

Stadt Scheer

2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung "Hofgarten" gemäß §13a BauGB

Satzung und Begründung

Entwurf | Stand: 11.04.2022

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

2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung "Hofgarten" gemäß §13a BauGB
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 11.04.2022

AUFTRAGGEBER

Stadt Scheer
Hauptstraße 1
72516 Scheer



Telefon: 07572 7616-0
Telefax: 07572 7616-52
E-Mail: info@scheer-online.de
Web: www.stadt-scheer.de

Vertreten durch: Herrn Bürgermeister Lothar Fischer

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

Elisabeth Baum
M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und Baugrenzen, sonstige Festsetzungen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	10
3	Sonstige Festsetzungen	11
4	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
4.1	Planzeichen	12
4.2	Weitere Hinweise durch Text	13
B.	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	18
1	Präambel	18
2	Festsetzungen nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	20
2.1	Dachgestaltung	20
2.2	Sonstige Festsetzungen	21
B	Begründung	23
1	Planungsanlass	23
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB	24
3	Planungsrechtliche Vorgaben	24
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	24
3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Fortschreibung 2019)	25
3.3	Flächennutzungsplan Stadt Scheer	25
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	26
4	Das Baugebiet	27
4.1	Lage, Größe und Nutzung	27
4.2	Baugrund, Altlasten und Topographie	28
4.3	Erschließung	28

4.4	Immissionen	28
4.5	Bau- und Bodendenkmäler	29
4.6	Überschwemmungsgebiet Donau	29
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	30
5.1	Städtebauliches Konzept	30
5.2	Grünordnerisches Konzept	30
6	Festsetzungskonzept	32
6.1	Art der Baulichen Nutzung	32
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	32
6.3	Bauweise und Baugrenzen	33
6.4	Grünordnung	34
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	34
7.1	Dachgestaltung	34
7.2	PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen	35
7.3	Einfriedungen	36
7.4	Werbeanlagen	36
8	Naturschutzfachliche Belange	36
9	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	40
10	Infrastruktur	42
10.1	Wasserversorgung	42
10.2	Abwasserentsorgung	42
10.3	Strom- und Niederstromversorgung	42
10.4	Abfallentsorgung	43

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)	23
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Lage Plangebiet (ohne Maßstab)	26
Abbildung 3:	Ursprungsbebauungsplan „Hofgarten“ (Inkrafttreten am 10.09.1984)	27
Abbildung 4:	Überschwemmungsgebiet Donau (ohne Maßstab, Quelle: LUBW, 02.03.2022)	30
Abbildung 5:	Grünbestand mit Blick auf ehemaliges Brandhaus	31
Abbildung 6:	Grünbestand nördlich Kinderhaus	31

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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Hofgarten“ gemäß §13a BauGB in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Hofgarten“ wird gemäß §13a Abs. 1 Satz 1 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 §10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß §13a 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 __.__.____ und umfasst die Flurstücksnummer 1188/2 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 1119 und 1141/1 der Gemarkung Scheer und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Hofgarten“ gemäß §13a BauGB besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Präambel

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Hofgarten“ gemäß §13a BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (S. __ bis __), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom _____ dem Gemeinderatsbeschluss vom _____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Scheer, den __.__._____

Bürgermeister Lothar Fischer

In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Hofgarten“ gemäß §13a BauGB der Stadt Scheer tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Scheer, den __.__._____

Bürgermeister Lothar Fischer



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Hofgarten“.

Nachdem die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne maßgeblich aus den Jahren 1984 und 1990 stammen und teilweise nicht mehr den aktuellen Vorgaben entsprechen, wird für den gegenständlichen Änderungsbereich eine vollständige eigenständige Satzung erarbeitet die sich an den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Hofgarten“ (Inkrafttreten am 10.09.1984) sowie 1. Änderung Bebauungsplan „Hofgarten“ (Inkrafttreten am 10.12.1990) orientiert.

(Bei der Bearbeitung von Baugesuchen kann deshalb ausschließlich auf die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes zurückgegriffen werden. Hierin sind alle Festsetzungen enthalten. Ein Heranziehen der Bebauungsplanunterlagen zur Grundfassung und zur 1. Änderung ist deshalb nicht mehr erforderlich.)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Urbanes Gebiet (MU) gem. §6a BauNVO

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Nicht zugelassen sind

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

2.2 Maß der Baulichen Nutzung

GRZ 0,6

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,6

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.

Hofzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

OK FFB EG
= 563,60
m ü. NHN

Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Der festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe für die nachfolgend festgesetzte Wandhöhe.

WH =
12,0 m

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), in Meter (m), hier: 12,00 m

Gemessen ab Oberkante des Fertigfußbodens des EG. Die maximale Wandhöhe endet mit der Oberkante der Dachattika bei Flachdächern bzw. am Durchstoßpunkt von Wand und Oberkante der Dacheindeckung bei geneigten Dächern. Sie ist umlaufend als einheitliche Höhe definiert, die nicht unterbrochen oder um Giebelwände erweitert werden darf.

2.3 Bauweise und Baugrenzen, sonstige Festsetzungen

o

Offene Bauweise (o)

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

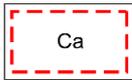


Baugrenze

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

- Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO sowie
- oberirdischen Terrassen
- Balkonen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig.



Abgrenzung Carport (Ca)

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



Abgrenzung Stellplätze und deren Zufahrten (St)

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

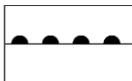
Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Unterstände für Fahrräder sowie Ladestationen für Elektroautos sind davon ausgenommen; sie dürfen jedoch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze liegen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen nach LBO

2.4 Verkehrsflächen



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

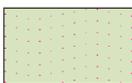
Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.5 Grünordnung



Private Grünfläche

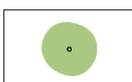
Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.



Öffentliche Grünfläche

hier: Freiflächen Kindergarten/Spielplatz.

Die Fläche ist als durchgängige Grünfläche anzulegen. Spielgeräte, Wege und bedarfsgerechte Nebenanlagen sind zulässig.



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

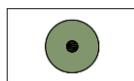
Auf den Grundstücksflächen ist die eingezeichnete Anzahl an Bäumen zu pflanzen.

Es sind vorrangig heimische Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung

beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

In der Planzeichnung ist der empfohlene Standort dargestellt; die genaue Lage der Anpflanzung auf den privaten Grundstücken ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

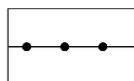
Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten – speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985, BGBl. I S. 2551) genannten Gehölze.



Bestandsbaum, zu erhalten

Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum min. II. Ordnung anzupflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzempfehlung zu verwenden.

3 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abfallsammelstelle

Fläche für Ver- und Entsorgung.

Beleuchtung/ Insektenschutz

Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig gem. §21 NatSchG.

Außenbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie keine Gehölzbestände anstrahlen.

Wasserdurchlässige Flächen, 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. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

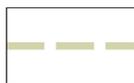
Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

Wohneinheiten Für das Mehrfamilienhaus sind max. 12 Wohneinheiten zulässig.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Planzeichen



Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan



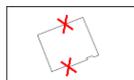
Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



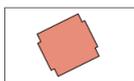
Flursücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Haupt- und Nebengebäude Bestand



Bestandsgebäude Rückbau



Gebäude Planung



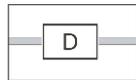
Bestehender Zaun



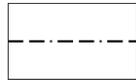
Stellplätze und Carports, Planung



Spielplatz



Baudenkmal Hofgartenmauer



Baugrenze Ursprungsbebauungsplan



Überschwemmungsgebiet HQ 100

4.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigiricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Entwässerung Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen der Schmutzfracht und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden.

