

Stadt Scheer

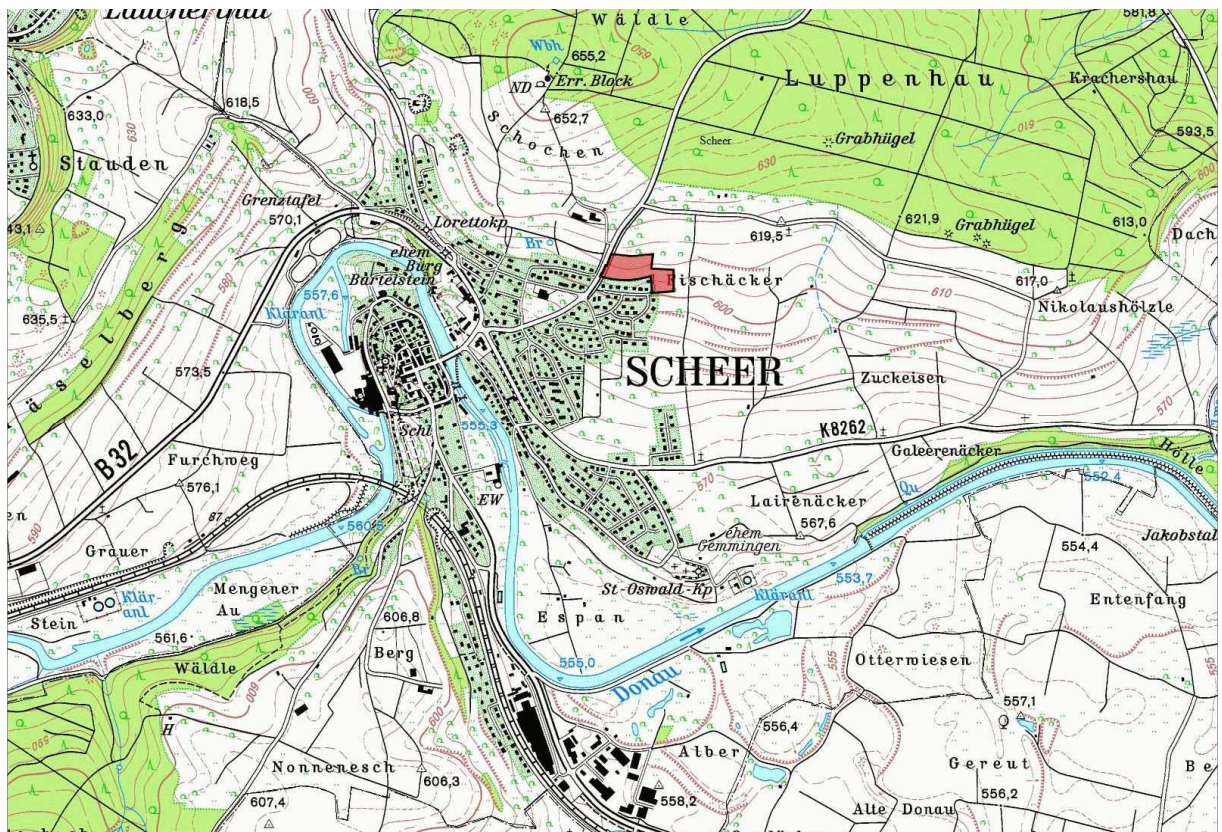
# Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Heudorfer Kreuz Nord" gemäß § 13b BauGB

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 "Am Heudorfer Kreuz Nord" 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)



## 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>
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Art der Baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	9
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.7	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	11
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
3.1	Planzeichen	12
3.2	Weitere Hinweise durch Text	13
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>19</b>
1	Präambel	19
2	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	21
2.1	Dachgestaltung	21
2.2	Sonstige Festsetzungen	23
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>25</b>
1	Planungsanlass	25
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB	25
3	Planungsrechtliche Vorgaben	27
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	27
3.2	Regionalplan	28
3.3	Flächennutzungsplan	28
4	Das Baugebiet	29
4.1	Lage, Topographie und Nutzung	29
4.2	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>34</b>
7.1	Dachgestaltung	34
7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	35
<b>8</b>	<b>Gründordernisches Konzept</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>Erschließung</b>	<b>42</b>
10.1	Wasserversorgung	42
10.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung	42
10.3	Strom- und Niederstromversorgung	42
10.4	Abfallentsorgung	42
<b>11</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>43</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung BP „Am Heudorfer Kreuz Nord“	43
------------	--	----

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	29
Abbildung 2:	Übersichtsplan BP „Am Heudorfer Kreuz Nord“ (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 „Am Heudorfer Kreuz Nord“ in öffentlicher Sitzung am 12.10.2020 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Heudorfer Kreuz Nord“ 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 1741/4, 1741/5, 1748, 1786, 1789, 1790, 1792/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1131/5, 2985 der Gemarkung Stadt Scheer und hat eine Größe von ca. 1,77 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Heudorfer Kreuz Nord“ 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.

