

Stadt Scheer

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

Satzung und Begründung

Stand: 12.10.2020

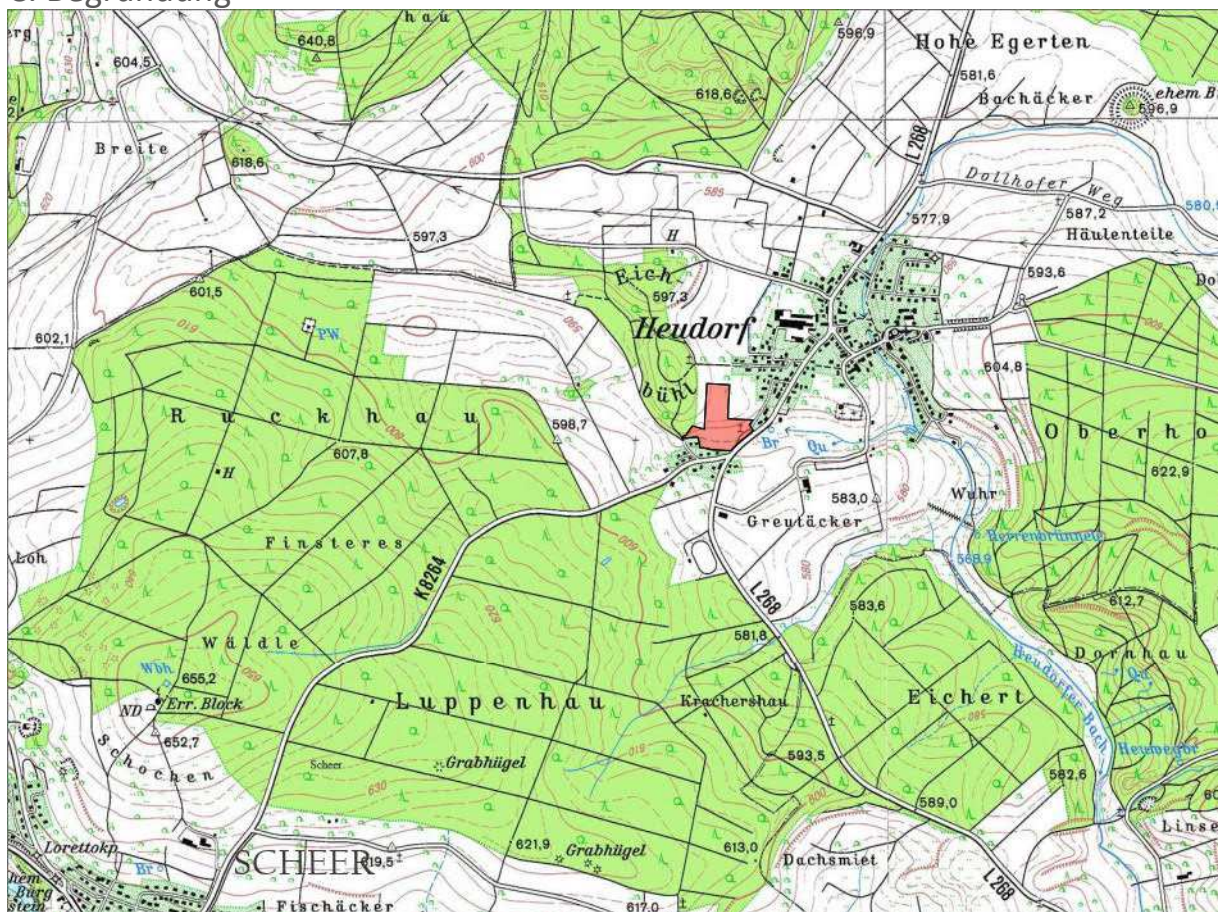
ÄNDERUNGEN IN BLAU (TöB2)

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

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Klösterleweg" 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](mailto:info@scheer-online.de)  
Web: [www.stadt-scheer.de](http://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

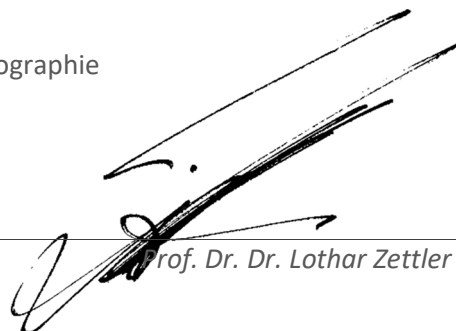
Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## 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

