

# Stadt Mengen, Ortsteil Ennetach Landkreis Sigmaringen

# Bebauungsplan „Edelbrunnen, 1. Änderung“



## Begründung

Stand 17.12.2024 - Entwurf

Achim Ketterer  
Freier Stadtplaner

Verfahrensführende Gemeinde

**Stadt Mengen**  
Bürgermeister Philip Schwaiger  
Hauptstraße 90  
88512 Mengen

Sachbearbeitung:  
Andreas Steck

Telefon 07572-607-110  
Mail andreas.steck@mengen.de

Auftraggeber

**Kovacic Ingenieure GmbH**  
Herr Madlener  
Josefinenstraße 7  
72488 Sigmaringen

Telefon 07571-6450-12  
Mail madlener@kovacic.de

Auftragnehmer

**Achim Ketterer – Freier Stadtplaner**  
Herr Ketterer  
Mohlstraße 116  
78532 Tuttlingen

Telefon 07461-9101606  
Mail achim.ketterer@t-online.de

## Begründung

### 1 Anlass der Planung

Ennetach bildet den größten Teilort des Unterzentrums Stadt Mengen mit ca. 1.600 Einwohnern. Im fast zur Gänze aufgesiedelten Neubaugebiet Edelbrunnen, soll auf dem etwas ungünstig zugeschnittenen Grundstück 1524 eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Hierzu soll ein Teil einer nicht in Anspruch genommen Grünfläche 1512 (Versickerungsfläche) dem Baugrundstück 1524 zugeschlagen werden.

Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

### 2 Planungsraum

Das 894 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am Ortsrand von Ortsteil Ennetach und ist Bestandteil des Neubaugebietes Edelbrunnen. Das Neubaugebiet ist fast ganz aufgesiedelt, gültig ist der Bebauungsplan vom 09.01.1996.

Im Norden, Westen und Süden schließt sich Bebauung des Neubaugebietes an, im Osten die Baugrundstücke 1511 und 1510, sowie ein Teil des Grünbereiches auf Flurstück 1512.

Die Erschließung soll über die Straße Cyprianweg erfolgen.

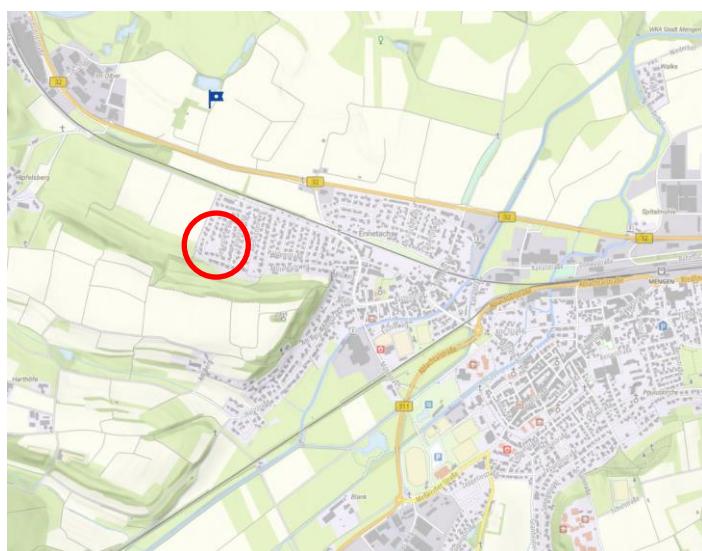


Abb. 1 Übersichtskarte (Quelle: Geoportal BW)

### 3 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1524 und Teile der Flurstücke 1540 (Cyprianweg) und 1512 (Grünfläche). Das Grundstück ist nach Norden geneigt und weist einen Höhenunterschied von 0,92 m bis 1,74 m auf.



Abb. 2 Übersichtskarte (Quelle: Geoportal BW)

### 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### (1) Flächennutzungsplan

Der B-Plan ist aus dem aktuellen Stand des FNP (27.10.2016) entwickelt.

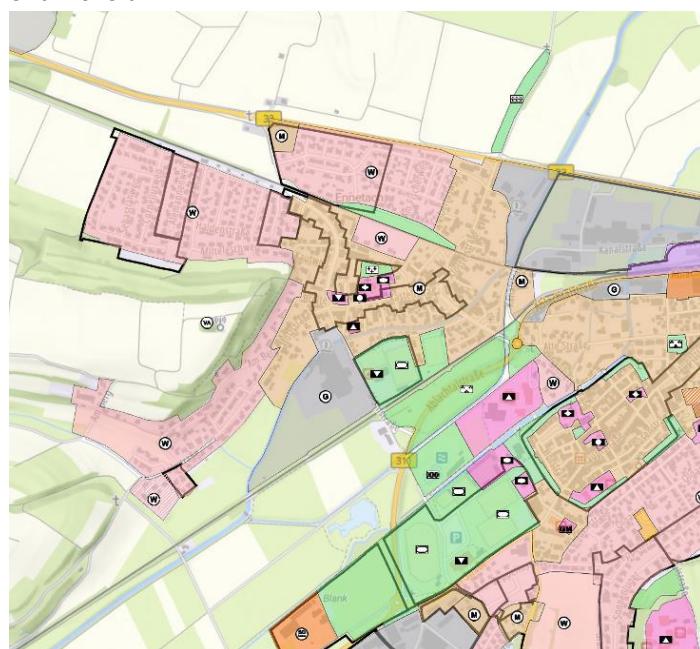


Abb. 3 Ausschnitt FNP (Quelle: Geoportal BW)

**(2) Bestehender Bebauungsplan**

Rechtsgültiger B-Plan „Edelbrunnen“ Stand (09.01.1996).



