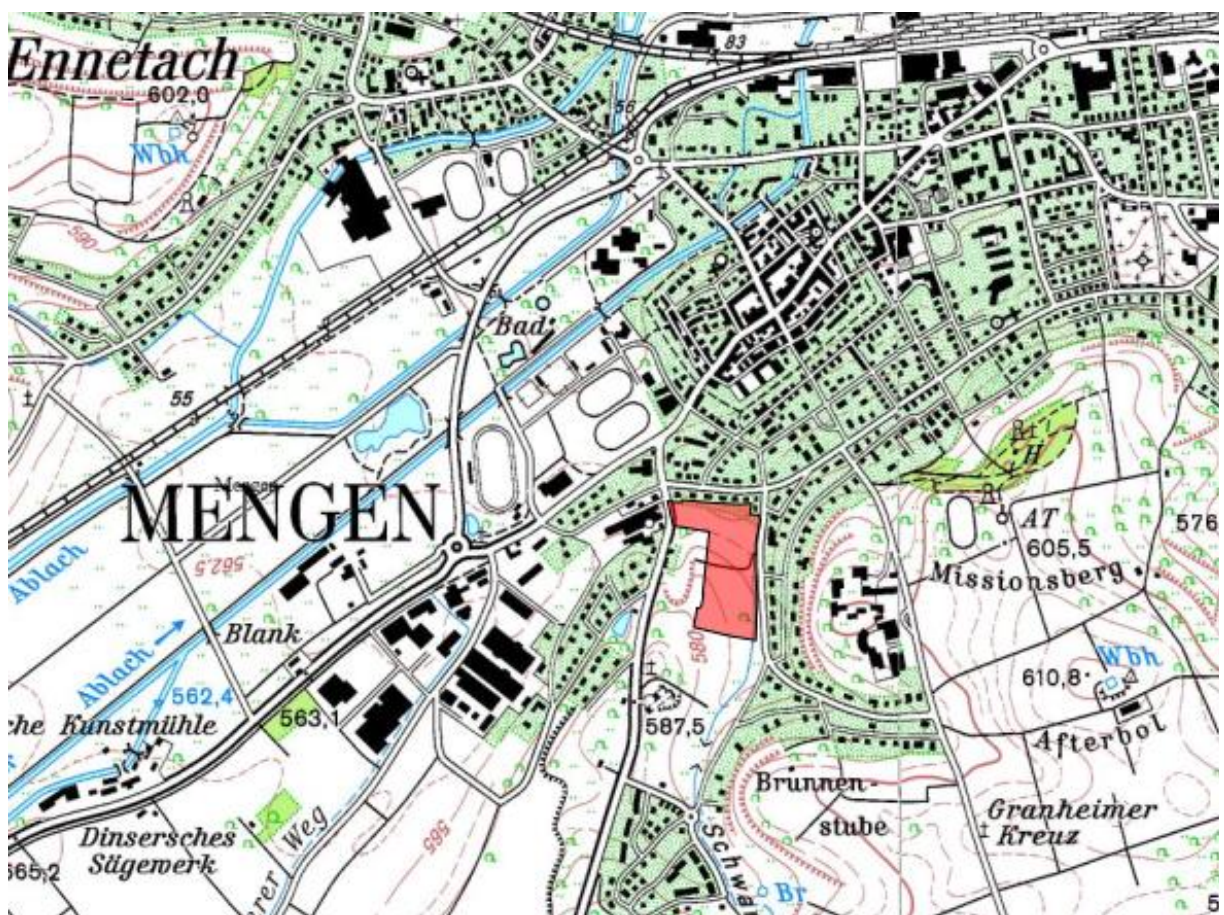


Stadt Mengen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Ziegeleschle" gemäß §13a BauGB

Satzung und Begründung

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



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Ziegeleschle" gemäß §13a BauGB
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Stadt Mengen
Hauptstraße 90
88512 Mengen



Telefon: 07572 607-0
Telefax: 07572 607-700
E-Mail: info@mengen.de
Web: www.mengen.de

Vertreten durch: Stefan Bubeck

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

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

Memmingen, den 15.03.2022

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	10
2.6	Sonstige Planzeichen	12
2.7	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	12
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
3.1	Planzeichen	12
3.2	Weitere Hinweise durch Text	14
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	18
1	Präambel	18
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	20
2.1	Dachgestaltung	20
2.2	Sonstige Festsetzungen	21
C	Begründung	24
1	Planungsanlass	24
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB	25
3	Planungsrechtliche Vorgaben	25
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	25
3.2	Flächennutzungsplan	26
4	Das Baugebiet	27
4.1	Lage, Größe und Nutzung	27
4.2	Baugrund und Topographie	27

4.3	Altlastenverdachtsfläche	29
4.4	Erschließung	29
4.5	Lärmemissionen	31
4.6	Bau- und Bodendenkmäler	31
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	31
5.1	Städtebauliches Konzept	31
5.2	Grünordnerisches Konzept	32
6	Festsetzungskonzept	33
6.1	Art der Baulichen Nutzung	33
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	33
6.3	Bauweise und Baugrenzen	34
6.4	Grünordnung	34
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	35
7.1	Dachgestaltung	35
7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	36
8	Naturschutzfachliche Belange	37
9	Erschließung	40
9.1	Wasserversorgung	40
9.2	Abwasserentsorgung	40
9.3	Strom- und Niederstromversorgung	40
9.4	Nahwärmeversorgung	40
9.5	Abfallentsorgung	40
D	ANLAGE	41
1	Artenschutzrechtliche Einschätzung Streuobstbestand	41
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	41
1.2	Bestand	42
1.3	Artenschutzrechtliche Bewertung	42
1	Zusammenfassung	43

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Geltungsbereich im Ort	24
Abbildung 2:	Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	26
Abbildung 3:	Grundwasserstände im Plangebiet, 21.02.2019	28
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept Ziegeleschle, Oktober 2018	30
Abbildung 5:	Heckenstrukturen südwestlich des Plangebietes	38

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Mengen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Ziegeleschle“ in öffentlicher Sitzung am 15.03.2022 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ziegeleschle“ wird gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 15.03.2022 und umfasst die Flurstücks-Nummer 3039, 3040, 3042, 2845/1, 2845/2 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 3041 und 3603/3 der Gemarkung Stadt Mengen und hat eine Größe von ca.2,9 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ziegeleschle“ besteht aus der Satzung vom 15.03.2022 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom 15.03.2022. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 15.03.2022 beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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.

-
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
 - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ziegeleschle“ gemäß §13a BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit Begründung (Seite 1 bis 44) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 15.03.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.03.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ziegeleschle“ gemäß §13a BauGB der Stadt Mengen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck

2 Planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ziegeleschle“

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Unzulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

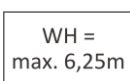
2.2 Maß der Baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

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

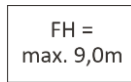
Hofzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.



Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: 6,25 m

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die

Verbindungsline zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.



Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 9,00m

In Meter. Gemessen ab Oberkante Rohfußboden (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First.