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
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	11
<b>3</b>	<b>Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>11</b>
3.1	Planzeichen	11
3.2	Schutzgebiete	12
3.3	Weitere Hinweise durch Text	13
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>19</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO</b>	<b>21</b>
2.1	Dachgestaltung	21
2.2	Sonstige Festsetzungen	23
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>25</b>
<b>2</b>	<b>Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>27</b>
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	27
3.2	Regionalplan	28
3.3	Flächennutzungsplan	29
<b>4</b>	<b>Das Baugebiet</b>	<b>30</b>
4.1	Lage, Größe und Nutzung	30
4.2	Topographie und Baugrund	30
4.3	Bau- und Bodendenkmäler	31

---

<b>5</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzungen</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>32</b>
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	33
6.5	Grünordnung	34
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO</b>	<b>35</b>
7.1	Dachgestaltung	35
7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	35
<b>8</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung (Ver- und Entsorgung)</b>	<b>41</b>
9.1	Wasserversorgung	41
9.2	Schmutzwasser und Niederschlagswasserentwässerung	41
9.3	Strom- und Niederstromversorgung	42
9.4	Abfallentsorgung	42
<b>10</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>42</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung	42
------------	---------------------	----

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug (Plangebiet Klösterleweg) aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	29
Abbildung 2: Übersichtsplan - Lage Plangebiet im Raum (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 „Klösterleweg“ in öffentlicher Sitzung am 12.10.2020 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Klösterleweg“ 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 zusammenfassenden 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 360/1, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/5, 297/6, 297/7 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 254, 322, 340, 341, 342, 343, 351, 354, 357, 360/2, der Gemarkung Stadt Scheer und hat eine Größe von ca. 2,54ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Klösterleweg“ 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 beigelegt.

#### **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.

**Präambel**

---

- 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 (GBl. S. 37, 40).

**Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Klösterleweg“ gemäß § 13b BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 42 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 „Klösterleweg“ gemäß § 13b BauGB der Stadt Scheer tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Scheer, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Lothar Fischer

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen



**Abgrenzung Geltungsbereich**

### 2.1 Art der Baulichen Nutzung



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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

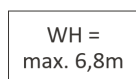
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.2 Maß der Baulichen Nutzung



**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35**

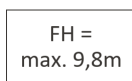
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.



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

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.



### **Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 9,80m**

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

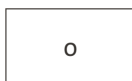
### **ROK**

#### **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**



### **Offene Bauweise (o)**

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



### **Einzel- und Doppelhäuser (E)**

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 10m<sup>2</sup>) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.

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

[Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des gekennzeichneten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.](#)

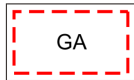




### **Baulinie**

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (bis zu 1,00m) zulässig.

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



### **Abgrenzung für Garagen/Carports (GA)**

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



### **Bauverbotszone**

Bereich in dem Stellplätze, Garagen, sonstige bauliche Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zulässig sind.

## **2.4 Verkehrsflächen**



### **Öffentliche Verkehrsfläche**

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.



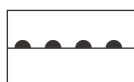
### **Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; verkehrsberuhigt**



### **Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Fußweg**



### **Private Verkehrsfläche; Anliegerweg**

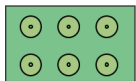


### **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

## 2.5 Grünordnung



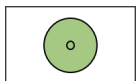
### Extensivwiese



### Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung

Anpflanzung von standorttypischen Obstbäumen im Raster von 10x10m. Es sind Obstbaumarten aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.3) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Innerhalb der Streuobstwiese sind Nebengebäude jeglicher Art sowie befestigte Flächen und Versiegelungen unzulässig.



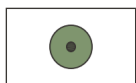
### Zu pflanzender Baum, Lage variabel

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

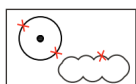
Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

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, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

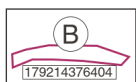
Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.



### Bestandsbaum, zu erhalten



### Bestandsbaum bzw. Gehölz zu roden



### Biotop (Offenland), zu erhalten

## 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.

## 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

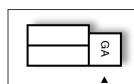
### 3.1 Planzeichen



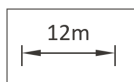
Grundstücksgrenze, Planung



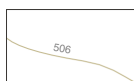
Parzellennummer mit Flächengröße



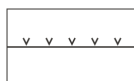
Gebäude mit Garage/Carport, Planung





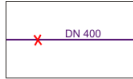
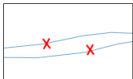
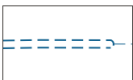
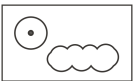
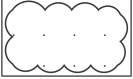



