

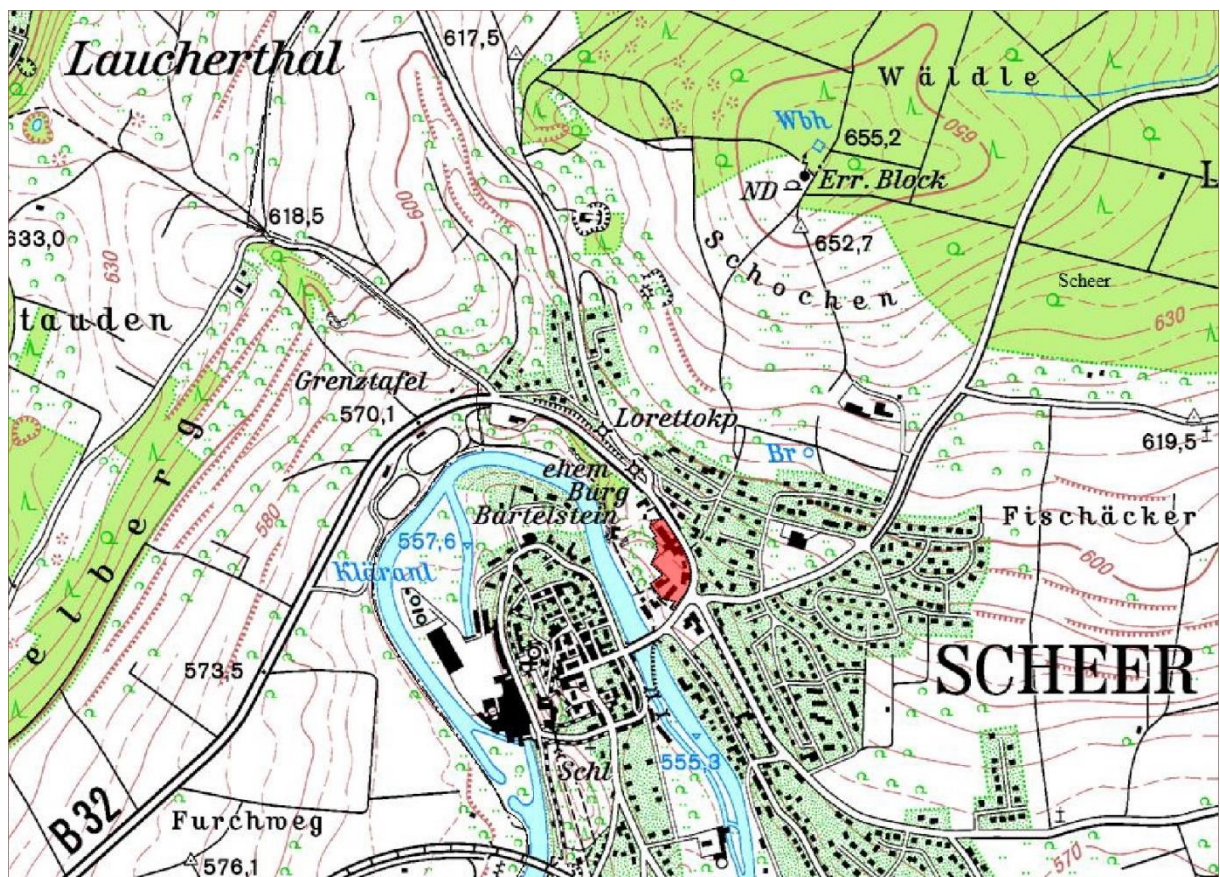
Stadt Scheer

## Bebauungsplan mit Grünordnung "Rebgarten"

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 24.09.2018

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



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Rebgarten"  
Verfahren gem. § 13a BauGB | Stand: 24.09.2018

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Scheer**  
Hauptstraße 1  
72516 Scheer

Telefon: 07572-76160  
Telefax: 07572-761652

E-Mail: [info@scheer-online.de](mailto:info@scheer-online.de)  
Web: [www.stadt-scheer.de](http://www.stadt-scheer.de)

Vertreten durch: Bürgermeister  
Lothar Fischer

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 20  
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  
Dr.-Ing. Iris Trautwein

Memmingen, den .....

*Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler*

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>5</b>
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Flächen für den Gemeinbedarf	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	7
2.4	Verkehrsflächen	8
2.5	Grünflächen, Grünordnung	8
2.6	Sonstige Festsetzungen	9
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung</b>	<b>10</b>
1	Präambel	10
2	Örtliche Bauvorschriften	12
2.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	12
2.2	weitere örtliche Festsetzungen	12
<b>C</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
1	Pflanzempfehlung	14
2	Sonstige Hinweise	14
<b>D</b>	<b>Begründung</b>	<b>17</b>
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	17
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	18
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	18
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	18
3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	19
3.3	Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen	19
4	Das Plangebiet	20
4.1	Lage und Größe	20
4.2	Ehemalige und aktuelle Nutzung	20

---

<b>4.3</b>	<b>Geologie, Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>21</b>
<b>4.4</b>	<b>Erschließung und ÖPNV</b>	<b>22</b>
<b>4.5</b>	<b>Lärmimmissionen</b>	<b>22</b>
<b>4.6</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>22</b>
<b>4.7</b>	<b>Altlasten und Bodeneigenschaften</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Planung</b>	<b>23</b>
<b>5.1</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
<b>5.3</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>24</b>
<b>5.4</b>	<b>Erschließung und Verkehrsflächen</b>	<b>24</b>
<b>5.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>24</b>
<b>5.6</b>	<b>Lärmemissionen</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>26</b>
<b>6.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>26</b>
<b>6.2</b>	<b>Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung</b>	<b>26</b>
<b>6.3</b>	<b>Stromversorgung</b>	<b>26</b>
<b>6.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>30</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	30
--------------------------------	----

