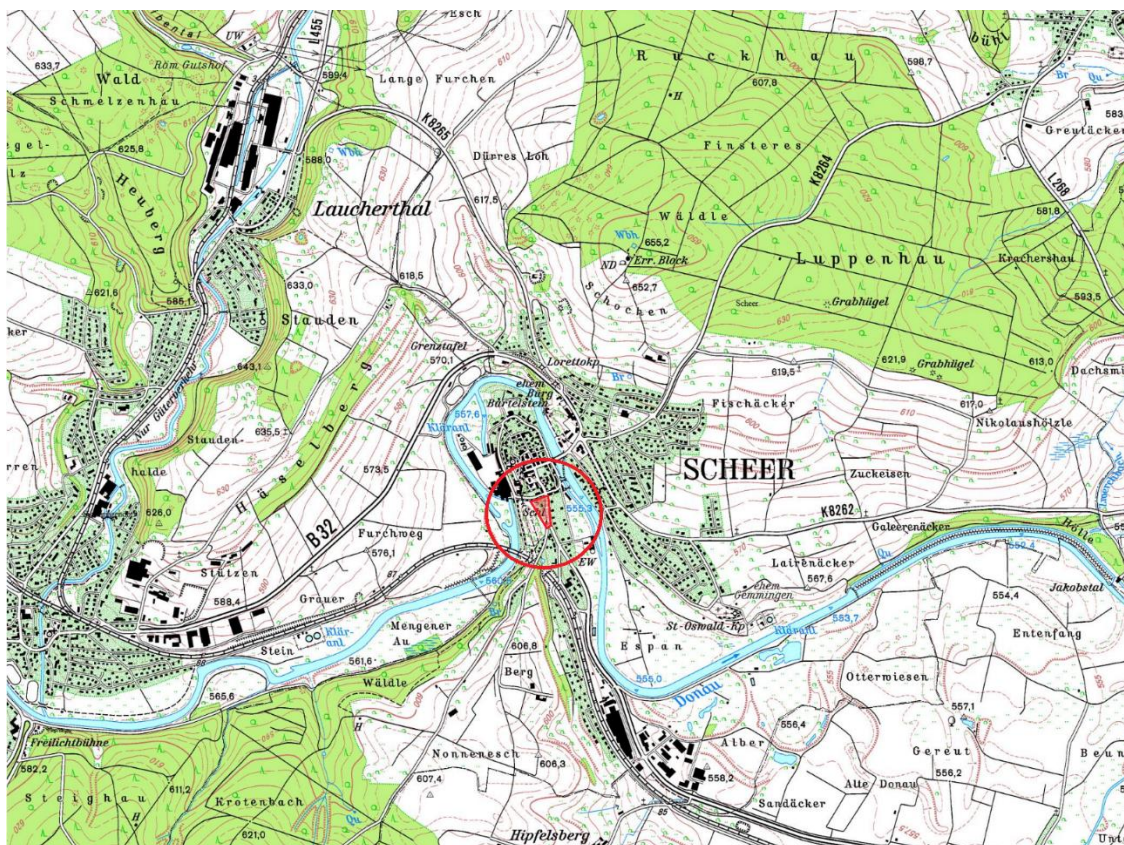


Stadt Scheer

Bebauungsplan mit Grünordnung SO "Verbrauchermarkt"

Satzung und Begründung

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung SO "Verbrauchermarkt"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Stadt Scheer
Hauptstraße 1
72516 Scheer



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

Vertreten durch: Herr Bürgermeister Lothar Fischer

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Manon Peuker - M.Sc. Biologie

Memmingen, den 02.11.2021

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	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 Natur und Landschaft	10
2.7	Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
3.1	Planzeichen	12
3.2	Weitere Hinweise durch Text	13
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	17
1	Präambel	17
2	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß § 74 LBO	19
2.1	Dachgestaltung	19
2.2	Sonstige Festsetzungen	19
C	Begründung	21
1	Ausgangssituation und Planungsanlass	21
2	Planungsrechtliche Vorgaben	22
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	22
2.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Fortschreibung 2019)	23
2.3	Flächennutzungsplan Stadt Scheer	23
3	Das Baugebiet	24
3.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	24
3.2	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	25
3.3	Altlasten	26
3.4	Bau- und Bodendenkmale	26

3.5	Erschließung und ÖPNV	27
3.6	Emissionen	27
4	Städtebauliche Zielsetzungen	27
5	Festsetzungskonzept	28
5.1	Art der baulichen Nutzung	28
5.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.3	Bauweise und Baugrenzen	30
5.4	Verkehrsflächen und Erschließung	31
6	Grünordnung	31
6.1	Grünordnerische Ziele	31
6.2	Festsetzungen zu Grünflächen und Ökologie	32
7	Emissionen	33
8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	33
8.1	Dachgestaltung	33
8.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	34
9	Umweltprüfung und Umweltbericht	35
9.1	Eingriffsbilanzierung	35
9.2	Maßnahmen zur Kompensation, Vermeidung und Minimierung	36
9.3	Ausgleichsmaßnahmen und -flächen	40
9.3.1	Gesamtbilanz mit Ausgleichsmaßnahmen	41
9.4	Artenschutz	42
10	Ver- und Entsorgung	43
D	Anlagen	44

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	36
---	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage der Stadt Scheer im Raum (Übersichtsplan, ohne Maßstab)	21
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage Plangebiet BP „Verbrauchermarkt“ (ohne Maßstab)	24
Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Raum (ohne Maßstab)	25

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Scheer den Bebauungsplan „Verbrauchermarkt“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Verbrauchermarkt“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 298 und 298/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 286, 324 und 660 (Mengener Straße) der Gemarkung Scheer und hat eine Größe von ca. 5.041m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1082) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

-
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Verbrauchermarkt“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 44) und der Zeichnung, in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Scheer, den __.__.____

1. Bürgermeister Lothar Fischer

In-Kraft-Treten

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

Stadt Scheer, den __.__.____

1. Bürgermeister Lothar Fischer

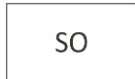
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
„Verbrauchermarkt“

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1



**Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO,
hier: Lebensmittelmarkt**

Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel.

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit folgenden Kernsortimenten: Nahrungs- und Genussmittel. Die betriebsbedingte Verkaufsfläche darf max. 1.200m² betragen. Auf einer Verkaufsfläche von höchstens 120m² (10% der max. zulässigen betriebsbedingten Verkaufsfläche) dürfen sonstige Waren (z. B. Getränke) und branchenübliche Randsortimente (z. B. Non-Food-Artikel) gehandelt werden.

Zusätzlich zulässig sind beispielsweise die Unterbringung einer Apotheke, Bäckerei bzw. Metzgerei eines Imbisses oder eines Cafés mit ihren branchenüblichen Sortimenten mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des Betriebes max. 100 m² beträgt.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1

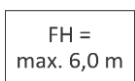


**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
hier: 0,8**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Durch die Anlage von Stellflächen ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zulässig.

2.2.2



**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH),
hier: 6,00m**

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. der Oberkante Attika.

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

2.2.3

ROK =
562,3 m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK)

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden und baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden und baulichen Anlagen darf maximal 0,30m über dem Höhenbezugspunkt (562,00m ü. NHN) auf einer Höhe von 562,30m über NHN liegen.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

2.3.1

a

Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

2.3.2



Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO.

Im vorliegenden Bebauungsplan gilt dies insbesondere für die Vordächer auf der Nordseite des Gebäudes sowie für den Bereich der Einhausung im Süden.

2.3.3

St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind nur als oberirdische Stellplätze innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3.4

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Unterstände für Einkaufswagen oder Fahrräder sowie Ladestationen für Elektroautos sind davon ausgenommen; sie müssen jedoch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze liegen.