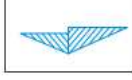
Bemaßung



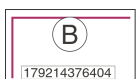

Höhenlinie

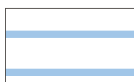


Zaun

	<b>Flurgrenze mit Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)</b>
	<b>Bestandsgebäude</b>
	<b>Kanal, Bestand; wird verlegt</b>
	<b>Graben, Bestand; wird verlegt</b>
	<b>Verlegung Graben</b>
	<b>Baum-, Gehölzbestand</b>
	<b>Wald</b>
	<b>Einfahrt</b>
	<b>Baudenkmal, Feldkreuz</b>
	<b>Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand</b>
	<b>Sichtdreieck</b>

### 3.2 Schutzgebiete

	<b>Biotop (Offenland)</b>
	<b>Biotop (Waldbiotop)</b>



**Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. Regionalplan**

### 3.3 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, BGBl. 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).

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.)

Bei größeren Glasflächen bei Bauvorhaben ist möglichst Vogelschutzglas zu verwenden.

#### **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.

#### **Immissionschutz**

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage 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 Immissionschutz (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.

**Niederschlags-  
wasser/Versi-  
ckerung/Grund-  
wasser**

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 nichtzulässig. Die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind einzuhalten.

Ist eine flächige Versickerung auf Grund 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.

- Beleuchtung** Im Bereich der Park/Stellflächen und Außenanlagen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendigste Minimum zu reduzieren. Es sollten nach unten strahlende Leuchtkörper Verwendung finden.
- Plangenaugigkeit** 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 „Klösterleweg“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Klösterleweg“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 12.10.2020 und umfasst die Flurstücks-Nummern 360/1, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/5, 297/6, 297/7 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 254, 322, 340, 341, 342, 343, 351, 354, 357, 360/2, der Gemarkung Stadt Scheer und hat eine Größe von ca. 2,54ha. 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 (GBl. 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 „Klösterleweg“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 42 den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Zeichnung in der

**Präambel**

---

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 „Klösterleweg“ 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

SD, ZD

#### Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes, hier: SD, ZD

(siehe Planzeichnung)

Es sind gemäß Planzeichnung folgende Dachformen bei Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach), ZD (Zeltdach).

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

- Pultdach oder Flachdach.

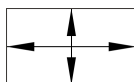
Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z. B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z. B. Gartenhaus).

Dacheinschnitte sind unzulässig.



#### Firstrichtung, zwingend

(siehe Planzeichnung)



#### Firstrichtung, wahlweise

DN=  
22-35°

#### Zulässige Dachneigung, hier: 22 bis 35°

(siehe Planzeichnung)

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. 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; waagrecht 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.

#### **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 Aufständereien 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.

**Innerhalb des gekennzeichneten Anbauverbots parallel zur L 268 (Blochinger Straße) sind auf den nicht zu überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zulässig.**

**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.**

**Versiegelung** 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 40m<sup>2</sup> 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. 8 km entfernt) und Mengen (ca. 6 km entfernt) 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. der 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 „Klösterleweg“, 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 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 „Klösterleweg“ 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 10.000m<sup>2</sup>, 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.

Die Voraussetzungen für eine Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB liegen vor. Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Zwar besteht eine Lücke zwischen dem nach Norden verlaufenden geplanten Straßenzug und der Bestandsbebauung im Osten, sodass der Anschluss teilweise nicht nahtlos verläuft. Nach Ziff. 3.6.2.2 BauGBÄndG 2017 – Mustererlass ist dies jedoch unschädlich, wenn „es – etwa wegen der Besonderheiten der Grundstückszuschnitte – zwar an einem nahtlosen Angrenzen des zu bebauenden Grundstücks an die bebauten Innenbereichsflächen fehlt, aber dennoch ein unmittelbarer (städtebaulicher) Anschluss besteht.“ So liegt der Fall hier, weil die Lücke nur klein ist. Die Lücke ist nur aus der Besonderheit der länglich in Ost-Westrichtung verlaufenden Grundstückszuschnitte der Bestandsbebauung geschuldet. Abgesehen davon erfolgt der Anschluss im Süden über die gesamte Breite des Plangebiets nahtlos an die Bestandsbebauung. Die Planung beachtet auch das Gebot des flächensparenden Bauens nach § 1a Abs. 2 BauGB. Darunter versteht man die Vorgabe, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren. Dem trägt die Stadt Scheer durch eine GRZ von 0,35 und die Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichendem Maße Rechnung; Erschließungsanlagen wurden auf ein Mindestmaß reduziert.