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: modellhafte Darstellung des geplanten Vorhabens	17
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des GVV Mengen mit erster Änderung	20
Abbildung 3: Luftbildansicht des Plangebietes	21

## A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

### 1 Präambel

Nach § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Scheer den Bebauungsplan mit Grünordnung „Rebgarten“ in öffentlicher Sitzung am 24.09.2018 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem 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 Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Rebgarten“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Stand vom 24.09.2018. Er umfasst die Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1125/1 (TF) und 1935/1 (TF) (TF für Teilfläche) der Gemarkung Scheer und hat eine Größe von ca. 0,88 ha.

#### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 24.09.2018.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 24.09.2018.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

---

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Rebgarten“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 30) und der Zeichnung in der Fassung vom 24.09.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.09.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

---

*Lothar Fischer, Bürgermeister*

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Rebgarten“ der Stadt Scheer tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

---

*Lothar Fischer, Bürgermeister*

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

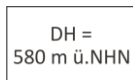


Zulässig ist ein Veranstaltungsgebäude mit Bürgersaal  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



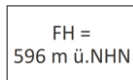
Zulässig ist eine Sport- bzw. Mehrzweckhalle  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung



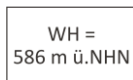
#### Dachhöhe (DH)

Maximal zulässige Dachhöhe in Meter über Normalhöhenull. Gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches.



#### Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhenull. Gemessen bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.



#### Wandhöhe (WH)

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter über Normalhöhenull. Gemessen bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

### 2.3 Bauweise und Baugrenzen



#### Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gem. §5 Abs. 6 Nr. 1 LBO

Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

## 2.4 Verkehrsflächen



**Öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg**



**Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung**  
Parkplatz



**Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung**  
Zugangs- und Anlieferungsbereich, Wendehammer



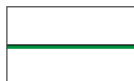
**Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten jeglicher Art ist in diesem Bereich nicht zulässig.



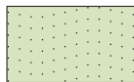
**Ein- und Ausfahrt**

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig



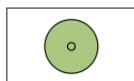
**Straßenbegrenzungslinie**

## 2.5 Grünflächen, Grünordnung



**Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün und Seitenflächen**

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Auf weiteren Flächen ggf. Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers.



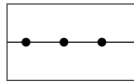
**Pflanzgebot für Laubbaum**

Entwicklung einer durchgängigen Eingrünung des Gebietes mit Laubbäumen II Ordnung. Es sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (siehe Ziffer Pflanzempfehlung auf Seite 14) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16 – 18 cm Stammumfang. Die Lage der Baumpflanzungen auf dem Grundstück ist variabel.

## 2.6 Sonstige Festsetzungen



**Abgrenzung Geltungsbereich**



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Zweckbestimmung des Gemeinbedarfs, Maß der baulichen Nutzung und Dachform



**Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

---

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG**

### **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 (vgl. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Scheer den Bebauungsplan mit Grünordnung „Rebgarten“ in öffentlicher Sitzung am 24.09.2018 als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Rebgarten“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Stand vom 24.09.2018. Er umfasst die Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1125/1 (TF) und 1935/1 (TF) (TF für Teilfläche) der Gemarkung Scheer und hat eine Größe von ca. 0,88 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 24.09.2018.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 24.09.2018.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz) in der Fassung vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. 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, zuletzt 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 mit Grünordnung „Rebgarten“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 30) und der Zeichnung in der Fassung vom 24.09.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.09.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

---

*Lothar Fischer, Bürgermeister*

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

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Rebgarten“ der Stadt Scheer tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

---

*Lothar Fischer, Bürgermeister*

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

MWD / FD

#### Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur Mansardwalmdächer (MWD) bzw. Flachdächer (FD) zulässig. Eingeschossige Anbauten dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachformen (Flachdach) aufweisen.

DN =  
40 - 75°

#### Dachneigung

Zulässige Dachneigung Mansardwalmdach: 40 bis 75°

Eingeschossige Anbauten und freistehende Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachformen sowie auch vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

#### Bedachung

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlich ziegelroten sowie rotbraunen Tönen zulässig.

Flachdächer von eingeschossigen Anbauten dürfen abweichend vom Hauptgebäude ein begrüntes oder bekiestes Dach haben.

#### Dachgauben

Dachgauben sind als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppegaupe auszuführen.

### 2.2 weitere örtliche Festsetzungen

#### Stellplätze

Erforderliche Stellplätze einschließlich der Behindertenstellplätze sind gem. der Verordnung über Garagen und Stellplätze (GaVO) des Landes Baden-Württemberg für Sport- und Versammlungsstätten, gem. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) sowie gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (VStättVO) zu ermitteln und nachzuweisen.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zwischen der Baugrenze und der Straße sind keine Werbeanlagen aufgrund der Verkehrssicherheit (§ 16 (2) LBO) zulässig. Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine

Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

## C HINWEISE

### 1 Pflanzempfehlung

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

#### Bäume I. Ordnung:

##### Obsthochstämme

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

#### Bäume II. Ordnung

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

#### Gehölze und Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, 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, die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) gelten.

### 2 Sonstige Hinweise

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

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

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

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

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

### **Bodenschutz**

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen

Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

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

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

**Umgang mit  
archäologischen  
Funden**

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.

