigen Versiegelungen

(außerhalb von Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen) sind im Bereich der Freiflächengestaltung nicht zulässig.

**PKW - Stellplätze**

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW-Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten; diese darf nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW-Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).

Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Pro Einliegerwohnung bis 40m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

**Freileitungen**

Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation und so weiter sind nicht erlaubt.

**Außenantennen**

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-. Fernseh-, CB-Anlagen o. Ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z. B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig.

# C BEGRÜNDUNG

## 1 Planungsanlass

Die Stadt Scheer liegt im Landkreis Sigmaringen, zwischen den Städten Sigmaringen (ca. 8km Entfernung) und Mengen (ca. 6km Entfernung) und weist eine hohe Qualität als Wohnstandort auf. Durch die verkehrsgünstige Lage und die gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesstraße 32) ist eine schnelle und direkte Erreichbarkeit von Arbeitsplatz, (weiterführenden) Schulen bzw. Versorgungsinfrastruktur gewährleistet. In der Stadt selber hat sich eine sehr gute Struktur zur Deckung der Grundversorgung im öffentlichen (z. B. Kindergarten, Schule, Vereinsleben, etc.) sowie im gewerblich-privaten Bereich (z. B. Lebensmittelgeschäfte, Handel, Handwerk, etc.) entwickelt und etabliert.

Darüber hinaus zeichnet sich die Stadt durch ein sehr reges Dorf- und Vereinsleben aus, weswegen der Ort sowohl für Einheimische als auch Ortsfremde einen attraktiven Wohnstandort darstellt und die Nachfrage nach Bauland seit Jahren auf konstant hohem Niveau ist.

Die Stadt Scheer plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gehegehalde“, nach § 13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

Bei der Vergabe von Baugrundstücken werden Familien, Einheimische und am Ort beschäftigte Personen grundsätzlich bevorzugt. Die beabsichtigte Neuausweisung dient u. a. der Nachfrage von Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten.

## 2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gehegehalde“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan „Gehegehalde“ soll im Osten von Scheer im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ein ca. 3,4ha großes allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Zeitgleich zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird auch der Bebauungsplan „Am Heudorfer Kreuz Nord“ aufgestellt, der ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ein ca. 1,77ha großes allgemeines Wohngebiet ausweisen soll. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB dürfen Bebauungspläne mit einer bebaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von bis zu 10.000m² aufgestellt werden, wobei die Grundflächen von Bebauungsplänen zusammenzuzählen sind, die in einem engen örtlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen beider Bebauungspläne (BP „Gehegehalde“ = 6.662m² / BP „Am Heudorfer Kreuz Nord“ = 2.392m²) beträgt insgesamt 9.054m². Damit wird die zulässige Grenze um ca. 10% deutlich unterschritten.

Mit Einführung des § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert. Hier-durch soll es bei entsprechendem Bedarf insbesondere den Kommunen ermöglicht werden weitere Wohnbaulandmobilisierungen vornehmen zu können, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen kommen. Zu berücksichtigen ist daher, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB der Innen-entwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben ist (vgl. dazu Bodenschutz-klausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Dies bedeutet insbesondere, dass Kommunen die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen begründen und Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen durchführen müssen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel und das Thema Landverbrauch/Landumwandlung werden seitens der Stadtverwaltung Bemühungen unternommen bestehende Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Analyse von Luftbildern, Untersuchungen vor Ort und Eigentümeransprachen zu mobilisieren. Der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf verschiedenster Gebäude im historischen Innenstadtbereich, die Eigentümerverhältnisse und die Interessen der Grundstückseigentümer lassen jedoch eine Entwicklung vorhandener Potenziale kurzfristig nicht zu. Kurz- bis mittelfristig stehen der Stadt keine Potenziale im Innenstadtbereich zur Verfügung. Ziel der Stadt Scheer ist es deshalb mittels einer Bestandsermittlung zum Wohnraum die Innenentwicklungspotenziale systematisch zu erfassen, um Mobilisierungsstrategien für eine Aktivierung dieser Potenziale zu erarbeiten.

Aufgrund fehlender Angebote auf dem Wohnungsmarkt kann die Bevölkerung vor Ort nicht gehalten werden. Erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Scheer ist es deshalb diese negative Entwicklung aufzuhalten und ein Angebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen, um diese im Ort halten zu können. Hierfür wird es neben der angestrebten Innenentwicklung der Stadt Scheer auch notwendig sein entsprechende Wohnangebote durch Außenentwicklung zu schaffen.

Zusätzlich zu den vorhandenen Anfragen nach Bauplätzen führt auch die die Veränderung von Wohnpräferenzen und die Veränderungsbedarf im Bestand (Auflockerungs-bedarf) zu einer weiteren Nachfrage nach Wohnraum. Insgesamt ist auch durch die statistisch nachgewiesene Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte der Bedarf von zusätzlichen Wohnungen auch in Scheer gegeben. Es ist davon auszugehen, wenn die innerörtlichen grundsätzlich vorhandenen Potenziale aktiviert und einer Sanierung oder Bebauung zugeführt worden sind, der dann noch vorhandene Bedarf sicherlich zu einem Teil im Ortskerngebiet abgedeckt werden kann. Nach einer ersten Einschätzung und näheren Analyse der Potenziale ist aufgrund der Eigentums- und Erbverhältnisse in diesen äußerst beengten

baulichen Verhältnissen davon auszugehen, dass eine realistische Umsetzung von baulichen Vorhaben im Kernstadtbereich frühestens in 15 bis 20 Jahren in einem wirkungsvollen und wahrnehmbaren Umfang realisiert ist. Zum jetzigen Zeitpunkt muss der größte Teil der wohnungssuchenden jungen Familien aus Scheer nach Sigmaringen bzw. in andere umliegende Gemeinden „abwandern". Erklärtes Ziel der Gemeinde ist, dass den Familien aus Scheer auch im eigenen Gemeinde-gebiet Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Darum hat die Stadt jetzt die 13b-Verfahren in Gang gebracht und beginnt gleichzeitig die Innenentwicklungspotenziale zu erfassen und deren Mobilisierungsstrategien zu erarbeiten.