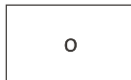
ROK
max. +0,3

Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (ROK)

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf max +0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite liegen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier +0,3 m) ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

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



Baugrenze

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

- Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Gebäudes dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen (EDH)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.



Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Abgrenzung für Garagen/Carports (GA)

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

Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung gem. LBO

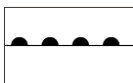
2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

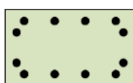
Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist in diesen Bereichen unzulässig

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

straßenbegleitende Grünflächen als Rasen/Schotterrasen, wasser-durchlässige Ausführung



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:

Gewässerrandstreifen

Entwicklung eines durchgängigen Gewässerrandstreifens durch Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes durch Initialpflanzung standortgerechter Gehölzarten (Weiden-; Erlenarten, Traubenkirsche etc.) und Zulassen von Sukzession. Hierfür ist zertifiziertes gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland, zu verwenden.

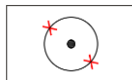
Der Gewässerrandstreifen ist gem. § 34 Abs 4. WHG zu sichern. Auf dem gesamten Gewässerrandstreifen sind Neuanpflanzungen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die

Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder die Gehölzpflege im Rahmen der Gewässerunterhaltung, nicht zulässig.

Des Weiteren sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig.



Bestandsbaum, zu erhalten



Bestandsbaum, zu roden/ersetzen

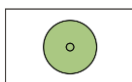
Vor einer Rodung ist zu prüfen, ob ein Erhalt möglich ist.

Im Falle einer Rodung sind Ersatzbäume zu pflanzen und etwaige Lebensstätten durch geeignete Maßnahmen zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Wenn Höhlenbäume von der Rodung betroffen sind, ist der Torso der Bäume möglichst komplett in die weiteren Streuobstbereiche innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Die Umsetzung der Torsi ist im Zeitraum zwischen März und April durchzuführen, um sicherzustellen, dass sich keine überwinterten Fledermäuse und keine Wochenstuben von Fledermäusen in den Baumhöhlen befinden. Die Arbeiten müssen durch Fachpersonal artenschutzfachlich begleitet werden (inkl. Fotodokumentation und Bericht).

Für die umgesetzten Bäume müssen zudem mindestens im Verhältnis von 1 zu 1 weitere Bäume in der bestehenden Streuobstwiese oder in Streuobstbereichen im nahen Umfeld neu gepflanzt werden (Mindesthöhe von 1,40m).

Für Bäume ohne Höhlenstrukturen haben Ersatzpflanzungen zu erfolgen, ihr Holz und Reisig hat auf der Streuobstwiese zu verbleiben (z.B. als Totholz-/Reisighaufen).



Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

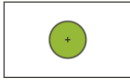
Mindestens einer der Bäume ist straßenbegleitend zu pflanzen.

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

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur

Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom Dezember 1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

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



Zu pflanzender Obstbaum, Lage festgelegt

Standorte für die Pflanzung der zu rodenden Ersatzbäume
Anzahl abhängig von den zu rodenden Bestandsbäumen

**Garten-
gestaltung**

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig. Gehölzpflanzungen sind zu 90 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe: Pflanzempfehlungen) zu bepflanzen.

2.6 Sonstige Planzeichen

2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

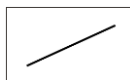
Wohneinheiten Je freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Hausgruppen sind je Reihenhauseinheit zwei Wohneinheiten zulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



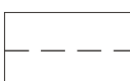
Haupt- und Nebengebäude (nachrichtliche Darstellung), Bestand



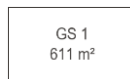
Flurstücksgrenze (nachrichtliche Darstellung), Bestand



Flurstücksnummer (nachrichtliche Darstellung), Bestand



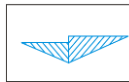
Grundstücksgrenze, Planung



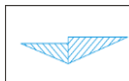
Parzellenummer und -größe, Planung



Parkplätze



Sichtdreieck übergeordnete Straßen 50 km/h (Schenkellänge 70 m)
 In den Überstreifflächen sind Sichthindernisse, höher 80 cm ab Straßenoberkante unzulässig.

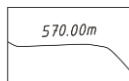


Sichtdreieck Erschließungsstraßen 30 km/h (Schenkellänge 30 m)
 In den Überstreifflächen sind Sichthindernisse, höher 80 cm ab Straßenoberkante unzulässig.

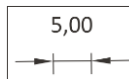


Schutzstreifen L 268:

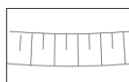
Bauliche Anlagen sind unzulässig. Stellplätze, Lagerflächen, Zäune, Sickermulden und Sickerbecken sind dann zugelassen, wenn keine Sicht- einschränkungen gegeben sind und die Abstände zum Fahrbahnrand der L 268 so gewählt werden, dass Schutz- einrichtungen gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ nicht notwendig werden.



Höhenlinie



Bemaßung



Geplante Bodenmodellierung



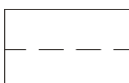
Geplantes Sickerbecken



Geplanter öffentlicher Fußweg/Pfad, genaue Lage variabel unbefestigte Ausführung, „Trampelpfad“



Überflutungsfläche HQextrem



Bachverrohrung



Schwefelgraben, Bestand (lagegenau)



Umgriff „Modellquartier 2030“

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind vorrangig heimische Arten zu verwenden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

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

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

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

Zwerghecken:

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

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

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) gelten.

-
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).
- Bei Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).
- Immissionen** Das Baugebiet grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Fläche an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.
- Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.
- Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit** Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.
- 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.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vor-gesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen zu beachten.

Abfall

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 da-maligen 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.

Bauschutzbereich Luftraum

Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Niederschlagswasser / Starkregen

Die nördlichen Grundstücke liegen teilweise im Bereich, der derzeit als HQ extrem gekennzeichnet wird. In der Entwässerungsplanung ist dieser Sachverhalt bereits berücksichtigt und durch die Entwässerungsleitungen sowie die Dimensionierung und Situierung des Sickerbeckens sind diese bisherigen Überflutungsflächen reguliert. Dennoch können bei extremen Hochwasserereignissen/Starkregen Rückstauungen nicht

ausgeschlossen werden. Eine wasserdichte Bauausführung der Keller-geschosse wird empfohlen.

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

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 de-zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur natur-verträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Beleuchtung

Im Bereich der Park/Stellflächen und Außenanlagen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden: Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, kein Lichtabstrahlung oberhalb vom 85° zur Senkrechten, staubdicht eingekoffert.

Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendigste Minimum zu reduzieren. Nach Möglichkeit sind Bewegungsmelder zu verwenden, um Beleuchtungszeiten zu reduzieren.

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände, die freie Landschaft noch den Ortsrand anstrahlen.