**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). Es ist ein Fachbüro mit der Untersuchung der Betroffenheit von Fledermausarten zu beauftragen. Bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Scheer erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Scheer und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## D BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Scheer verfolgt bereits seit einigen Jahren die Reaktivierung des ehemaligen Götz-Areals im Ortsinnenbereich. Mit Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2008 wurde der Abriss ungenutzter Gebäude des ehemaligen Brauereianwesens beschlossen. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 wurde die Revitalisierung des Areals als wichtiger Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung empfohlen und in enger Abstimmung mit den Bürgern und Gemeinderäten wurden standortrelevante Nutzungen konzipiert. Weiterhin wurde festgestellt, dass die aktuell genutzte Stadthalle baulich sowie funktional nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Ein Abbruch der bestehenden Halle und ein Neubau auf dem Götz-Areal können neue Impulse für die Stadtentwicklung setzen. Die Stadt Scheer plant somit auf dem Götz-Areal durch die Sanierung des Fruchtkastens zu einem Veranstaltungsgebäude mit Bürgersaal und den daran anschließenden Bau einer Sport- bzw. einer Mehrzweckhalle die Schaffung eines städtebaulich und funktional hochwertigen Ortsinnenbereiches. Ein Architekturbüro ist bereits mit den Planungen betraut und hat ein Nutzungskonzept für den Bereich entworfen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.



Abbildung 1: modellhafte Darstellung des geplanten Vorhabens

## **2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens**

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Rebgarten“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich auf bereits bebauten bzw. ehemals bebauten Flächen im inneren Ortsbereich und dient der Wiedernutzbarmachung des alten „Götz-Areals“. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplanes liegt unterhalb des nach § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden liegen im Umfeld nicht vor.

Gemäß § 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 kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen 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.

## **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **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. LEP 2002 gilt: Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. 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.

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.“

Die Vorgaben zum Städtebau führen aus, dass die städtebauliche Entwicklung „die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen“ soll. Weiterhin sind „Örtliche und städtische Zentren [...] durch städtebauliche Maßnahmen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs [...] zu sichern und zu stärken.“

Im Rahmen des Themas Freizeit und Erholung wird unter G 5.4.5 geschildert: „Zur Befriedigung der Nachfrage nach Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten [...] sind geeignete Räume und Standorte zu sichern und raum- und umweltverträglich auszugestalten. Dabei ist die Lage im Raum- und Siedlungsgefüge sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsamen Bodennutzung zu berücksichtigen.“

### **3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben**

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist für die Stadt Scheer eine angemessene Siedlungsentwicklung vorgesehen. Dadurch soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur 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 der Zersiedlung mit hohem Landschaftsverbrauch entgegenzuwirken.

### **3.3 Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen mit erster Änderung (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) trat mit Bekanntmachung der ersten Änderung am 16.11.2017 in Kraft. Der Geltungsbereich ist hier als gemischte Baufläche dargestellt. Die nördlich, östlich und südlich anschließenden Bereiche sind ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Westen grenzt eine gemischte Baufläche an, die im Rahmen des ersten Änderungsverfahrens dargestellt wurde.

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

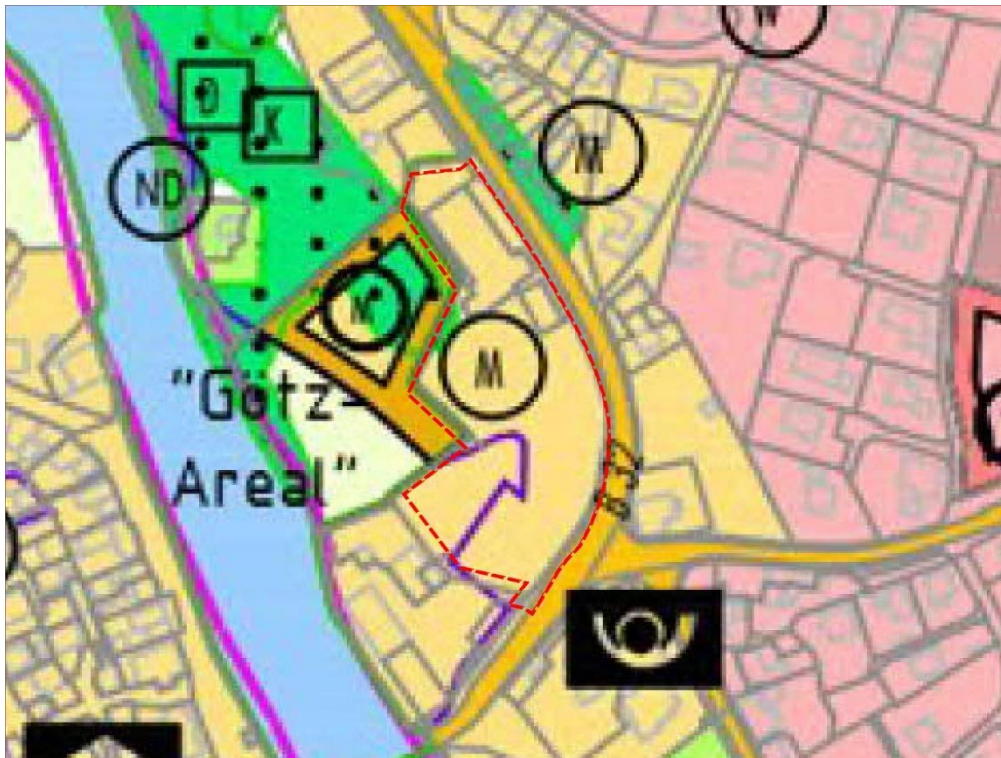


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des GVV Mengen mit erster Änderung

