



Stadt Scheer  
Bürgermeister Lothar Fischer  
Hauptstraße 1  
72516 Scheer

Datum: 12.01.2020

Einspruch zum 13b Verfahren zu allen drei geplanten 13b Baugebieten in Scheer/Heudorf  
**Flächenverbrauch - Flächenversiegelung - Böden als CO2 Speicher verschwinden –  
Landwirtschaftliche Fläche wird unwiderruflich versiegelt**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Fischer,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

#### **Privilegiertes Bauen nach §13b OHNE Umweltprüfung und Ausgleich**

In der Stadt Scheer/Heudorf sollen drei Baugebiete nach §13b ausgewiesen werden.  
Auf **insg. 8,57h** (3,5ha Gehegehalde, 3,3ha Klösterleweg, 1,77ha Am Heudorfer Kreuz Nord)  
**sollen 77** Wohneinheiten WE (22 WE Klösterleweg, 41 WE Gehegehalde, 14 WE Heudorfer  
Kreuz) entstehen- bis auf drei Mehrfamilienhäuser sind momentan Einfamilienhäuser mit  
Doppelgarage vorgesehen.

Momentan verfügt Scheer noch über das Baugebiet rund um die Tulpenstraße, auf dem  
nochmal 10 WE entstehen sollen, sowie dem Grundstück rund um die alte Turnhalle, auf  
dem nochmal 20 WE entstehen sollen.

Wie die Bebauungspläne der drei 13b Baugebiete zeigen, sind hauptsächlich keine  
erschwinglichen Wohnungen für Wohnbedürftige, sondern hauptsächlich Einfamilienhäuser  
mit Doppelgarage vorgesehen. Eine Stadt mit 2473 Einwohnern schafft sich mit der  
mehrfachen Inanspruchnahme des Paragraphen 13b einen Vorrat an Bauland, obwohl der  
Bedarf, nicht genau ermittelt wurde. Diese Vorratshaltung - ohne Umweltprüfung und ohne  
Umweltausgleich - kann unter dem Aspekt der Bodenversiegelung die einhergeht mit der  
Klimakrise und des eklatanten Artenschwunds nicht verantwortet werden.

Zeitgleich gibt es für rund die Hälfte der Fläche der Stadt Scheer – dem Städtle – kein  
Konzept wie dieses weiterentwickelt werden soll. Seit mehreren Jahrzehnten fließt kein Geld  
der Stadt in den Erhalt oder die Förderung dieses Wohnquartiers. Pauschalierend wird „Das  
Städtle“ stigmatisiert, auch wenn hier das eigentliche Potential für eine Innenentwicklung  
liegt. Leider wird das Potential nicht erkannt und nicht ergriffen. Stattdessen wird „einfach  
verfügbares“ heute noch landwirtschaftlich genutztes Land versiegelt.

In keinem Zeitalter zuvor wurde innerhalb von kürzester Zeit so viel landwirtschaftliche  
Nutzfläche für Wohnen versiegelt – Fläche, die unwiederbringbar als Ort zur Entstehung von



Lebensmitteln, zur Förderung von Bodenfruchtbarkeit, Humusbildung und als CO<sub>2</sub> Speicher verloren geht. Gerade in Zeiten der Klimakrise gilt es als oberste Priorität aktive Böden als CO<sub>2</sub> Speicher zu schützen und deren organische Fruchtbarkeit zu fördern. Leider passiert gerade im Fall der wahllosen und voreiligen Inanspruchnahme des §13b das Gegenteil: Biodiversität & Bodenleben geht im Rahmen von knapp 8 Hektar verloren.

Im Papier des Deutschen Bundestags befasst sich der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestags treffender mit dem §13b und verweist hier v.a. auf den §1a:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden."

**Selbst der Ihnen bekannte Regionalplan für die Region Bodensee Oberschwaben greift in ihren allgemeinen Grundsätzen und Zielen auf:**

*(1) Die Siedlungsentwicklung ist 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** (PS 3.1.9, LEP 2002)."*

*(2.5)*

*Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten und für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten. **Im Vordergrund stehen die Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität vorhandener Wohngebiete sowie die Stärkung der Funktionsfähigkeit, Urbanität und Wohnfunktion der Stadtzentren und Ortskerne**. "Dabei soll zur Vermeidung einseitig strukturierter Gebiete auf eine stärkere Durchmischung hingewirkt werden." Neue Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnraumangebot ergeben sich u.a. aus veränderten Familienstrukturen, dem Anwachsen der älteren Bevölkerungsgruppen, der Verkleinerung, aber zahlenmäßigen Zunahme der Haushalte und der verstärkten Integration von Migranten (Begründungen zu PS 3.2.1-3.2.3 LEP)."*



Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche sollen nur dann erfolgen, wenn die Innenstadtpotentiale gänzlich ermittelt und ausgeschöpft sind, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Wurden diese Baulücken, Gebäudeleerstand etc. für die einzelnen Dörfer geprüft?

Somit stellen wir an Sie, Herr Fischer, die Frage, ob und in welcher Form die Innenstadtpotentiale der Gemeinde Scheer/Heudorf ermittelt wurden und deren Nicht-Eignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind. Welche Beratungsstellen haben Sie im Prozess herangezogen und mit Ihnen das Vorhaben unter Berücksichtigung der Entwicklung der gesamten Stadt Scheer – inkl. dem Stadtkern?

Wir beziehen uns auf folgende Quelle:

(<https://www.bundestag.de/resource/blob/496940/fd90db88ec19bee622321eaa69dd5c9f/WD-7-001-17-pdf-data.pdf>) ein Papier, die den §13b (S.10) grundsätzlich als im Einzelfall zu prüfen erachtet. In der Fülle der nun beantragten §13b Baugebiete alleine in der Stadt Scheer kann bei weitem - nicht mehr von einem Einzelfall gesprochen werden.