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 19. Dezember 2010). 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.

Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“, die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ sind zu berücksichtigen.

Hangwasser und Starkregen

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sollten beachtet werden.

Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Am südwestlichen Rand der Gemminger Straße sowie am nordöstlichen Rand der Jakobsthaler Straße verläuft ein Teil der historischen Hofgartenmauer. Diese ist als Baudenkmal aufgenommen und deshalb in Gänze zu erhalten.

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.

Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

- 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 Stadt Scheer und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- Sonstige ergänzende Hinweise** Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

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 (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Scheer am __.__.____ die zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Hofgarten“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Hofgarten“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst die Flurstücksnummer 1188/2 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 1119 und 1141/1 der Gemarkung Scheer und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. 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 __.__.____.

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: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- 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.

Präambel

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“ gemäß §13a BauGB bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit Begründung (S. ___ bis ___), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom ___ dem Gemeinderatsbeschluss vom ___ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Scheer, den __.__.____

Bürgermeister Lothar Fischer

In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Hofgarten“ gemäß §13a BauGB der Stadt Scheer tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Scheer, den __.__.____

Bürgermeister Lothar Fischer

2 Festsetzungen nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

FD

Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes: Flachdach (FD)

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: FD (Flachdach).

Auf Garagen und Carports sind ebenfalls nur Flachdächer erlaubt. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen).

SD,
WD, ZD

Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes: Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD)

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach), WD (Walmdach) und ZD (Zeltdach).

Auf Garagen und Carports sind auch Pult- und Flachdächer erlaubt. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen).

Bei Ausführung von Garagen mit geneigten Dächern ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen (+/- 5 Grad).

Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs. 1 LBO).

DN = 30
- 45°

Zulässige Dachneigung, hier: 30 bis 45°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigungen von Garagen und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen.

Dachdeckung und -farbe

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.

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

Begrünte Dächer sind zu bevorzugen.

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten und Oberlichter dürfen die zugelassene Wandhöhe um max. 3,00m überschreiten.

Solartechnische Anlagen Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf Dachflächen zulässig. Diese sind möglichst gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren. Die Ausführung hat darüber hinaus in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

2.2 Sonstige Festsetzungen

Geländemodellierung in den Grundstücken Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen (z. B. Parkplätze) und zum Anschluss an die Straße zugelassen.

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

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

Stützmauern Stützmauern sind zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topografie her unverzichtbar sind (z.B. zum Straßenraum). Eine Auffüllung des Geländes bis 1,50m ist zulässig. Sie sind in Gestaltung und Material dem Gebäude anzupassen und im Baugesuch darzustellen.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage, begrenzt auf eine maximale Größe von 1,0 m², zulässig. Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

Einfriedungen Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune zulässig. Mauern, Gabionen, ortsuntypische Nadelgehölzhecken und Sichtschutzwände als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten (keine Sockelmauern).

Niederschlagswasser/Versickerung/Grundwasser	<p>Niederschlagswasser ist vorrangig über den belebten Oberboden zu versickern. Überschüssiges Wasser wird in den vorhandenen Kanal (Trennsystem) eingeleitet.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen ist sicherzustellen, dass der Regenwasserkanal ausreichend Fassungsvermögen für ein mögliches Starkregeneignis aufweist.</p>
Stellplätze	<p>Vor Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten, die nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche.</p> <p>PKW-Stellplätze: Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>Fahrradstellplätze: Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>Darüber hinaus gelten die Vorgaben gemäß LBO / VwV Stellplätze.</p>
Freileitungen	<p>Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation etc. sind nicht erlaubt (§74 Abs. 1 LBO).</p>
Außenantennen	<p>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 (§74 Abs. 1 LBO).</p>

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Scheer liegt im Landkreis Sigmaringen, zwischen den Städten Sigmaringen (ca. 8 km westlich gelegen) und Mengen (ca. 6 km östlich gelegen), 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. Versorgungsinfrastrukturen 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. Handel, Handwerk, etc.) entwickelt und etabliert.

Die Stadt hatte in den vergangenen Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen, was v.a. durch Neuausweisungen im Orts- und Stadtteil Heudorf gedeckt wurde. Verdichtete Bauformen/Wohnblöcke sollen bevorzugt in der Kernstadt vorgesehen werden.

Das Areal des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Stadtbereich von Scheer; in direkter Nähe zur Donau sowie in fußläufiger Erreichbarkeit zur Altstadt und den hier angesiedelten Versorgungseinrichtungen.

Das Grundstück, südlich Familienzentrum Kinderhaus Sonnenschein, *auf dem bislang eine landwirtschaftliche Hofstelle (Brandruine) stand*, hat die Stadt an einen Investor verkauft, der hier verdichteten Wohnraum schaffen möchte. Um einerseits junge Menschen in Scheer halten zu können und um zugleich den Bedürfnissen der älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden wird dieses Vorhaben von städtischer Seite begrüßt und unterstützt.



2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Hofgarten“ wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das hier angewandte beschleunigte Verfahren ist zulässig, nachdem das Vorhaben eine bereits bebaute und überplante Innenbereichsfläche umfasst und somit eine klassische Innentwicklungsmaßnahme darstellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².

Auf dieser Grundlage wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 4 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Die Stadt Scheer wird laut 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 Weingarten – Bad Saulgau – Sigmaringen – Albstadt – Balingen.

Nach Plansatz 2.4.3 (G) gilt Folgendes: Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern (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 somit im Einklang zu den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung von Baden-Württemberg (LEP 2002).

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Fortschreibung 2019)

Mit dem Regionalplan werden die Vorgaben der Landesentwicklungsplanung für den betreffenden Raum konkretisiert. Dementsprechend wird die Stadt Scheer auch laut dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Stadt im ländlichen Raum im engeren Sinne ausgewiesen und wird dem Mittelbereich Sigmaringen zugeordnet. „Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend 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“ (2.1.3 G).

Damit setzt die vorliegende Planung ebenso die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um.

3.3 Flächennutzungsplan Stadt Scheer

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen mit erster Änderung (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) trat mit Bekanntmachung der ersten Änderung am 16.11.2017 in Kraft. Der Geltungsbereich ist hier als Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten dargestellt. Östlich der Jakobstaler Straße sowie südlich des Geltungsbereiches grenzen bestehende Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Die südliche anschließende Wohnbaufläche ist im Flächennutzungsplan zudem durch das Symbol einer Altlastenfläche gekennzeichnet. Westlich der Gemminger Straße grenzen bestehende Mischbauflächen an das Plangebiet an. Hier grenzt auch das Überschwemmungsgebiet (rechtskräftig) der Donau an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Grünfläche.