## 4 Das Plangebiet

### 4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt östlich des Ortszentrums und der Donau direkt an der Bundesstraße B 32 (Ravensburg – Sigmaringen). Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1125/1 (TF) und 1935/1 (TF) (TF für Teilfläche) der Gemarkung Scheer und hat eine Größe von ca. 0,88 ha. Das Gebiet wird im Osten und Südosten durch die B 32 abgegrenzt. Daran schließen sich Mischnutzungen an. Südwestlich grenzt Wohnbebauung und westlich ein größerer Freibereich des Donauufers mit teilweisen Sukzessionsstrukturen an. Nördlich an das Plangebiet grenzt ebenfalls Wohnbebauung an. Etwas weiter im Westen befindet sich das stadtbildprägende Schloss Bartelstein, welches als Villa umgebaut, einer privaten Wohnnutzung dient.

### 4.2 Ehemalige und aktuelle Nutzung

Der Fruchtkasten wurde um 1780 als Bierkeller und Wagenremise mit sonstigen Räumen von Thurn und Taxis gegenüber der Stadt am linken Donauufer erbaut. Im Laufe der Zeit entstanden im Umfeld diverse Nutzungen z.B. eine Wirtschaft mit Brauerei, Sud- und Kühlhaus sowie ein Backhaus. Seit dem Jahr 1854 gehörte das Anwesen zur Braumeisterfamilie Götz. Anfang der 1990er Jahre wurde

der Brauereibetrieb eingestellt. Im Jahr 2008 wurde ein Großteil der Brauerei abgebrochen<sup>1</sup>. Seit dem Jahr 2017 wurden dann die restlichen Gebäude bis auf den unter Denkmalschutz stehenden Fruchtkasten abgebrochen. Das Plangebiet liegt somit seit einigen Jahren brach und unterliegt keiner Nutzung.



Abbildung 3: Luftbildansicht des Plangebietes

### 4.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Durch das Plangebiet verläuft ein von Norden nach Süden einfallender Hang. Der nördliche Bereich weist eine Höhe von ca. 578 m NHN und der südliche Bereich entlang des Donauufers eine Höhe von ca. 559 m NHN. Wobei sich der Hang auf einen steilen Bereich in der Mitte des Plangebietes konzentriert. Der nördliche Teil des Plangebietes um den Fruchtkasten sowie weite Teile im Süden sind relativ ebene Flächen.

Laut den Informationen aus dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Baden-Württemberg liegen im Geltungsbereich Hochwassersedimente, d.h. Auenlehm (Schluffton, sandig, humos, lokal anmoorig, z.T. schwach kalkhaltig, braun bis braungrau) aus dem Quartär neben hangenden Bankkalk-Formationen (Kalkstein, deutlich gebankt, mit dünnen Mergelzwischenlagen, hellgrau bis hellgelblich) aus dem Jura. Nördlich angrenzend steht Oberer Massenkalk (Kalkstein, hellgrau bis hellgelblich braun, ungeschichtet, z.T. als Schwamm- Algenkalk ausgebildet, z.T. mergelig mit eingeschalteten Riffschuttbänken, teilweise dolomitisiert bzw. dedolomitisiert) an.

<sup>1</sup> Schwäbische Zeitung 2016: Nach mehr als 300 Jahren kam das aus, 12.01.2016, <[https://www.schwaebische.de/landkreis/landkreis-sigmaringen/scheer\\_artikel,-nach-mehr-als-300-jahren-kam-das-aus-\\_arid,10373714.html](https://www.schwaebische.de/landkreis/landkreis-sigmaringen/scheer_artikel,-nach-mehr-als-300-jahren-kam-das-aus-_arid,10373714.html)>

---

Aus Bodenhydrologischer Sicht kommt es im Bereich der Bankkalke zur Karstbildung und dadurch zur Tiefenversickerung.

Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Donau. Von dieser aus ist ein Hochwasserbereich HQ 100 rechtlich festgesetzt.

#### **4.4 Erschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet wird direkt über die B 32 erschlossen. Das Ortszentrum ist in 150 m westlicher Entfernung über die Donaubrücke der B 32 erreichbar. Entlang des Donauufers verläuft ein Geh- und Wanderweg in Nord-Süd-Richtung.

Die Buslinie 393 (Riedlingen – Herbertingen – Sigmaringen) des Verkehrsverbundes Neckar-Alb-Donau fährt die Haltestelle Donaubrücke direkt südlich des Plangebietes an und erschließt den Bereich somit für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

#### **4.5 Lärmimmissionen**

Auf das Plangebiet wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen der Bundesstraße B 32 ein. Gewerbebetriebe die ein eventuelles Störpotenzial für die geplante Nutzung besitzen, befinden sich nicht in der Umgebung. Die von einer künftigen Planung ausgehenden Lärmemissionen werden unter Ziffer 5.6 Lärmimmissionen auf Seite 25 erörtert.