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

2.3.5

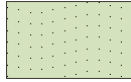

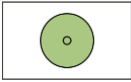
Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

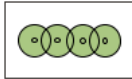
2.4 Verkehrsflächen

- 2.4.1  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
inkl. Seitenflächen
- 2.4.2  **Einfahrtbereich**
Ein- und Ausfahrten zum Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 2.4.3  **Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anlieferung**

2.5 Grünordnung

- 2.5.1  **Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün**
Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z. B. Rasen, Schotterrasen, Rasenpflaster etc.).
- 2.5.2  **Private Grünfläche (für Versickerung)**
Ausführung in wasserdurchlässiger Art zur Versickerung von Oberflächenwasser (z. B. Rasen, Schotterrasen, Rasenpflaster etc.).
Die genaue Lage der privaten Grünflächen im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist je nach Parkplatzraumgestaltung variabel.
- 2.5.3  **Anpflanzen von Bäumen, Lage variabel**
Auf den Grundstücksflächen ist die eingezeichnete Anzahl an Bäumen zu pflanzen.
Es sind vorrangig heimische Gehölze gem. Pflanzliste (siehe Ziff. 3.2.1) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.
Die genaue Lage der Anpflanzung auf den privaten Grundstücken 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. Dezember 1985, BGBl. I S. 2551) genannten Gehölze.

2.5.4



Straßengleitschneidung (öffentlich), Lage variabel

Anpflanzen von Bäumen gem. Pflanzliste (siehe Ziff. 3.2.1) in regelmäßigem Abstand.

Die genaue Lage der Anpflanzung ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

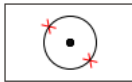
2.5.5



Bestandsbaum, zu erhalten

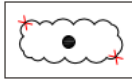
Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger und gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

2.5.6



Bestandsbaum, zu entfernen

2.5.7



Bestandshecke, zu entfernen

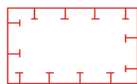
2.5.8

Stellplätze

Die Versiegelung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge etc.).

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

2.6.1 **Ausgleichsfläche** Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird ein Ausgleichsbedarf gemäß § 1a BauGB von 27.001 Ökopunkten ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (Stand Dezember 2010).



Abgrenzung Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche Umgriff - Gesamtfläche

2.6.2 **Lichtemissionen durch Außenbeleuchtung (Artenschutz)**

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, deren Oberflächentemperatur max. 40 °C beträgt. Anstrahlungen von Wandflächen sind unzulässig. Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Es ist die Novellierung des § 21 Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (Juli 2020) zur Beleuchtung von Verkehrsflächen zum Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren zu beachten.

Eine Beleuchtung von Gehölzen des waldähnlichen Baumbestands im Westen des Plangebiets ist (zum Schutz von Fledermäusen) zu unterlassen.

- 2.6.3 **Artenschutz** Als Ausgleich für entfallende Spaltstrukturen sind im angrenzenden Wald fünf Flachkästen für Fledermäuse anzubringen
- 2.6.4 **Minimierungsmaßnahme** Als Minimierungsmaßnahme für den Grauschnäpper sind zwei stabile Nischen- oder Halbhöhlenkästen als Bruthilfen im räumlichen Zusammenhang, spätestens vor Beginn der Bauarbeiten, anzubringen.

2.7 Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

2.7.1



Im gekennzeichneten Bereich sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 entsprechend nachfolgender Tabelle nachweisen:

Quartier	Fläche in ha	L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags	nachts
Q 1 (Verbrauchermarkt)	0,34	60	45

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach DIN ISO 9613-2 zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$, der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche, an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}(\text{dB(A)})$$


erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5. Die Lage des Quartiers ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Kontingente sind im Bebauungsplan durch Planzeichnung eindeutig festgelegt. Im Übrigen gelten die Anforderungen der DIN 45691:2006.

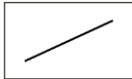




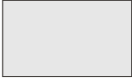


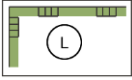
Mit Vorlage des jeweiligen Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der oben angeführten Anforderungen hervorgeht.

Die Anlieferung des Verbrauchermarktes ist nur von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen

- | | | |
|--------|---|---|
| 3.1.1 |  | Höhenbezugspunkt,
562,00m ü. NHN

Höhenbezugspunkt für die Festlegung der maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante in Meter über Normalhöhennull (NHN). |
| 3.1.2 |  | Flurgrenze, Bestand |
| 3.1.3 |  | Flurnummer, Bestand |
| 3.1.4 |  | Bestandsgebäude |
| 3.1.5 |  | Geplante Gebäudegrundrisse und Stellplätze |
| 3.1.6 |  | Schlossmauer |
| 3.1.7 |  | Straße, Bestand |
| 3.1.8 |  | Höhenlinien |
| 3.1.9 |  | Sichtdreieck |
| 3.1.10 |  | Landschaftsschutzgebiet |

3.2 Weitere Hinweise durch Text

- 3.2.1 **Pflanzempfehlungen** Es wird empfohlen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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

Ortsfremde Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) entlang des öffentlichen Straßenraums sind unzulässig.

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.

- 3.2.2 **Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

In jedem Falle dürfen Gehölzschnittmaßnahmen und -rodungen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar stattfinden (Einhaltung der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. gemäß § 39 BNatSchG).

Außerdem ist eine Beleuchtung von Gehölzen des Waldrands (zum Schutz von Fledermäusen) zu unterlassen.

Auch bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG sowie die

Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden und Glasbauteilen sollten vorsorglich geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelschutzglas berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt die Untere Naturschutzbehörde.

3.2.3 Niederschlagswasser

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 DWA-A 138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3.2.4 Wasser-gefährdende Stoffe

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

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

3.2.5 Geologie, Baugrund

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

3.2.6 Altlasten

Das Flurstück Nr. 298 der Gemarkung Scheer wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 01175-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Tankstelle Mengener Str. 16“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche belastete Bodenmassen vorliegen.

Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aushubarbeiten auf sogenannten entsorgungsrelevanten Flächen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann in diesem Bereich nur erlaubt werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass diese schadlos möglich ist. Dies ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens für die wasserrechtliche Erlaubnis der Versickerung nachzuweisen.

3.2.7 **Abfall**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

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

3.2.8 **Bodenschutz**

In Bezug auf den Bodenschutz sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen („Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für den Abtrag, die Zwischenlagerung als auch den 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 guten, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Böden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften

ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

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

- 3.2.9 Archäologische Funde** Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft ein Teil der historischen Schlossmauer. Diese ist im „Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte“ des Landesamtes für Denkmalpflege Baden-Württemberg aufgenommen und ist deshalb in Gänze zu erhalten.
- Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.
- Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 3.2.10 Beleuchtung** Im Bereich der Stellflächen und Außenanlagen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Es sollten nach unten strahlende Lichtquellen Verwendung finden.
- 3.2.11 Stromversorgung des Plangebiets** Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es für die Stromversorgung des Plangebiets erforderlich sein Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind daher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu dulden.
- 3.2.12 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.

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, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Scheer am __.__.____ zu dem Bebauungsplan „Verbrauchermarkt“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Verbrauchermarkt“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 298 und 298/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 286, 324 und 660 (Mengener Straße) der Gemarkung Scheer und hat eine Größe von ca. 5.041m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).
- 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).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 131 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 114).
- 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).

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Verbrauchermarkt“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 44) und der Zeichnung, in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Scheer, den __.__.____

1. Bürgermeister Lothar Fischer

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Verbrauchermarkt“ der Stadt Scheer tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kunde, den __.__.____

1. Bürgermeister Lothar Fischer

2 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß § 74 LBO

2.1 Dachgestaltung

2.1.1



Zulässige Dachform des Hauptgebäudes: Flachdach (FD)

Es ist folgende Dachform für Hauptgebäude zulässig: Flachdach (FD).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten und untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen aufweisen.