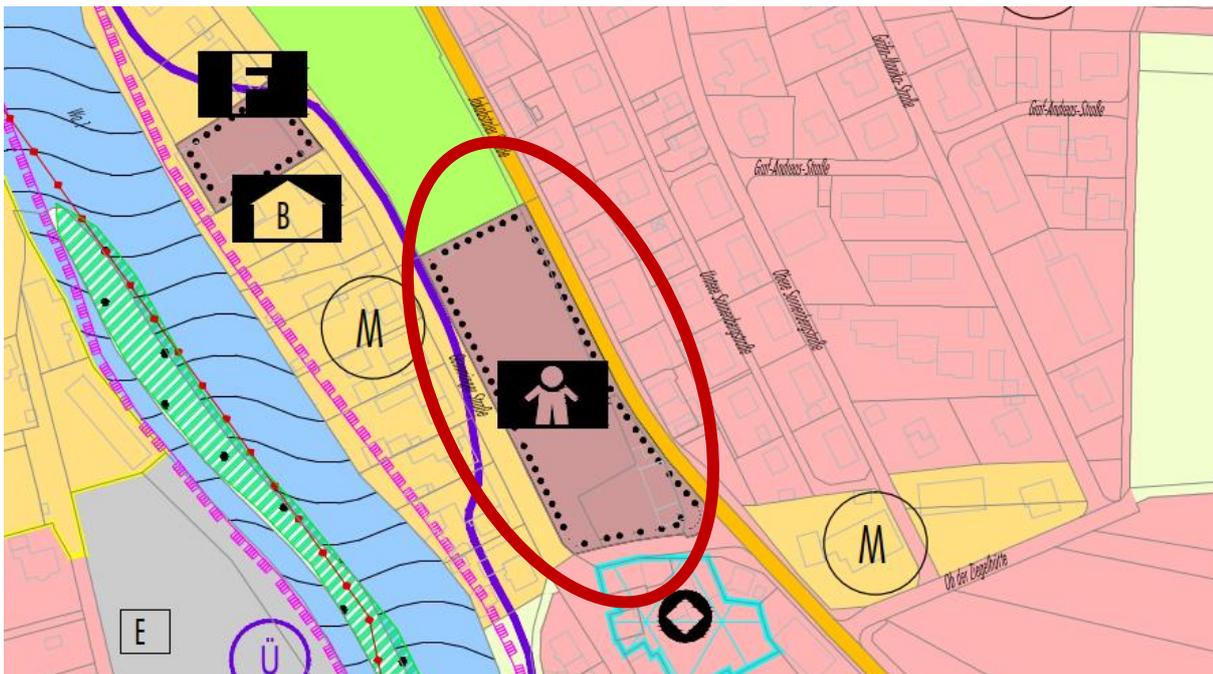


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Lage Plangebiet (ohne Maßstab)

Nachdem ausreichend Platz und Erweiterungsmöglichkeiten für die Erfordernisse des Gemeinbedarfs (Kindergarten) vorhanden sind und diese durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt ist das Vorhaben mit den übergeordneten bauleitplanerischen Zielen der Stadt an diesem Standort vereinbar.

Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht erforderlich. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1984 und 1990 vor.

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1984 setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) fest mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie Geschossflächenzahl von 0,5. Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zugelassen.

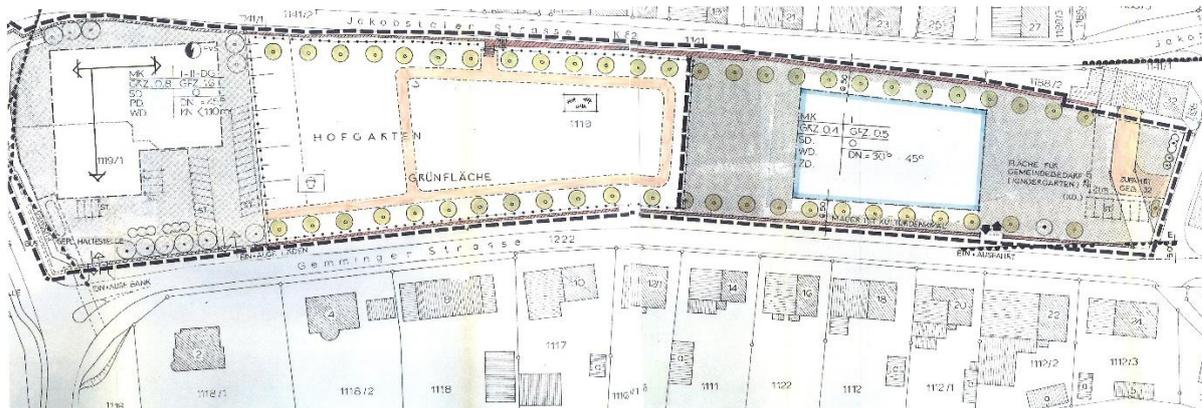


Abbildung 3: Ursprungsbebauungsplan „Hofgarten“ (Inkrafttreten am 10.09.1984)

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1990 sind Ergänzungen zu den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie Gebäudehöhen, Gebäudeform, Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung sowie Außenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzung.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan „Hofgarten“ (Inkrafttreten am 10.09.1984) als auch der ersten Änderung (Inkrafttreten am 10.12.1990) entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Vorgaben, sodass für den gegenständlichen Änderungsbereich eine vollständige eigenständige Satzung erarbeitet wird.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentrumsnah der Stadt Scheer, östlich der Donau und hat eine Größe von 0,7 ha. Das Plangebiet umfasst den südlichen Teilbereich des ehemaligen Hofgartens. Diese einstige Freifläche wird derzeit in ihrem zentralen Bereich für öffentliche/soziale Zwecke (Städtisches Familienzentrums „Kinderhaus Sonnenschein“) sowie – im nördlichen Teil – als öffentliche Grünfläche genutzt. Im Westen und Osten wird der Hofgarten durch die denkmalgeschützte Hofgartenmauer begrenzt, außerhalb derer die Gemminger Straße und die Jakobsthaler Straße verlaufen, welche von Wohngebäuden gesäumt sind. Im Norden grenzt ein größerer Wohnkomplex an. Im Süden befand sich eine ehemalige Hofstelle, welche 2019 abbrannte. Die durch den Brand entstandene Baulücke soll durch das gegenständliche Vorhaben einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücksnummer 1188/2 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 1119 und 1141/1 der Gemarkung Scheer.

Im Osten, Süden und Westen wird der Geltungsbereich von bestehenden Siedlungsflächen abgegrenzt, nördlich grenzt eine parkähnliche Grünfläche (Hofgarten) an das Plangebiet.

4.2 Baugrund, Altlasten und Topographie

Nachdem in den nördlich angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten oder Schwierigkeiten bei der Bebauung (Kinderhaus) aufgetaucht sind, wurde im Zuge der Bauleitplanung kein Baugrundgutachten durchgeführt. Bei etwaigen geotechnischen Fragen zur Gründung und Statik 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Anhand des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist eine Altlastenverdachtsfläche außerhalb des Geltungsbereiches, in der südlich angrenzenden Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Das Gelände ist im nördlichen Bereich weitgehend eben. Im südlichen Teil ist ein Gefälle zwischen Osten (Jakobsthaler Straße) und Westen (Gemminger Straße) um rund 3 Meter.

4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt zwischen der Gemminger Straße, Im Winkel und der Jakobstaler Straße (K 8262 11). Die Gemminger Straße sowie die Jakobstaler Straße treffen in Richtung Norden auf die B 32. Die B 32 verbindet die Städte Sigmaringen, Scheer, Mengen, Herbertingen, Bad Saulgau und Ravensburg miteinander. Im Süden endet die Gemminger Straße am städtischen Friedhof. Die Jakobsthaler Straße führt aus der Stadt heraus in Richtung Blochingen (OT Mengen). Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Im Geltungsbereich selber wurde aufgrund der vorhandenen Anbindung, der Größe und Zuschnitt des Plangebietes von Erschließungsvarianten abgesehen.