# 3 Planungsrechtliche Vorgaben

## 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Die Stadt Scheer ist im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg als Stadt im ländlichen Raum im engeren Sinne ausgewiesen und wird dem Mittelbereich Sigmaringen zugeordnet. Sie liegt an der Entwicklungsachse Ravensburg – Weingarten – Bad Saulgau – Sigmaringen – Albstadt – Balingen.

Nach 2.4.3 LEP 2002 gilt Folgendes: „Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden." „Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern (2.4.3.6 Z)." „Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden (2.4.3.9 G)."

Bei der Siedlungsentwicklung wird folgender Grundsatz verfolgt (3.1.7): „Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe."

Gemäß den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Z 3.1.9) ist die „Siedlungsentwicklung […] vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken."

3.2.1 G: „Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde

gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben."

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württembergs (LEP).

## 3.2 Regionalplan

Laut Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist für die Stadt Scheer eine angemessene Siedlungsentwicklung vorgesehen. Dadurch soll die Tragfähigkeit der kommunalen Infrastruktur nachhaltig gesichert werden. Hierzu ist eine aktive Baulandpolitik für den Eigenbedarf und für die Aufnahme möglicher Wanderungen notwendig. Dabei muss die historisch gewachsene Siedlungsstruktur berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine flächensparende Erschließung und Bebauung anzustreben, um einer Zersiedlung mit hohem Landschaftsverbrauch entgegenzuwirken.

## 3.3 Bestehende Bauleitplanung

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen mit erster Änderung (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) trat mit Bekanntmachung der ersten Änderung am 16.11.2017 in Kraft. Der Geltungsbereich ist hier als Grünfläche dargestellt. Die nördlich, westlich und südlich anschließenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Osten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht erforderlich. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen. Anstatt der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) wird eine Wohnbaufläche eingetragen.