Mit Einführung des § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert. Hierdurch 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 Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben ist (vgl. dazu Bodenschutzklausel 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 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 (Auflockerungsbedarf) 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 Gemeindegebiet 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 (G) LEP 2002 gilt: 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 (LEP 2002; Z 2.4.3.6). 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 (LEP 2002; G 2.4.3.9).

Bei der Siedlungsentwicklung wird folgender Grundsatz verfolgt (G 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.“

G 3.2.1: 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 gegenständliche Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württembergs (LEP).

## **3.2 Regionalplan**

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

Nach dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) liegen das Plangebiet sowie der gesamte Ortsteil Heudorf in einem schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft. Dabei ist der Ortsteil Heudorf mit einem Grundwasserschutzbereich belegt (Donaurinne bei Heudorf). In der Fortschreibung des Regionalplans (Anhörungsentwurf 2019) wird der schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft in westliche Richtung insgesamt zurückgenommen, sodass lediglich der östliche Randbereich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von (Grund-)Wasservorkommen tangiert. Das Plangebiet greift dabei nur marginal in den Randbereich des Vorbehaltsgebietes ein. Im Bebauungsplan ist eine Baulinie entlang der mittig verlaufenden Erschließungsstraße festgesetzt, sodass von Gebäuden und baulichen Anlagen ausreichende Abstände bestehen. Zusammen mit den weiteren Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 und der Grünordnung im Plangebiet wird die langfristige Sicherung von Grundwasservorkommen weiterhin gewährleistet. Die Schaffung einer Streuobstwiese auf einer Extensivgrünfläche im Plangebiet schafft zudem Freiflächen, die eine Bebauung in diesem Bereich insgesamt reduziert. Zum Schutz des Grundwassers sind überdies Hinweise bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung in den Bebauungsplan aufgeführt. Hierdurch kann das Grundwasser als natürliche Ressource flächendeckend vor nachteiliger Beeinflussung gesichert werden. Diese Maßnahmen sorgen dafür, dass die

Zielvorgabe des Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von (Grund-)Wasservorkommen weiterhin gewährleistet wird.

### 3.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Auszug (Plangebiet Klösterleweg) aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der rechtsgültige 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 des gegenständlichen Bebauungsplanes ist hier als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt, die im Süden an Wohnbauflächen und im Osten an gemischte Bauflächen angrenzt.

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

## 4 Das Baugebiet

### 4.1 Lage, Größe und Nutzung



Abbildung 2: Übersichtsplan - Lage Plangebiet im Raum (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt südwestlich von Heudorf, einem Stadtteil von Scheer, und grenzt im Osten sowie Süden an Wohnbebauung an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Klösterleweg“ umfasst die Flurgrundstücke mit den Fl.Nrn. 360/1, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/5, 297/6, 297/7 sowie Teilflächen der Flurgrundstücke 254, 322, 340, 341, 342, 343, 351, 354, 357, 360/2, 362/3 der Gemarkung Stadt Scheer und hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt und beinhaltet eine Streuobstwiese.

### 4.2 Topographie und Baugrund

Das Planungsgebiet weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf. Im Norden liegt das Gelände auf ca. 585 m ü. NHN sowie im südlichen Bereich auf ca. 579 m ü. NHN. Damit weist das Gebiet eine Höhendifferenz von ca. 6 Höhenmetern auf einer Nord-Süd-Strecke (vom höchsten zum niedrigsten gelegenen Punkt) von ca. 220 m Länge auf.

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten bzw. 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**

Es befindet sich ein Flurkreuz als Denkmal (nicht amtlich verzeichnet) aus dem Jahre 1927 der Gemeinde Heudorf im Plangebiet (Flurstück 354), welches im Zuge der Planung versetzt werden muss. Hierbei ist auf den sach- und fachgerechten Umgang beim Versetzen des Flurkreuzes zu achten. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sind im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.

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. Werktages 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, möchte die Stadt Scheer zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Plangebiet bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser ausweisen.

Die Bauparzellen weisen unterschiedliche Größen aus, abhängig von der Art der Bebauung und der Topografie und sind insgesamt vergleichsweise großzügig geschnitten.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen in 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 harmonisieren.

Ergänzend zur geplanten Bebauung soll in einem Teilbereich eine Streuobstwiese mit extensiver Wiesenutzung geschaffen werden, um einerseits die verträgliche Einbindung des zukünftigen

Wohnbaugebietes in das bauliche und freiräumliche Umfeld zu unterstützen und andererseits einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Naturhaushalt und der Landschaft zu gewährleisten.