Sonstige Ergänzende Hinweise

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen beziehungsweise privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

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 jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mengen am 15.03.2022 die zum Bebauungsplan mit Grundordnung „Ziegeleschle“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Ziegeleschle“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 15.03.2022 und umfasst die umfasst die Flurstücks-Nummer 3039, 3040, 3042, 2845/1, 2845/2 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 3041 und 3603/3 der Gemarkung Stadt Mengen und hat eine Größe von ca.2,9 ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom 15.03.2022.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Ziegeleschle“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit Begründung (S. 18 bis 44) sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 15.03.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.03.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck

In-Kraft-Treten

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

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck

2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

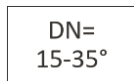
2.1 Dachgestaltung



Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes: Satteldach (SD)

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach).

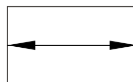
Auf Garagen und Carports sind auch Flachdächer erlaubt. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen). Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).



Zulässige Dachneigung: 15 bis 35°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

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



Firstrichtung, zwingend

Dachüberstände Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitest überragenden, durchgehenden Bauteil des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 1,0 m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

Bedachung Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Windfang etc.) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestetes Dach, Metalleindeckungen oder Glas.

Wiederkehre und Zwerchgiebel Gebäude mit Dachneigungen unter 28°: Wiederkehre und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
Gebäude mit Dachneigungen ab 28°: Wiederkehre und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).

- Dachaufbauten** Gebäude mit Dachneigungen unter 28°: Dachgauben sind nicht zulässig.
- Gebäude mit Dachneigungen ab 28°: Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5m.
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m. (§ 74 Abs.1 LBO).
- Solartechnische Anlagen** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.
- Aufständungen sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 1,0 m.

2.2 Sonstige Festsetzungen

- Geländemodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung, sind nicht zulässig (§ 74 Abs.3 LBO). Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht zulässig. Auffüllungen und Anböschungen sind nur in erforderlichem Umfang zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen. Sie sind entlang des Straßenraumes nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m (ab Bestandsgelände) zulässig.
- Werbeanlagen** Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Innerhalb der Sichtdreiecke Einmündung L 268 sind jegliche Werbeanlagen unzulässig.
- Einfriedungen** Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune auszubilden. Die Einfriedung muss mindestens 10 cm über dem Grund enden. Im Bereich der Sichtdreiecke zur L 268 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- Laubgehölzhecken (siehe Pflanzliste) sind zulässig.
- Sockel- und Stützmauern sind unzulässig.

Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. (§ 74 Abs.3 LBO).

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,3 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Niederschlagswasser/ Versickerung/ Grundwasser

Niederschlagswasser ist über die belebte Oberbodenschicht mind. 30 cm zu versickern.

Überschüssiges privates Oberflächenwasser ist in den Regenwasserkanal der Stadt Mengen einzuleiten.

Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

Das auf öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser soll in die im Nordosten liegende Mulde abgeleitet, gesammelt und dort versickert und bei Bedarf gedrosselt eingeleitet werden.

PKW - Stellplätze

Stellplätze: Es sind 2 Stellplätze pro WE innerhalb des Grundstücks zu erstellen.

Stauraum vor Garagen: Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).

Freileitungen

Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation und so weiter sind nicht erlaubt (§74 Abs. 1 LBO).

Außenantennen Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Mengen (Unterzentrum) liegt im Nordosten des Landkreises Sigmaringen, zwischen den beiden Mittelzentren Sigmaringen und Bad Saulgau, welche beide rund 15km entfernt liegen und über die B 23 beziehungsweise B 11 direkt und gut erreichbar sind.

Die Stadt hat mit ihren fünf Stadtteilen rund 9.800 Einwohner, wovon knapp 6.000 in der Kernstadt leben. Die Stadt liegt an der Bahnlinie von Ulm nach Donaueschingen und wird stündlich frequentiert. Durch seine verkehrsgünstige Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 32 und B 311 sowie der Landesstraßen L 283 und L 268 und die topographisch günstige, ebene Lage hat sich Mengen schon früh zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben entwickelt. Denn bereits im Mittelalter war Mengen wichtiger Umschlags- und Handelsplatz. Mengen verzeichnete in den vergangenen Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnbauland, was v.a. durch Neuausweisungen in den Orts- und Stadtteilen gedeckt wurde. In der Kernstadt selbst ist dennoch weiterhin eine große Nachfrage an Wohnraumbedarf vorhanden. Die Nachfrage nach Eigenheimhäusern hat in den vergangenen Monaten und Jahren erkennbar zugenommen. Insbesondere junge Familien sind hierbei vermehrt mit dem Wunsch nach Häusern und Baugrundstücken an die Stadt herangetreten.

Um insbesondere junge Menschen und Familien am Ort halten zu können, hat es sich die Stadt deshalb zum Ziel gesetzt, die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von familiengerechtem Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Mengen im Südwesten des Stadtgebietes von Mengen - in der Nähe der ehemaligen Ziegelei - das rund 2,9 ha große Plangebiet „Ziegeleschle“ zu entwickeln.

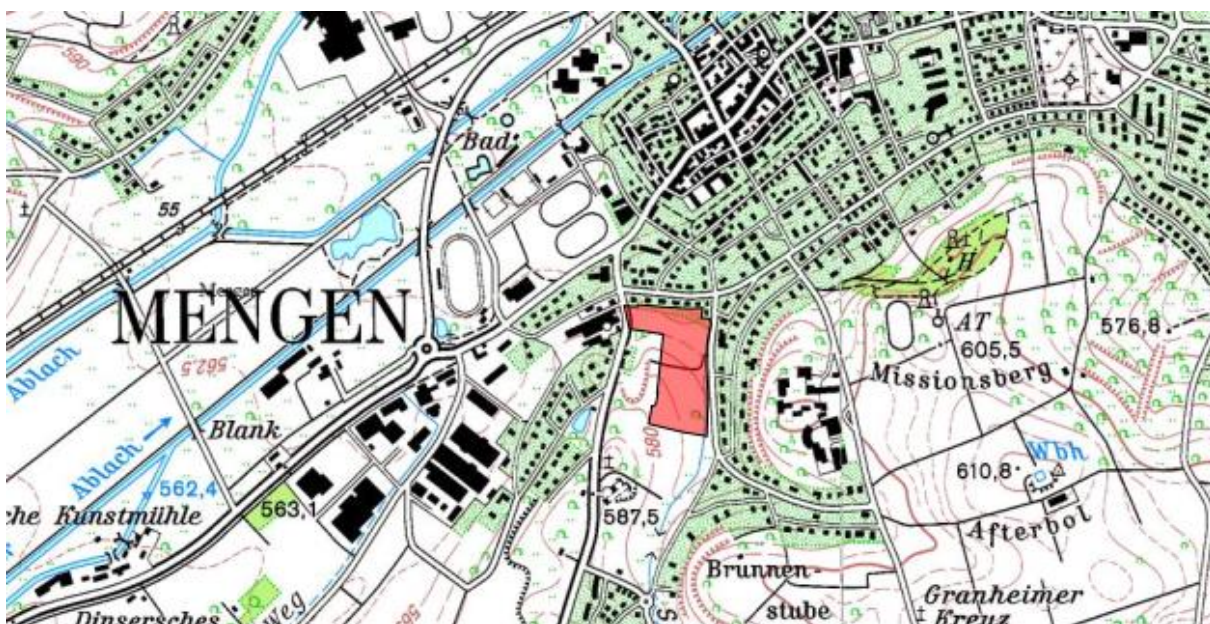


Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich im Ort

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Ziegeleschle“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m², die im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt ist, an drei Seiten direkt an das Stadtgebiet anschließt, von vier Seiten erschlossen ist und somit als Innenentwicklung zu betrachten ist. 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 Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Stadt Mengen der Gebietskategorie „Verdichtungsbereich Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zu. Großräumig ist der Bereich als „strukturschwacher Raum“ eingestuft, dessen Stärkung, Entwicklung und Umstrukturierung ein Schwerpunkt der Raumordnung ist.