4.4 Immissionen

Der Standort befindet sich in innerörtlicher Lage mit den hierfür typischen Nutzungsmischungen. Im unmittelbaren Umfeld zum Geltungsbereich befinden sich maßgeblich Wohnnutzungen. Entlang der Jakobsthaler Straße ortsauswärts befindet sich untergeordnete gewerbliche Nutzungen/Lagerhalle.

Südöstlich des Geltungsbereiches (Ob der Ziegelhütte 1) befindet sich eine aktive Landwirtschaft mit Bestandsschutz. Der Geltungsbereich wird als MU (Urbanes Gebiet) ausgewiesen und ist daher eher als gewerbliche Nutzung einzuschätzen. Gemäß der TA Lärm gelten Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Urbane Gebiete von tags 63 dB (A) und nachts 45 dB (A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für das Urbane Gebiet daher zwischen der für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) und nachts 50dB(A)) und Mischgebiete (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) vorgegebenen Werte.

Es werden circa 45 Großvieheinheiten gehalten. Der Wohntrakt ist zur Jakobsthaler Straße hin ausgerichtet; das Stallgebäude befindet sich zurückversetzt im östlichen Grundstücksteil. Auf dem Dach sind zur Unteren Sonnenberg Straße hin zwei Abluftkamine vorhanden. Die Mistplatte mit circa 60 m² liegt ebenfalls zurückversetzt im nordöstlichen Bereich der Hofstelle. Im südlichen Anschluss an die Hofstelle befindet sich eine Fahrsilo Anlage mit circa 470 m².

Der Abstand zwischen dem Urbanen Gebiet und diesem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb beträgt am nächstgelegenen Punkt rund 60 m und ist von Wohn- und Nebengebäuden abgeschirmt. Aufgrund dieses Abstandes, der Lage der Hofstelle auf der windabgewandten Ostseite sowie der dazwischen gelegenen Wohn-/Nebengebäude wird hierin hinsichtlich Lärms und Geruch der Konflikt zwischen den geplanten Nutzungen im Urbanen Gebiet und den vorhandenen Nutzungen als unkritisch gewertet.

Das Vorhaben liegt an der Kreisstraße 8262 (Jakobsthaler Straße). Aktuelle Verkehrszahlen liegen hierzu nicht vor. Nachdem es sich um keine übermäßig stark frequentierte Straße handelt und der Standort innerorts gelegen ist (50 km/h) wird mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes an diesem Standort kein Lärmschutzkonflikt gesehen. Für geplante Wohnnutzungen ist es ratsam, zur Straße hin entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren (Schallschutzfenster, Grundrissorientierungen, Lüftungen), um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnissen gerecht zu werden.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Am südwestlichen Rand der Gemminger Straße sowie am nordöstlichen Rand der Jakobsthaler Straße verläuft ein Teil der historischen Hofgartenmauer. Diese ist als Baudenkmal aufgenommen und deshalb in Gänze zu erhalten. Mit dem geplanten Vorhaben wird nicht in das bestehende Baudenkmal eingegriffen. Im Zuge der Bauarbeiten ist sie entsprechend zu berücksichtigen und bei Bedarf abzusperren.

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.

4.6 Überschwemmungsgebiet Donau

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes Donau (SIG, Nr. 590437000001), siehe nachfolgende Abbildung. Die Grenze für das durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet (blaue Schraffur) verläuft am nordöstlichen Rand der Gemminger Straße, direkt an der Geltungsbereichsgrenze.

Die Grenze des HQ100-Gebietes (türkise Fläche) liegt südwestlich der Gemminger Straße und somit außerhalb des Geltungsbereiches.

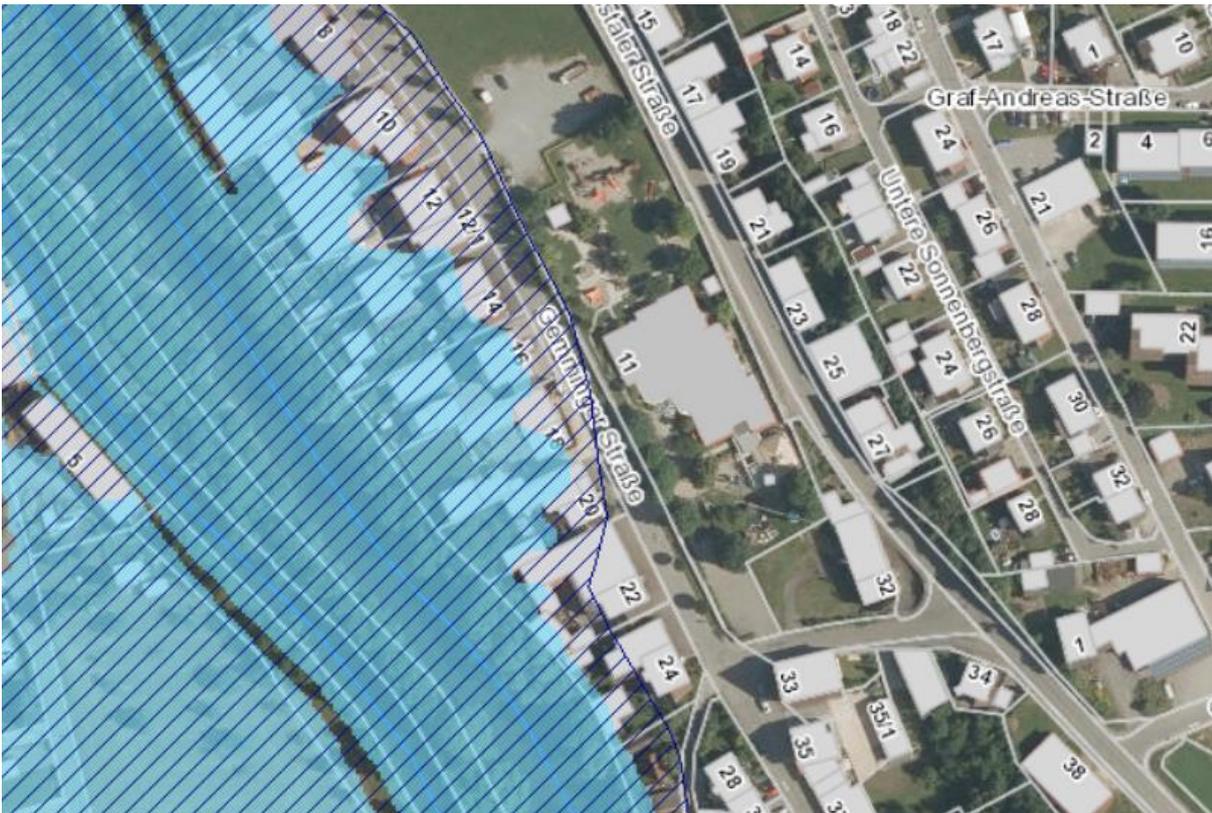


Abbildung 4: Überschwemmungsgebiet Donau (ohne Maßstab, Quelle: LUBW, 02.03.2022)

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Bebauung sollen folgende übergeordnete Ziele verfolgt werden:

- Wahrung des zentralen Areals des Hofgartens als Grünfläche und Freiflächen für öffentliche/soziale Nutzung für die Kinder und Bürger von Scheer.
- Integration der geplanten Nutzungen in das umgebende städtische Umfeld.
- Sicherung des Nebeneinanders von Grünfläche und der öffentlichen/sozialen Nutzung für Kinder.
- Ermöglichen eine bedarfsgerechten und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung/Innentwicklung.
- Erhalt der Ablesbarkeit des Hofgartens und seiner historischen Einfriedung.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Die zusammenhängenden Freiflächen Hofgarten sollen gesichert werden.