## **6 Festsetzungskonzept**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden dabei ausgeschlossen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen).

Neben der städtebaulichen Zielsetzung einer überwiegenden, allgemeinen Wohnnutzung für diesen Teil des Gemeindegebietes festzusetzen, sollen zudem untergeordnete, nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein, um die Nähe von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet zu ermöglichen.

Städtebauliche Zielsetzung ist eine überwiegend allgemeine Wohnnutzung für diesen Teil des Gemeindegebietes festzusetzen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheitlich auf 0,35 festgesetzt und liegt somit unterhalb der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4.

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.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude tragen die Festsetzungen der maximalen Oberkante des Rohfußboden (ROK) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) sowie Firsthöhe (FH) dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die 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. Von der Rohfußbodenoberkante ausgehend wird eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firsthöhe von 9,80 m für



Gebäude definiert. Die Wandhöhen werden mit einem Höchstmaß von 6,80 m festgesetzt. Ziel ist es, eine höhenmäßige Eingliederung der Gebäude entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung zu erzeugen.

### **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 50 m betragen. Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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. Entlang der geplanten Stichstraße mit Wendehammer werden Baulinien festgesetzt, um eine homogene Straßenraumgestaltung zu erhalten.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen und Carports (GA) sowie Stellplätze (ST) innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen und Carports zulässig.

Der Bereich zwischen der L 268 und der Baugrenze im südöstlichen Grundstück wird als Anbauverbotszone für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und für Werbeanlagen festgesetzt. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des gekennzeichneten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Innerhalb des gekennzeichneten Anbauverbots parallel zur L 268 (Blochinger Straße) sind auf den nicht zu überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zulässig.

### **6.4 Verkehrsflächen und Erschließung**

Für die Erschließung des Plangebietes erfolgt eine Anbindung an die „Blochinger Straße“ sowie Scheerer Straße“. Die innere Erschließung ist im südlichen Geltungsbereich mittels eines Ringschlusses des „Klösterleweges“ mit dem „Wasserweg“ geplant. Die nördlichen Grundstücke werden über eine Stichstraße mit Wendehammer angebunden. Die mittig gelegenen Grundstücke können, bei Bedarf, durch einen ergänzenden Anliegerweg erschlossen werden.

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

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

Der Bereich zwischen der L 268 und der Baugrenze im südöstlichen Grundstück wird als Anbauverbotzone für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und für Werbeanlagen festgesetzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zudem festgesetzt, dass das südöstliche Grundstück entlang der Blochinger Straße (L 268) nicht über die L 268 angesteuert werden darf (Bereich ohne Ein- und Ausfahrten), sondern nur über die geplante Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes.

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

Die bestmögliche Integration in das umgebende Landschaftsbild ist die übergeordnete Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Hierzu soll neben der räumlichen und topographischen Anordnung der Gebäude eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden. Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung sollen durch entsprechende Festsetzungen 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 3.3 entnommen werden).

Weiterhin werden Vorgaben bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum und Photovoltaikanlagen sind so auszuführen, dass die eventuelle 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. Zudem sind Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird in einem Teilbereich eine Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung geschaffen, um den durch die Bebauung bedingten Wegfall der Streuobstwiese im nördlichen Plangebiet zu kompensieren. Ziel ist eine verträgliche Einbindung des zukünftigen Wohnbaugebietes in das bauliche und freiräumliche Umfeld sowie ein ressourcenschonender Umgang mit dem Naturhaushalt und der Landschaft.

## **7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO**

### **7.1 Dachgestaltung**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines ruhigen Erscheinungsbildes werden im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer und im südlichen Bereich zusätzlich Zeltdächer für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Dächer werden mit einer Dachneigung von 22-35° festgesetzt, wodurch die Möglichkeit geschaffen wird, zweigeschossige Gebäude mit flachen Dächern zu entwickeln. Die Bauweise ist energetisch betrachtet sehr effizient.

Die Dachneigung von Garagen, Carports, untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um  $\pm 5^\circ$  abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden. Weiterhin sind Wintergärten auch mit einem Pultdach bis 10° Neigung zulässig.

Nachdem sich das Baugebiet an der vorhandenen Bebauung in der Stadt Scheer orientiert und sich in diese einfügen soll, wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt werden soll. 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 Aufständereien) und mit min. 0,50 m 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 Erscheinungsbild des zukünftigen Wohngebietes harmonisch zu gestalten, sind Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt (§74 Abs. 3 LBO).