Das Unterzentrum Mengen liegt am Kreuzungspunkt zweier übergeordneter Entwicklungsachsen: der „Diagonalachse“ (Ravensburg – Sigmaringen – Balingen) sowie der „Donautalachse“ (Ulm – Ehingen – Meßkirch – Tuttlingen). „Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden.“ (LEP Z 2.6.4)

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, 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“ (G.2.4.3).

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist folgendes Leitziel für die Siedlungsentwicklung definiert: „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen (Siedlungsschwerpunkten) zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben“ (Z 2.3.2). Das Unterzentrum Mengen ist als einer dieser „Siedlungsbereiche“ ausgewiesen.

Ein besonderes Augenmerk bei der Siedlungsentwicklung kommt im LEP 2002 der Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu. „Die Siedlungsentwicklung ist 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. (Z. 3.1.9)“

Sowohl die bevorzugte Schaffung von Wohnraum an zentralen Orten (Unterzentrum) bzw. entlang von Entwicklungsachsen als auch die Reaktivierung innerörtlicher Baulandreserven entsprechen vollumfänglich den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Wohnbauflächen dar. Nach Nordwesten, Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Im Südwesten grenzt eine Mischgebietsfläche und im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. In unmittelbarer Entfernung befindet sich im südwestlichen Anschluss ein Schießübungsplatz, der in eine Grünfläche eingebettet ist.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnung „Ziegeleschle“ liegt vollumfänglich innerhalb der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und

entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht vorzunehmen.

Das vorliegende Planvorhaben wird bereits von drei Seiten von Wohnbauflächen umgrenzt, daher fügt sich das Vorhaben städtebaulich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein und dient somit dem Lückenschluss.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden des Stadtgebietes von Mengen und hat eine Größe von 2,9 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst folgende Flurstücksnummern: 3039, 3040, 3042, 2845/1, 2845/2 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 3041 und 3603/3 der Gemarkung Mengen.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen vorhandene Streuobstbestand und darüber hinaus von Wohnbebauung umgrenzt. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche mit Schießanlage und darüber hinaus Wohnbauflächen. Westlich des Plangebiets befinden sich einzelne Wohngebäude, die Pfullendorfer Straße (L268) sowie darüber hinaus Wohnbauflächen aus den 1970er bis 1980er Jahren. Im Osten grenzt die Granheimer Straße mit Wohnbaugebäude sowie einem Schulkomplex an den Geltungsbereich an.

Die in der Planzeichnung als Modellquartier dargestellte Freifläche (Teilfläche der Flurstücksnummer 3041), westlich des Geltungsbereichs gelegen, soll durch eine eigenständige städtebauliche Untersuchung weiterentwickelt werden. Die Stadt erhofft sich hier aufgrund der topografischen Lage und dem Wunsch nach einem Pilotprojekt, ein autofreies Wohngebiet zu entwickeln. Dazu wird unabhängig vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine städtebauliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

4.2 Baugrund und Topographie

Gegenwärtig wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt und beinhaltet nach Norden hin zu den Bestandsgebäude eine Grünfläche mit einem Streuobstwiesenbestand, eine Baum- und Strauchhecke, die eine ehemalige Abgrabungsstelle umrahmt. Im Osten - parallel zur Granheimer Straße - befindet sich ein Schwefelgraben, der zum Teil verrohrt ist.

Das Plangebiet liegt in einer bewegten Topographie und fällt von Nord (ca. 581 m ü NHN) nach Süd (ca. 565m ü NHN) ab. Am westlichen Bereich, im Umgriff Modellquartier, befindet sich eine Geländevertiefung. Vermutlich wurden hier in der Vergangenheit Schluss- und Tonböden der Unteren Süßwassermolasse gewonnen (fm geotechnik, Geotechnisches Gutachten vom 07.05.2019).

Das Geotechnische Gutachten von fm geotechnik (07.05.2019) kommt zu folgenden weiteren Ergebnissen:

Geomorphologische Situation

„Der tiefere Untergrund wird im Untersuchungsgebiet von den tertiären Böden der Unteren Süßwassermolasse gebildet. Während der Risseiszeit wurden auf die Molasseböden Moränensedimente abgelagert welche lokal wieder erodiert wurden und im Schichtenverlauf fehlen. Im Bereich von Hängen wurden im Holozän durch Abschwemmvorgänge Hangablagerungen über den Moränensedimenten aufgeschüttet. Im späteren Holozän verwitterten die Hangablagerungen und die Moränensedimente und es bildete sich eine Verwitterungsdeckle aus.

Im Bereich des Baugebietes Ziegeleschle schließt eine Mutterbodenauflage die Schichtung nach oben hin ab.“

Bodenschichten

„Anhand der ausgeführten Aufschlüsse kann am Projektstandort von folgender genereller Schichtenfolge ausgegangen werden:

- Mutterboden / Ackerkrumme
- Verwitterungslehm
- Hangablagerungen
- Grundmoräne / Moränenkies / Moränensand
- Untere Süßwassermolasse“

Grundwasserverhältnisse

Folgende Wasserstände wurden gemessen:

Untersuchungs- punkt	Wasser angebohrt		Wasser nach Bohrende*	
	m u. Gel.	m ü. NN	m u. Gel.	m ü. NN
RKS1/19	k. W. bis Endtiefe 3,20 m u. GOK	k. W. bis Endtiefe 574.54 m ü. NN	-	-
RKS2/19	k. W. bis Endtiefe 6,00 m u. GOK	k. W. bis Endtiefe 565.91 m ü. NN	-	-
RKS3/19	k. W. bis Endtiefe 3,10 m u. GOK	k. W. bis Endtiefe 567.48 m ü. NN	-	-
RKS4/19	k. W. bis Endtiefe 4,80 m u. GOK	k. W. bis Endtiefe 565.48 m ü. NN	-	-
RKS5/19	Nicht messbar	Nicht messbar	4,04 (MG)	561.68
SG1/18	k. W. bis Endtiefe 3,00 m u. GOK 29.11.2018	k. W. bis Endtiefe 562.24 m ü. NN	-	-

k. W. = kein Wasser bis zur Endtiefe angetroffen * keine Ruhewasserspiegel!
 (MG) = Moränenkies

Abbildung 3: Grundwasserstände im Plangebiet, 21.02.2019

„Als Grundwasserleiter fungiert im BG Ziegeleschle der Moränenkies. Der Grundwasserstauer wird von den Molasseböden gebildet. Grundwasser wurde jedoch nur in der tiefer gelegenen Rammkernsondierung RKS5 angetroffen. Im Bereich der Hoch- und Hangflächen war zum Untersuchungszeitpunkt kein Wasser innerhalb der Moränenkiese und -sande vorhanden.