- 
- 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 „Am Heudorfer Kreuz Nord“ gemäß § 13b BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 43 der Satzung, Begründung und Zeichnung in der Fassung vom 12.10.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 12.10.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

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

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Heudorfer Kreuz Nord“ 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,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

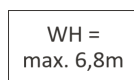
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.2 Maß der Baulichen Nutzung



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

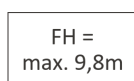
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.



**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.

Für Hauptgebäude mit Satteldächern gilt eine Firsthöhe von 9,80m.

Für Hauptgebäude mit Flachdächern gilt eine maximale Firsthöhe von 6,80m gemessen ab der ROK bis zu Attika.

## 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 Bauparallele ausgemittelt.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



### Offene Bauweise (o)

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



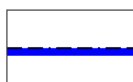
### Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



### Einzel- und Doppelhäuser (ED)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



### Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m<sup>2</sup>) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO.

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

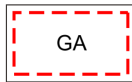


### Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind oder

Die zwischen der Bauverbotszone und den Straßenflächen der K 8264 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grund-



stücksstreifen (siehe auch Bauverbotszone).



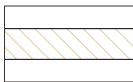
#### Abgrenzung für Garagen/Carports (GA)

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

## 2.4 Verkehrsflächen



#### Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; verkehrsberuhigt



#### Private Verkehrsfläche; Anliegerweg



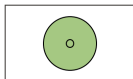
#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten; Zufahrtsverbot zur K 8264

Bereich innerhalb dessen keine Zufahrt und kein Anschluss vom bestehenden Feldweg bzw. von der geplanten Erschließungsstraße zur Kreisstraße K 8264 zulässig ist.

## 2.5 Grünordnung



#### Öffentliche Grünfläche



#### Zu pflanzender Baum, Lage variabel

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

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

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

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



#### Abstandsfläche zum amtlich kartierten Biotop

Schutzstreifen zum amtlich kartierten Biotop. Eine Versiegelung (befestigte Flächen), Vorpflanzung mit Zierpflanzen sowie die Errichtung von Terrassen, Gartenhäusern und befestigten Spielgeräten sind nicht zulässig.

Die Pufferzone ist als Hochstaudenflora in Sukzession zu erhalten. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig, um die Struktur einer Hecke zu erhalten.



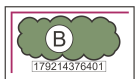
#### Bestandsbaum, zu erhalten



#### Gehölzpflanzung/Hecke mit Bäumen, zu erhalten



#### Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel



#### Biotop, zu erhalten

Amtlich kartiertes Biotop (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.

Bei den gesetzlich geschützten Biotopen im Norden und Südosten des Plangebiets handelt es sich um potentielle Leitstrukturen für Fledermäuse. Es ist daher darauf zu achten, dass diese nicht mit Leuchtmitteln angestrahlt werden.

### Photovoltaikanlagen

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

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

## 2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### Artenschutz (CEF-Maßnahme)

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

Auf Flurgrundstück 1604 der Gemarkung Scheer (1.830m<sup>2</sup>) ist das Anlegen einer drei- bis vierreihigen Hecke im Westen, das Pflanzen von 8 Streuobstbäumen als Abgrenzung zu der östlich angrenzenden Wiese und die extensive Mahdnutzung des Grünlands geplant.

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

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

#### **Anlage einer Streuobstreihe:**

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

#### **Extensive Nutzung des Grünlands:**

- Bewirtschaftung des Grünlands als extensive Mähwiese

- **Zulässig sind zwei Schnitte, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juni zulässig ist (Abtransport des Mahdguts)**

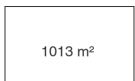
**Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig**

### 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

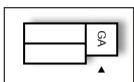
#### 3.1 Planzeichen



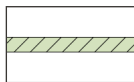
**Grundstücksgrenze, Planung**



**Parzellennummer mit Flächengröße**



**Gebäude mit Garage/Carport, Planung**



**Wassergebundener Feldweg, Planung**



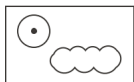
**Einfahrt**



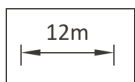
**Flurgrenze mit Flurnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



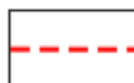
**Bestandsgebäude**



**Baum-, Gehölzbestand**



**Bemaßung**



**Bauverbotszone (15,00m)**



**Regionaler Grünzug lt. Regionalplan**

### 3.2 Weitere Hinweise durch Text

#### **Pflanzempfehlungen**

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

#### **Bäume I. Ordnung:**

Obsthochstämme

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

#### **Bäume II. Ordnung:**

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

#### **Gehölze und Sträucher:**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellane
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, dem 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-Blockkraftwerke)“ 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.

#### **Niederschlagswasser/ Versickerung/ Grundwasser**

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

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

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

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

nal 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 abfließen-  
des Hangwasser**

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

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).