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.

Innerhalb des gekennzeichneten Anbauverbots parallel zur L 268 (Blochinger Straße) sind auf den nicht zu überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht 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 40 m<sup>2</sup> ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen.

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW-Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten; diese darf nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt 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 usw. 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 abge-  
spanntem Sendemast) sind unzulässig.

## **8 Naturschutzfachliche Belange**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Klösterleweg“ 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 umfasst die Flurstücks-Nummern 360/1, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/5, 297/6, 297/7 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 254, 322, 340, 341, 342, 343, 351, 354, 357, 360/2, der Gemarkung Stadt Scheer und hat eine Größe von ca. 2,54ha. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die bestehende südliche Wohnbebauung an der Scheerer Straße und wird die Wohnsiedlung mit der nördlichen Siedlung am Klösterleweg verbinden. Der größte Teil des Plangebietes wird derzeit extensiv als Grünland genutzt. Das Grünland umschließt das Plangebiet westlich, nördlich und östlich. Westlich des Grünlandes befindet sich der angrenzende Eichbühl-Wald und östlich die bestehende Wohnsiedlung. Auf der Grünfläche befindet sich eine Fläche (ca. 600 m<sup>2</sup>) aus Streuobstwiesen mit insgesamt 33 Einzelbäumen (vorwiegend Apfelbäume), die von einer Hecke (vorwiegend Rotbuche, auch Hasel, Trauerhasel, Himbeere,

Buchsbaum) umsäumt wird. Etwa zehn Meter östlich der Streuobstwiese befindet sich ebenso eine Baumreihe aus Streuobst (vorwiegend Apfelbäume), von dieser ein Baum innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Am südlichen Hang der Grünfläche befindet sich eine weitere Baumreihe mit 9 Bäumen (Streuobst) unterschiedlicher Altersausprägung. Im südlichen Bereich befinden sich weiterhin zwei Flächen bestehend aus Ackerbrache, die durch einen Entwässerungsgrabengraben getrennt werden. Die südliche Grenze bildet die bestehende Wohnbebauung im Süden an der Scheerer Straße. Der Entwässerungsgraben wird von einem Hochstaudensaum begleitet. Ebenso führt ein Grasweg südlich entlang des Grabens bis zum „Wasserweg“. Östlich der Ackerbrachen verläuft der „Klösterleweg“, der die planmäßige Zufahrt für die neue Wohnsiedlung bildet. Östlich dieses Weges, welcher im Zuge der Planung leicht versetzt wird, befinden sich derzeit Kleingärten und eine Grünfläche mit zwei alten Baumbeständen. Neben den Kleingärten ist ein Stromkasten für die öffentliche Versorgung lokalisiert.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich von Ablagerungen aus Lösslehm, auf denen sich Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden gebildet haben (GeoLa Boden BK50, GeoLa Geologie GK50, LGRB). Die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch Versiegelung und Umlagerung von Böden. Durch entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplanes (Grundflächenzahl 0,35) wird der Grad der Versiegelung soweit als möglich reduziert.

Die Landschaft um den Ortsteil „Klösterleweg“ wird geomorphologisch von der Donau geprägt, die im Wechsel durch die flachen Flussauen mäandriert und sich entlang steiler Hänge windet. Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 585 m ü. NHN und weist eine Hangneigung von  $< 2^\circ$  bis  $< 10^\circ$  Richtung Süden auf. Durch die erhöhte Position des Plangebietes führt der Blick von Norden Richtung Süden über die bestehende Wohnbebauung an der Scheerer Straße auf den Luppenhau-Wald. Die bestehende Ortseingrünung der südlichen Wohnbebauung mit Einzelbäumen und Sträuchern ist dabei positiv hervorzuheben. Der Blick Richtung Norden wird auf den Buchwald gelenkt, sowie Richtung Westen auf den Eichbühl-Wald (teilweise waldbiotopkartiert, Nr. 279214373554). Richtung Osten erstreckt sich der Blick auf die Hauptwohnsiedlung Heudorf, die ebenso eine starke Durchgrünung erfährt. Daher ergeben sich beim Landschaftsbild neue negative Blickbeziehungen für die bestehenden Wohngebiete in Heudorf durch die geplante Bebauung. Prinzipiell wirken sich insbesondere die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (vor allem in Bezug auf die Ortsrandeingrünung und Festsetzung von Baumpflanzungen) positiv auf die Eingriffsintensität aus.