Nach langanhaltenden Niederschlägen ist in diesen Bereichen jedoch auch mit Wasser zu rechnen. Daten zu Grundwasserhöchstständen liegen uns nicht vor.

Im Projektgebiet muss grundsätzlich mit Schicht- und Hangwasser gerechnet werden.“

Durchlässigkeit der anstehenden Böden

„Der Untergrund im Untersuchungsgebiet besteht überwiegend aus lehmigen Böden. Diese Bodenschichten sind erfahrungsgemäß schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte des Verwitterungslehms, der Hangablagerungen, der Grundmoräne, des Molassemergels, des Auelehms und des Torfs liegen erfahrungsgemäß außerhalb der Anforderungen des DWA-A 138 zur ausschließlichen Versickerung von Oberflächenwasser.

Eine Versickerung nach den Vorgaben des DWA-A138 wäre in der Schicht Moränenkies möglich. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Durchlässigkeit stark von den Anteilen der Feinfraktion eines Bodens abhängt. Sofern eine direkte Versickerung im Moränenkies erfolgen soll, wird deshalb von unserer Seite dringend empfohlen die Sickeranlage mit einem Notüberlauf zu versehen.“

4.3 Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

4.4 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt im unmittelbar südwestlichen Anschluss an das Stadtzentrum von Mengen. Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Pfullendorfer Straße (L 286) im Westen und Granheimer Straße im Osten, an die das Plangebiet angeschlossen wird. Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Weitere Erschließungsvarianten konnten aufgrund der bestehenden Gegebenheiten (unwegsames Gelände/Topographie, Schwefelgraben, bestehende Anknüpfungspunkte L268 Pfullendorfer Straße sowie Granheimer Straße) nicht weiter untersucht werden. Zudem war es der Stadt Mengen wichtig, eine effiziente Erschließung ohne Stichstraßen zu planen. Daher wurde das vorliegende Städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan gewählt.

Die in der Planzeichnung als Umgriff Modellquartier dargestellte Freifläche (Teilfläche der Flurstücksnummer 3041), westlich des Geltungsbereichs gelegen, soll eigenständig weiterentwickelt werden (siehe Abschnitt: Lage, Größe und Nutzung).



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept Ziegeleschle, Oktober 2018

4.5 Lärmemissionen

Im Norden grenzt ein Wohnbaugebiet an den Geltungsbereich.

Im Westen verläuft die Pfullendorfer Straße (L 268) welche von der Stadtmitte kommend stadtauswärts Richtung Pfullendorf führt. Die Straße geht in nordöstlicher Richtung unmittelbar in die dicht besiedelte Hauptstraße über (Stadtmitte), entlang dieser Straße finden straßenbegleitende gemischte Nutzungen (Wohnen, Handel, Kleingewerbe) statt. Im weiteren Verlauf der Pfullendorfer Straße Richtung Ortsausgang befinden sich beidseits des Straßenraumes weitere Wohngebäude. Insgesamt ist von einer üblichen innerörtlichen Lärmkulisse auszugehen.

Im östlichen Anschluss verläuft die Granheimer Straße, die als Sammelstraße den Verkehr aus dem umliegenden Wohngebiet bündelt und im Norden auf die Pfullendorfer Straße trifft. Auch von dieser Straße ist von einer üblichen innerörtlichen Lärmkulisse auszugehen.

Im Süden befindet sich die Schießanlage des KK Schützenvereins Mengen e.V. auf der Flurstücksnummer 3045/1 an der Pfullendorfer Straße. Im Jahr 1986 wurde eine Schalltechnische Beurteilung vom Büro Dipl.-Ing. Heinz Lämmle zur Beurteilung von Schießlärm erstellt. Damalige Aufgabenstellung war die Erweiterung der bestehenden Schießanlage in Form eines geschlossenen Schießstandes für Kurzwaffen Kaliber aller Art mit 5 Schießbahnen 25m Entfernung. Die durchgeführten Messungen haben ergeben, dass an den Beurteilungspunkten die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht erreicht beziehungsweise überschritten wurden. Mit der geplanten Bebauung wird nicht näher an die Lärmquelle herangerückt, als die bestehenden nächstgelegenen Wohngebäude.

4.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Bebauung sollen folgende übergeordnete Ziele verfolgt werden:

Vorrangig soll die bedarfsgerechte Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Unterzentrum ermöglicht werden. Dem Stadtrat ist es ein besonderes Anliegen, dem vorhandenen Bedarf junger Familien an freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern gerecht zu werden, weswegen, in größerem Umfang Bebauung ermöglicht werden soll.

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar südwestlich der historischen Stadtmitte von Mengen (Hauptstraße) und liegt damit unmittelbar am Übergangsbereich zwischen der dichten, historischen innerstädtischen Bauweise und den randlich angrenzenden neuzeitlichen Wohn- und

Gewerbegebieten. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Pfullendorfer Straße stellt in ihrer Verlängerung eine direkte Fortsetzung der Hauptstraße dar.

Die direkt angrenzende Wohnbebauung in Form von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern im Norden, Osten, Westen soll mit der vorliegenden Planung weitergeführt werden. Insbesondere im Hangbereich soll eine Einzelhausbebauung ermöglicht werden. Im etwas tiefer gelegenen, nördlichen Bereich sind auch verdichtete Wohnformen denkbar und städtebaulich verträglich.

Planerisches Ziel ist das Aufgreifen der Topographie und die Ermöglichung einer möglichst lockeren Bebauung, welche die regionaltypischen Wesensmerkmale aufgreifen soll. Das aufgrund der Topographie und der Lage gut einsehbare „Ziegeleschle“ soll in seiner Außenwirkung einen möglichst ruhig, homogen und naturnahen Charakter erhalten. Daher wird für alle Flächen einheitlich das Satteldach festgesetzt. Die äußeren Baureihen sollen eine gewisse Regelmäßigkeit durch die festgesetzte Firstrichtung erhalten. Durch die großen Baufenster bleibt den Bauherren ein großer Spielraum in der Situierung ihres Baukörpers, wodurch auch eine gewisse Auflockerung des Gesamterscheinungsbildes gewährleistet wird.

Neben der Außenwirkung wird ein großes Augenmerk auf die innere Erscheinung der Straßenräume gelegt. Die natürliche Höhenlage des Geländes soll aufgegriffen werden. Große Geländesprünge, Freilegungen, Abböschungen sollen durch den Höhenbezug zur Straße vermieden werden. Ergänzend soll durch die grünplanerischen Festsetzungen zur Gartengestaltung, Baumpflanzungen und Einfriedungen ein aufgelockertes und attraktives inneres Erscheinungsbild erwirkt werden.