---

<b>Gewerbliches Abwasser/Lagerung wassergefährdende Stoffe</b>	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.
<b>Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit</b>	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.
<b>Baugrund</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Bodenschutz</b>	<p>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.</p> <p>Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.</p> <p>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.</p> <p>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 / Erdaufschüttun-</p>



gen 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 „Am Heudorfer Kreuz Nord“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Am Heudorfer Kreuz Nord“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 12.10.2020 und umfasst die Flurstücks-Nummern 1741/4, 1741/5, 1748, 1786, 1789, 1790, 1792/1, Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1131/5, 2985 der Gemarkung Stadt Scheer und hat eine Größe von ca. 1,77ha. 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 „Am Heudorfer Kreuz Nord“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 43 den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Zeich-

---

nung 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 „Am Heudorfer Kreuz Nord“ der Stadt Scheer tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

---

Bürgermeister Lothar Fischer

## 2 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

### 2.1 Dachgestaltung

SD/FD

#### **Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes, hier: SD und FD**

(siehe Planzeichnung)

Es sind gemäß Planzeichnung folgende Dachformen des Hauptgebäudes zulässig: SD (Satteldach), FD (Flachdach).

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)

DN=  
22-35°

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

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

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

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

- bis 40° Neigung.

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

#### **Dachüberstände**

Der Dachüberstand (Abstand zwischen der Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches; 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 grau-

en, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nicht glänzend zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

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

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

#### **Wiederkehre und Zwerchgiebel**

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

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

#### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten/Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

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

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

#### **Solartechnische Anlagen**

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. [Eine Empfehlung zur Errichtung entsprechender Anlagen wird ausdrücklich befürwortet.](#) Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden und müssen einen Mindestabstand von 0,50m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

Auf geneigten Dächern sind keine 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.

Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländebeziehungen nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

**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.

Auf den zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der K 8264 („Heudorfer Straße“) bestehenden Grundstücksflächen (Bauverbotszone) können keine Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 Abs. 2 LBO zugelassen werden (Verkehrssicherheit).

**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 Wasser-rückhalt 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 dürfen 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 usw. sind nicht erlaubt.

**Außenantennen**

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



---

## **C BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsanlass**

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

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

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

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

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

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Am Heudorfer Kreuz“ 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.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan „Am Heudorfer Kreuz Nord“ soll im Norden von Scheer im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ein ca. 1,77ha großes allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Zeitgleich zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird auch der Bebauungsplan „Gehegehalde“ aufgestellt, der ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ein ca. 3,4ha großes allgemeines Wohngebiet ausweisen soll. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB dürfen Bebauungspläne mit einer bebaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von bis zu 10.000m<sup>2</sup> aufgestellt werden, wobei die Grundflächen von Bebauungsplänen zusammenzählen sind, die in einem engen örtlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen beider Bebauungspläne (BP „Gehegehalde“ = 6.662m<sup>2</sup> / BP „Am Heudorfer Kreuz Nord“ = 2.392m<sup>2</sup>) beträgt insgesamt 9.054m<sup>2</sup>. Damit wird die zulässige Grenze um ca. 10% deutlich unterschritten.

Mit Einführung des § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert. 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/Landumwandlung werden seitens der Stadtverwaltung Bemühungen unternommen bestehende Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Analyse von Luftbildern, Untersuchungen vor Ort und Eigentümeransprachen zu mobilisieren. Der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf verschiedenster Gebäude im historischen Innenstadtbereich, die Eigentümerverhältnisse und die Interessen der Grundstückseigentümer lassen jedoch eine Entwicklung vorhandener Potenziale kurzfristig nicht zu. Kurz- bis mittelfristig stehen der Stadt keine Potenziale im Innenstadtbereich zur Verfügung. Ziel der Stadt Scheer ist es deshalb mittels einer Bestandsermittlung zum Wohnraum die Innenentwicklungspotenziale systematisch zu erfassen, um Mobilisierungsstrategien für eine Aktivierung dieser Potenziale zu erarbeiten.

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

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

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

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

3.2.1 G: „Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichenden

de und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.“

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

### **3.2 Regionalplan**

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

In der Fortschreibung des Regionalplans (Anhörungsentwurf 2019) wird im Bereich des Plangebietes „Am Heudorfer Kreuz Nord“ nunmehr ein regionaler Grünzug dargestellt, sodass der nördliche und östliche Randbereich des Plangebietes diesen regionalen Grünzug tangiert. Das Plangebiet selbst greift dabei nur marginal in den Randbereich des regionalen Grünzugs ein. Im nördlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich geschützte Biotope, die durch geeignete Festsetzungen wie einzuhaltende Abstandsflächen (Schutzstreifen) erhalten bleiben und geschützt werden. Die Biotope werden dabei den zukünftigen Ortsrand bilden. Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden oder Osten ist in diesem Bereich nicht geplant. Diese Maßnahmen sorgen dafür, dass die Zielvorgabe des regionalen Grünzugs weiterhin gewährleistet wird.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

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 die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt, die im Süden an Wohnbauflächen angrenzt.