2.1.2

Dachüberstände

Der Dachüberstand (waagrecht gemessener Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches) bei Hauptgebäuden maximal 1,00m betragen. Abschleppungen über Freisitzen und Eingängen sind zulässig.

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden.

2.1.3

Bedachung

Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht sowie Metalleindeckungen, bekieste Dächer, Glasdächer und Dachbegrünungen.

Flachdächer sind in den Bereichen, welche nicht für technische Anlagen und als Glasdächer vorgesehen sind, möglichst extensiv zu begrünen.

2.1.4

Dachaufbauten

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

2.1.5

Solartechnische Anlagen

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

2.2 Sonstige Festsetzungen

2.2.1

Bodenmodellierungen

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

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

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

2.2.2 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Werbeanlagen auf Vordächern unterhalb der maximal zulässigen Firsthöhe sowie freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese eine Höhe von 6,00m ab Rohfußbodenoberkante bzw. Außenbelag nicht überschreiten.

Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

2.2.3 **Einfriedungen**

Einfriedungen mit Hecken aus standortfremden Nadelgehölzen (z. B. Thuja), in blickdichter Ausführung (z. B. Sichtschutzmatten, Gabionen, Mauern) sowie mit Sockelmauern sind nicht zulässig.

2.2.4 **Bodenversiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sämtliche Park- und Stellplätze auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen)

Innere Erschließungswege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

C BEGRÜNDUNG

1 Ausgangssituation und Planungsanlass

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

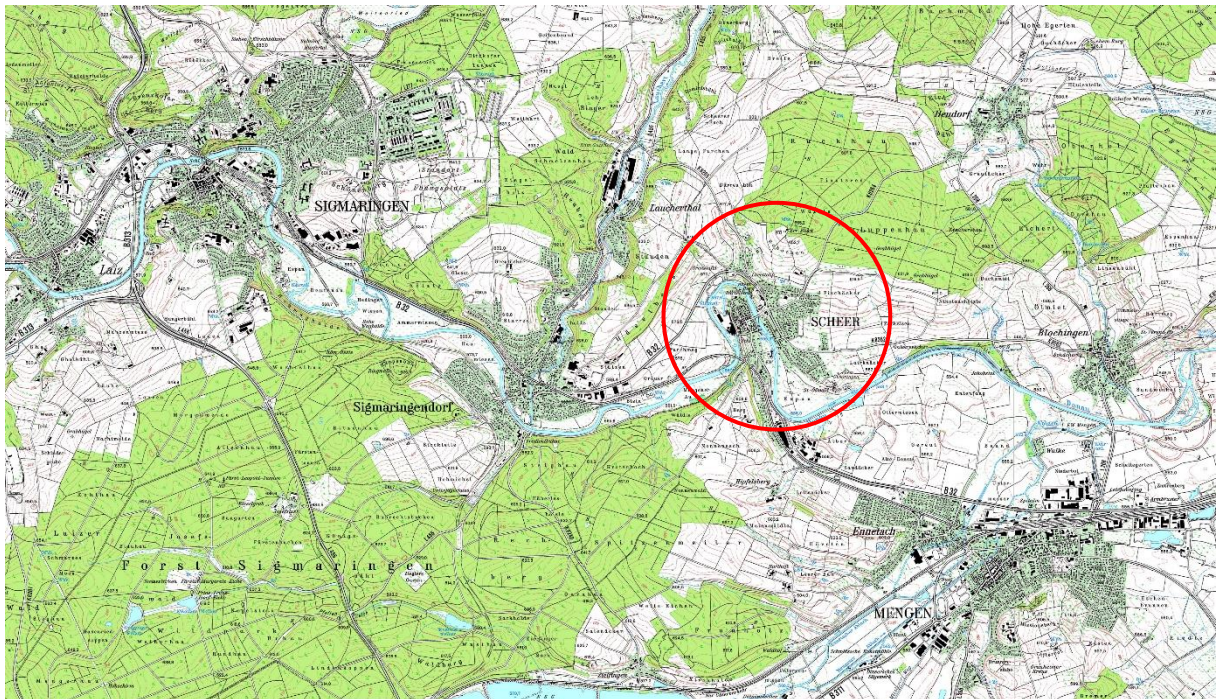


Abbildung 1: Lage der Stadt Scheer im Raum (Übersichtsplan, ohne Maßstab)

Im Gegensatz dazu weist die Stadt Scheer bislang eine noch defizitäre Nahversorgungssituation (Grundversorgung) mit Gütern des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren etc.) auf. Aufgrund dessen werden mit der gegenständlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes in einer städtebaulich integrierten Lage Nahe des Zentrums der Stadt geschaffen. Ziel ist die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung von Scheer im eigenen Stadtgebiet.

Mit der Planaufstellung wird ein sonstiges Sondergebiet entwickelt, um im direkten räumlichen Anschluss zum Ortskern der Stadt Scheer auf einer Brachfläche einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern, werden für das sonstige Sondergebiet einzelne Sortimente festgesetzt bzw. ausgeschlossen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

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

Nach Plansatz 2.4.3 (G) gilt Folgendes: „Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“ Des Weiteren ist „auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs [...] hinzuwirken“ (2.4.3.4 G). Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die oben genannten Grundsätze aufgegriffen und umgesetzt.

Gemäß den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (3.1.9 Z) 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.“ Dieser Zielsetzung wird durch die Inanspruchnahme einer Brachfläche am Rande des Altortes von Scheer entsprochen.

Für die Ausweisung und den Bau von Einzelhandelsprojekten sind die folgenden Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung maßgebend:

3.3.7 (Z)

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

3.3.7.1 (Z)

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

3.3.7.3 (G)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

Die gegenständliche Planung steht somit im Einklang zu den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung von Baden-Württemberg (LEP 2002).

2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Fortschreibung 2019)

Mit dem Regionalplan werden die Vorgaben der Landesentwicklungsplanung für den betreffenden Raum konkretisiert. Dementsprechend wird die Stadt Scheer auch laut dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Stadt im ländlichen Raum im engeren Sinne ausgewiesen und wird dem Mittelbereich Sigmaringen zugeordnet. „Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (2.1.3 G).

Die Ziele als verbindliche Vorgaben und Grundsätze der Raumordnung des Regionalplans stützen sich auf jene der Landesentwicklungsplanung und sind daher nahezu deckungsgleiche Richtlinien. Neben dem Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot sind bei Einzelhandelsprojekten laut dem Regionalplan insbesondere noch die folgenden Vorgaben zu berücksichtigen: „Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden“ (2.7.0 G).

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

2.3 Flächennutzungsplan Stadt Scheer

Das gegenständliche Plangebiet wird im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt: Der westliche Teilbereich wird als Waldfläche, der nordöstliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und der südöstliche Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dabei wird das Plangebiet wie folgt umgrenzt: Die westlich anschließenden Bereiche sind als

Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Im Osten grenzt ein Mischgebiet an, im Süden ein Wohngebiet. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim.