### **Quartiersentwicklung: Sozial-Geographisches Phänomen der Sozialen Segregation**

Wir konstatieren für die Stadt Scheer, dass die Ausweisung neuer Baugebiete auch die soziale Segregation (Spaltung) vorantreibt. Familien mit "höherem Finanzvolumen" bauen im Außenbereich, während Familien, oder Alleinstehende, Ältere mit "geringerem Finanzvolumen" im Innenstadtkern bleiben (sollen). Sieht so eine sozial gerechte Quartiersentwicklung für eine kleine Gemeinde aus? Somit findet automatisch eine sozial-räumliche Spaltung, selbst in kleinen Dörfern statt, in Arm und Reich, Alt und Jung. Auch hier die Frage an Sie als Bürgermeister, ob es Ihrer Meinung keine Lösungen gibt, um das §13b Verfahren nicht dazu zu nutzen, um das Innenstadtpotential des Stadtkerns voranzutreiben. Leider wurde dies in den Sitzungen des Gemeinderats nicht beachtet.

Eine Auslegung des Deutschen Bundestags, beschreibt genau diese sozial gerechte und umweltschonende Quartiersentwicklung, die die Stadt Scheer gezielt aushöhlt:

"Die Bauleitpläne sollen hier nach zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung führen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

(Quelle: <https://www.bundestag.de/resource/blob/496940/fd90db88ec19bee622321eaa69dd5c9f/WD-7-001-17-pdf-data.pdf> S.9)



Wie kann von einer sozialen Gerechtigkeit bei §13b in diesem Ausmaß gesprochen werden, wenn auf 77 WE, ausschließlich 6 WE mit Geschossbau inkl Wohnungen versehen werden sollen? Beim Baugebiet "Heudorfer Kreuz" werden Bauplätze mit bis zu 1392m<sup>2</sup> vergeben - sozial gerecht? Das Baugebiet gilt als Baugebiet für Privilegierte (siehe auch SZ Artikel anbei) - wie ist das mit dem Argument der sozialen Gerechtigkeit zu verantworten. Und zumal die Frage, ob finanziell Privilegierte nicht auch die Kosten für eine Umweltprüfung und einen gerechten Umweltausgleich bezahlen könnten, wenn sie sich auch solche Bauplätze leisten können. Wie kann eine Ausweisung eines Bauens mit §13b vereinbart werden?

Unsere Anfrage nach Anschluss der drei Baugebiete ÖPNV wurde nicht beantwortet, bzw. unterbunden.

#### **Umweltausgleich:**

Herr Dr. Zettler, von Lars Consult, schätze bei einer öffentlichen Anfrage in der GR-Sitzung die Ausgleichsmaßnahmen **alleine** im neu entstehenden Baugebiet "Heudorfer Kreuz" in der Höhe von einer 5-6-stelligen Öko-Punkte Anzahl. Sicherlich sind Sie damit vertraut, welche Umweltprojekte/Umweltausgleichsmaßnahmen für unsere Folgegenerationen NICHT realisiert werden, bzw. welche in der Größenordnung dieser Summe an geschätzten Ökopunkten der Zukunftsgeneration an Scheermer/Heudorfern zu Gute kommen könnten.

Für das Baugebiet "Klösterleweg" in Heudorf wird eine Streuobstwiese mit ca 30 Bäumen gefällt, die bereits über 30 Jahre alt ist. Die Artenvielfalt, auch an Insekten und Schmetterlingen ist in älteren Baumbeständen besonders hoch. Selbst bei Neuanpflanzung von Bäumen würde die Artenvielfalt eines gewachsenen Ökosystems zerstört werden. Kann es - aus Naturschutzsicht - als sinnvoll erachtet werden, solche Bestände zu fällen, um ein Neubaugebiet GENAU an dieser Stelle anzulegen? Würde es dafür nicht passendere Modelle/Stellen geben, die eine tatsächliche Innenstadtverdichtung verfolgen, anstatt den Paragraphen 13b auszuhöhlen?

Auch in der „Gegehalde“ müssen Streuobstbäume gefällt werden.

All diese o.g. Baumaßnahmen erfolgen ohne Umweltprüfung und ohne Umweltausgleich – in Zeiten der Klimakrise. Wie kann dieses unverantwortliche Handeln, unter allen Faktoren, die heute bereits über die Klimakrise und das Artensterben bekannt sind, verantwortet werden?

**Selbst wenn die Stadt Scheer keine Umweltprüfung durchführt, wäre es möglich zusammen mit Menschen vor Ort, Kindergarten, Schule, Altenheim, Landwirten und Vereinen oder Kirchen FREIWILLIGE UMWELTMAßNAHMEN durchzuführen. Diese freiwilligen Leistungen sollten mindestens in dem Rahmen erfolgen, wie ein geschätzter Ausgleich der geplanten Maßnahmen veranschlagen würde.**



**Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Verfügung, im Falle, dass der Stadt Scheer oder dem Landratsamt Sigmaringen keine möglichen Umweltmaßnahmen einfallen.**

**Wir legen Ihnen ans Herz, sich mit dem Bodenatlas des BUND zu beschäftigen, in dem klar herausgestellt wird, welchen Schatz unsere Generation in großem Stil für unsere Folgegenerationen zerstört.**

**[https://www.bund.net/fileadmin/user\\_upload\\_bund/publikationen/landwirtschaft/landwirtschaft\\_bodenatlas\\_2015.pdf](https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/landwirtschaft/landwirtschaft_bodenatlas_2015.pdf)**

Herzliche Grüße,

[Redacted signature]