Im westlichen Anschluss grenzt eine Entwicklungsfläche „Modellquartier 2030“ an den Geltungsbereich an. Hier ist die Entwicklung von zeitgemäßem Wohnen vorgesehen, welches über eine Investoren ausschreibung inkl. städtebaulicher Konzeption erfolgen soll. Die Erschließung soll über das geplante Erschließungsnetz erfolgen und ist in der gegenständlichen Planung bereits berücksichtigt.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Mit dem Grünordnerischen Konzept sollen vorrangig die folgenden Ziele erreicht werden:

- Aufwertung und Gliederung der öffentlichen Straßenräume durch angepasste Durchgrünung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß den zutreffenden Pflanzempfehlungen in der Satzung
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Flächenversiegelung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Erhalt und Integration des bestehenden Baumbestandes in die Planung und Schaffung neuer naturnaher Elemente und Nischen, welche wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen
- Schutz und ökologische Aufwertung des „Schwefelbaches“ und seiner Begleitflächen
- Gewährleistung naturnaher Gartengestaltungen

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) neu

entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zu einem harmonischen und stadttypischen Erscheinungsbild beiträgt und zum anderen eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) sicherstellt. Durch Festsetzungen und Hinweisen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Der Schwefelbach soll durch die Anlage eines 3 m breiten öffentlichen Gewässerrandstreifens (ergänzt durch einen 2 m Puffer auf privater Seite, der von Bebauung freizuhalten ist) in seinem Bestand und seiner ökologischen Wertigkeit geschützt und weiterentwickelt.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zugelassen sind Anlagen für Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens im Umfeld des angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt werden.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der umgebenden, relativ lockeren Bestandsbebauung im Norden und Osten des Plangebietes sowie an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Die der Versorgung des Gebäudes dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Gebäudehöhe

Durch die Festsetzung einer Oberkante Rohfußboden (ROK) soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene Topographie einfügen und dass Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die ROK wird für das Wohngebäude festgesetzt.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf max. +0,3 m über oder unter der Straße liegen und ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis

zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt ergibt unter Berücksichtigung eines Spielraumes von max. +0,3 m die Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle. Durch diese Festsetzung soll entlang des Straßenraumes ein homogenes Erscheinungsbild gewährleistet und auf Grundlage der vorgeschlagenen Anordnung der Gebäude zugleich eine möglichst flexible Anpassung für die Bauwerber ermöglicht werden.

In Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude im Norden und Osten des Plangebietes soll mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,25 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,00m, von der Rohfußbodenoberkante ausgehend, ein einheitliches Ortsbild entstehen, Blickbezüge geschaffen und Verschattung vermieden werden. Grundsätzlich zielt die geplante Bebauung auf eine einheitliche Bebauung innerhalb des Plangebietes und einer einheitlichen Höhenentwicklung in Bezug auf die umgebende Bebauung ab.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzelhäuser sowie in den tiefen gelegenen Bereichen auch Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, um hier die Möglichkeit des verdichteten Bauens zu ermöglichen.

Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung.

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

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

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 2,5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum.

6.4 Grünordnung

Die im südlichen Anschluss an die südliche Häuserzeile der Zeppelinstraße liegende Streuobstwiese wird nicht überplant und soll als solche erhalten sowie gestärkt werden. Im Bereich der erforderlichen Versickerungsfläche ist zu überprüfen, ob Baumrodungen unvermeidlich sind. Sollten diese erforderlich sein, sind Ersatzbäume zu pflanzen und die etwaigen Lebensstätten in den Altbäumen in Abstimmung mit der UNB durch geeignete Maßnahmen zu erhalten bzw. rechtzeitig zu verlagern

(z.B. Erhalt Baumtorso). Inmitten der Grünfläche soll der bestehende Pfad für Fußgänger sowie die Bestandsbäume erhalten bleiben.

Der Schwefelgraben, im Osten des Plangebietes soll ebenfalls erhalten bleiben und durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens in seinem Bestand und seiner ökologischen Wertigkeit geschützt werden.

Auf den privaten Bauflächen ist je angefangener 500 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, mindestens ein Baum pro Grundstück ist jedoch entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen. Neben ihrer ökologischen Wertigkeit soll mit dieser Festsetzung gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Straßenraumes eine deutlich wahrnehmbare und standortgerechte Durchgrünung erhält. Ziel ist auch die Verwendung von standortgerechten Bepflanzungen. Die Gärten sollen möglichst standortgerecht und insektenfreundlich gestaltet und angelegt werden, damit sie als Lebensraum für heimische Arten genutzt werden können. Das Baugebiet soll darüber hinaus ökologisch durchlässig sein. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere müssen deshalb beispielsweise Einfriedungen mindestens 10 cm über dem Grund enden.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen:

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit 15 – 35° Dachneigung. Zielsetzung ist, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erreichen. Einheitliche Hauptfirstrichtungen wurden am Rand des Gebietes, zu den bestehenden Gebäuden hin festgesetzt, um hier eine einheitliche Gebäudestruktur zu erreichen. Auch in Hinblick auf solartechnische Anlagen und die Möglichkeit einer energetischen Bauweise wurden hier Ost-West Gebäude festgesetzt. Innerhalb des Gebietes wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies erscheint an dieser Stelle im Ort, wo keine übergeordneten Blickbeziehungen bestehen, städtebaulich vertretbar. Die Festsetzungen hierzu sind für den gesamten Geltungsbereich einheitlich.

Dachdeckung:

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

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

Wiederkehre, Zwerchgiebel, Dachgauben:

Aus gestalterischen Gründen sind Wiederkehre und Zwerchgiebel nur auf Dächern mit einer Dachneigung von über 28° und in einer maximalen Breite von 30% der Gebäudelänge zulässig.

Dachgauben sind ebenfalls nur auf Gebäuden mit Dachneigungen über 28° zulässig. Der Mindestabstand zur Giebelseite muss dabei 1,5 m und zum First des Hauptdaches 0,5 m betragen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen:

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Sie müssen jedoch in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Mindestabstände zum First bzw. zur Giebelseite müssen eingehalten werden. Aufständerungen sind unzulässig.

7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser:

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Überschüssiges privates Oberflächenwasser ist in den Mischwasserkanal der Stadt Mengen einzuleiten. Das private Oberflächenwasser der Grundstücke 6 bis 14 kann in den im Osten liegenden Schwellgraben eingeleitet werden.

Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

Das auf öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser soll in die im Nordosten liegende Mulde abgeleitet, gesammelt und dort versickert werden.