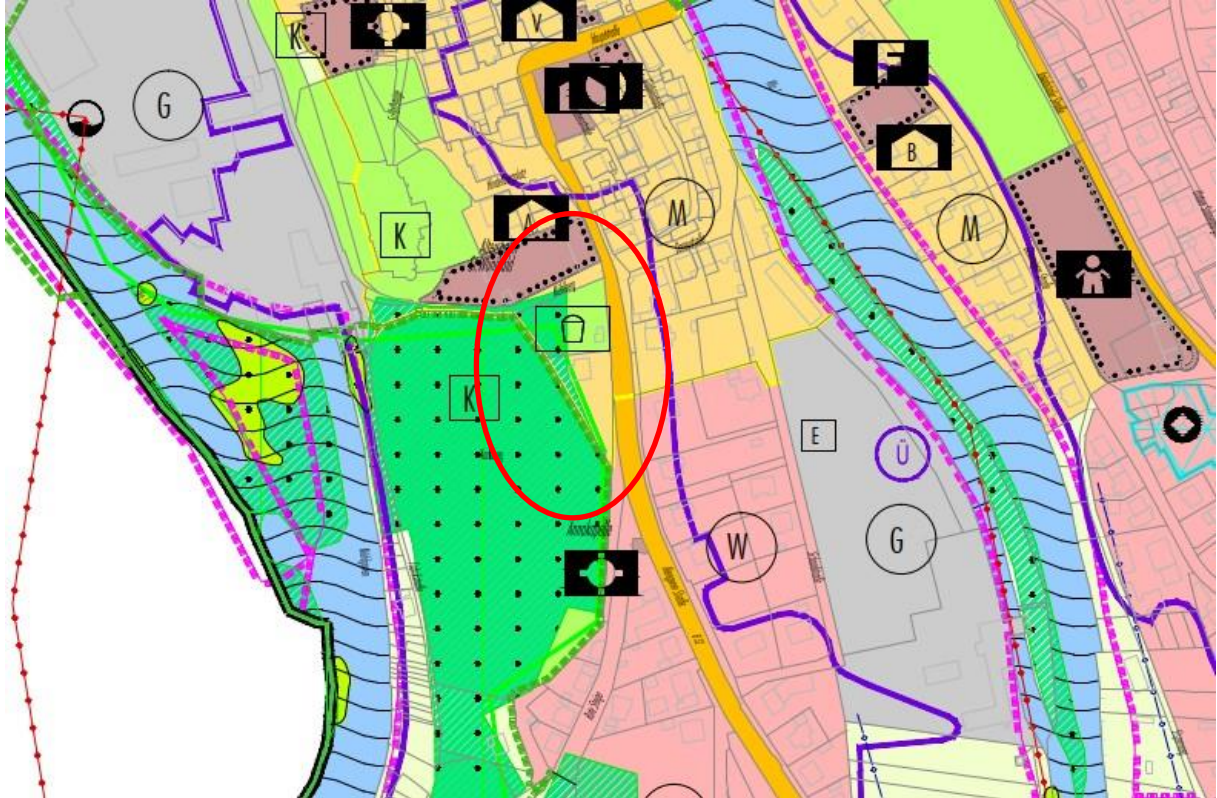


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage Plangebiet BP „Verbrauchermarkt“ (ohne Maßstab)

Der gegenständliche Bebauungsplan (sonstiges Sondergebiet) kann somit nicht aus den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im daher in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

3 Das Baugebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Scheer, südlich angrenzend an den Altortbereich von Scheer und hat eine Größe von ca. 5.041m². Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 298 und 298/3 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 286, 324 und 660 (Mengener Straße). Im Westen schließt ein waldähnlicher Baumbestand auf dem Karlsberg an, der sehr steil ansteigt. Der auf dem angrenzenden Flurstück angrenzenden 298/1 bestehende Baumbestand ist als Parkanlage von historischer Bedeutung einzustufen. Dies entspricht der Auflistung als „Englischer Garten aus dem 18. Jahrhundert“ im Verzeichnis des Denkmalamtes aus dem Jahr 2004. Damit ist dieser Bereich nicht Wald im

Sinne des Landeswaldgesetzes und von der vorliegenden Planung ist damit kein Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes betroffen. Im Norden und Osten ist das Plangebiet von Bestandsbebauung umgeben (mehrheitlich Wohnbebauung). Das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung brach, das einer Nutzung zugeführt werden soll. Im Plangebiet gibt es keinen nennenswerten baulichen Bestand oder Bewuchs bzw. Gehölzbestand. Das Vorhabensgebiet liegt weitestgehend ebenerdig und weist lediglich ein geringes Nord-Süd-Gefälle auf, aufgrund seiner begrenzten Größe und seines eher trapezförmigen Zuschnitts kann nur ein Einzelhandelsbetrieb situiert werden.

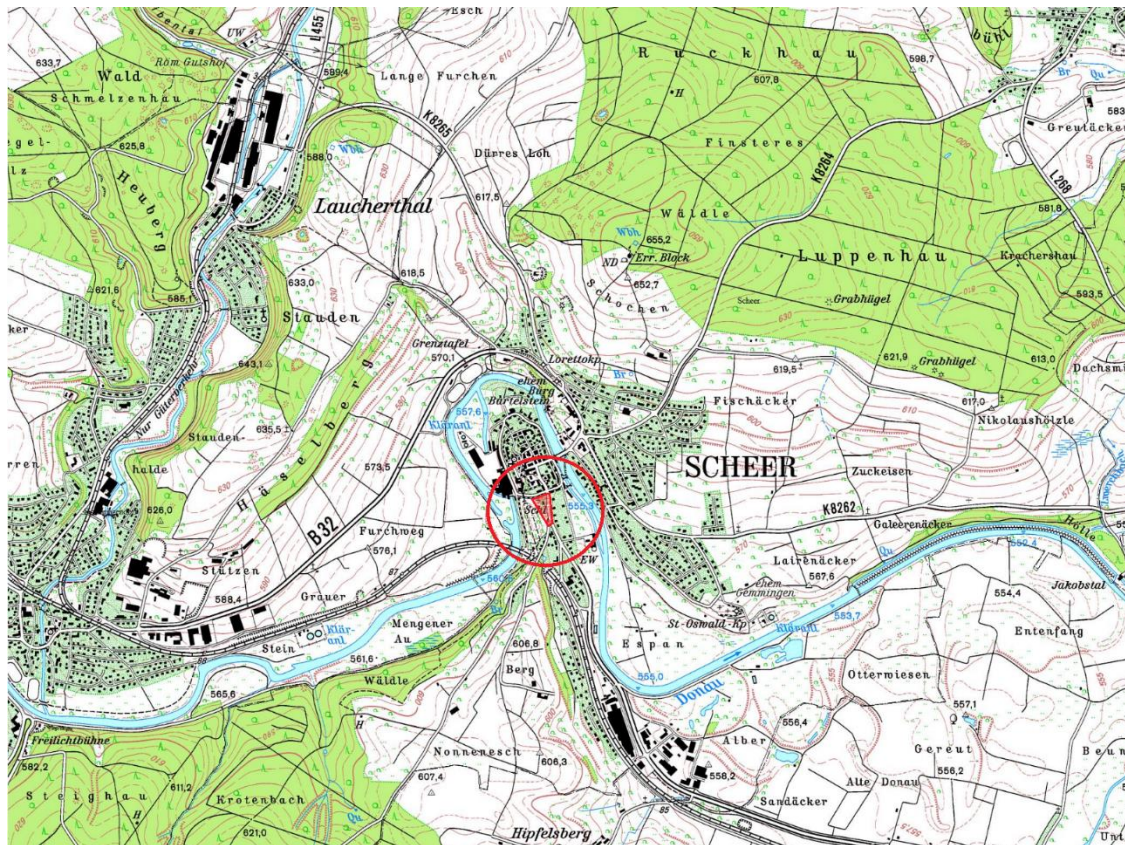


Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Raum (ohne Maßstab)

3.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser

Nachdem in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten oder Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Bei etwaigen geotechnischen Fragen zur Gründung und Statik im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 DWA-A 138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3.3 Altlasten

Das Flurstück Nr. 298 der Gemarkung Scheer wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 01175-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Tankstelle Mengener Str. 16“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche belastete Bodenmassen vorliegen.

Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aushubarbeiten auf sogenannten entsorgungsrelevanten Flächen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann in diesem Bereich nur erlaubt werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass diese schadlos möglich ist. Dies ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens für die wasserrechtliche Erlaubnis der Versickerung nachzuweisen.

3.4 Bau- und Bodendenkmale

Das Vorhaben findet in der gem. § 15 Abs. 3 DSchG geschützten, mittelbaren Umgebung der Kirche St. Nikolaus und v.a. in der unmittelbaren Umgebung des Schlosses Scheer statt, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das einschließlich seines dazugehörigen Schlossparkes auch von der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal erkannt worden ist. Blickbezüge vom Plangebiet bestehen deshalb insbesondere zum Schloss Scheer auf dem Karlsberg. Diese Blickbeziehung wird für das Plangebiet und die Umgebungsbebauung bei Durchführung des Vorhabens allerdings aufgrund der erhöhten Lage des Schlosses nicht verloren gehen. Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen sind durch das Vorhaben als marginal zu bewerten. Aufgrund der aus topografischen Gründen beachtlichen Dominanz der Kulturdenkmale wird das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung darstellen und die Perspektiven von den angestammten städtebaulichen Dominanten nicht verstellen. Das Vorhaben bzw. der Markt selbst wird aufgrund der beschränkten Kubaturen und der restriktiven Höhenfestsetzungen sowie in Kombination mit der an sich recht tiefen Lage das Plangebiets unterhalb des Schlossensembles keine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung auslösen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft ein Teil der historischen Schlossmauer. Diese ist im „Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte“ des Landesamtes für Denkmalpflege Baden-Württemberg aufgenommen und ist deshalb in Gänze zu erhalten.

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

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

3.5 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die überregional bedeutsame und gut ausgebaute Mengener Straße (B 32), die im Osten des Gebiets verläuft. Durch die Anlage einer Ein- und Ausfahrt an der Mengener Straße wird das Plangebiet zugänglich sein. Im Süden ist eine Fläche für die An- und Ablieferung vorgesehen. Da das Vorhaben maßgeblich der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung von Scheer dient, ist nicht davon auszugehen, dass ein zusätzliches und erhöhtes Verkehrsaufkommen die Folge sein wird.

Die Stadt Scheer ist durch die Buslinie 393 (Riedlingen - Herbertingen – Sigmaringen) an das Netz des ÖPNV angebunden; die Bushaltestelle ist in nur wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar (Donaubrücke).

3.6 Emissionen

Im Plangebiet wird ein Lebensmittelmarkt zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Produkten des täglichen Bedarfs errichtet. Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit der bestehenden, umgebenden Wohnbebauung nördlich und östlich der Mengener Straße zu überprüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Grundsätzlich handelt es sich bei der gegenständlichen Bauleitplanung um eine Angebotsplanung. Dementsprechend wurde mit der o. g. Untersuchung vorsorglich ein Emissionskontingent nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) für das Plangebiet definiert, um den Bebauungsplan schalltechnisch bestimmen zu regeln, unabhängig davon, wie die Planung in der Umsetzung letztlich ausgestaltet sein wird.

4 Städtebauliche Zielsetzungen

Wie bereits ausgeführt wurde, weist die Stadt Scheer im vorliegenden Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet aus, um die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung von Scheer mit Gütern des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts

sicherzustellen. Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Dabei wird eine angepasste Einbindung des Vorhabens in den baulichen Gebietscharakter der Umgebungsbebauung angestrebt. Das Plangebiet liegt im direkten Umfeld der Altstadt von Scheer und verfügt somit über eine ausgezeichnete Lage und damit über einen städtebaulich bzw. planerisch geeigneten Standort für das geplante Einzelhandelsprojekt.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des geplanten Gebiets so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der (denkmalgeschützten) Umgebung und deren Nutzungen sowie des Ortsbilds vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen geschaffen werden, die sich in das städtebauliche Gesamtgefüge der näheren Umgebung integrieren lassen. Zugleich werden die Rahmenbedingungen für funktionale, effiziente Betriebsabläufe und eine zeitgemäße Gestaltung des Vorhabens geschaffen.

Durch Regelung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit einer geeigneten Zweckbestimmung und Begrenzung der Verkaufsfläche wird dafür Sorge getragen, dass die verbrauchernahe Grundversorgung gewährleistet bleibt.

Um Nutzungskonflikte zwischen dem Einzelhandelsprojekt und der umliegenden Wohnbebauung zu vermeiden, wurde auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung eine Emissionskontingentierung für das sonstige Sondergebiet festgelegt. Zur Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben ist eine Anlieferung nur von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel (mit den dazugehörigen Pkw-Stellflächen und Funktionsräumen: z. B. Verkaufsräume, Lager, Kühlräume, Personal- und Büroräume etc.). Das Einzelhandelsprojekt sichert somit die verbrauchernahe Grundversorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 1.200m² mit einem Lebensmittelvollsortiment (Kernsortiment: Nahrungs- und Genussmittel) inklusive betriebstypenspezifischen Randsortimentsanteilen, welche ganz oder überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen sowie mit den hierzu gehörenden Neben- und Lagerräumen sowie Außenanlagen (Stellplätze). Durch die Bezeichnung eines Vorhabens als Lebensmittelvollsortimenter wird mit Blick auf die Lebenswirklichkeit hinreichend festgelegt, welche Nutzung beabsichtigt und genehmigungsfähig ist. Hierzu ergänzend erfolgt eine Beschränkung von sonstigen Waren und branchenüblichen Randsortimenten auf 10% der maximal zulässigen betriebsbedingten Verkaufsfläche; dies entspricht 120m². Randsortimente dürfen das von dem Einzelhandelsbetrieb vorgehaltene Kernsortiment lediglich ergänzen. Das Randsortiment muss von der in Anspruch genommenen Verkaufsfläche

her deutlich untergeordnet bleiben. Hierdurch soll der Verkauf von Lebensmitteln Vorrang gegeben werden. Der Großteil der Verkaufsfläche eines solchen Lebensmittelvollsortimenters ist danach dem Kernsortiment Lebensmittel und Genussmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen regelmäßig auch ständig wechselnde, nicht zu den Lebensmitteln gehörende Aktionswaren unterschiedlichster Art zählen. Es kann zudem auch auf die Vorgaben der Raumordnung Bezug genommen werden.

Als Ergänzung zum Lebensmittelmarkt ist zusätzlich auch die Unterbringung einer Apotheke, Bäckerei, eines Imbisses oder Cafés mit ihren branchenüblichen Sortimenten zulässig. Hierdurch wird die Produktpalette für die verbrauchernahe Grundversorgung nochmals diversifiziert.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung defizitären Angebotssituation in der Stadt Scheer wird ein Lebensmittelmarkt und die o. g. ergänzenden Nutzungsarten die allgemeine und verbrauchernahe Grundversorgung im Stadtgebiet stärken und sinnvoll ergänzen. Durch die o. g. Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung, zulässiges Warenangebot) sowie der Lage des Plangebiets am Randbereich des Stadtzentrums (zentraler Versorgungsbereich) können negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO verhindert werden. Ein Kaufkraftabfluss ist bspw. nicht zu erwarten. Ein Großteil der Kundenzuflüsse sind aus dem Stadtgebiet selbst zu erwarten, da das geplante Vorhaben auf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung von Scheer ausgelegt ist. Lediglich der ohnehin stattfindende Durchgangsverkehr auf der Mengener Straße wird u. U. die Einkaufsmöglichkeit des geplanten Vorhabens nutzen. Auch eine verkehrsmäßige Mehrbelastung der ohnehin stark frequentierten B 32 (Mengener Straße) kann aus den o. g. Gründen ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit an der in § 17 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete (SO). Die Versiegelung wird hierdurch auf das notwendige Minimum reduziert, insbesondere auch um den Wasserrückhalt und das Abflussverhalten von Niederschlagswasser nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Ferner wird auch eine funktionale und effiziente Flächennutzung gewährleistet.

Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Obergrenze der GRZ durch die Anlage von Stellflächen bis zu 1,0 überschritten werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung ist die Anlage von ausreichend verfügbaren Stellflächen unabdingbar, um das durch die Nutzung bedingte Verkehrsaufkommen und den ruhenden Verkehr hinlänglich mit Flächen versorgen zu können. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für Stellflächen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen zu verlagern.

Rohfußbodenoberkante (ROK) und Firsthöhe (FH)

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits negative Beeinträchtigungen des

Ortsbildes durch die geplante Nutzung zu reduzieren. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Rohfußbodens (ROK) und eine darauf bezogene Firsthöhe (FH) getroffen. Die ROK orientiert sich an der Höhenlage der Mengener Straße (siehe Höhenbezugspunkt in Planzeichnung: 562,00m). So darf die Oberkante des Rohfußbodens von Gebäuden (Erdgeschoss) und baulichen Anlagen maximal auf einer Höhe von 562,30m über Normalhöhennull (m ü. NHN) liegen. Dabei wird ein Spielraum von 0,30m nach oben bei der Situierung von Gebäuden und baulichen Anlagen ermöglicht, um auf die örtlichen Gegebenheiten und topographischen Besonderheiten reagieren zu können. Mit der ROK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine maximal zulässige Rohfußbodenoberkante festgesetzt wird.

Die Außenwirkung des Baugebiets wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Um die Außenwirkung des Einzelhandelsprojekts zu minimieren, wird von der Rohfußbodenoberkante ausgehend eine maximale Firsthöhe von 6,00m festgesetzt. Technische Dachaufbauten und Oberlichter dürfen die zugelassene Höhe um max. 3,00m überschreiten. Ziel ist es die Gebäudekubaturen im Plangebiet im Hinblick auf die Umgebungsbebauung und ihrer Wohnnutzung möglichst maßvoll zu integrieren und dominante Strukturen zu vermeiden. Damit wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben nicht von der umliegenden Bebauung abhebt und sich von der Höhe in das städtebauliche Gefüge eingliedert. Einschränkungen der umgebenden Bebauung durch Beschattungen bzw. Verlust von markanten Blickbezügen (z. B. zur Altstadt bzw. zum Schloss Scheer) werden hierdurch vermieden. Gleichzeitig wird auch die Möglichkeit gegeben adäquate Baukörper zu entwickeln.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50m Länge zulässig sind. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen und Betriebsabläufen von Einzelhandelsbetrieben Rechnung getragen werden, sodass betriebstypische und funktionale Gebäudekubaturen realisiert werden können.

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

Die Baugrenzen sowie die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe (inkl. Anlieferung) von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden können. Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein geringfügiges Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt.

Um mögliche visuelle Beeinträchtigungen weitestgehend zu vermeiden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Es soll vermieden werden, dass das Erscheinungsbild nach außen durch kleinteilige Baukörper beeinträchtigt wird. Lediglich die der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen sind (als Ausnahmen) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die erforderlichen Unterstände für Einkaufswägen dürfen jedoch auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze errichtet werden. Somit wird gewährleistet, dass diese nicht an den einsehbaren Randbereichen des Plangebiets errichtet werden, sondern im inneren Bereich liegen.

5.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet und den Parkflächen erfolgt über eine Anbindung an die Mengener Straße, welche im Osten des Plangebiets verläuft. Die Mengener Straße dient gleichzeitig als äußere Erschließung des Plangebiets und eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ermöglicht.

Die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebs erfolgt im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wird über eine Zufahrt über die Mengener Straße bzw. Rote Steige durchgeführt. Durch die Straße Rote Steige besteht für Lkws die Möglichkeit zu wenden und anschließend rückwärts an die Anlieferungsrampe im südlichen Plangebiet heranzufahren. Dies ist für eine reibungslose Anlieferung der Waren zwingend notwendig. Die Anlieferung ist nur von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

Aus Gründen der Grundstückszuschnitte, der Verkehrssicherheit und der betriebsspezifischen Projektplanung ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten im Bereich der Parkplatzflächen und im Anlieferungsbereich nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6 Grünordnung

6.1 Grünordnerische Ziele

Ziel der Grünordnung ist für eine möglichst durchgängige Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Plangebiets einerseits anhebt und andererseits die Einbindung der Bebauung in das bauliche Umfeld und den waldähnlicher Baumbestand im Westen des Plangebiets ermöglicht.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Gehölzen vor (Pflanzliste gem. Ziff. 3.2.1). Auf den Grundstücksflächen ist dabei die eingezeichnete Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden. Die genaue Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

Des Weiteren sollen die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen auf ein Minimum reduziert werden. Entlang der Mengener Straße ist deshalb ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der durch eine straßenbegleitende Baumpflanzung ergänzt wird. Weiterhin sind auch die Stellplatzflächen entsprechend zu durchgrünen und in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge etc.).

Zudem werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Beleuchtungen sind im öffentlichen Raum so auszuführen, dass die Beeinträchtigung (nachtaktiver) Insekten möglichst gering ist. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Die Lampen sollten in den Nachtstunden möglichst abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen durchführbar ist. Außerdem ist eine Beleuchtung von Gehölzen des waldähnlichen Baumbestands im Westen des Plangebiets (zum Schutz von Fledermäusen) zu unterlassen. Als Minimierungsmaßnahme für den Grauschnäpper

sind zwei stabile Nischen- oder Halbhöhlenkästen als Bruthilfen im räumlichen Zusammenhang, spätestens vor Beginn der Bauarbeiten, anzubringen.

6.2 Festsetzungen zu Grünflächen und Ökologie

Die Grünflächen unterscheiden sich im Wesentlichen zwischen öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen.

Als öffentliche Grünflächen sind diejenigen Flächen festgesetzt, welche zur Gewährleistung der Funktionalität der öffentlichen Flächen (Erreichbarkeit/Versickerung), zur Schaffung einer hochwertigen Durchgrünung der Stadt Scheer sowie zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit von Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Bei den privaten Grünflächen soll durch die Festsetzungen gewährleistet werden, dass diese Flächen ihre erforderlichen Funktionen erfüllen, v.a. Ein-/Durchgrünung des künftigen Einzelhandels und eine Versickerung über den Oberboden.

Durchgrünung / Eingrünung

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Scheer, südlich angrenzend an des Altortbereich. Vor diesem Hintergrund ist es Zielsetzung im Zuge der grünordnerischen Festsetzungen eine städtebauliche und ökologisch wirksame Ortsdurchgrünung u.a. durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen zu schaffen und das Planvorhaben in das Stadtbild zu integrieren. Vor diesem Hintergrund sind im Bereich der Parkflächen des geplanten Verbrauchermarkts Grünflächen sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Zudem soll eine Baumreihe die im Osten verlaufende Mengener Straße säumen.

Ausgleichsfläche

Aufgrund der beschränkten Möglichkeit, den Ausgleich nach Abzug der naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen, soll der restlich zu erbringende Ausgleich über die Anlage einer externen Ausgleichsfläche erbracht werden. Die Ausgleichsfläche ist südlich von Heudorf auf dem Flurstück 254/9 (Gemarkung Heudorf) situiert. Auf der aktuell hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Fläche ist eine Aufforstung des angrenzenden Waldes (u.a. Schaffung eines naturnahen Waldtraufs) mit vorgelagertem Krautsaum und einer angrenzenden Streuobstwiese geplant.