#### **4.6 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Fruchtkasten Sigmaringer Straße 13. Dieses Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 Denkmalschutzgesetz (DSchG) soll in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde saniert und modernisiert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG „Abgegangene neue Residenz“. Im Vorfeld der Bauarbeiten wird die Gemeinde im Bereich der zukünftigen Sporthalle einen Baggerschnitt veranlassen, der quer zum geplanten Gebäude in Ost-West-Richtung, maximal bis zur Sohltiefe des geplanten Untergeschosses, verläuft. Die Maßnahme wird von einer Grabungsfirma bzw. einem Fachbüro begleitet. Danach wird mit der archäologischen Denkmalpflege das weitere Vorgehen abgestimmt. Zum Schutze des Kulturdenkmals wird auch bei der Errichtung der künftigen Parkplätze auf die Belange des Denkmalschutzes geachtet. Nach dem heutigen Kenntnisstand muss dafür der Oberboden mit der Grasnarbe abgehoben werden, um eine Sauberschicht bzw. Bodenbefestigung auftragen zu können. Dies muss mit einer Baggerschaufel ohne Zähne und unter archäologischer Begleitung (ggf. mit ausreichend Zeit zur Befunddokumentation und Fundbergung) durchgeführt werden. Für eine fachgerechte Befunddokumentation und Fundbergung ist ausreichend Zeit einzuräumen, Verzögerungen im Bauablauf sind ggf. hinzunehmen.

## 4.7 Altlasten und Bodeneigenschaften

Aufgrund der Vornutzung und der Einordnung der Fläche als Altstandort wurde im Jahr 1995 eine flächendeckende historische Erhebung durchgeführt. In dieser wurde festgestellt, dass es zahlreiche mögliche Verdachtsflächen auf dem ehemaligen Brauereigelände gibt. So z.B. ein Fahrzeugwaschplatz, ein Kühlraum, das Bräuhaus sowie ein Generator- und Maschinenraum. Mit Rückständen von ölhaltigen und anorganischen Stoffen sei in diesen Bereichen zu rechnen. Im Jahr 2006 wurde eine Aktualisierung der Ersterfassung durchgeführt<sup>2</sup>. Hierbei wurden keine konkreten Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (SBV) bzw. für Altlasten nachgewiesen. Die Flächen wurden in Bezug auf die Wirkungspfade Boden – Mensch sowie Boden Grundwasser auf das Beweiseniveau BN 1 bzw. BN 2 eingestuft. Die Flächen sind somit im Rahmen einer Nutzungsänderung gegebenenfalls neu zu bewerten bzw. sind bei Aushub- und Baumaßnahmen die Bodenverunreinigungen zu beachten und bei Bedarf sachgemäß zu entsorgen. Das Aushubmaterial ist zu untersuchen und die Ergebnisse dem Landratsamt vorzulegen. Die Errichtung von Versickerungsanlagen muss mit dem zuständigen Landratsamt abgestimmt werden.

## 5 Planung

Die Planung dient im Wesentlichen der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer neuen Sport- bzw. Mehrzweckhalle im direkt anschließenden Bereich südlich des Fruchtkastens, der parallel zu einem Veranstaltungsgebäude mit Bürgersaal umfunktioniert werden soll. Der Bebauungsplan sieht für die öffentlichen Nutzungen die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche vor. Weiterhin sind für die Nutzung entsprechende Parkierungs- und Erschließungsflächen und ergänzende Grünflächen geplant. Grundlage für den Bebauungsplan sind die Vorüberlegungen des bearbeitenden Architekturbüro dorn architekten für das Gesamtkonzept des gesamten Grundstücks.

### 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Es werden zwei Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO mit den jeweiligen Zweckbestimmungen für ein Veranstaltungsgebäude mit Bürgersaal sowie für eine Sport- bzw. Mehrzweckhalle festgesetzt. Zulässig sind die genannten Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Nutzung zugehöriger erforderlicher Nebenanlagen und Stellplätze.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung regeln maßgeblich die Höhenentwicklung im Plangebiet. Während der Fruchtkasten auf höherer Lage eine stadtbildprägende Funktion wahrnimmt, soll sich der Anbau der Sport- bzw. Mehrzweckhalle in das abfallende Gelände integrieren und sich baulich dem Kulturdenkmal unterordnen. Die First- und Wandhöhen im Bereich des Fruchtkastens orientieren sich an den Bestandshöhen des Gebäudes, sodass keine Erhöhung etc. zulässig ist. Die Wand- sowie die Dachhöhe der Sport- bzw. Mehrzweckhalle orientieren sich am vorliegenden

<sup>2</sup> Landratsamt Sigmaringen 2006: Flächenbericht zur Altlastenverdachtsfläche AS Götzsche Brauerei, Sigmaringer Str. 5 – 13.

Konzept. Dieses sieht vor, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses des Fruchtkastens auf gleichem Höhenniveau mit der Oberkante des Daches der Sport- bzw. Mehrzweckhalle liegt. Somit können Teile des Daches als Dachterrasse genutzt werden. Weiterhin fügt sich die Bebauung in die umgebende Nachbarbebauung ein, die einer typischen Hangbebauung entspricht. Durch das niedrige Höhenniveau der Sport- bzw. Mehrzweckhalle werden Blickbezüge zur Stadtsilhouette für die Nachbargebäude östlich der Bundesstraße B 32 nicht beeinträchtigt.

### **5.3 Dachgestaltung**

Die Festsetzung der Dachform des Mansardwalmdaches orientieren sich am Bestand des Fruchtkastens. Dieses kann in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde mit weiteren Gauben versehen werden. Die Sport- bzw. Mehrzweckhalle ist mit einem Flachdach auszuführen, was zu einem Teil dann als Terrasse genutzt bzw. mit solarthermischen Anlagen versehen werden kann.