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

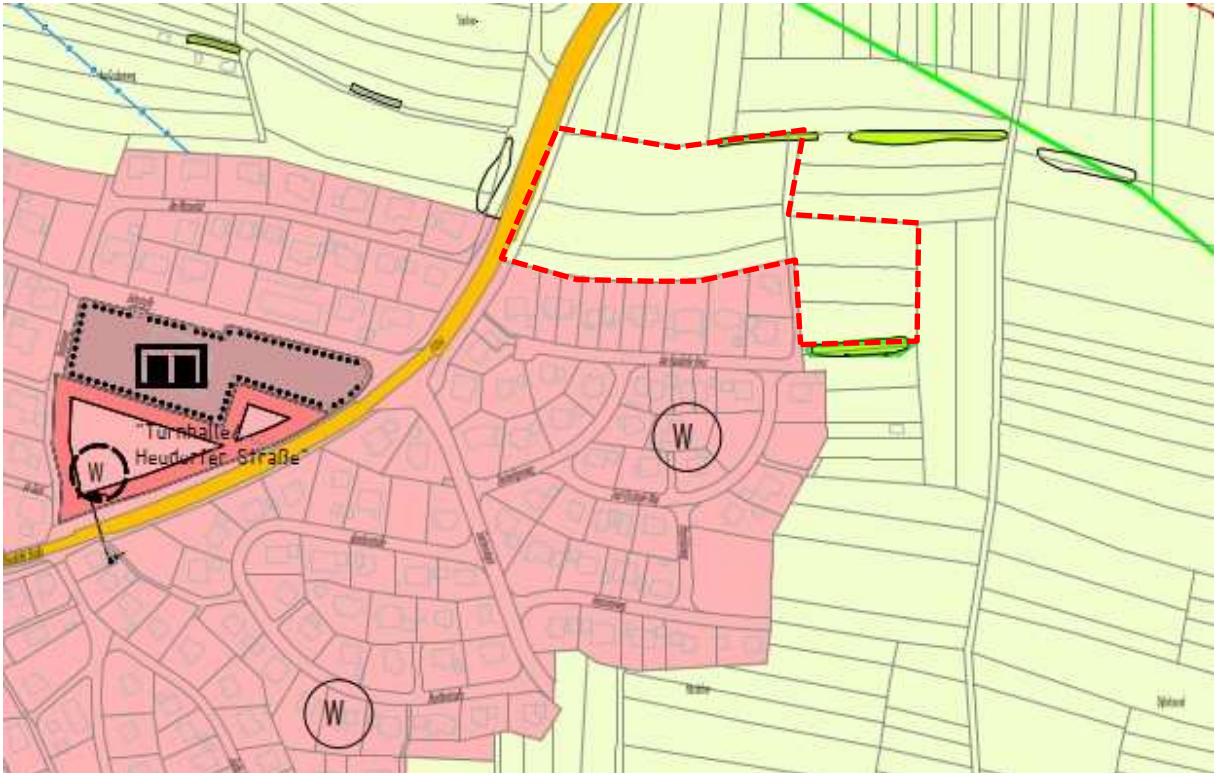


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 4 Das Baugebiet

### 4.1 Lage, Topographie und Nutzung

Der Geltungsbereich liegt im Nord-Osten der Stadt Scheer und grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung („Am Heudorfer Kreuz“) an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Am Heudorfer Kreuz Nord“ umfasst ca. 1,77 ha. Der Planumgriff liegt in der Gemarkung Scheer (Landkreis Sigmaringen im Regierungsbezirk Tübingen) und umfasst die folgenden Flurnummern:

1741/4, 1741/5, 1748, 1786, 1789, 1790, 1792/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1131/5, 2985.

Das Untersuchungsgebiet weist ein Nord-Süd-Gefälle auf.