Versickerung / Boden

Durch Reduzierung der Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß u.a. durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen im Bereich der Stellplätze, wird dem Grundwasserangebot Rechnung getragen und die Bodenfunktionen soweit wie möglich erhalten.

7 Emissionen

Die Stadt Scheer plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Verbrauchermarkt“, westlich der Mengener Straße und südlich angrenzend an den Altortbereich der Stadt Scheer, zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Produkten der Nahversorgung. Mit einer schalltechnischen Untersuchung (em plan, Bearbeitungsstand: 12/2019) wurde die Verträglichkeit des Verbrauchermarktes mit der bestehenden benachbarten Wohnbebauung östlich der Mengener Straße sowie einer Schule und Wohnbebauung nördlich des Planungsgebiets überprüft.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Als Gewerbegebiet unterliegt dessen Beurteilung den Anforderungen der TA Lärm (Sondergebiete gewerblicher Art sind den Gewerbegebieten zuzuordnen).

Der Betrieb des Verbrauchermarktes hält unter typisierender Betrachtung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft für den Tagzeitraum ein. Das hierfür erforderliche Emissionskontingent ist gewerbetypisch. Die grundsätzliche Machbarkeit des Verbrauchermarktes an diesem Ort ist damit gegeben.

Im Nachtzeitraum wäre ein Betrieb auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten grundsätzlich möglich; Anlieferungen sind jedoch nur von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

Je nach baulicher und betrieblicher Ausgestaltung des Verbrauchermarktes ist daher mit Gutachten zum Bauantrag nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm umfassend eingehalten sind. Dies betrifft sowohl die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft als auch auftretende Spitzenpegel.

Insofern gegenüber den in dem Schallgutachten zum Bebauungsplan getroffenen Ansätzen keine relevanten Abweichungen geplant sind, kann dieses als Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Verbrauchermarktes herangezogen werden.

8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

8.1 Dachgestaltung

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

Die Dachform wird gewerbetypisch als Flachdach festgesetzt, da diese für Gewerbebauten am zweckdienlichsten sind und eine effiziente Ausnutzung der Baukörper gewährleistet. Weitere Reglementierungen werden mit zulässigen Dachüberständen getroffen, die visuell nur in einer zurückhaltenden Art und Weise in Erscheinung treten dürfen (max. 1,00m Überstand). Die Dachgestaltung ist weiterhin in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht sowie Metalleindeckungen, bekieste Dächer, Glasdächer und Dachbegrünungen. Ökologische Kriterien sollen bei der Gestaltung und Ausführung der Dachflächen ebenso Berücksichtigung finden: Flachdächer sind deshalb in den Bereichen, welche nicht für technische Anlagen und als Glasdächer vorgesehen sind, möglichst extensiv zu begrünen, um den Wasserrückhalt zu verbessern und das Erscheinungsbild aufzuwerten. Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien wird die Aufstellung und Nutzung von solartechnischen Anlagen ermöglicht. Die Anlagen sollen sich jedoch möglichst in die Dachflächen einfügen und harmonisch angeordnet werden. Spiegelungen und Blendwirkungen der Anlagen gegenüber benachbarten Nutzungen (Wohnnutzung, Straßenverkehr) sind dabei zu vermeiden.

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

8.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Bodenmodellierungen

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebiets zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen (z. B. Parkplätze) und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig. Der natürliche Wasserabfluss darf nicht durch künstliche Aufschüttungen verändert oder beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten Einsehbarkeit des Plangebiets, der denkmalgeschützten Umgebung und der umgebenden Wohnnutzungen werden die Werbeanlagen in ihrer Anordnung und Ausgestaltung zum Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung unerwünschter Beeinträchtigungen reglementiert. Eine dominante Wirkung der Werbeanlagen soll hierdurch vermieden und die Außenwirkung des Gebiets begrenzt werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig. An den Gebäuden sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Werbeanlagen auf Vordächern unterhalb der maximal zulässigen Firsthöhe sowie freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese eine Höhe von 6,00m ab Rohfußbodenoberkante bzw. Außenbelag nicht überschreiten. Damit wird die zulässige Anordnung von Werbeanlagen soweit eingeschränkt, dass diese den Hauptbaukörper nicht überragen

dürfen. Besondere bzw. ausgefallene Werbeträger wie Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

Mit diesen Festlegungen werden die besonderen Anforderungen des Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt ohne das Ortsbild nachteilig zu beeinträchtigen.

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art als Einfriedungen ausgeschlossen.

Es gelten weiterhin die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

Bodenversiegelung

Um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken, sind sämtliche Park- und Stellplätze auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z. B. Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen etc.). Innere Erschließungswege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

9 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund dessen werden die Umweltbelange mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

9.1 Eingriffsbilanzierung

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz

und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen – ÖKVO, Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO. Aufgrund des voraussichtlich nur in geringen Mengen anfallenden Oberbodens durch den bereits hohen Anteil an versiegelten Flächen und des eher kiesigen Bestands wird ein Ausgleich durch das Aufbringen von Oberboden auf geeignete Auftragsflächen in diesem Fall nicht sinnvoll durchführbar sein. Die Belange des Bodenschutzes (einschlägigen Gesetzte) sind dennoch vollumfänglich zu beachten.

Zudem wurde für die Bewertung des Landschaftsbildes die in den Landkreisen Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen gültige Verordnung „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ verwendet.

Die Zusammenführung der drei Teilsysteme Biotoptypenbewertung (20.485 ÖP) Bodenbewertung (7.002 ÖP) und Landschaftsbildbewertung (234 ÖP) ergibt einen Gesamtbedarf von 27.720 Ökopunkten der über (externe) Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen ist.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme erbracht und ist ausführlich dem Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

9.2 Maßnahmen zur Kompensation, Vermeidung und Minimierung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt (diese sind Bestandteil der Festsetzungen, der Hinweise bzw. der Begründung des Bebauungsplanes):

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Mensch	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes. • Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe von 6,0 m. • Zugelassene Anlieferungszeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zur Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben.
Luft / Klima	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume und Hecken).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der GRZ auf 0,8, um die Flächen möglichst effizient auszunutzen und dennoch eine Eingrünung zu gewährleisten.
Boden / Fläche	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß u.a. durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen im Bereich der Stellplätze (soweit zulässig). • Sachgerechter Umgang mit dem anfallenden Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden) nach dem Bodenschutzgesetz. • Zur Erhaltung der Bodenqualität Berücksichtigung der geltenden rechtlichen Voraussetzungen (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). • Während der Bauphase Berücksichtigung des Merkblatts „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Sigmaringen“, der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie des beiliegenden Merkblatts „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich wird die Entwässerung so geregelt, dass Schad- und Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden (beachten der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung nach § 62 WHG) • Zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes und der Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone sind die Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden. • Bei der Baudurchführung ist die allgemeine Sorgfaltspflicht sowie die einschlägigen Gesetze und Richtlinien zum Schutz der Ressourcen Boden und Wasser zu beachten sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfe der LUBW „für den

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt DWA-A 138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des WHG sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. • Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen der Schmutzfracht und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden. • Die Dachmaterialien sind so auszuführen, dass Beeinträchtigungen des Dachwassers vermieden werden. Flachdächer sind möglichst extensiv zu begrünen, um den Wasserrückhalt zu verbessern.
<p>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</p>	<p>Lebensräume</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind Gehölze soweit wie möglich zu erhalten bzw. bei unvermeidlichen Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG sowie die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.). • Beleuchtungsanlagen und Photovoltaikanlagen sind im öffentlichen Raum so auszuführen, dass die eventuelle Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten möglichst gering ist, d.h. nach unten gerichtete, staubdicht gekofferte Beleuchtungen ohne UV-Anteil und max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, deren Oberflächentemperatur max. 40 °C beträgt. Anstrahlungen von Wandflächen sind unzulässig. Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Eine Beleuchtung von Gehölzen des waldähnlichen Baumbestands im Westen des Plangebiets ist (zum Schutz von Fledermäusen) zu unterlassen. Beachten der Novellierung des § 21 Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (Juli 2020) zur Beleuchtung von