### **5.4 Erschließung und Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über einen Anschluss an die Sigmaringer Straße bzw. die Bundesstraße B 32. Von diesem Anschluss wird der Parkplatz über eine mind. 7 m breite Zufahrt, die Begegnungsverkehr ermöglicht, erschlossen. Diese Zufahrtsstraße verläuft auf einer Breite von 6,50 m bis zum nordöstlichen Eck des geplanten Parkplatzes und von da ab bis zum östlichen Gebäudeeingang auf einer Breite von 5 m parallel zur B 32 nach Norden, um als Anlieferungszone bzw. als barrierefreier Zugang für das Veranstaltungsgebäude mit Bürgersaal sowie für die Sport- bzw. Mehrzweckhalle zu dienen. Diese Zuwegung wird so angelegt, dass Fußgänger vom Parkplatz barrierefrei den Gehweg entlang der B32 erreichen können und es somit zu keiner Gefährdung auf der Zufahrt durch Doppelnutzung kommt. Um Begegnungsverkehr innerhalb der Parkplatzanlage zu ermöglichen, wurde die Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass die Zufahrt zum nördlichen der beiden Parkplatzzonen über eine Zufahrt erfolgt, die, je nach Breite des Trenngrüns, mind. 5 m Breite aufweist. Eine weitere Zu- und Abfahrt von der B 32 als Andienung für das Veranstaltungsgebäude mit Bürgersaal ist im nördlichen Geltungsbereich nördlich des Fruchtkastens geplant. Weitere Zu- und Abfahrten zur Bundesstraße B 32 sind nicht zulässig. Sowohl südlich als auch nördlich des geplanten Gebäudekomplexes werden Wendezonen für den Verkehr vorgesehen. Erforderliche Stellplätze einschließlich der Behindertenstellplätze sind gem. der Verordnung über Garagen und Stellplätze (GaVO) des Landes Baden-Württemberg für Sport- und Versammlungsstätten, gem. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) sowie gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (VStättVO) zu ermitteln und nachzuweisen.

### **5.5 Grünordnung**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Donauufer südlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Donau- und Schmeiental“. Die nördlich angrenzenden Bereiche weisen üppige Baum- und Gehölzstrukturen aus. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen daran anschließen und die Grünstruktur des Bereiches um die Donau aufnehmen und fortsetzen. Dafür sind im Geltungsbereich

Grünflächen vorgesehen die zum einen der Versickerung des Niederschlagswassers und zum anderen der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dienen. Im Nördlichen Bereich sollen einzelne Baumpflanzungen der Gestaltung des Bereiches um den Fruchtkasten dienen und diesen vom Straßenraum der Bundesstraße abgrenzen. Im mittleren Teil des Plangebietes sollen die Baum- und Strauchpflanzungen im Hangbereich für einen natürlichen Übergang vom baulichen Bereich zum unbebauten Naturraum des Donauufers sorgen. Der Parkplatz im Süden wird mit mehreren Baumreihen eingegrünt.

Für Baum- und Strauchpflanzungen wurde im Kapitel C1 „Pflanzempfehlung“ auf Seite 14 eine Pflanzliste beigelegt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzstandorte sind in ihrer Lage variabel.

## 5.6 Lärmemissionen

Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine Sport- bzw. Mehrzweckhalle in Verbindung mit einem Veranstaltungsgebäude mit Bürgersaal vorgesehen. Die Veranstaltungen finden im Wesentlichen innerhalb der Gebäude statt und entfalten daher keine Außenwirkungen aus den Gebäuden heraus, was relevante Lärmbelastungen anbelangt.

Gleichwohl erzeugen die Nutzungen einen Parkverkehr auf den vorgesehenen Stellplätzen, sowie Kommunikationsgeräusche von Nutzern und Gästen, die sich im Freien auf den Erschließungswegen aufhalten, sowie in den Außenbereichen, die den Veranstaltungen zuzuordnen sind, etwa der Gästeterrasse des Kulturzentrums.

Es ist davon auszugehen, dass das verfügbare Stellplatzangebot u. U. maximal ausgeschöpft werden kann und eine dem Stellplatzangebot entsprechende Anzahl von Besuchern der Sport- bzw. Mehrzweckhalle und / oder des Veranstaltungsgebäudes mit Bürgersaal zuzuordnen ist.

Das Vorhaben ist dem Grunde nach als Sport- und Freizeitanlage nach der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, zu beurteilen. Anhand eines maximierten Nutzungskonzepts wurden die zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Gesamtbetrieb durch das Ingenieurbüro ermittelte und nach 18. BImSchV beurteilt.

Das vorliegende Gutachten zum Schallschutz vom 18.07.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft notwendig werden. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen:

- Eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 3,5m Höhe und ca. 62m Länge im Südwesten des Geländes entlang der Südseite des Parkplatzes;
- Eine 3m hohe geschlossene Lärmschutzwand mit 25m Länge auf der Ostseite des Parkplatzes;
- Eine transparente Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2m auf den drei offenen Seiten der Gästeterrasse über dem Verbindungsbau zur Sporthalle.

Mit dem Bauantrag für den Gemeinde- und Veranstaltungssaal ist nachzuweisen, dass der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 in einer Form ausgeführt wird, dass durch Veranstaltungen innerhalb der

Räumlichkeiten keine relevanten Lärmeinwirkungen aus dem Gebäude durch dessen Abstrahlung über die Gebäudehülle gegeben sind. Der Pegelbeitrag zur Gesamtlärmbelastung aus Freizeitlärm i. S. der 18. BImSchV muss die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nachweislich um zumindest 6 dB(A) unterschreiten.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

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

### **6.2 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 unter Kapitel C „Hinweise“ auf Seite 14 genannten Vorschriften einzuhalten. Niederschlagswasser ist nicht in die Donau einzuleiten.

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.