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Areal so gestaltet werden, dass der Baukörper und der Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch Festsetzungen und Hinweisen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Übergeordnetes Ziel der Grünordnung ist, die bestehenden Grünstrukturen (Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen) als Element des Ortes zu würdigen und über die getroffenen Festsetzungen angemessen zu erhalten und sensibel weiterzuentwickeln. Es sollen grundsätzlich heimische Baum- und Gehölzsorten gestärkt werden und die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten.



Abbildung 5: Grünbestand mit Blick auf ehemaliges Brandhaus



Abbildung 6: Grünbestand nördlich Kinderhaus

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Im Rahmen der Festsetzungskonzeption wurde der Gebietstyp Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen gem. §6a Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung Urbanes Gebiet orientiert sich an der bestehenden Nutzung im Umfeld des Pangebietes, welches unter anderem durch Wohnnutzung, gewerbliche und öffentliche Nutzung geprägt ist. Geplante Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist vorwiegend Wohnnutzung kombiniert mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen/Dienstleistungen. Ferner soll das Areal des Kinderhauses planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bebauungsplan wurden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO sowohl Vergnügungsstätten als auch Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen. Aus Sicht der Stadt widersprechen beide Nutzungen in hohem Maße die städtebauliche Zielvorstellung des gegenständlichen von Wohnen geprägten Quartiers.

Negative Auswirkungen auf das Straßenbild an dieser zentralen Stelle im Ort sowie mögliche Konflikte mit der sensiblen Nutzung Kindergarten und ein mit Vergnügungsstätten oft verbundener „Trading-Down-Effekt“ für das ganze Quartier sollen ebenfalls vermieden werden.

Tankstellen werden aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen - insbesondere im Nachtzeitraum - ausgeschlossen. Auch ist zu erwarten, dass die Aufenthaltsqualität gemindert würde.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird festgesetzt, um entsprechenden Spielraum für die Realisierung von Baukörpern mit einer effizienten Flächenausnutzung im Innenbereich zu ermöglichen. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 wird damit um 0,2 erhöht. Gemäß § 17 BauNVO ist sogar eine GRZ von 0,8 als Obergrenze Orientierungswert für ein Urbanes Gebiet möglich. Eine GRZ von 0,8 wird aber unter Berücksichtigung der mittleren Dichte der vorhandenen Bestandsbebauung als städtebaulich zu dicht erachtet. Im Bereich des Kinderhauses ist durch die ergänzende Festsetzung der Grünfläche gewährleistet, dass hier der Grün-/Freiflächencharakters dennoch gewahrt bleibt.

Gebäudehöhe

Auf Grundlage des Bestandsgeländes wurde für die beiden Baufenster eine maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im durchgehenden Erdgeschoss in Meter über Normal Höhen Null definiert. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper in die vorhandene Umgebung einfügen und eine höhenmäßige Anbindung an die bestehenden, angrenzenden Straßenhöhen realisiert wird.

Die Gebäudehöhe wird durch die Kombination von FOK (Fertigfußbodenoberkante), Wandhöhe und Dachform/Dachneigung geregelt. Eine darüberhinausgehende Regulierung wird für nicht notwendig erachtet.

Die Wandhöhen wurden unter Berücksichtigung von städtebaulich-gestalterischen Überlegungen und funktionalen Erfordernissen festgelegt. Damit kann zum einen eine Einbindung in die Umgebungsbebauung erreicht werden; zum anderen wird maßgeblich im Bereich des Kinderhauses dafür Rechnung getragen, dass die vergleichsweise niedrige (1- bis maximal 2-geschossige) Bestandsbauweise an dieser Stelle auch für zukünftige Entwicklungen gesichert wird. Diese Bebauung fügt sich durch die Höhenlage des Hofgartens (unterhalb des Straßenraumes Jakobsthaler Straße) sowie die historische Hofgartenmauer unauffällig in den Bestand mit ein. Die Wandhöhe soll aus diesem Grund bei maximal 5 m festgesetzt werden.

Am südlichen Rand des Hofgartens hingegen wird – ähnlich wie auf dessen nördlichen Seite – eine höhere Gebäudeentwicklung ermöglicht.

Der geplante Baukörper im Süden orientiert sich mit seiner maximal zulässigen Gebäudehöhe in etwa an der Firsthöhe des ehemaligen Gebäudes an dieser Stelle. Der neue Baukörper darf gemäß Festsetzung um rund 1 m höher gebaut werden. Die zulässige maximale Wandhöhe soll hier die Errichtung eines bis zu vier geschossigen Gebäudes ermöglichen. Durch die gleichzeitige Festsetzung eines Flachdaches entspricht die Wandhöhe hier zugleich der maximalen Gebäudehöhe. Nachdem die Planungen hierzu bereits bekannt sind, konnte sich der Gemeinderat bereits eine Vorstellung darüber machen, wie das Gebäude an dieser Stelle in das Gelände und die Bestandsbebauung integriert werden kann.

Städtebaulich betrachtet ist dies an dieser Stelle im Ort, aufgrund des bestehenden abfallenden Geländes, ähnliche Gebäudehöhe des ehemaligen Bestandsgebäudes, der Lage am Kreuzungsbereich Gemminger Straße/Im Winkel/Jakobstaler Straße als integriert und verträglich anzusehen. Am Nordende des Hofgartens, im Bereich B 32 (Sigmaringer Straße/Gemminger Straße/Jakobstaler Straße) wird dieser bereits im Bestand durch einen städtebaulich markanten hohen Baukörper gesäumt. Die Höhenfestsetzungen sollen eine effiziente Nachverdichtung an diesem Standort ermöglichen und zugleich keine Konflikte mit der benachbarten Bebauung auslösen.

Die Sichtbezüge zum Schloss, zur Kirche und zur Altstadt bleiben unverändert erhalten

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung.

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben, zulässig. Damit sollen geringfügige Freiräume ermöglicht werden. Städtebauliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind Stellplätze (St) und oberirdische Carports (Ca) nur innerhalb der Baufenster und den in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzung für Garagen und Carports zulässig.

6.4 Grünordnung

Die Grünflächen unterscheiden sich im Wesentlichen durch öffentliche und private Grünflächen.

Als öffentliche Grünfläche ist die große Fläche nördlich Familienzentrum Kinderhaus Sonnenschein festgesetzt, die bereits in öffentlicher Hand ist. Bereits im Ursprungsbebauungsplan ist ein Teil dieser Fläche als Grünfläche ausgewiesen und beinhaltet die Freifläche des Kinderhauses. Hier sollen unverändert Spielgeräte/Spielplatznutzungen zulässig sein.

Bei den privaten Grünflächen im Bereich des Mehrfamilienhauses im Nördlichen Eck zur Jakobstaler Straße sowie zur Abgrenzung des Kinderhauses soll durch die Festsetzungen gewährleistet werden, dass diese Flächen ihre erforderlichen Funktionen erfüllen, v.a. Ein-/Durchgrünung.