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Verkehrsflächen zum Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden und Glasbauteile ist sog. Vogelschutzglas zu verwenden. • Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden). • Als Minimierungsmaßnahme für den Grauschnäpper sind zwei stabile Nischen- oder Halbhöhlenkästen als Bruthilfe im räumlichen Zusammenhang vor Baubeginn aufzuhängen. • Als Ausgleich für entfallende Spaltstrukturen sind im angrenzenden Wald fünf Flachkästen für Fledermäuse anzubringen.
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe gemessen ab ROK) auf 6 m (technische Dachaufbauten und Oberlichter dürfen die zugelassene Dachhöhe um max. 3 m überschreiten). • Festsetzung entsprechender grünordnerischer Maßnahmen: Eingrünung des Geltungsbereiches durch Pflanzungen von Bäumen auf den Stellplatzflächen und einem Grünstreifen mit straßenbegleitender Baumpflanzung an der Mengener Straße, Flachdächer sind möglichst extensiv zu begrünen, um das Erscheinungsbild aufzuwerten, Photovoltaik- sowie solarthermische Anlagen sind erwünscht und sollen zulässig sein (sind möglichst gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren, zudem hat die Ausführung in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen um Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen (Wohnnutzung, Straßenverkehr) durch Spiegelungen, Blendwirkungen zu verhindern). • Zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge werden Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen vom Erscheinungsbild zurückhaltend ausgeführt werden.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<ul style="list-style-type: none"> Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Einfriedungen mit Hecken aus standortfremden Nadelgehölzen (Thuja etc.), in Blickdichter Ausführung (Sichtschuttmatten, Gabionenzäune und Mauern etc.) sowie mit Sockelmauern abgeschlossen.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Das Bodendenkmal westlich des Geltungsbereiches ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen, da in diesem Bereich keine Abgrabungen oder Aufschüttungen stattfinden werden. Grundsätzlich gilt: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) (Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8)) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Flurstückes 254/9 der Gemarkung Heudorf gewählt. Die Teilfläche wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung vollständig überplant und durch den Bebauungsplan mit Grünordnung „Verbrauchermarkt“ in Anspruch genommen.

Auf der Ausgleichsfläche ist eine Aufforstung des angrenzenden Waldes mit einem vorgelagerten Krautsaum und einer angrenzenden Streuobstwiese geplant. Für den westlichen Bereich wird im Rahmen der Aufforstungsgenehmigung des Landratsamt Sigmaringen (2020) auf insgesamt 2.200 m² eine naturnahe Waldtraufgestaltung mit einer Halbbaumzone (Bäume II. Ordnung) und einer Strauchzone (in Anlehnung an das „Merkblatt Aufbau Waldtrauf (= Trauf) Grenzabstände“) erfolgen.

Ziel ist es einen ökologisch wertvollen Waldbestand zu schaffen. Bei der Erstaufforstung ist die Eiche bestandsbildend, d.h. mit mindestens 70% Anteil, zu pflanzen. Zudem ist eine naturnahe

Bewirtschaftung erforderlich, sowie der Erhalt von Habitatbäumen und die Entwicklung von Habitatbaumgruppen anzustreben. Es dürfen ausschließlich heimische Arten gepflanzt werden. Deshalb wird die Liste der möglichen Arten zur Bepflanzung der Baumzone und Halbbaumzone auf folgende Arten beschränkt:

- Stieleiche *Quercus robur*
- Traubeneiche *Quercus petraea*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Speierling *Sorbus domestica*

Die Strauchzone ist aus den folgenden standortgerechten, heimischen Arten aufzubauen:

- Hundsrose *Rosa canina*
- Heckenrose *Rosa corymbifera*
- Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich ergeben sich im Zuge dessen die Aufforstung eines sekundären Eichenwaldes (Biototyp Nr. 56.40) sowie ein vorgelagertes Gebüsch mittlerer Standorte (Biototyp Nr. 42.20). Diesem Waldaufforstungsbereich wird eine arten- und blütenreiche Saumvegetation vorgelagert. Östlich angrenzend wird eine Magerwiese entwickelt, die mit einem Streuobstbestand bestellt ist.

Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung sowie Pflegehinweise sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

9.3.1 Gesamtbilanz mit Ausgleichsmaßnahmen

Mit den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche von 4.578 m² werden insgesamt 28.191 Ökopunkte generiert, der Eingriff in Natur und Landschaft durch das Planvorhaben kann somit vollständig ausgeglichen werden.

Gesamtbilanz	Ökopunkte
Landschaftsbildbewertung	234
Bodenbewertung	7.002
Biototypenbewertung	20.485
Summe (= Bedarf)	27.720

Gesamtbilanz	Ökopunkte
Externe Ausgleichsfläche	28.191
Gesamtbilanz (Überschuss)	471

9.4 Artenschutz

Der Geltungsbereich weist im Bestand mit seinen Strukturen (u.a. brachliegende Grünflächen, Sträucher, Sukzessionsstadien) potentielle Habitatstrukturen für verschiedenen Artengruppen auf, weshalb eine Brutvogelkartierung sowie Untersuchungen von Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt wurden.

Der nachfolgenden Auflistung sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans enthalten und im Rahmen der Umsetzung zu erbringen sind (detaillierte Ausführungen sind dem „Faunistischen Gutachten und artenschutzrechtlichen Prüfung, LARS consult, Stand 15.05.2020“ zu entnehmen):

Vermeidungsmaßnahmen

- **V1:** Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind Gehölze soweit wie möglich zu erhalten bzw. bei unvermeidlichen Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG sowie die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).
- **V2:** Beleuchtungsanlagen und Photovoltaikanlagen sind im öffentlichen Raum so auszuführen, dass die eventuelle Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten möglichst gering ist, d.h. nach unten gerichtete, staubdicht gekofferte Beleuchtungen ohne UV-Anteil und max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, deren Oberflächentemperatur max. 40 °C beträgt. Anstrahlungen von Wandflächen sind unzulässig. Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Eine Beleuchtung von Gehölzen des waldähnlichen Baumbestands im Westen des Plangebiets ist (zum Schutz von Fledermäusen) zu unterlassen. Beachten der Novellierung des § 21 Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (Juli 2020) zur Beleuchtung von Verkehrsflächen zum Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren
- **V3:** Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden und Glasbauteile ist sog. Vogelschutzglas zu verwenden.
- **V4:** Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden).

Minimierungsmaßnahme

- Als Minimierungsmaßnahme für den Grauschnäpper sind zwei stabile Nischen- oder Halbhöhlenkästen als Bruthilfe im räumlichen Zusammenhang vor Baubeginn aufzuhängen.

Ausgleichsmaßnahme

- Als Ausgleich für entfallende Spaltstrukturen sind im angrenzenden Wald fünf Flachkästen für Fledermäuse anzubringen.

10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Abwasser wird in das örtliche Entsorgungsnetz eingeleitet.

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 DWA-A 138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das Flurstück Nr. 298 der Gemarkung Scheer wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 01175-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Tankstelle Mengener Str. 16“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche belastete Bodenmassen vorliegen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann in diesem Bereich nur erlaubt werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass diese schadlos möglich ist. Dies ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens für die wasserrechtliche Erlaubnis der Versickerung nachzuweisen.

Strom- und Niederstromversorgung

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft Sigmaringen.

D ANLAGEN