Es befindet sich ein Flurkreuz als Denkmal (nicht amtlich verzeichnet) aus dem Jahre 1927 der Gemeinde Heudorf im Plangebiet (Flurstück 354), welches im Zuge der Planung versetzt werden muss. Hierbei ist auf den sach- und fachgerechten Umgang beim Versetzen des Flurkreuzes zu achten. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sind im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Daher ist – bis auf die Versetzung des Denkmals am Flurstück 354 – nicht von einer Beeinträchtigung von Kulturgütern auszugehen. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, 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. Ein Sachgut stellt die Freileitung auf den Ackerbrachen (Flurstücke 360/1 und 360/2) dar, die im Zuge der Planung verlegt werden muss. Zusammenfassend betrachtet sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmalen bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, weshalb keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Es befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer, Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet des Heudorfer-Bachs liegt mindestens 250 m vom Planungsgebiet entfernt. Durch die Lage des Plangebietes am Prallhang oberhalb der Donau ist nicht von einer Beeinträchtigung bei Hochwasserereignissen auszugehen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (WSG „Rückhau“) befindet sich über 800 m hangaufwärts westlich des Planungsgebietes, weshalb hier ebenso eine projektbedingt verursachte Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers ausgeschlossen werden kann. Daher wirkt sich das Bauvorhaben in erster Linie auf die verringerte Versickerungsfähigkeit durch Überbauung aus. Bei starken oder langanhaltenden Niederschlägen kommt es im gesamten Plangebiet zur Anreicherung von Hangwasser. Im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung wurden dafür Ablaufgräben gezogen, die der Entwässerung hierbei dienen. Eine dementsprechende Entwässerung / Drainage muss im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Kaltluftentstehungsgebiet) nur eine geringe klimatologische Bedeutung aufweisen. Es wird zwar eine gewisse Grünfläche zur Wohnbebauung in Anspruch genommen, dessen Funktion zur Kaltluftentstehung dennoch durch die umliegenden Grünflächen übernommen wird. Es sind keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohngebäude und deren Bewohner zu erwarten, die über das übliche Maß einer Wohnnutzung hinausgehen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und den relativ geringen Versiegelungsgrad soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Obere Donau“ (verordnet 14.06.2005). Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23-25, 27-29 BNatSchG oder Natura-2000-Gebiete liegen innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet 7922-342 „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ sowie das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG 4.37.034 „Mühlbachtal“) liegen jeweils über 600 m östlich vom Plangebiet entfernt. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Schutzgebiete durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden.

Von der Planung ist eine Kernfläche betroffen, sowie der Kernraum zu einer benachbarten Kernfläche. Bei der Kernfläche handelt es sich um junge bis mittelalte Obstbäume, die der geplanten Wohnbebauung weichen müssen. Durch den geplanten Grünstreifen (Streuobst) im südlichen Teil des Bebauungsplans wird die überplante Kernfläche mittelfristig ausgeglichen. Der Verbund in umliegende Biotopflächen wird durch die Planung nicht bedeutend verschlechtert. Die Stadt Scheer ist sich der Verantwortung zur Berücksichtigung des Biotopverbunds bewusst. Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß der Offenlandbiotopkartierung Baden-Württemberg das Biotop „Hecke südöstlich am Eichbühl und Feldgehölze“ (Nr. 179214376404). Dabei handelt es sich um eine geschlossene Hecke

aus Schlehen und Grau-Weiden mit nitrophilem Unterwuchs und zwei Einzelbäumen. Die Hecke wurde allerdings offenbar entfernt, da sich nur zwei Einzelbäume mit geringem Strauchbewuchs an dieser Stelle befinden. Gemäß der Waldbiotopkartierung Baden-Württemberg befindet sich das Biotop „Buchen-Wald SW Heudorf“ (Nr. 279214373554) innerhalb des Plangebietes im äußersten südwestlichen Bereich (nur sehr kleinflächig innerhalb des Geltungsbereiches, überwiegend angrenzend). Die seltene, naturnahe Waldgesellschaft aus Waldmeister-Buchen-Wald mit fließendem Übergang zu Waldgersten-Buchen-Wald ist nach Anlage zu § 30a LWaldG geschützt. Prinzipiell werden diese Bereiche durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes von einer Inanspruchnahme ausgenommen. Im Falle einer späteren Überplanung dieser Teilfläche des Geltungsbereiches sollte im Rahmen von vertieften, faunistischen Kartierungen geklärt werden, inwieweit tatsächlich eine Betroffenheit verschiedener Arten vorliegt. Nachfolgend werden mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unter Annahme eines jeweiligen Artvorkommens dargestellt, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass ökologisch höherwertigen Bereiche (Waldbiotop, Offenlandbiotop) im westlichen Geltungsbereich nicht überplant oder überbaut, sondern vielmehr in ihrem Bestand erhalten und entwickelt werden sollen. Aufgrund der klaren Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien ist davon auszugehen, dass die entstehende Bebauung auch nicht ausnahmsweise in diese Bereiche hineinragen wird. Auch die vorhandenen Streuobstbestände, die eine höhere ökologische Wertigkeit besitzen, sind grundsätzlich soweit als möglich zu erhalten.