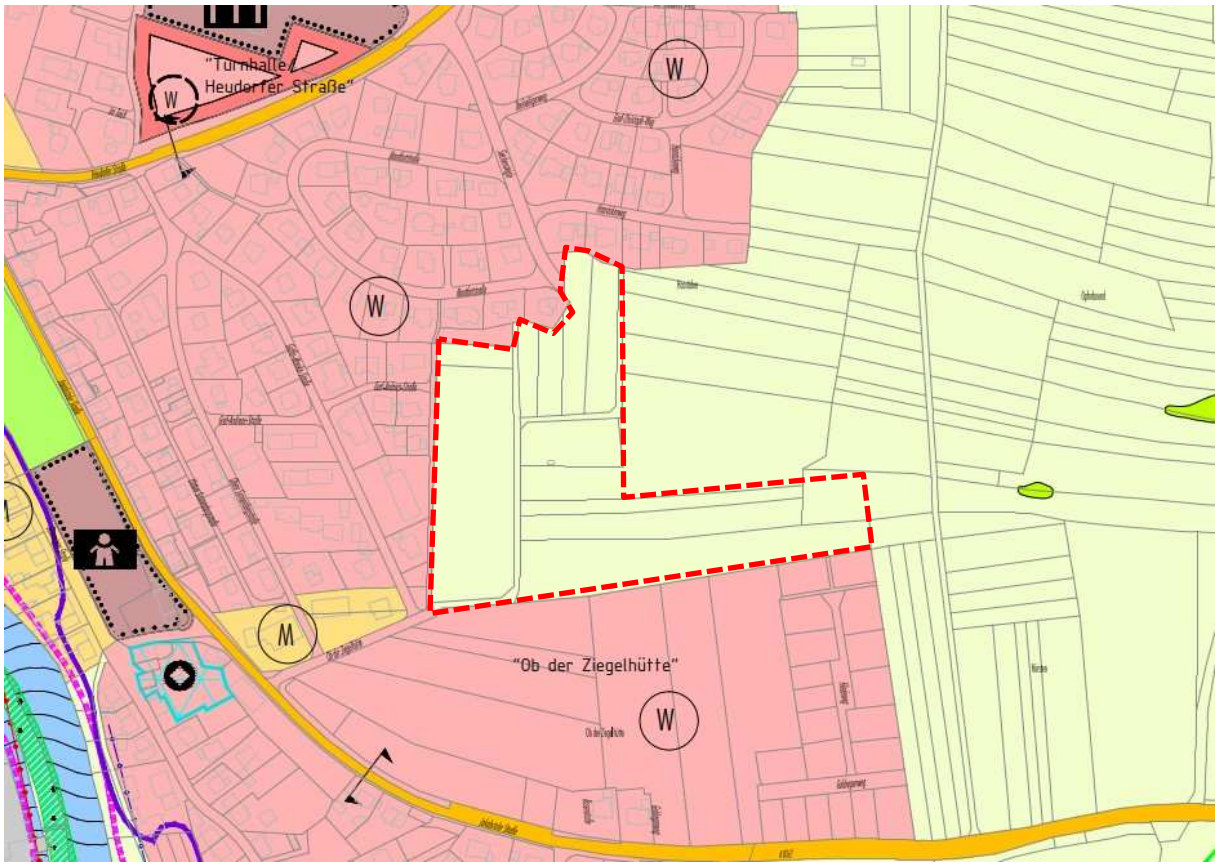



*Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gehegehalde“ überschneidet sich in Teilen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siechensteigle/Ob der Ziegelhütte“. Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Gehegehalde“ wird der rechtswirksame Bebauungsplan „Siechensteigle/Ob der Ziegelhütte“ im Überlagerungsbereich geändert. Dessen Festsetzungen werden in diesem Bereich durch die Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Gehegehalde“ ersetzt. Außerhalb des Abgrenzungsbereiches bleiben die Festsetzungen unverändert.

# 4 Das Baugebiet

## 4.1 Lage, Topographie und Nutzung

Der Geltungsbereich liegt im Osten der Stadt Scheer und grenzt im Norden, Westen und im Südosten an bestehende Wohnbebauung an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Gehegehalde“ umfasst ca. 3,40ha. Der Planumgriff liegt in der Gemarkung Scheer (Landkreis Sigmaringen im Regierungsbezirk Tübingen) und umfasst die folgenden Flurnummern:

1160, 1160/3, 1163, 1172, 1173, 1177/1, 2965 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1143/1, 1159, 1160/1, 1160/2, 1161, 1169, 1770, 1175, 1177/2, 1177/7, 1177/18, 1181, 1184, 2964.

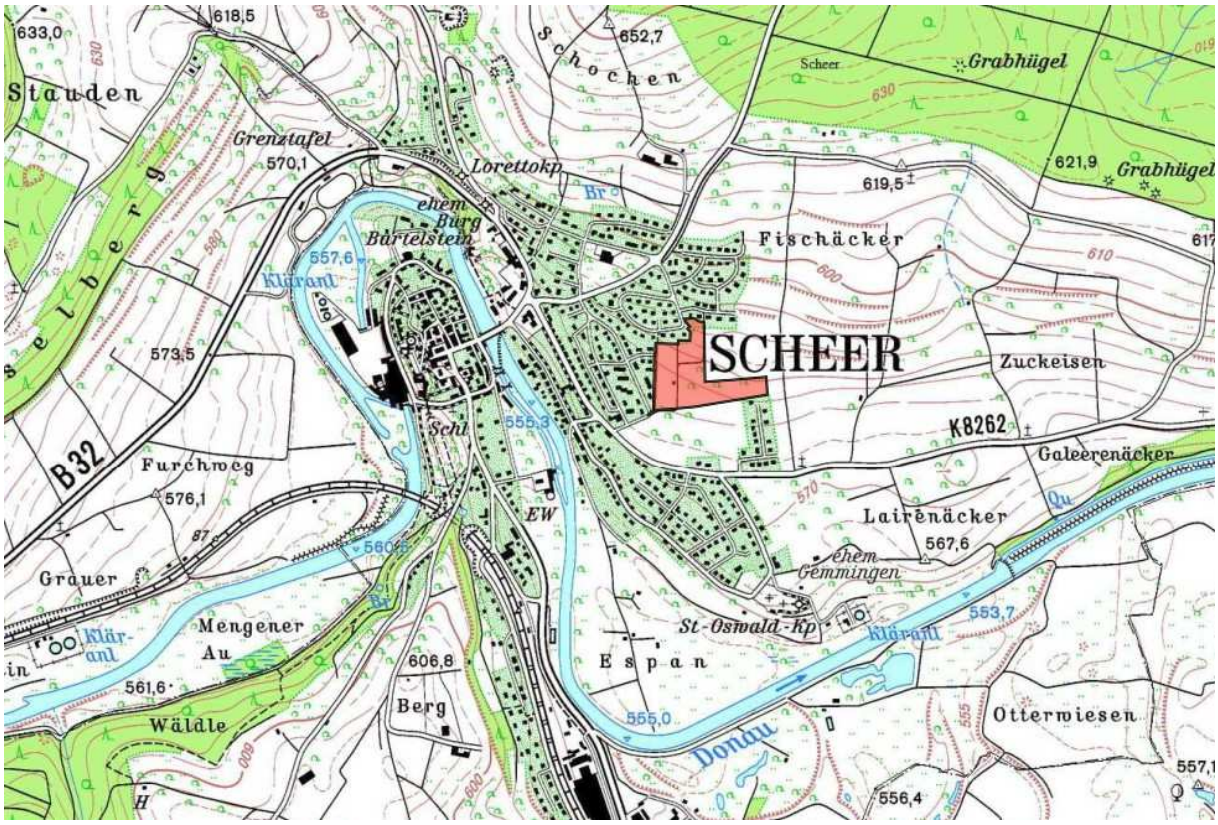



*Abbildung 2: Übersichtsplan BP „Gehegehalde“ (ohne Maßstab)*

Das Untersuchungsgebiet weist ein Nord-Süd-Gefälle auf. Im Norden liegt das Gelände auf ca. 585m ü. NHN, im Süden auf ca. 575m ü. NHN.

Gegenwärtig wird das Areal landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau/Grünland).