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

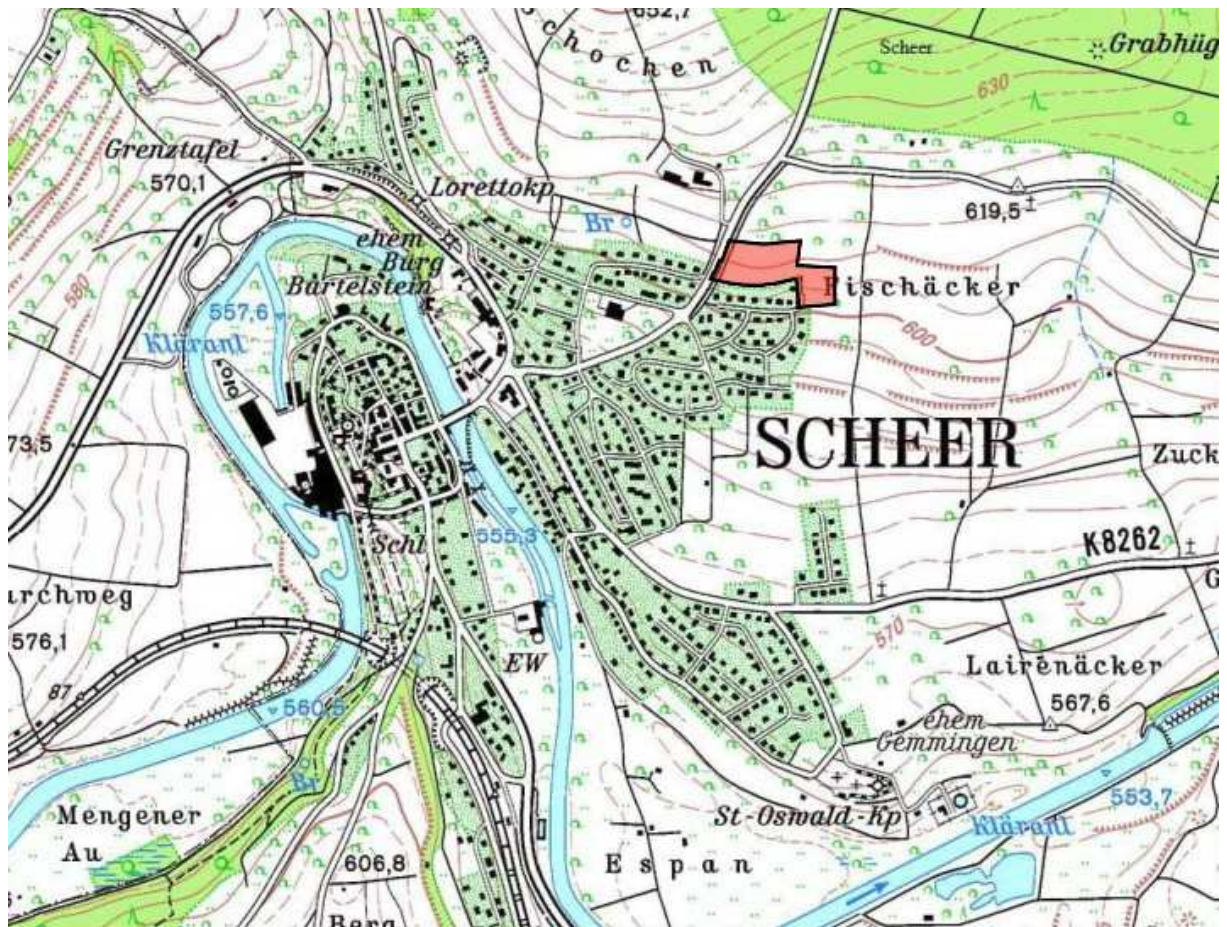


Abbildung 2: Übersichtsplan BP „Am Heudorfer Kreuz Nord“ (ohne Maßstab)

## 4.2 Baugrund

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

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

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

---

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

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

### **4.3 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler erfasst.

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

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

## **5 Städtebauliche Zielsetzungen**

Wie unter „Planungsanlass“ der Begründung bereits ausgeführt wurde, möchte die Stadt Scheer zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Plangebiet bedarfsgerechte und landschafts- sowie ortsbildverträgliche Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser ausweisen. So soll die Möglichkeit für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Wohnbedarfen zum Verbleib im Ort, zur Rückkehr an den Heimatort oder für Neuankömmlinge geschaffen werden.

Die Bauparzellen weisen unterschiedliche Größen aus, abhängig von der Art der Bebauung und der Topografie. Die Grundstücke sind verhältnismäßig großzügig geschnitten. Dies liegt zum einen an der Hanglage des Baugebietes und zum anderen an den Abstandsflächen der im Geltungsbereich liegenden Biotope. Die Abstandsflächen bilden einen Schutzstreifen für die Biotope und sollen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Dadurch sind die tatsächlich überbaubaren Flächen wesentlich kleiner zu bewerten (siehe auch Ausdehnung der Baufenster).

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

---

## 6 Festsetzungskonzept

### 6.1 Art der Baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

### 6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet auf 0,35 festgesetzt und unterschreitet damit die nach § 17 BauNVO für WA zulässige Obergrenze der GRZ 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.

Bezüglich der Höhenentwicklung tragen die Festsetzungen der maximalen Oberkante des Rohfußbodens (ROK) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die bewegte Topografie des Geländes einzubinden und andererseits in einem homogenen Straßenbild im inneren Gefüge des Baugebietes erscheinen zu lassen. Die ROK orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen. Mit der ROK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine zulässige Maximalhöhe über Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung des bewegten Bestandsgeländes wird bei der Situierung von Gebäuden und dessen Höhenlage dennoch ein



gewisser Spielraum ermöglicht. Von der Rohfußbodenoberkante ausgehend werden eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firsthöhe von 9,80 m für Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern definiert. Gebäude mit Flachdächern dürfen dabei eine Firsthöhe von 6,80m nicht überschreiten, um eine Zweigeschossigkeit von Gebäuden im gesamten Plangebiet nicht zu übertreffen. Die Wandhöhen werden mit einem Höchstmaß von 6,80 m festgesetzt. Ziel ist es, eine höhenmäßige Abstufung der Gebäude entsprechend dem natürlichen Gelände zu erzeugen und gleichzeitig die Möglichkeit zu schaffen adäquate Baukörper entwickeln zu können.