Um das Konfliktpotenzial des Vorhabens mit dem Artenschutz abschätzen zu können, wurde am 04. April 2019 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung von LARS consult durchgeführt. Vorwiegend werden die Flächen im Plangebiet zwar landwirtschaftlich genutzt, jedoch weisen die höherwertigen Strukturen (Waldrand, Obstbäume, Ablaufgraben) ein gewisses Potential für das Vorkommen verschiedener Artengruppen auf. Im Bereich der Kleingärten wurden brütende Stieglitze in den Gehölzen beobachtet. Sie zählen zu den Allerweltsarten und werden durch die entsprechende Bauzeitenregelung nicht erheblich vom Vorhaben beeinträchtigt. Um den Eingriff dennoch für die gehölzbrütenden Arten so gering wie möglich zu halten, sind die Gehölzstrukturen so weit als möglich zu erhalten. Sollten Rodungen dennoch notwendig werden, ist eine Rodung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutsaison zulässig (Einhaltung der allgemeinen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG). Auch bei den Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG grundsätzlich zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.). Weitere Arten (Kohlmeise, Buchfink, Ringeltaube, Sommergoldhähnchen und Zilpzalp) brüten im westlich gelegenen Laubwald. Diese Arten nutzen den Siedlungsbereich nur vereinzelt. Daher kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Auch für seltenere, planungsrelevante Vogelarten – wie z.B. die Goldammer, andere Frei- und Bodenbrüter – stellt das Plangebiet potenziellen Lebensraum dar. Daher sollte der tatsächlich vorhandene Brutbestand durch eine Kartierung ermittelt werden.

Ein Vorkommen von Fledermäusen ist aufgrund von Spaltstrukturen in zwei der alten Obstbäume (Flurstück 354) möglich. Gehölzschnitarbeiten / Rodungen dürfen nur im Winterhalbjahr stattfinden, da Einzeltiere im Sommer auch die kleinen Spalten als Tagversteck nutzen und verletzt werden



könnten. Im Übergangsbereich zwischen dem Waldrand und Offenland im Westen bestehen Totholzstrukturen und Rohböden, die potenziell Habitats für Zauneidechsen darstellen.

Insgesamt betrachtet wird empfohlen, das Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen näher zu untersuchen, um die Auswirkungen einer Wohnbebauung auf potenziell vorkommende, planungsrelevante Arten beurteilen zu können. Weitere planungsrelevante Arten (Insekten, Fische, Amphibien, Pflanzen) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind vom geplanten Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Derzeit bestehen im Plangebiet Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen (L 268, Scheerer Straße) und das Wohngebiet sowie teils durch die extensive Bewirtschaftung der Grünland- und Ackerflächen. Auch die zukünftig angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden weiterhin zu entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) beitragen. Während der Bauphase wird es zur Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung für die angrenzenden Wohngebiete kommen.

Die ökologisch höherwertigen Strukturen (Streuobst, Einzelbäume und Sträucher) sollten im Zuge der Planung soweit als möglich in die Planung integriert werden. Insbesondere die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen – geplante Entwicklung einer Streuobstwiese im Bereich nördlich der geplanten Erschließungsstraße sowie Festlegungen zu Baumpflanzungen – werden sich eingriffsreduzierend und positiv auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken.

## **9 Erschließung (Ver- und Entsorgung)**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage gesichert.

### **9.2 Schmutzwasser 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 A 3.3) 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.

### 9.3 Strom- und Niederstromversorgung

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

### 9.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft Sigmaringen.

## 10 Flächenbilanzierung

*Tabelle 1: Flächenbilanzierung*

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	2.737m <sup>2</sup>	10,8%
Öffentliche Grünfläche	4.190m <sup>2</sup>	16,5%
Private Baugrundstücke	17.407m <sup>2</sup>	68,6%
Gesamtfläche Geltungsbereich	25.374m <sup>2</sup>	100%