Abb. 4 Ausschnitt Bestehender Bebauungsplan Edelbrunnen  
(Quelle: Stadt Mengen)

## 5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsraum befinden sich im Besitz der Stadt Mengen.

## 6 Schutzgebiete und ökologische Belange

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes sind ausführlich in der Umweltanalyse dargelegt. Diese bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Auf den Bericht wird verwiesen.

## 7 Ziele und Zweck der Planung

### **(1) Allgemein, Bebauung**

Durch seine Topographie (Hanglage) und im Zusammenhang mit dem Zuschnitt des bisherigen Baufensters war das Restgrundstück 1524 bisher schwer zu vermarkten. Durch eine moderate Vergrößerung des Baufensters und Anpassung einiger Festsetzungen soll eine Verbesserung in Bezug auf aktuelle Anforderungen an modernes und wirtschaftliches Bauen erzielt werden. Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes werden hiervon nicht berührt.

**(2) Grünordnung, Grünflächen, Freizeitflächen**

Das grünordnerische Konzept zum Bebauungsplan wird in der Umweltanalyse ausführlich dargelegt.

## 8 Erschließung - Verkehr

Das Wohngebiet Edelbrunnen ist über den Edelbrunnenweg an das örtliche Verkehrssystem (Scheerer Straße) angegeschlossen. Im Anschlussbereich an die Scheerer Straße befindet sich auch eine ÖPNV-Haltestelle.

## 9 Technische Infrastruktur – Energiekonzept

Das Gebiet ist fertig erschlossen, die technische Infrastruktur hergestellt.

## 10 Baugrund

**(1) Bodengutachten**

Ein Bodengutachten wird nicht erstellt. Aus den angrenzenden Bereichen und Maßnahmen liegen genügend Informationen zu dieser Thematik vor.

## 11 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

**(1) Allgemeines Wohngebiet**

Im Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und orientiert sich somit am Bestand. Es dient vorwiegend dem Wohnen, lässt aber einen gewissen Spielraum für nicht störende Nutzungen zu.

**(2) Zulässige Grundfläche**

Die festgesetzte Grundflächenzahl wird beibehalten. Der Wert ergibt sich aus der Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplanes mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen, sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

**(3) Zulässige Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzungen zur Geschosszahl und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und sichern die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung in den Geländeverlauf und die Umgebung unterstützt werden. Die Regelungen begünstigen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Bebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.  
Im Planbereich sind entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan sowie entsprechend der Umgebungsbebauung maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

**(4) Bauweise, Baugrenzen**

Durch die neu festgesetzte Baugrenze soll das bisher zu knapp geschnittene Baufenster so erweitert werden, dass eine maßstäbliche und wirtschaftliche Bebauung möglich wird.

Die Festsetzung offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, orientiert sich am Bestand.

**(5) Garagen, Stellplätze**

Die Festsetzung von Garagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen ermöglicht den Bauherren die flexible Errichtung von Garagen und Carports. Durch den Mindestabstand von 5,0 m bei Senkrechttstellung entsteht zusätzliches Parkvolumen außerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen.

**(6) Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Verkehrsfläche bietet die Möglichkeit bei Bedarf den vorhandenen Seitenbereich an die neue Bebauungssituation anzupassen.

**(7) Nebenanlagen**

Die Festsetzung von Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bietet den Bauherren die bestmögliche und flexible Errichtung von Nebenanlagen.

**(8) Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

Die Bäume bieten Ersatz für die entfallenden Gehölze und bieten Lebensraum für Tiere. Die Gehölze haben durch die Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung (Maßnahme zur Klimaanpassung), filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft und bereichern das Stadtbild.

**(9) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Durch die Festsetzung des Planzeichens werden die ursprünglichen Festsetzungen (Nutzungsschablone) von den Festsetzungen (Nutzungsschablone) des Änderungsbebauungsplanes getrennt.

## 12 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

**(1) Dachform und Dachneigung**

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen entsprechen den aktuellen Anforderungen an modernes und wirtschaftliches Bauen bei gleichzeitiger Wahrung des städtebaulichen Maßstabes.

Zusätzlich werden bei Garagen, Carports und Nebenanlagen begrünte Flachdächer zugelassen um den Bauherren eine wirtschaftliche Bauweise zu ermöglichen. Die vorgeschriebene Begrünung verbessert den Klimahaushalt, hält Regenwasser zurück und filtert Schadstoffe aus der Luft. Sie dient auch der Durchgrünung des Gebietes.

## 13 Flächenbilanz

**(1) Bilanz vom 17.12.2024**

	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Gesamtfläche</b>		
Bruttowohnbauland	894,41 m <sup>2</sup>	100,00 %
Nettowohnbauland	805,18 m <sup>2</sup>	90,1 %
Verkehrsflächen	89,23 m <sup>2</sup>	9,9 %

## 14 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss GR	10.04.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Frühzeitige Behördenbeteiligung	
Auslegungsbeschluss GR	
Bekanntmachung Auslegungsbeschluss	
Planauslage	
Behördenbeteiligung	

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### **Aufgestellt:**

Tuttlingen, 17.12.2024

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

### **Anerkannt:**

Mengen, .....

Philip Schwaiger – Bürgermeister