### 6.3 Bauweise und Baugrenzen

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

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise gemäß Satzung (maximale Überschreitung von 10m<sup>2</sup>) in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass neben der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur die untergeordneten Bauteile etwas flexibler angeordnet werden können und bei der Situierung der Gebäude je nach örtlicher Situation auf die bewegte Topographie reagiert werden kann.

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

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

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der K 8264 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen (siehe Bauverbotszone). Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Hochbauten, Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soweit sie Gebäude sind sowie Garagen, Umgrenzungsmauern und Toranlagen nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 2013). Stellplätze, Lagerflächen, Zäune, Sickermulden und Sickerbecken sind dann zugelassen, wenn freizuhaltende Sichtflächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden und wenn die Abstände zum Fahrbahnrand der K 8264 so gewählt werden, dass Schutzeinrichtungen gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ nicht notwendig werden.

### 6.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließungsstraße mündet im Westen in einen bestehenden Feldweg, der parallel zur „Heudorfer Straße“ verläuft (siehe Planzeichnung) und in die Straße „Sichensteigle“ mündet. Von dort erfolgt die Anbindung an die Heudorfer Straße. Der Feldweg selbst wird im Zuge der Erschließung ausge-

baut. Im Süden mündet die Erschließungsstraße in die Straße „Am Heudorfer Kreuz“. Diese Erschließungsvariante ermöglicht die Durchfahrt von drei-achsigen Müllfahrzeugen; ein Wendehammer ist somit nicht notwendig. Die östlichen Grundstücke können, bei Bedarf, durch einen ergänzenden Anliegerweg erschlossen werden.

Um den Charakter eines Wohngebietes zu wahren, ist die gesamte Erschließungsstraße 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.

## **6.5 Grünordnung**

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

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

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

### **7.1 Dachgestaltung**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes, aber auch zugunsten einer zeitgemäßen Bebauung, werden neben Satteldächern in einem Teilbereich im östlichen Plangebiet auch Flachdächer für zulässig erklärt (siehe dazu Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Die Satteldächer werden mit einer Dachneigung von 22-35° festgesetzt, wodurch in Verbindung mit den Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe die Möglichkeit geschaffen wird, zweigeschossige Gebäude mit flachen Dächern zu entwickeln. Die Bauweise ist energetisch betrachtet sehr effizient.

Innerhalb der vier östlichen Grundstücke sind neben Satteldächern auch Flachdächer bis 5° zulässig. Der Vorteil von Flachdachbauten ist, dass in der obersten Etage keine Dachschrägen entstehen und Wohnraum von hoher Qualität errichtet werden kann. Zudem wird dadurch die Errichtung von moderner Architektur ermöglicht. Durch die Lage der Grundstücke haben sie keinen direkten Einfluss auf das Erscheinungsbild des nördlichen Ortseingangsbereichs von Scheer.

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

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

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

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

## 7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

### Geländemodellierungen in den Grundstücken

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

### 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.

Auf den zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der K 8264 („Heudorfer Straße“) bestehenden Grundstücksflächen (Bauverbotszone) können keine Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 Abs. 2 LBO zugelassen werden (Verkehrssicherheit).

### 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 zuläs-

**sig.** 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 40m<sup>2</sup> ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen.

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

### **Freileitungen**

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

### **Außenantennen**

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

## 8 Gründordernisches Konzept

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

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

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

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

Auf Flurgrundstück 1604 der Gemarkung Scheer (1.830m<sup>2</sup>) ist das Anlegen einer drei- bis vierreihigen Hecke im Westen, das Pflanzen von 8 Streuobstbäumen als Abgrenzung zu der östlich angrenzenden Wiese und die extensive Mahdnutzung des Grünlands geplant.

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

- Herstellung einer dreireihigen Hecke im Norden und einer vierreihigen Hecke im Süden
- Verwendung ausschließlich heimischer Wildgehölze
- Anteil an Dornensträuchern muss bei mindestens 30% liegen

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

#### **Anlage einer Streuobstreihe:**

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

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

#### **Extensive Nutzung des Grünlands:**

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

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

## **9 Naturschutzfachliche Belange**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Heudorfer Kreuz Nord“ 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 1741/4, 1741/5, 1748, 1786, 1789, 1790, 1792/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1131/5, 2985 der Gemarkung Stadt Scheer und hat eine

---

Größe von ca. 1,77 ha. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35.