### **6.3 Stromversorgung**

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

### **6.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft Sigmaringen.

## **7 Naturschutzfachliche Belange**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Rebgarten“ wird gemäß § 13a 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1125/1 (TF) und 1935/1 (TF) (TF für Teilfläche) der Gemarkung Scheer und hat eine Größe von ca. 0,88 ha. Das

Gebiet wird im Osten und Südosten durch die B 32 abgegrenzt. Im Norden sowie im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ mit größeren Wiesenbereichen und Gehölzstrukturen an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im westlichen Bereich identisch mit der Grenze des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Donau- und Schmeiental“. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Abstimmungsgespräche vereinbart, dass die Gemeinde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze in diesem Bereich beantragt, um das Umfeld zum Veranstaltungsgebäude entsprechend gestalten zu können. Es ist dabei anzumerken, dass gerade im Nahbereich zum Bebauungsplangebiet durch den Rückbau der Gebäude im Umfeld Sekundärstandorte entstanden sind, die eine Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes in diesen Bereichen auch eindeutig begründen. Die weiteren fachlichen Details dazu, werden im entsprechenden Antragsverfahren geklärt.

Das Plangebiet liegt östlich einer Donauschlaufe im Bereich des Prallhangs. Der zur Donau hin abfallende Hang ist teilweise bebaut und in Ufernähe durch Gehölz- und Baumstrukturen geprägt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um die Erweiterung/Neubebauung eines bereits bebauten Gebiets handelt, auf dem die alten Gebäude teilweise rückgebaut wurden, sind auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit tendenziell nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Abzweigung von der B 32. Die neue Nutzung als Sport- bzw. Mehrzweckhalle und Veranstaltungsort wird zwar mehr Besucher anziehen, wodurch mit betriebsbedingten Lärmmissionen durch Verkehr und Veranstaltungen zu rechnen ist, dennoch sind diese Auswirkungen, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf der unmittelbar angrenzenden B 32, als gering zu bewerten.

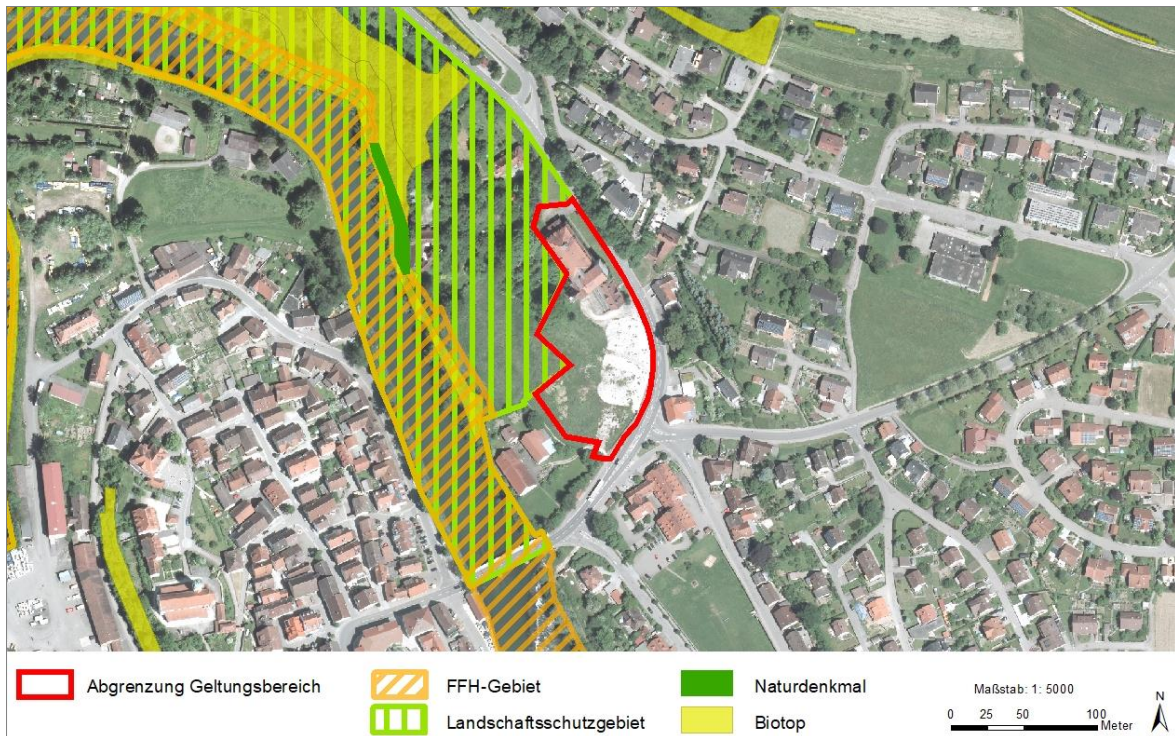
Das Plangebiet liegt im Naturpark „Obere Donau“ und nordwestlich des Plangebiets grenzen direkt das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ und das FFH-Gebiet „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ an.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen nordwestlich des Plangebiets die Offenlandbiotope „Auwald am Donauufer an Burg Bartenstein“<sup>3</sup>, „Fels, Höhlen und Feldgehölz bei Burg Bartelstein“, „Quellbach mit Hochstaudenflur unter Burg Bartenstein“<sup>3</sup> und „Feldgehölz westlich Burg Bartenstein, Scheer“<sup>3</sup>. Zudem liegt das Naturdenkmal „Felsen und Höhlen an der Ruine Bartenstein“<sup>3</sup> direkt am Donauufer ca. 95 m westlich des Geltungsbereichs. Das Geotop „Ruine Bartenstein- Felsen und Höhlen am Ostufer der Donau oberhalb der Straßenbrücke in Scheer“<sup>3</sup> liegt ca. 115 m nordwestlich des Fruchtkastens. Auswirkungen auf die nach EU-Recht (FFH-Gebiet) und Bundesnaturschutzgesetz (Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, etc.) geschützten Gebiete/Flächen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet außerhalb der Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes liegt und auch das FFH-Gebiet, die Biotope und das Naturdenkmal mind. 85 m Abstand zum Projektgebiet haben. Durch den Umbau des Fruchtkastens zu einem Veranstaltungsort ist eine erhöhte Besucherzahl zu erwarten. Es ist damit zu rechnen, dass es aus diesem Grund zu einer geringen Zunahme der