Die vorhandenen Bestandsbäume sind zu erhalten und sind im Falle einer erforderlichen Rodung durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Zur Gewährleistung von Eingrünung und Sichtschutz werden maßgeblich zwischen dem südlichen Baukörper und dem Kinderhaus Pflanzgebote von standortgerechten Einzelbäumen festgesetzt. Auch die Stellplätze sollen durch Pflanzgebote punktuell durchgrünt und somit aufgewertet werden. Ebenso sollen sich mittel- bis langfristig durchgängige Baumreihen innerhalb der historischen Um-mauerung etablieren und somit die Wertigkeit der Frei- und Grünfläche „Hofgarten“ gesichert und gestärkt werden.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen:

Aufgrund der gut einsehbaren und sensiblen Lage des Plangebiets wird mit den örtlichen Bauvorschriften ein besonderes Augenmerk auf die Dachgestaltung und damit auch die Außenwirkung gelegt. Da es sich bei der gegenständlichen Bauleitplanung um die Erweiterung Kinderhaus handelt, darf bzw. soll sich diese Nutzung dennoch im städtebaulichen Erscheinungsbild widerspiegeln ohne jedoch die Umgebungsbebauung nachteilig zu beeinträchtigen. Zudem ist die bestehende Dachform

des bestehenden Kinderhauses vielfältig. Es werden die Dachformen und Dachneigungen, wie im Ursprungsbebauungsplan (Satteldach, Walmdach sowie Zelt Dach mit 30 – 45°) übernommen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Dachform für das südliche Baufenster wird als Flachdach festgesetzt, da diese eine effiziente Ausnutzung des Baukörpers gewährleistet und eine unnötige Höhenentwicklung vermeidet. Die Dachneigung beträgt hier 0 – 10°. In der näheren Umgebung befinden sich im Ortsbereich von Scheer unterschiedliche Dachformen, darunter auch einzelne Flachdachgebäude, überwiegend für gewerbliche Nutzungen und Garagen, Nebenanlagen. Die festgesetzten Dachformen werden daher als städtebaulich verträglich erachtet.

Auf weitere Reglementierung wird zugunsten eines relativ schlanken Bebauungsplans verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebiets jedoch ausreichend.

Dachdeckung:

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig, da diese vorwiegend in der Umgebung vorkommen. Begrünte Dächer sind zulässig und im Sinne des Klimaschutzes erwünscht.

Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Windfang etc.) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestes Dach, Metalleindeckungen oder Glas, da diese aufgrund ihrer geringeren Größe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Prägung eine untergeordnete Rolle spielen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen:

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

7.2 PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen. Dies gilt für die oberirdischen Stellflächen (Mehrfamilienhaus).

Vor Carports ist zum öffentlichen Straßenraum hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten. Diese Flächen werden nicht als Stellplatzflächen angerechnet.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind Stellplätze (St) und oberirdische Carports (Ca) nur innerhalb der Baufenster und den in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzung für Garagen und Carports zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Carports für das südliche Baufenster sollen vorwiegend auf eigenem Grund errichtet werden, also südlich und östlich des geplanten Baukörpers. Falls diese Flächen für den Nachweis der Stellplätze nicht ausreichen, könnten Stellplätze in unmittelbarer Nähe, westlich

des geplanten Gebäudes, auf Grundstück des Kinderhauses abgelöst werden. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen. Auf diese Art und Weise soll der (bereits versiegelte) Bestand genutzt werden und weitere unnötige Flächenversiegelungen vermieden werden.

Die bestehenden Stellplätze südwestlich des Kinderhauses werden zum Teil von diesem genutzt. Weitere Stellplätze werden nördlich der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen. Diese sind im Bestand bereits weitgehend als wassergebundene Stellplätze vorhanden; diese sollen baurechtlich gesichert werden.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Fahrrad-Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen. Dies gilt für die oberirdischen Stellflächen (Mehrfamilienhaus).

7.3 Einfriedungen

Durch Regulierungen der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet werden und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Vor diesem Hintergrund wird hinsichtlich der Ausführung Festsetzungen getroffen (keine standortfremden Nadelgehölzhecken, Sichtschutzmatten, Gabionen, Mauern). Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

Zudem befindet sich die innerhalb des Geltungsbereichs, wie bereits erwähnt eine als Kulturdenkmal ausgewiesene Mauer. Hierbei handelt es sich um die historische Mauer des Hofgartens, welche am östlichen (entlang der Jakobstaler Straße) sowie westlichen Rand (entlang der Gemminger Straße) des Geltungsbereichs verläuft. Dieses Kulturdenkmal bleibt von den Festsetzungen zu Einfriedungen unberührt; vielmehr soll es dauerhaft im Bestand gesichert und erhalten werden.

7.4 Werbeanlagen

Laut Art der Baulichen Nutzung sind im Plangebiet unter anderem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Daher werden auch Werbeanlagen zugelassen. Um das Gesamterscheinungsbild dadurch nicht zu beeinträchtigen, wird die Errichtung der Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Gestaltung reglementiert: Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² zulässig. Pro Gebäude ist maximal nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.

8 Naturschutzfachliche Belange

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Hofgarten“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB wird demnach abgesehen. Um

naturschutzfachliche sowie artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Scheer, östlich der Donauschleife. Es umfasst die Flurstücksnummer 1188/2 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 1119 und 1141/1 der Stadt und Gemarkung Scheer und hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Eine direkte verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan östlich über die Jakobstaler Straße sowie von Westen über die Gemminger Straße gegeben. Im Osten, Süden und Westen wird der Geltungsbereich von bestehenden Siedlungsflächen abgegrenzt, nördlich grenzt eine parkähnliche Grünfläche (Hofgarten) an das Plangebiet.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet um ein im Bestand bereits teilweise bebautes bzw. versiegeltes Gebiet handelt. Dies trifft v.a. auf den südlichen Bereich des Plangebietes zu. Im Folgenden wird der gesamte Geltungsbereich hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit betrachtet und entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums der Mittleren Flächenalb (095), in der Naturraum-Großlandschaft „Schwäbische Alb“ (D60). Geprägt wird die Mittlere Flächenalb insbesondere durch Ackerbau sowie großflächige Waldnutzung (Laubmischwald). Als geologische Einheit liegt im Plangebiet gemäß der geologischen Karte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB; GK50) „Hangende-Bankkalke-Formation“ vor. Hierbei handelt es sich um Kalkstein, welcher deutlich gebankt, mit dünnen Mergelzwischenlagen (hellgrau bis hellgelblich), vorliegt. Über dieser Schicht haben sich entsprechend Böden ausgebildet. Daten des LGRB über die Bodenart liegen hier nicht vor, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, bzw. wird das Projektgebiet gemäß der Bodenkarte 1:50.000 (BK50) als „Siedlung“ dargestellt. Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:200.000 (BÜK200) liegen im Plangebiet „Parabraunerden aus Löss und Lösslehm“ vor.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Talsenke der Donau auf rund 562 m ü NHN, östlich des Geltungsbereichs steigt das Gebiet Richtung Albhochebene an. Wie bereits erwähnt ist ein Teil des Plangebiets bereits durch Überbauung geprägt. Mittig befindet sich das Gebäude des Kindergartens mit nördlich angrenzender Grünfläche (Schnittrasen), welche als Spielplatz des Kindergartens ausgestaltet ist (u.a. Sandkästen etc.). Im südöstlichen Bereich befand sich ein weiteres Bestandsgebäude (bereits teilweise abgebrannt) sowie eine Zufahrtsstraße, welche dieses Gebäude mit der südlich verlaufenden Straße „Im Winkel“ (Verbindungsstraße zwischen „Gemminger Straße“ und „Jakobtaler Straße“) verbindet. Südlich des bestehenden Kindergartens befindet sich eine Rasenfläche. Gesäumt wird das Plangebiet gemäß dem Bestandsbebauungsplan von Osten und Westen durch Einzelbäume. Das teils abgebrannte Gebäude wird u.a. von einem brachliegenden Garten umgeben, teils von Hochstauden und beginnender Sukzession geprägt. Eine Mauer zwischen Baumbestand und Straße, welche als Kulturdenkmal ausgewiesen ist, grenzt das Plangebiet zu den Straßen nach Osten und Westen hin ab.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des