## 4.2 Baugrund

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten oder Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen („Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 04. Juli 2012). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten

Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 4.3 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler erfasst.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

## 5 Städtebauliche Zielsetzungen

Wie unter „Planungsanlass“ der Begründung bereits ausgeführt wurde, möchte die Stadt Scheer zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Plangebiet bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser ausweisen. Ergänzend hierzu soll in einem Teilbereich Baurecht für verdichtetes Wohnen (Geschosswohnungsbau) geschaffen werden. So soll die Möglichkeit für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Wohnbedarfen zum Verbleib im Ort, zur Rückkehr an den Heimatort oder für Neuankömmlinge geschaffen werden.

Die Bauparzellen weisen dabei unterschiedliche Größen aus, abhängig von der Art der Bebauung und der Topografie. Für den Geschosswohnungsbau ist eine Fläche von ca. 3.800m² im Südwesten des Plangebietes vorgesehen mit der Möglichkeit, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. In den anderen Teilbereichen des Bebauungsplans ist sowohl eine Einzel- als auch Doppelhausbebauung möglich.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen soll die Bebauung des Gebietes so gesteuert werden, dass negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung bestmöglich vermieden werden und klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonieren.

# 6 Festsetzungskonzept

## 6.1 Art der Baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Neben der städtebaulichen Zielsetzung eine überwiegend allgemeine Wohnnutzung für diesen Teil des Gemeindegebietes festzusetzen, sind zudem untergeordnete, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein, um die Nähe von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet zu ermöglichen. Dabei sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus sind keine Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Plangebiet und dessen Umgriff und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohngebietes nicht vereinbar. Für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes setzt dabei die überwiegend allgemeine Wohnnutzung im Umfeld (Umgebungsbebauung) fort und stärkt diese zugleich. Überdies wird das Beeinträchtigungspotential der Planung durch die Berücksichtigung bzw. Rücksichtnahme der Umgebungsbebauung minimiert.

Bei der Grundstückseinteilung wurde den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen und zugleich die Bedürfnisse weniger einkommensstarker Personen berücksichtigt (Doppelhausbebauung, Geschoßwohnungsbau).

## 6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird differenziert festgesetzt. In den Teilbereichen, in denen eine verdichtete Wohnbebauung und Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) erwünscht sind, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt und orientiert sich an der für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. In den Bereichen der freistehenden Einzel- und Doppelhäuser wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 festgesetzt.

Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen zu verlagern.

Bezüglich der Höhenentwicklung tragen die Festsetzungen der maximalen Oberkante des Rohfußbodens (ROK) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die bewegte Topografie des Geländes einzubinden und andererseits in einem homogenen Straßenbild im inneren Gefüge des Baugebietes erscheinen zu lassen. Die ROK orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen. Mit der ROK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine zulässige Maximalhöhe über Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung des bewegten Bestandsgeländes wird bei der Situierung von Gebäuden und dessen Höhenlage dennoch ein gewisser Spielraum ermöglicht. Von der Rohfußbodenoberkante ausgehend werden eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firsthöhe von 9,80m festgesetzt. Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus wird eine maximale Firsthöhe von 14,00m festgelegt, um der verdichteten Bauweise die Entwicklung adäquater Baukörper zu ermöglichen. Die Wandhöhen werden mit einem Höchstmaß von 6,8 m im Allgemeinen bzw. 14,00m für den Geschosswohnungsbau festgesetzt. Ziel ist es, eine höhenmäßige Abstufung der Gebäude entsprechend dem natürlichen Gelände zu erzeugen und den unterschiedlich dichten Bauweisen die Möglichkeit zu geben, entsprechende Baukörper zu entwickeln.

## 6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50m betragen. Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise gemäß Satzung (maximale Überschreitung von 10m²) in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO zulässig. Mittig und entlang der geplanten Erschließungsstraßen werden Baulinien festgesetzt, um eine homogene Straßenraumgestaltung zu erhalten. Geringfügige Abweichungen (Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen) sind dabei ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig und müssen sich nicht an der Baulinie orientieren. Hierdurch wird gewährleistet, dass neben der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur die untergeordneten Bauteile etwas flexibler angeordnet werden können und bei der Situierung der Gebäude je nach örtlicher Situation auf die bewegte Topographie reagiert werden kann.

Die Bauräume sind so definiert, dass die Gebäude entlang der Straße mit möglichst geringen Erdmodellierungen errichtet werden können und die Erschließung der Grundstücke gewährleistet wird.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen und Carports (GA) innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen und Carports zulässig. Zusätzlich sind Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten auf der Fläche des Geschosswohnungsbaus innerhalb des Baufensters sowie in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Hierdurch soll der ruhende Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum verlagert werden.

## 6.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes werden die aus Norden kommende „Siechensteigle“ und die aus Westen verlaufende „Graf-Andreas-Straße“ und „Ob der Ziegelhütte“ verlängert und zu einem Erschließungsring verbunden, welcher durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße ergänzt wird. Die Erschließung der süd-östlichen Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer.

Die Stichstraße und Ergänzungsstraße innerhalb des Erschließungsrings sollen den Bedürfnissen einer Wohnstraße gerecht werden und sind deshalb als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Zusätzliche Stellplätze entlang „Ob der Ziegelhütte“ und der „Siechensteigle“ sollen vor allem Besuchern zur Verfügung stehen und den ruhenden Verkehr von den Fahrbahnen verlagern.

Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Minimum reduziert werden, weswegen öffentliche Fußwege und Stellplätze entlang den Erschließungsstraßen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden sollen.

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## 6.5 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist für eine möglichst durchgängige Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers einerseits anhebt und andererseits Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt.

Die Pflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen soll dabei möglichst standortgerecht erfolgen. Hierzu wird eine Pflanzempfehlung gegeben.

# 7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

## 7.1 Dachgestaltung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes, aber auch zugunsten einer zeitgemäßen Bebauung, werden Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zugelassen (siehe dazu Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Die Dächer werden je nach Gestaltung differenziert festgesetzt mit einer Dachneigung von 0-35°, 10-35° bzw. 15-35°, wodurch in Verbindung mit den Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe die Möglichkeit geschaffen wird, zweigeschossige Gebäude mit flachen Dächern zu entwickeln Die Bauweise ist energetisch betrachtet sehr effizient. Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus

(mehrstöckige Gebäude möglich) sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dächer werden hier mit einer Dachneigung von 0-35° festgesetzt. Der Vorteil von Flachdachbauten ist, dass in der obersten Etage keine Dachschrägen entstehen und Wohnraum von hoher Qualität errichtet werden kann.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, untergeordnete Bauteile und bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben (Pultdach oder Flachdach). Die Dachneigung von Garagen, Carports, untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um ±5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Nachdem sich das Baugebiet an der vorhandenen Bebauung in der Stadt Scheer orientiert und sich in diese einfügen soll, wird ein Augenmerk darauf gelegt, dass die Dachlandschaft möglichst ortsbildverträglich entwickelt wird. Neben der Festlegung der Dachform, werden auch Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten, Wiederkehre und Zwerchgiebel reguliert. Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachaufbauten werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zugelassen. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen (Glas, Dachbegrünungen und -bekiesungen) aufweisen.

Solartechnische Anlagen sind nur in gleichartiger Dachneigung (keine Aufständerungen) und mit min. 0,50m Abstand zu den Dachrändern zulässig. Vollflächige Systemdächer sind ohne Mindestabstand vom Dachrand zulässig.

## 7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

**Geländemodellierungen in den Grundstücken**

Die Geländehöhe der Gebäude orientiert sich am jeweiligen Straßenniveau. Um das gesamtheitliche Bild harmonisch zu gestalten sind Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt (§ 74 Abs. 3 LBO). Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Quartiers nicht durch Stützmauern und/oder Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert wird.

Bei Bodenmodellierungen ist auf die Herstellung der Standsicherheit zu achten. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig.

**Werbeanlagen**

Zur Minimierung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch Werbeanlagen sind diese in beleuchteter, blinkender und beweglicher Form sowie als Werbefahnen und Banner im gesamten Baugebiet unzulässig. Zudem sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.

### Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund sind Einfriedungen, an öffentlichen Straßen angrenzend, auf der gesamten Länge nur bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig; dies gilt auch für eventuell dahinterliegende Hecken bzw. Strauchpflanzen. Sichtschutzelemente sind entlang der Grenzen zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig. Entlang der inneren Grenzen zu den Grundstücksnachbarn ist eine Höhe von maximal 1,50m auf einer Gesamtlänge von maximal 5,00m zulässig. Die Einfriedung ist mind. 0,50m von der öffentlichen Grundstücksgrenze abzurücken, um im Winter ausreichend Flächen für die Lagerung von Schnee zur Verfügung zu haben. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger müssen die Einfriedungen als durchlässige Zaunanlagen oder Hecken ausgeführt werden. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (z. B. Streifenfundamente, Sockelanlagen) ist zu verzichten.

### Versiegelung

Um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken, sind Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

### Freiflächengestaltung

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Scheer nicht ortstypisch, weswegen diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z. B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

### PKW-Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist möglichst aus dem öffentlichen Straßenraum auszugliedern. Deshalb müssen pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden, bei Einliegerwohnungen bis zu einer Größe von 40m² ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen.

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW-Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten; diese Flächen dürfen nicht eingefriedet werden und sie zählen nicht als PKW-Stellplatzfläche (gem. § 74 Abs. 2 LBO). Die Aufstellflächen gewährleisten, dass die PKWs während dem Öffnen und Schließen der Garagentore nicht auf dem öffentlichen Straßenraum warten müssen und der fließende Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

**Freileitungen**

Damit das städtebauliche Erscheinungsbild und das Landschaftsbild nicht gestört werden, sind Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation und so weiter nicht erlaubt.

**Außenantennen**

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-. Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig.

# 8 Grünordnerisches Konzept

Die bestmögliche Integration des Plangebietes in das umgebende Landschaftsbild ist die übergeordnete Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Hierzu soll eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden. Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung sollen durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise auf ein Minimum reduziert werden.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind als Bäume I. oder II. Ordnung oder als heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt dabei 16 – 18 cm Stammumfang. Die Pflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen soll dabei möglichst standortgerecht erfolgen (Pflanzempfehlungen können der Satzung, Kapitel A, Pkt. 3.2 entnommen werden).