Der Geltungsbereich liegt direkt angrenzend nördlich der bestehenden Wohnbebauung „Am Heudorfer Kreuz“. Das gesamte Plangebiet wird derzeit mit Ackerbau bestellt, der sich weiter nach Osten hinzieht. Die westliche Grenze bildet die „Heudorfer Straße“, wo derzeit parallel ein Kiesweg verläuft. Der gesamte Bereich östlich des Kiesweges wird derzeit mit Acker bestellt, woraufhin sich nördlich ein Saum aus Sträuchern, Feldgehölzen **und Bäumen** (amtlich biotopkartiert, Nr. 179214376401) anschließt. Entlang dieses Saumes befindet sich eine Hangkante mit ca. 1m Höhenunterschied (Gefälle Nord-Süd). Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes befinden sich die Gärten der angrenzenden Wohngebäude. Die Gärten befinden sich hangabwärts der Ackerfläche, wobei ein Saum aus abgelegten Sandsäcken zwischen Acker und Gärten auf den Einfluss von Hangwasser hindeutet. Der Boden in diesem Bereich ist zudem schlammig und enthält Abflussrinnen. Im Übergangsbereich zwischen den beiden Ackerflächen befindet sich die Straße „Am Heudorfer Kreuz“, die planmäßig die Zufahrt der neuen Wohnsiedlung bildet. Entlang der südöstlichen Grenze verläuft – ähnlich wie an der nördlichen Grenze – ein Saum aus Sträuchern, Feldgehölzen **und Bäumen** (amtlich biotopkartiert, Nr. 179214376401).

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Oberen Süßwassermolasse, auf der sich Parabraunerden aus rißzeitlichen Moränensedimenten gebildet haben (GeoLa Boden BK50, GeoLa Geologie GK50, LGRB). Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Grundflächenzahl 0,35).

Die Landschaft um den Ortsteil „Am Heudorfer Kreuz“ zeichnet sich durch ihre Lage im Donautal aus: Die Gegend ist geomorphologisch geprägt durch die Donau, die sich durch die teilweise steilen Hänge windet und teilweise durch die flache Flussaue mäandriert. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 608 m ü. NHN mit einer Hangneigung von <math><2^\circ</math> bis <math><10^\circ</math> Richtung Süden. Durch die Hanglage führt der Blick vom Norden des Plangebietes Richtung Süden über die angrenzende bestehende Wohnbebauung (vorwiegend Einfamilienhäuser) ins Tal der Donau. In der Ferne ist immer die bewaldete Hochterrasse der Donau zu sehen. Der Blick Richtung Osten führt – im Zuge der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung – über die relativ strukturarme Landschaft mit wenigen Einzelbäumen und Sträuchern. Der Blick Richtung Norden ist frei und führt über eine Streuobstwiese auf den Lupenhau-Wald im Hintergrund. Daher ergeben sich beim Landschaftsbild keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen durch die geplante Bebauung. Prinzipiell wirken sich insbesondere die geplanten grünordnerischen Maßnahmen vor allem in Bezug auf die Ortsrandeingrünung positiv auf die Eingriffsintensität aus. Da sich weder Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutende Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld befinden, ist nicht von einer Beeinträchtigung dieser 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. Erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern bzw. Blickbe-

ziehungen zu solchen Objekten sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, weshalb keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Die Heudorfer Straße ist Teil des überregionalen Wanderweges von der Bregquelle der Donau bis nach Pressburg. Der Freizeitwert des Geltungsbereichs ist jedoch nicht besonders hoch. Eine gewisse Beeinträchtigung des Wanderweges durch das Bauvorhaben ist allenfalls temporär während der Bauphase zu erwarten. Die Nutzung der Straße im Zuge der (abendlichen) Erholungsnutzung wird durch das Bauvorhaben ebenfalls nur temporär während der Bauphase beeinträchtigt. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- oder Stillgewässer noch Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet der Donau liegt mindestens 500m vom Planungsgebiet entfernt. Durch die Lage des Plangebietes am Prallhang der Donau ist nicht von einer Beeinträchtigung bei Hochwasserereignissen auszugehen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (WSG „Hauwiesen/Steinerer Brunnen“) befindet sich über 1.000m südlich des Planungsgebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Donau, weshalb hier ebenso eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers ausgeschlossen werden kann. Daher wirkt sich das Bauvorhaben in erster Linie auf die verringerte Versickerungsfähigkeit durch Überbauung aus. Im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung muss berücksichtigt werden, dass es bei starken oder langanhaltenden Niederschlägen im gesamten Plangebiet zur Anreicherung von Hangwasser kommt.