gemäß § 27 BNatSchG geschützten Naturparkes „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4). Weitere Schutzgebiete gemäß § 23-29 BNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich nördlich in ca. 230 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um das Biotop „Auwald am Donauufer an Burg Bartenstein“ (Biotop-Nr. 179214376435). Kartiert wurde hier ein gut entwickelter Auwald entlang der Donau, welcher zudem innerhalb des FFH-Gebietes „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ (ID 7922-342) und des Landschaftsschutzgebietes „Donau- und Schmeiental“ (Schutzgebietsnummer: 4.37.036) liegt. Darüber hinaus handelt es sich gleichzeitig um ein flächenhaftes Naturdenkmal. Südlich in ca. 270 m Entfernung befindet sich weiterhin das Biotop „Donaubegleitender Auwald und Feldgehölz ö Scheer“ (Biotop-Nr. 179214376354). Auch hierbei handelt es sich um einen Auwaldstreifen, welcher entlang der Donau verläuft und gleichzeitig innerhalb des o. g. FFH-Gebietes (außerhalb des LSGs) liegt.

Westlich in ca. 55 m Entfernung liegt das bereits erwähnte FFH-Gebiet „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ (ID 7922-342), nordwestlich in ca. 140 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ (Schutzgebietsnummer: 4.37.036). Nennenswerte projektbedingt verursachte Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete / Biotope sind aufgrund des ausreichenden Abstandes und der relativ geringen Auswirkungsintensität nicht zu befürchten.

Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen, u.a. durch die Festsetzung von zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen sowie der Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs, werden die Auswirkungen des geplanten Eingriffs reduziert bzw. wirken sich diese Maßnahmen positiv auf die Belange von Natur und Landschaft aus.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich wie bereits erwähnt eine als Kulturdenkmal ausgewiesene Mauer. Hierbei handelt es sich um die historische Mauer des Hofgartens, welche am östlichen (entlang der Jakobstaler Straße) sowie westlichen Rand (entlang der Gemminger Straße) des Geltungsbereichs verläuft. Dieses Kulturdenkmal wird in Gänze erhalten. Weitere Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler finden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs, ein Vorkommen von Funden ist jedoch nicht vollständig auszuschließen. Sollten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (u.a. Mauer, Gräben, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Zudem sind der Fund und die Fundstelle bis zur sachgerechten Begutachtung, mind. bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen, eine fachgerechte Dokumentation ist einzuräumen.

Innerhalb des Plangebietes selbst finden sich gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Mengen (1. Änderung, Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) keine Altlasten. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbaufläche ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Projektbedingt verursachte negative Auswirkungen sind hier jedoch nicht zu erwarten.

Der Freizeitwert des Geltungsbereichs ist insbesondere im nördlichen Teil, im Bereich des Bestandskindergartens als hoch einzustufen. Der südliche Bereich ist aufgrund des bestehenden, teils abgebrannten Gebäudes sowie der Stellplatzflächen mit einem geringen Freizeitwert einzustufen. Die angrenzenden Straßen, welche von Anwohnern u.a. zur Feierabend- und Erholungsnutzung

(Spaziergänge etc.) genutzt werden sowie die angrenzenden Wohngebiete sind während der Bau-phase nur temporär beeinträchtigt. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen sodass durch das Planvorhaben keine erheblichen zusätzlichen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten sind. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplante Ausweisung des Urbanen Gebietes (MU) keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit im Vergleich zur Bestandssituation (durch Zunahme an Immissionen etc.) zu erwarten.

Bei der Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche sind im Zuge des neu ausgewiesenen Urbanen Gebietes (MU) unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Boden anzuführen. Da es sich hierbei jedoch um ein im Bestand größtenteils bereits versiegeltes bzw. bebautes Gebiet handelt, der Grad der Versiegelung durch eine entsprechende Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und weitere Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (u.a. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen von Hofzufahrten und Stellplätzen) minimiert wird, wird der Eingriff in dieses Schutzgut soweit wie möglich reduziert.

Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen. Zudem finden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes. Das Planvorhaben kann sich prinzipiell in Form einer verringerten Versickerungsfähigkeit durch Überbauung auswirken. Es wird jedoch angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs in den bestehenden Kanal einzuleiten. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind auch aufgrund der Vorbelastungen (u.a. bereits versiegelte/teilversiegelte Flächen) insgesamt als gering zu bewerten.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch das Vorhaben nur insofern betroffen, dass Versiegelungen bzw. Überbauungen von innerörtlichen Grünflächen stattfinden. Diese stehen künftig nicht mehr als innerörtliche lokale Kalt-/Frischluftentstehungsflächen zu Verfügung. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und den relativ geringen zusätzlichen Versiegelungsgrad wird der Eingriff in dieses Schutzgut insgesamt soweit wie möglich minimiert.

Die Stadt Scheer wird besonders durch die Lage im Donautal geprägt, das im Bereich der Stadt Scheer den Ausläufer des Durchbruchtales der Schwäbischen Alb bildet. Die Geomorphologie der Gegend wird durch die mäandrierende Donau bestimmt. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Talau der Donau, östlich steigt das Gebiet steil an und geht in die die Hochebene der Donau-Ablach-Platten und der mittleren Flächenalb über. Nach derzeitigem Planungsstand sollen die geplanten Gebäude eine Höhe von max. 11,6 m aufweisen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist das Plangebiet von Osten her einsehbar, jedoch sind aufgrund der innerörtlichen Lage mit Umsetzung des Projektes keine neuen negativen Blickbezüge zu erwarten. Auch sind erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmalen, bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten durch das Planvorhaben nicht zu erwarten, da die denkmalgeschützte Mauer erhalten und in den Bebauungsplan mit integriert wird. Nennenswerte projektbedingt verursachte Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind demnach nicht zu erwarten.

Zusammenfassen kann festgehalten werden, dass die vorliegenden Planungen keine Schutzgebiete und amtlich kartierten oder gesetzlich geschützten Biotop tangieren. Auch zu den nächstgelegenen Schutzgebieten bzw. Biotopen ist ein ausreichender Mindestabstand gewahrt (insb. zum FFH-Gebiet

und Landschaftsschutzgebiet), sodass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind. Durch die grünordnerischen Festsetzungen sowie weiteren Festsetzungen, welche den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren (u.a. Verwendung von wassergebunden Belägen, Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone etc.) wird der projektbedingt verursachte Eingriff soweit als möglich minimiert.