Weiterhin werden Vorgaben bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Beleuchtungsanlagen und Photovoltaikanlagen sind im öffentlichen Raum so auszuführen, dass eine mögliche Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten möglichst gering ist. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Die Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist. Weiterhin sich Kellerschächte amphibiensicher auszuführen und Lichtschachtabdeckungen in feinmaschiger Ausführung auszuführen, um zu vermeiden, dass Amphibien durch zu grobe Gitterraster in Lichtschächte gelangen. Zudem sind Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im Rahmen der Bebauungspläne „Gehegehalde“ und „Am Heudorfer Kreuz Nord“ sind artenschutzrechtliche Konflikte absehbar. Bei Umsetzung der Planung kommt es im Bereich der Gehegehalde zu einer Überbauung eines Brutreviers der Goldammer und im Bereich „Am Heudorfer Kreuz Nord“ zu einer Beeinträchtigung von zwei Goldammerrevieren durch Heranrücken der Bebauung und der damit verbundenen Zunahme der Störung. Um diesen Verlust auszugleichen, wird die nachfolgend beschriebene CEF-Maßnahme umgesetzt:

Auf Flurgrundstück 1604 der Gemarkung Scheer (1.830m²) ist das Anlegen einer drei- bis vierreihigen Hecke im Westen, das Pflanzen von 8 Streuobstbäumen als Abgrenzung zu der östlich angrenzenden Wiese und die extensive Mahdnutzung des Grünlands geplant.

**Pflanzen einer drei- bis vierreihigen Hecke mit vorgelagertem Krautsaum:**

- Herstellung einer dreireihigen Hecke im Norden und einer vierreihigen Hecke im Süden
- Verwendung ausschließlich heimischer Wildgehölze
- Anteil an Dornensträuchern muss bei mindestens 30% liegen
- Abstand zwischen den einzelnen Reihen beträgt ca. 1m, der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe ca. 1,5m
- Pflanzung der Gehölze während der Vegetationsruhe
- Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren; Unterhaltungspflege in den Folgejahren (alle drei bis fünf Jahre)
- Heckenpflege im Winterhalbjahr (November bis März), um Störungen auf heckenbewohnende Tiere möglichst zu vermeiden
- Herstellung eines Krautsaums mit einer Breite von ca. 3-4m östlich der Hecken und 1m Breite westlich der Hecken
- Abschnittsweise Mahd des Krautsaums (mit Abtransport des Mahdguts) einmal im Jahr, um Rückzugsräume für Insekten und andere Kleintiere vorzuhalten; Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

**Anlage einer Streuobstreihe:**

Durch die Streuobstreihe soll verhindert werden, dass die CEF-Fläche gleichzeitig mit den angrenzenden Flächen „mitbewirtschaftet“ wird. Dadurch soll eine zu häufige Mahd und vor allem eine Reduktion des Nährstoffeintrags erreicht werden.

- Pflanzung einer Reihe von Streuobstbäumen am östlichen Rand der Ausgleichsfläche
- Abstand von ca. 10m zwischen den Einzelbäumen
- Verwendung alter, regionaler Kern- und Steinobstsorten
- Anbringen eines Wühlmausschutzes bei der Pflanzung um die Wurzelballen sowie eines oberirdischen Verbissschutzes

**Extensive Nutzung des Grünlands:**

Ziel ist es, eine insekten- und samenreiche Nahrungsfläche für die Goldammer zu schaffen.

- Bewirtschaftung des Grünlands als extensive Mähwiese
- Zulässig sind zwei Schnitte, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juni zulässig ist (Abtransport des Mahdguts)
- Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig

# 9 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gehegehalde“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Das Plangebiet liegt in der Stadt Scheer im Landkreis Sigmaringen und hat eine Größe von ca. 3,40ha. Es umfasst die Flurstücks-Nummern 1160, 1160/3, 1163, 1172, 1173, 1177/1, 2965 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1143/1, 1159, 1160/1, 1160/2, 1161, 1169, 1770, 1175, 1177/2, 1177/7, 1177/18, 1181, 1184, 2964 der Gemarkung Stadt Scheer. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,4.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gehegehalde“ befindet sich direkt angrenzend an die bestehende Hauptwohnsiedlung der Stadt Scheer, welche sich entlang der Heudorfer Straße und der Jakobstaler Straße zieht. Das Plangebiet wird dabei nördlich, westlich und – größtenteils – südlich von dieser Hauptwohnsiedlung umschlossen. Derzeit wird der größte Teil des Plangebietes mit Ackerbau bestellt, der sich weiter nach Osten hinzieht. Die südliche Grenze beginnt bei der Straßenkreuzung der „Gräfin-Monika-Straße“ und „Ob der Ziegelhütte“. Dort befindet sich derzeit ein landwirtschaftlicher Kiesweg, wo zukünftig die Verlängerung der Straße „Ob der Ziegelhütte“ als Zufahrt für die neue Wohnsiedlung beginnt. Derzeit verläuft dieser Weg zunächst 40m nach Westen, woraufhin er dann nach Norden zur Wohnsiedlung an der „Monfortstraße“ führt. Die Abzweigung des Kiesweges nach Norden wird im Zuge der Planung überbaut, da die Zufahrtsstraße leicht nach Osten versetzt verlaufen wird.