PKW-Stellplätze und Stauraum vor Garagen:

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

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

Einfriedungen:

Durch Regulierungen der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet werden und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Unverhältnismäßig hohe, straßenbegleitende Einfriedungen sollen vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,2 m begrenzt und hinsichtlich der Ausführung Festsetzungen getroffen (senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune). Die Errichtung von Mauern bzw. Sichtschutzmatten ist untersagt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

Zudem dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,3 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

Werbeanlagen:

Laut Art der Baulichen Nutzung sind im Plangebiet unter anderem die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Daher werden auch Werbeanlagen zugelassen. Um das Gesamterscheinungsbild dadurch nicht zu beeinträchtigen, wird die Errichtung der Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Gestaltung reglementiert: Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist maximal nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

8 Naturschutzfachliche Belange

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§13a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Um Konflikte mit Natur- bzw. Artenschutz zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet bzw. grenzt daran an. Auf dem Areal selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotopflächen oder Naturdenkmäler. Die Stadt Mengen liegt innerhalb des Naturparkes Obere Donau, der im Süden Baden-Württembergs liegt und große Teile der Landkreise Tuttlingen, Sigmaringen, Zollernalb und Biberach umfasst.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich am östlichen Rand zur Granheimer Straße der Schwefelgraben, der zum Teil verrohrt ist. Weitergehende Fließ- und Stillgewässer liegen keine vor.

Das Gelände wurde im Rahmen einer Relevanzbegehung auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten hin überprüft:

Als planungsrelevante Vogelart konnte der Feldsperling nachgewiesen werden. Aufgrund der Höhlenbäume kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser im Planungsgebiet brütet. Eine vollständige

Erfassung der Brutvögel wurde aufgrund der getroffenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen, stattdessen wird eine worst-case-Betrachtung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Habitate vorgenommen. Das höchste Potential für Brutvögel bietet die Hecke, die im Südwesten an den Geltungsbereich grenzt. Ein Vorkommen von Haus- und Feldsperling sowie Goldammer und Dorngrasmücke in diesem Bereich ist möglich. Als Brut- und Nahrungshabitat eignen sich dabei vor allem die Saumbereiche westlich der Hecke, in die nicht eingegriffen wird (nicht im Geltungsbereich). Das Vorhaben kann sich durch das Heranrücken der Bebauung auf der Ostseite dennoch negativ auf die Habitatfunktion der Hecke auswirken. Daher ist ein Mindestabstand von mehr als 15 m zwischen Hecke und Bebauung sichergestellt. Die Hecke liegt im Bestand 17 m westlich des geplanten Geltungsbereiches (siehe Abbildung 5) und der hier geplanten Straßenführung bzw. weist damit einen Abstand von (im Minimum) 27 m zu den geplanten Baukörpern auf. Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche eignet sich durch den Maisanbau und die zahlreichen vertikalen Strukturen im Umfeld nicht für bodenbrütende Vogelarten.



Abbildung 5: Heckenstrukturen südwestlich des Plangebietes

Die im Norden des Geltungsbereichs liegende Streuobstwiese stellt ein potentielles Habitat für Brutvögel dar. Der Streuobstbestand ist auch für die Artgruppe der Fledermäuse potenziell geeignet, wobei eine Nutzung durch die Tiere durch das weitere Umfeld begünstigt wird. Die Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs kommen allerdings für die Artgruppe prinzipiell nur als temporäre Zwischenquartiere in Frage; sie übernehmen keine essentielle Leitlinienstruktur. Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Teil des Untersuchungsraums ist für die Artgruppe der Fledermäuse als Jagdrevier von untergeordneter Bedeutung, während die kleinflächige Schafweide mit einem zu erwartenden,

höheren Insektenaufkommen durchaus als Jagdrevier genutzt werden dürfte. Da sich im Umfeld des Geltungsbereichs weitere, großflächigere Jagdgebiete befinden, stellt die Schafweide jedoch kein essentielles Jagdrevier dar.

Ein Vorkommen xylobionter Käfer innerhalb des Geltungsbereichs erscheint unwahrscheinlich. Die nördliche Streuobstwiese weist ein etwas höheres Potential für die Artengruppe auf, jedoch sind die Strukturen auch hier suboptimal. Da die betroffenen beiden Baumtorsi versetzt werden (siehe unten), wird diesbezüglich von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Lebensstätten dieser Artengruppe ausgegangen.

Ein Eingriff in die Gewässerstruktur des Schwefelgrabens ist mit Umsetzung des Vorhabens nicht verbunden.

Im Zuge der Gestaltung des Retentionsbeckens ist die Entfernung von (zwei) Höhlenbäume unvermeidlich. In diesem Bereich wurde eine artenschutzfachliche Einschätzung des Streuobstbestandes (siehe Anlage) durchgeführt. Aus topographischen und wasserwirtschaftlichen Gründen ist kein alternativer Standort für das Retentionsbecken möglich. Eine Verpflanzung der kompletten Bäume ist aufgrund ihres Alters und der Größe nicht möglich.

Der jeweilige Torso der betroffenen Höhlenbäume Bäume ist jedoch möglichst komplett in die weiteren Streuobstbereiche innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Sollten aus technischen Gründen im Vorfeld der Umsetzung der Torsi Äste oder weitere Baumteile entfernt werden müssen, müssen die zu entfernenden Strukturen im Vorfeld durch eine artenschutzfachliche Fachkraft untersucht werden. Die Umsetzung der Torsi ist im Zeitraum zwischen März und April durchzuführen, um sicherzustellen, dass sich keine überwinternden Fledermäuse und keine Wochenstuben von Fledermäusen in den Baumhöhlen befinden. Die Arbeiten müssen durch Fachpersonal artenschutzfachlich begleitet werden (inkl. Fotodokumentation und Bericht). Für die umgesetzten Bäume müssen zudem mindestens im Verhältnis von 1 zu 1 weitere Bäume in der bestehenden Streuobstwiese oder in Streuobstbereichen im nahen Umfeld neu gepflanzt werden. Diese Bäume tragen zur Verjüngung der Streuobstwiese bei. Dennoch sollten bei den Neupflanzungen möglichst alte Bäume verwendet werden, die eine Mindesthöhe von 1,40 nicht unterschreiten.

Weitere planungsrelevante Arten sind auf Grund der Habitatausstattung auszuschließen.

Bei der Baufeldfreimachung sind generell die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Es liegen weder Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. Da die Erschließung über bereits bestehende Straßen erfolgt, sind zwar verkehrsbedingte Beeinträchtigungen in das angrenzende Wohngebiet zu erwarten, diese sind aber als unkritisch zu bewerten.

Beim Schutzgut Boden sowie Fläche ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu

berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von vorwiegend 0,4 in Bebauungsplan soweit als möglich reduziert wird.

Die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, hier werden zudem ebenfalls entsprechende Maßnahmen festgesetzt (z. B. Einleitung Niederschlagswasser in gemeindlichen Regenwasserkanal, Gewässerrandstreifen Schwefelgraben).

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet aus Sicht des Landschaftsbildes aufgrund der bestehenden Obstbäume eine mittlere bis hohe Wertigkeit, wobei die Streuobstbäume im Norden des Geltungsbereiches erhalten bleiben sollen.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach überwiegend als mittel-stark zu bewerten und können mittels geeigneter Maßnahmen gut vermieden beziehungsweise kompensiert werden.