---

<sup>3</sup> Burg Bartelstein ist im Daten- und Kartendienst des Landes Baden-Württemberg z.T. als Burg Bartenstein bezeichnet  
<<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>>

Frequenzen des bestehenden Fußweges entlang der Donau kommen könnte. Trotzdem sind diesbezüglich praktisch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.



Vorkommen von saP-relevanten Artengruppen konnten durch die Relevanzbegehung nicht ausgeschlossen werden. Eine sachgerechte Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange hat im Zuge der/des nachfolgenden Bauantragsverfahren/s zu erfolgen. In diesem Zusammenhang könnte, insbesondere im Zuge der Sanierung des bestehenden Gebäudes (Fruchtkasten) eine Überprüfung auf möglicherweise vorkommende Fledermäuse (ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen) erforderlich werden.

Die Schutzgüter Fläche, Boden und Geomorphologie sind durch die geplante Baumaßnahme nur relativ gering betroffen, da der geplante Neubau größtenteils auf einer Fläche entsteht, die bereits im Bestand versiegelt war und auf der die alten Gebäude rückgebaut wurden. Dennoch ergeben sich durch die Versiegelung und die Umlagerung während der Baumaßnahme Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, insbesondere auch durch die Anlage der Parkierungsflächen. Durch die Festlegungen im Rahmen der Grünordnung soll sich das Plangebiet in die Grünstruktur des donaanahen Bereichs einpassen. Dafür sind im Geltungsbereich Grünflächen vorgesehen, die zum einen der Versickerung des Niederschlagswassers und zum anderen der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dienen. Dies wirkt sich wiederum positiv auf das Schutzgut Boden aus. Die neugeplanten Gebäude werden sich in die natürliche Geländeform einfügen und auch durch die weiteren Baumaßnahmen (Parkplatz, Zufahrt etc.) sind keine Auswirkungen auf die Geologie zu erwarten.

Das Schutzgut Wasser wird dahingehend berührt, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Donau liegt. Durch die Lage am Hang oberhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) sind jedoch keine Auswirkungen auf das Abflussverhalten der Donau und das

Retentionsvermögen der ufernahen Bereiche zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser darf der Donau nicht zugeleitet und muss örtlich versickert werden. Durch die Verkarstung innerhalb der Bankkalke findet Tiefenversickerung statt. Im Plangebiet befindet sich kein Quell- oder Wasserschutzgebiet, aber ein Brunnen der ehemaligen Brauerei Götz mit 55 m Tiefe lässt über den Grundwasserspiegel gewisse Rückschlüsse zu. Aufgrund des vermutlich hohen Grundwasserflurabstandes sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten, da keine übermäßigen zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder den Betrieb der Sport- bzw. Mehrzweckhalle zu erwarten sind. Insbesondere im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf der unmittelbar angrenzenden B 32, sind die zusätzlichen Belastungen zu vernachlässigen. Durch die Bebauung erfolgt keine Behinderung des Kaltluftaustausches zwischen der niedriger gelegenen Donau und dem höher gelegenen Bereich.

Die Landschaft im Ortsgebiet Scheer ist durch die Donauschleife geprägt und aufgrund des Reliefs, der hohen Biotopdichte sowie einer Vielzahl von positiven Blickbezügen sehr ansprechend. Die Sehenswürdigkeiten der Stadt: das Schloss des Grafen Andreas v. Sonnenberg und die barocke Stadtkirche St. Nikolaus liegen in der von der Donauschleife umgebenen Altstadt. Das Plangebiet liegt auf dem östlich gegenüber liegenden Hang oberhalb der Burg Bartelstein. Dadurch, dass ein Großteil des Donautals Landschaftsschutzgebiet ist, ist die gesamte Altstadt von einem Grüngürtel entlang der Donau umgeben, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zu keinem gravierenden Eingriff in das Landschaftsbild, da das höchste Gebäude innerhalb des Plangebiets bereits besteht und sich die zusätzlich geplanten Bebauungen gut in das Relief und das Landschaftsbild einfügen werden. Da das überplante Gelände aktuell brach liegt, bzw. Abrissarbeiten stattfinden, ist durch die neue Bebauung und durch die geplanten grünordnerischen Festlegungen zudem mit einem positiven Effekt auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Da der Fruchtkasten Scheer bzw. das Gebäude „Sigmaringer Straße 13“ vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung eingestuft ist, erfolgt der Umbau in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Es sind keine weiteren Denkmale auf dem Plangebiet vorhanden, weshalb keine Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft gering.

## 8 Flächenbilanzierung

*Tabelle 1: Flächenbilanzierung*

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
<b>Öffentliche Grundstücksfläche</b>	<b>0,88</b>	<b>100</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	0,31	35
Öffentliche Grünflächen	0,22	25
überbaubare Flächen	0,35	40
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>0,88 ha</b>	<b>100</b>