Der gesamte westliche Bereich bis zum Kiesweg bildet derzeit einen intensiv genutzten Acker und wird von einem Nord-Süd verlaufenden Ablaufgraben westlich des Kiesweges begleitet. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ebenso ein Ablaufgraben entlang des Ackers südlich und nördlich des Kiesweges, der im südlichen Teil von Sträuchern und nitrophilen Hochstaudenfluren (Dominanzbestand Brennnessel) begleitet wird. Die Sträucher liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches und gleichzeitig des südlichen Ablaufgrabens – ca. 30m nördlich verlaufend – besteht ebenso ein Ablaufgraben zwischen den beiden Ackerflächen. Nördlich dieser Ackerflächen folgt ein extensiv genutzter Grünstreifen, auf dem sich in einem Teilbereich (ca. 100m²) Altablagerungen mit Sträuchern und Bewuchs befinden. Ebenso befindet sich leicht nordöstlich versetzt ein Apfelbaum und Sträucher am Rande des Plangebietes. Der nördliche Bereich des Plangebietes besteht wiederum aus zwei Ackerflächen, Grünflächen (intensiv genutzt) und einer Streuobstwiese. Auf der Grünfläche befindet sich ein Schuppen, begleitet von Sträuchern und vier Bäumen (Zwetschge, Holder, Fichte, Schlehe). Die andere Streuobstwiese nördlich davon mit vier Bäumen ist an die Wohnbebauung im Norden angegliedert. Auf der Ackerfläche im nordöstlichen Bereich ist eine Fläche von ca. 100m² mit Schilf bewachsen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit Schwäbische Alb (D60) im Naturraum der Mittleren Flächenalb (95). Die Umgebung um den Ortsteil „Gehegehalde“ wird dabei durch ihre Lage an der Donau geprägt. Am Rande des Durchbruchtales der Schwäbischen Alb

bildet die Donau in der Stadt Scheer eine enge Flussschlinge um den Karlsberg, der den Mäandersporn an dieser Stelle bildet. Geologisch gesehen liegt das Plangebiet dabei folglich im Bereich von Illmensee-Schottern, auf denen sich Parabraunerden aus rißzeitlichen Moränensedimenten gebildet haben (GeoLa Boden BK50, GeoLa Geologie GK50, LGRB). Da diese im Zuge der neuen Wohnbebauung überprägt werden, ergeben sich unvermeidliche projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung bzw. Umlagerung von Böden. Durch entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplanes (maximale Grundflächenzahl 0,35 bzw. 0,4) wird der Grad der Versiegelung soweit als möglich reduziert. In Bezug auf das Schutzgut Fläche ergeben sich Auswirkungen durch die Inanspruchnahme der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Der gesamte Hauptwohnsiedlungsbereich der Stadt Scheer verläuft entlang der Heudorfer Straße und der Jakobstaler Straße am Prallhang der Donau, die sich entlang der Stadt um den Karlsberg windet. Das Plangebiet selbst befindet sich auf 580m ü. NHN (die Donau liegt an dieser Stelle auf 555m ü. NHN) und weist eine Hangneigung von <2° bis <10° in Richtung Süden auf. Durch die erhöhte Position führt der Blick vom Norden des Plangebietes Richtung Süden und Westen über die bestehende Wohnbebauung (Neubausiedlung Einfamilienhäuser Süd; Ein- und Mehrfamilienhäuser West) ins Donautal mit der bewaldeten Hochterrasse der Donau. Die Landschaft im Umfeld ist dabei im Zuge der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung relativ strukturarm mit wenigen Einzelbäumen und Sträuchern. Der Blick Richtung Norden ist ähnlich mit Blick auf die Wohnsiedlung (Einfamilienhäuser), wo sich der Luppenhau-Wald im Hintergrund befindet. Daher ergeben sich beim Landschaftsbild keine erheblichen (neuen) negativen Blickbeziehungen durch die geplante Bebauung. Tendenziell wirken sich insbesondere die geplanten grünordnerischen Maßnahmen positiv auf die Eingriffsintensität aus.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmalen bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, da sich weder Bau- und Bodendenkmäler, noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld befinden. Daher ist nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter auszugehen. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

Das Schutzgut Wasser wird vom Vorhaben kaum beeinträchtigt, da im gesamten Untersuchungsgebiet keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden sind. Auch Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (WSG „Hauwiesen/Steinerner Brunnen“) befindet sich auf der anderen Seite der Donau, über 800m südlich des Planungsgebietes entfernt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass dieses Schutzgebiet vom Vorhaben beeinträchtigt wird. Das Überschwemmungsgebiet der Donau liegt mindestens 250m westlich vom Planungsgebiet entfernt, mit einem Höhenunterschied von 25m unterhalb des Planungsgebietes. Daher wird von einer Beeinträchtigung bei Hochwasserereignissen ebenso nicht ausgegangen. Ein negativer Aspekt stellt die verringerte Versickerungsfähigkeit durch Überbauung dar, wodurch das Potenzial der Grundwasserneubildung verringert wird. Im Zuge der Planung muss auch beachtet werden, dass es bei starken oder langanhaltenden Niederschlägen im gesamten

Plangebiet zur Anreicherung von Hangwasser kommen kann. Im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung wurden dafür Ablaufgräben gezogen, die der Entwässerung dienen. Dennoch wird flächig Stauwasser auf den Ackerflächen (z. T. mit Schilfbewuchs) nach langanhaltenden Niederschlägen beobachtet. Eine dementsprechende Entwässerung/Drainage muss im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet für die angrenzende Wohnsiedlung dar. Im Zuge der Wohnbebauung wird diese Fläche in Anspruch genommen, dessen Funktion zur Kaltluftentstehung dennoch durch die umliegenden Grünflächen übernommen werden kann. Da keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohnanlage und deren Bewohner zu erwarten sind, die über das gewöhnliche Maß einer Wohnnutzung hinaus gehen, wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima ausgegangen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen (z. B. Pflanzung von Bäumen) und den relativ geringen Versiegelungsgrad (GRZ 0,35 bzw. 0,4) soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

Generell muss auf die grundsätzlichen Vorbelastungen durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen hingewiesen werden, die auch weiterhin zu entsprechenden Emissionen (z. B. Lärm, Gerüche und Staub) führen. Die direkt angrenzende Straße und das Wohngebiet stellen ebenso bestehende Vorbelastungen dar. Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es für die angrenzenden Wohngebiete zur Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung kommen wird.