9 Erschließung

9.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Mengen.

9.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden städtischen Mischwasserkanal. Das Abwasser wird der Kläranlage Mengen zugeführt, welche im Eigenbetrieb der Stadt betrieben wird.

9.3 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Mengen.

Sämtliche Erschließungsleitungen und zugehörige Anlagen im öffentlichen Bereich werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages den Stadtwerken Mengen übergeben.

9.4 Nahwärmeversorgung

Das Baugebiet wird an die städtische Nahwärmeversorgung angeschlossen.

9.5 Abfallentsorgung

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

D ANLAGE

1 Artenschutzrechtliche Einschätzung Streuobstbestand

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegeleschle“ ist ein Retentionsbecken für den Hochwasserschutz geplant. Im Bestand stehen in diesem Bereich fünf Streuobstbäume, die potenziell einen Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Insekten und weitere Tierarten darstellen und beim Bau des Beckens voraussichtlich entfernt werden. Um den Sachverhalt artenschutzrechtlich (BNatSchG § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5) bewerten zu können, fand daher am 11.12.2019 eine Untersuchung der betroffenen Bäume statt. Dabei wurden alle relevanten Strukturen (Höhlen, Spalten, Faulstellen etc.) erfasst. Schwer einsehbare Bereiche wurden mithilfe eines Endoskops untersucht.



Abbildung 1: Voraussichtlich entfallender Streuobstbestand

1.2 Bestand

Im Folgenden sind die einzelnen betroffenen Bäume kurz beschrieben:



Abbildung 2: Fotodokumentation des voraussichtlich entfallenden Streuobstbestands

1) Junger Apfelbaum, keine relevanten Strukturen.

2) Apfelbaum, vier Kleinhöhlen (ausgefaltete Astlöcher, maximal 25 cm tief) mit grobem Mulm. Aktuell kein Kot und keine Spuren einer Nutzung durch Vögel, Fledermäuse und andere Kleinsäuger, aber grundsätzlich hohes Lebensraumpotenzial.

3) Apfelbaum, weitgehend abgestorben. Abplatzende Rinde, dahinter viele Bohrlöcher und Fraßgänge von Insekten. Kleine Spalten (max. 1 cm breit, bis 3 cm tief), keine Höhlen. Keine Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse.

4) Alter Obstbaum (vermutlich Birne). Ein ausgefaltetes Astloch (ca. 5 cm Durchmesser) mit Kleinhöhle, darin Daunenfedern -> Vogelnest. Ein weiteres ausgefaltetes Astloch (ca. 5 cm Durchmesser), ca. 20 cm tief mit dahinter liegender, großer Höhle. Selbst mit Endoskop nicht vollständig einsehbar. Abgenutzter Rand des Höhleneingangs deutet auf eine regelmäßige Nutzung hin. Sehr hohes Potenzial für Fledermäuse und andere Tiere. Aufgrund des Stammdurchmessers und der großen Höhle auch Winterquartier- und Wochenstubenpotenzial.

5) Junger Apfelbaum, keine relevanten Strukturen.

1.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Insgesamt müssen für den Bau des Retentionsbeckens fünf Streuobstbäume entfernt werden. Westlich angrenzend bleiben mindestens 16 Bäume stehen, die eine vergleichbare Strukturvielfalt besitzen. Die Streuobstwiese bleibt also grundsätzlich erhalten. Für die entfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Nachfolgend wird geprüft, ob durch eine Rodung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG §44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 verstoßen wird, und welche Maßnahmen ggf. notwendig werden.

Die Bäume Nr. 1 und 5 sind noch sehr jung und weisen daher keine ökologisch relevanten Strukturen auf. Freibrütende Vogelarten könnten allerdings im Sommer im Kronbereich brüten. Bei einer Fällung in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar sind keine Verbotstatbestände zu erwarten. Diese Maßnahme gilt grundsätzlich für alle Bäume.

Der stark geschädigte Apfelbaum Nr. 3 besitzt keine Höhlen, sondern nur abstehende Rinde und kleine Spalten. Das Quartierpotenzial für Fledermäuse ist daher nur gering und beschränkt sich auf Einzelhangplätze. Regelmäßig genutzte Quartiere (Wochenstuben, Paarungs-, Winterquartiere) sind nicht zu erwarten. Durch eine Fällung in den Wintermonaten kann eine Tötung von Fledermäusen (und Brutvögeln, s.o.) vermieden werden. Unter der Rinde wurden viele Bohrlöcher und Fraßgänge von Insekten gefunden. Um den im Totholz vorhandenen Eiern und Larven ein Ausschlüpfen zu ermöglichen, muss das bei der Rodung anfallende Holz auf der Fläche der Streuobstwiese verbleiben.

Der Apfelbaum Nr. 2 und 4 weisen hochwertige Höhlen auf, die sowohl von Vögeln, als auch von Fledermäusen als regelmäßig genutzte Lebensstätten anzusehen sind. Aufgrund ihrer Struktur sind diese nicht adäquat durch künstliche Nisthilfen zu ersetzen. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, ob ein Erhalt der Bäume innerhalb des Retentionsbeckens grundsätzlich möglich wäre. Müssen die Bäume entfernt werden, sind zumindest die Baumtorsos im Bereich des Streuobstbestands zu erhalten. Der Kronenbereich besitzt keine relevanten Strukturen und kann daher zurückgeschnitten werden.

Ein Umsetzen der Baumtorsos ist grundsätzlich möglich. Da die Höhlen aber beinahe ganzjährig bewohnt sein können, und die betroffenen Arten störungsempfindlich sind, müssen dabei enge Zeitfenster eingehalten werden. Möglich sind die Arbeiten gegen Ende Februar und Anfang März, also zu Beginn der Aktivitätszeit von Fledermäusen und vor der Brutzeit der heimischen Vögel, oder im Oktober, nach der Vogelbrutzeit und vor der Winterruhe der Fledermäuse.

1 Zusammenfassung

Für den Bau eines Retentionsbeckens müssen bei Bedarf bis zu fünf Streuobstbäume entfernt werden. Sechzehn weitere Bäume bleiben erhalten. Ein Teil der zu rodenden Bäume besitzt ökologisch hochwertige Höhlen- und Spaltstrukturen und wird mit hoher Wahrscheinlichkeit als Lebensstätte

von Fledermäusen und Vögeln genutzt. Folgende Maßnahmen sind daher notwendig um ein Eintreten von naturschutzfachlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden:

- Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume vornehmen.
- Prüfen ob die Bäume Nr. 2 und 4 (zumindest der Baumtorso) im Bereich des Retentionsbeckens erhalten werden können. Alternativ Umsetzen des Baumtorsos innerhalb der Streuobstwiese (nur im Februar/März und Oktober möglich).
- Gehölzschnitarbeiten nur während der Wintermonate zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchführen.
- Belassen des Totholzes, sowie der abgesägten Stämme und Äste im Bereich der Streuobstwiese.