9 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Um einen Überblick über wertgebende Arten im Gebiet zu bekommen, wurden die allgemein zugänglichen Umweltdaten im online Kartendienst des LUBW¹ abgefragt. Außerdem erfolgte eine Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept des LUBW² entsprechend der innerhalb im Eingriffsgebiet vorkommenden Biotoptypen.

Zudem erfolgte eine Vor-Ort-Begehung durch LARS consult am 13.10.2022.

Im Folgenden werden die Ergebnisse dargestellt:

Vögel

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bestehenden Siedlung und ist daher permanent von störenden Einflussfaktoren (Lärm etc.) betroffen. Große Teile der Fläche sind bereits im Bestand versiegelt oder stark verdichtet. Die Rasenflächen/Grünflächen werden größtenteils durch häufige Mahd kurzgehalten, lediglich der Bereich um den abgebrannten Hof liegt brach, weshalb sich hier entsprechende Vegetation (Hochstauden, Sukzession) ausgebildet hat. Die vorhandenen Gehölze sind relativ junger Ausprägung und weisen keine relevanten Strukturen wie Höhlen auf. Es konnten zudem keine Nester o.Ä. festgestellt werden. Die Gehölze können dennoch verschiedenen allgemein häufigen Brutvogelarten als Bruthabitat dienen. Eingriffe in die Gehölze sind daher nur von 1. Oktober bis 28. Februar möglich (Einhalten der allg. Schutzzeiten). Das zum Teil abgebrannte Gebäude im Südosten des Geltungsbereichs stellt zudem durch das geöffnete Dach ein mögliches Bruthabitat für Haus-, Feldsperling und Hausrotschwanz dar. Der Rückbau des Gehölfs kann demnach ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit (= allg. Schutzzeiten) erfolgen. Wird der Abbruch während der Brutzeit durchgeführt, muss das Gebäude im Vorfeld durch ein artenschutzfachlich geschultes Personal auf brütende Vögel untersucht werden. Sofern Brutplätze festgestellt werden, sind diese im Faktor 1:1 durch künstliche Nisthilfen im Umfeld zu ersetzen.

Für die im Zielartenkonzept genannten Arten sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Fledermäuse

¹ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2019): Kartendienst, URL: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>; zuletzt abgerufen am 28.09.2021

² Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (2019): Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg; URL: <https://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/zak/>; zuletzt abgerufen am 28.09.2021

Die Gehölze im Untersuchungsgebiet sind von junger Ausprägung und weisen daher keine relevanten (Quartier-)Strukturen für Fledermäuse, wie Höhlen, Astanbrüche oder Rindenspalten auf. Die Flächen sind zudem nicht als essentielles Nahrungshabitat einzustufen. Relevante Leitstrukturen sind auf Grund der innerörtlichen Lage ebenfalls auszuschließen. Ein Vorkommen von Fledermäusen in dem teilweise abgebrannten Gebäude ist zwar unwahrscheinlich, jedoch nicht vollständig auszuschließen. Hier ist das Vorhandensein von geeignete Quartierstrukturen potentiell möglich, vor einem Abbruch sind Fledermausvorkommen zu prüfen. Sofern Quartiere festgestellt werden, sind diese im Faktor 1:1 durch künstliche Spaltenquarteire im Umfeld zu ersetzen.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Das Zielartenkonzept der LUBW gibt in der Abfrage für das gegenständliche Projekt das Vorkommen des Bibers sowie der Haselmaus an. Die Haselmaus bevorzugt strukturreiche, lichte Wälder mit ausgeprägter Strauchschicht und gutem Nahrungsangebot durch Haselnuss- und Beerensträucher. Darüber hinaus werden auch Waldränder und Hecken besiedelt, wenn genügend Nahrung und Niststrukturen vorhanden sind. Da diese Strukturen im Plangebiet nicht vorzufinden sind, ist von keinem Vorkommen dieser Art im Plangebiet auszugehen.

Ein Vorkommen des Bibers kann ausgeschlossen werden, da es im Gebiet keine Gewässer gibt.

Reptilien

Das Plangebiet weist im Bereich der Spalten und Risse entlang der um den Geltungsbereich verlaufenden Mauer, der Grünflächen entlang der Parkplätze und der Gartenbereiche des abgebrannten Gebäudes für die Zauneidechse bedingt geeignete Habitatstrukturen auf. Insgesamt eignen sich diese Bereiche jedoch nur geringfügig für die Art, da Eiablageplätze fehlen. Auf Grund der innerörtlichen und damit isolierten Lage kann jedoch ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Für die Schlingnatter ist der Geltungsbereich aufgrund der isolierten Lage, dem hohen Nutzungsdruck und fehlender Lebensraumstrukturen ebenfalls ungeeignet.

Tag- und Nachtfalter

In Bezug auf die Artengruppe der Tag- und Nachtfalter wird für das Plangebiet mit den in der ZAK-Abfrage angegebenen Habitatstrukturen ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers angegeben. Aufgrund fehlender Raupenfutterpflanzen (Nachtkerzenarten und Weidenröschen) wird ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet ausgeschlossen.

Käfer

Das Vorkommen des in der ZAK-Liste angeführten Juchtenkäfers kann im Plangebiet aufgrund des fehlen von geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Der Juchtenkäfer benötigt alte Baumbestände bzw. Totholzstrukturen (Höhlen mit Mulm).

Sonstige Arten

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Amphibien, Fische, Schnecken und Muscheln, weitere Insektenarten oder Pflanzen) liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

Fazit

Das Gebiet ist durch die zentrale innerörtliche Lage und den damit verbundenen Vorbelastungen (u.a. Lärm) sowie aufgrund der Habitatausstattung nur für wenige Arten interessant.

Gebäude- und freibrütende Vogelarten können vorkommen, zudem ist das Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des ausgebrannten Gebäudes nicht völlig auszuschließen. Aufgrund dessen sollte der Abbruch des Gebäudes außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogelarten bzw. Fledermäusen, also zwischen 1. September und 15. März stattfinden. Ein Abbruch zu einem späteren Zeitpunkt ist möglich, sofern das Gebäude im Vorfeld von artenschutzfachlich geschultem Personal auf das Vorkommen brütender Vögel und Fledermäuse kontrolliert wurde.

Sofern Brutplätze oder Quartiere festgestellt werden, sind diese im Faktor 1: 1 durch künstliche Nisthilfen bzw. Spaltenquartiere im Umfeld zu ersetzen.

In Bezug auf Eingriffe in die Gehölze sind ebenfalls die gesetzlichen Schonzeiten (1. Oktober bis 28. Februar) einzuhalten. Bei Eingriffen außerhalb der Schutzzeiten sind die Gehölze durch geeignetes Fachpersonal auf Vogelbruten etc. entsprechend zu begutachten.

Eine artenschutzfachliche Baubegleitung wird empfohlen.

Bei Beachtung der genannten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens erfüllt werden.

10 Infrastruktur

10.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird beziehungsweise ist bereits an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadt Scheer bzw. den Eigenbetrieb "Wasserwerk". Eine Wasserversorgungssatzung der Stadt Scheer liegt vor.

10.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden städtischen Mischwasserkanal. Das Abwasser wird der Kläranlage Scheer zugeführt. Eine "Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung" der Stadt Scheer liegt vor.

10.3 Strom- und Niederstromversorgung

Dem Verbraucher stehen lokale Anbieter oder die Versorgung durch die EnBW zur Verfügung.

10.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Sigmaringen. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang von Erschließungsstraßen.