Es befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-25, 27-29 BNatSchG oder Natura-2000-Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt innerhalb des 149.000 ha großen Naturparkes „Obere Donau“ (verordnet am 14.06.2005). Das nächstgelegene FFH-Gebiet 7922-342 „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ liegt ca. 200m westlich vom Plangebiet entfernt. In der näheren Umgebung, ca. 100m östlich des Geltungsbereiches, schließen sich amtlich offenlandkartierte Biotope an (Nr. 179214376397 „Hecke westlich Gewanne Luckeisen, östlich Scheer“). Von der Planung sind zwei Kernflächen betroffen, sowie der Kernraum zu einer benachbarten Kernfläche. Bei den Kernfläche handelt es sich um einen schmalen Gehölzstreifen sowie um einzelne Obstbäume. Die Kernräume bestehen vorwiegend aus Ackerland. Durch die Planung gehen diese Strukturen verloren. Allerdings ist davon auszugehen, dass durch die entstehenden Hausgärten sowie durch die festgesetzte Eingrünung neue Strukturen entstehen und somit die Funktion des Biotopverbunds aufrecht erhalten bleibt. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich mit dem dortigen Feldgehölz eine weitere Kernfläche, die durch die Planung von der offenen Landschaft getrennt wird. Auch hier ist allerdings anzunehmen, dass die dort vorkommenden Arten auch typische Hausgärten als Korridor nutzen können. Die Stadt Scheer ist sich der Verantwortung zur Berücksichtigung des Biotopverbunds bewusst. Es wird nicht davon ausgegangen, dass diese Schutzgebiete durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Relevanzbegehung (04.04.2019, LARS consult) 26 verschiedene Vogelarten innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs beobachtet. In den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs wurde dabei je ein Brutrevier einer Amsel, einer Goldammer und einer Dorngrasmücke festgestellt. Durch die geplante Bebauung käme es möglicherweise zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG § 44, weshalb folgende Maßnahmen notwendig sind:

- Gehölzschnittmaßnahmen dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden (außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten), um eine Tötung von Jungvögeln sowie eine Zerstörung von Gelegen zu vermeiden (Einhaltung der allgemeinen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatschG).
- Die Rodung der Gehölze stellt eine Zerstörung der Lebensstätten dieser Arten dar. Daher sind als vorgezogener Ausgleich Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 (= ca. 0,1ha Hecke) durchzuführen. Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme muss die Wirksamkeit der Fläche sichergestellt sein, bevor in die ursprüngliche Lebensstätte eingegriffen wird (RUNGE, SIMON & WIDDIG 2010).

Dies ist durch einen Fachgutachter nachzuweisen und der Unteren Naturschutzbehörde Sigmaringen mitzuteilen. Der Ausgleich ist beispielsweise in den nahegelegenen Biotopstrukturen entlang der Terrassen sinnvoll (z. B. Biotop-Nr. 179214376397) und anzustreben. Andere planungsrelevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vom geplanten Vorhaben betroffen, da geeignete Strukturen im Planungsgebiet nicht vorhanden sind.

Schlussendlich betrachtet sollten die ökologisch höherwertigen Strukturen (Streuobst, Einzelbäume und Sträucher) im Zuge der Planung soweit als möglich in die Planung integriert werden. Unerlässlich ist die Beachtung der o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG vermeiden sollen (Einhaltung der Gehölzrodungszeit im Winter sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in z. B. östlich angrenzender Biotop-Hecke). Die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen – u. a. die Pflanzung von Bäumen – werden sich eingriffsreduzierend und positiv auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken.

# 10 Ver- und Entsorgung

## 10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage gesichert (Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz).

## 10.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen muss vor Ort auf den Grundstücksflächen, vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone, versickert werden. Dabei sind die in der Satzung (Kapitel A3.2) genannten Vorschriften einzuhalten.

Bei der Materialwahl baukonstruktiver Elemente die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, muss auf Blei, Kupfer oder Zink verzichtet bzw. durch eine Beschichtung verhindert werden, dass Schwermetalle aus den Materialien gelöst werden.

Das Abwasser wird in das örtliche Entsorgungsnetz eingeleitet.

## 10.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch das regionale Versorgungsunternehmen.

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Umspannstation erforderlich. Hierfür benötigt die Netze BW GmbH nach derzeitigem Kenntnisstand (zum Zeitpunkt der Planaufstellung) einen Stationsplatz mit einer Fläche von 5 m x 4 m. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es dann erforderlich Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

## 10.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft Sigmaringen.

# 11 Flächenbilanzierung

*Tabelle 1: Flächenbilanzierung BP „Gehegehalde“*

| Art der Fläche | Größe der Fläche | Anteil der Fläche |
|---|---|---|
| Öffentliche Verkehrsfläche | 6.416m² | 18,9% |
| Öffentliche Grünfläche | 22m² | 0% |
| Private Baugrundstücke | 27.379m² | 80,5% |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 33.997m² | 100% |