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Kaltluftentstehungsgebiet) nur eine geringe klimatologische Bedeutung aufweisen. Es wird zwar ein gewisser Flächenanteil zur Wohnbebauung in Anspruch genommen, dessen Funktion zur Kaltluftentstehung jedoch 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes „Obere Donau“ (verordnet 14.06.2005). Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23-25, 27-29 BNatSchG oder Natura-2000-Gebiete liegen nicht innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet 7922-342 „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ liegt ca. 500m westlich vom Plangebiet entfernt. Von einer Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die Umsetzung der Planung nicht auszugehen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegen Suchräume (mit der Distanzklasse von 500m und 1000m zwischen Kernflächen) für mittlere Standorte des Biotopverbundes Baden-Württemberg. Mit der Planung wird kein Biotopverbundelement zerstört. Durch entsprechende Maßnahmen werden die bestehenden Strukturen insgesamt sogar gestärkt. Durch zusätzliche geplante Maßnahmen im nördlichen Streuobstbestand wird überdies eine Qualitätsverbesserung erreicht. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die amtlich kartierten Biotope nach Offenland-Biotopkartierung Baden-



Württemberg „Hecken im Gewanne Fischäcker, östlich Scheer“ (Nr. 179214376401). Dabei handelt es sich um Heckenstrukturen und Gehölzbestände aus Eichen, Obst- und Wildobstbäumen, Schlehen, Hasel, Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzem Holunder, Wildäpfel und Wildpflaumen sowie anderen Sträuchern. Diese Bereiche werden durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes von einer Inanspruchnahme ausgenommen (zusätzliche Ausweisung eines ausreichenden, den Biotopflächen vorgelagerten Pufferstreifens). Grundsätzlich ist folglich anzumerken, dass die o. g. ökologisch höherwertigen Bereiche im nördlichen und südöstlichen Geltungsbereich nicht überplant / überbaut, sondern vielmehr in ihrem Bestand erhalten und entwickelt werden sollen. Aufgrund der klaren Festsetzung von Baugrenzen ist davon auszugehen, dass die entstehende Bebauung auch nicht ausnahmsweise in diese Bereiche hineinragen wird. Unabhängig davon wird nachfolgend der gesamte Geltungsbereich hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit betrachtet und entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt (LARS consult, am 04.04.2019), um das Konfliktpotenzial des Vorhabens mit dem Artenschutz abschätzen zu können. Der Geltungsbereich weist mit seiner Struktur aus vorwiegend Ackerflächen ein sehr geringes Potential für verschiedene Artengruppen auf, jedoch finden auf dem Saum der amtlich kartierten Biotope mit Einzelbäumen und Sträuchern z. B. Vogelarten der halboffenen Landschaften passende Strukturen im und nahe dem Geltungsbereich vor. In diesen Biotopen wurden während der Relevanzuntersuchung auch seltenere Arten, wie die Goldammer, Mönchsgrasmücke und die Blaumeise beobachtet. Da in den Biotopstrukturen kein Eingriff erfolgt und im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes ein ausreichend breiter Pufferstreifen ausgewiesen wird, sind diese Arten nicht durch den projektbedingt verursachten Eingriff betroffen. Die Biotopstrukturen stellen ein potenzielles Jagdhabitat und Leitstruktur für Fledermäuse aus dem Siedlungsbereich dar, jedoch ist auch hier eine Beeinträchtigung von Fledermäusen nicht zu erwarten, da die Hecken erhalten bleiben sollen. Dies gilt auch für die potenziell vorkommende Haselmaus, die bei Erhalt der Hecken nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt wird. Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten und der Zauneidechse ist möglich, daher wird eine gezielte Erfassung dieser Arten vor dem Eingriff empfohlen.

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 zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.). Planungsrelevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind vom geplanten Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Generell muss auf die grundsätzlichen Vorbelastungen durch die angrenzende Heudorfer Straße und das Wohngebiet sowie die intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen hingewiesen werden. 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 Geruchsbelästigung für die angrenzenden Wohngebiete kommen.

---

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft des Geltungsbereiches als nicht erheblich. Die ökologisch höherwertigen Strukturen (biotopkartierte Einzelbäume und Sträucher) werden im Zuge der Planung in ihrem Bestand erhalten und durch Ausweisung ausreichend breiter Pufferstreifen auch vor indirekten Beeinträchtigungen geschützt. Auch die weiteren Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen werden sich eingriffsreduzierend und positiv auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken.

## **10 Erschließung**

### **10.1 Wasserversorgung**

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

### **10.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung**

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen muss vor Ort auf den Grundstücksflächen, vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone, versickert werden. Dabei sind die in der Satzung (Kapitel A, Pkt. 3.2) genannten Vorschriften einzuhalten.

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

Das Abwasser wird in das örtliche Entsorgungsnetz eingeleitet.

### **10.3 Strom- und Niederstromversorgung**

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

### **10.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft Sigmaringen.

## 11 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung BP „Am Heudorfer Kreuz Nord“

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2.049m<sup>2</sup></b>	<b>11,5%</b>
davon öff. Verkehrsfläche	1.516m <sup>2</sup>	
davon Feldweg	183m <sup>2</sup>	
davon Privatweg	350m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>193m<sup>2</sup></b>	<b>0,01%</b>
<b>Private Baugrundstücke</b>	<b>15.499 m<sup>2</sup></b>	<b>87,3%</b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>17.746 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>