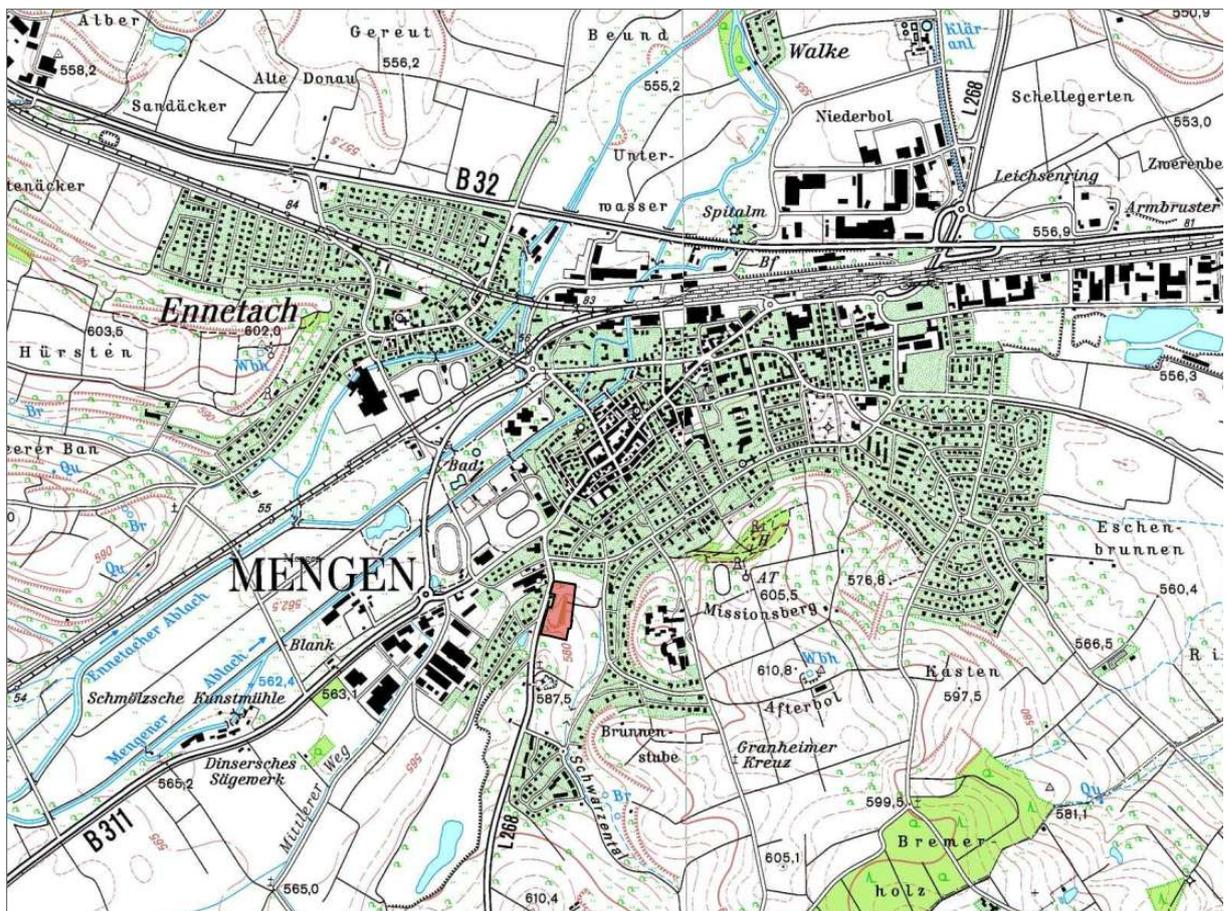


Stadt Mengen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Ziegeleschle II" gemäß §13a BauGB

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 29.07.2025

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



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Ziegeleschle II" gemäß §13a BauGB
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 29.07.2025

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: Bürgermeister Philip Schweiger

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

Sandra Bartoschek
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 29.07.2025

Sandra Bartoschek

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach baugesetzbuch (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	10
2.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	11
2.7	Immissionsschutz	12
2.8	Sonstige Festsetzungen	12
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
3.1	Planzeichen	13
3.2	Weitere Hinweise durch Text	14
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	19
1	Präambel	19
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	21
2.1	Dachgestaltung	21
2.2	Sonstige Festsetzungen	22
C	Begründung	25
1	Planungsanlass	25
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB	27
3	Planungsrechtliche Vorgaben	27
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	27
3.2	Flächennutzungsplan	29
4	Das Baugebiet	30
4.1	Lage, Größe und Nutzung	30
4.2	Baugrund und Topographie	31
4.3	Altlastenverdachtsfläche	33
4.4	Erschließung	33

4.5	Lärmemissionen	34
4.6	Bau- und Bodendenkmäler	36
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	36
5.1	Städtebauliches Konzept	36
5.2	Grünordnerisches Konzept	37
6	Festsetzungskonzept	38
6.1	Art der Baulichen Nutzung	38
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	39
6.3	Bauweise und Baugrenzen	40
6.4	Grünordnung	41
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	42
7.1	Dachgestaltung	42
7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	43
8	Naturschutzfachliche Belange	44
9	Erschließung	47
9.1	Wasserversorgung	47
9.2	Abwasserentsorgung	47
9.3	Strom- und Niederstromversorgung	47
9.4	Nahwärmeversorgung	47
9.5	Abfallentsorgung	47

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lageplan Investorenwettbewerb „Zukunftsquartier Ziegeleschle Mengen 2030“; Josef Hebel GmbH & Co.KG Bauunternehmung / Grath Architekten BDA	26
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2022 – Raumkategorien (ohne Maßstab)	28
Abbildung 3:	Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	30
Abbildung 4:	Grundwasserstände im Plangebiet, 21.02.2019	32
Abbildung 5:	Erschließungskonzept Investorenwettbewerb „Zukunftsquartier Ziegeleschle Mengen 2030“; Josef Hebel GmbH & Co.KG Bauunternehmung / Grath Architekten BDA	34
Abbildung 6:	Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung der BZS-Bauphysik GmbH vom 09.01.2024 - Abschnitt 9.1.3 (Lüftungskriterium)	35
Abbildung 7:	Rendering Investorenwettbewerb „Zukunftsquartier Ziegeleschle Mengen 2030“; Josef Hebel GmbH & Co.KG Bauunternehmung / Grath Architekten BDA	38

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mengen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Ziegeleschle II“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ziegeleschle II“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 3041/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 3041 und 3603/3 der Gemarkung Stadt Mengen und hat eine Größe von ca. 1,49 ha.

Bestandteile der Satzung

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

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Präambel

- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Ausfertigungsvermerk

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

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Philip Schwaiger

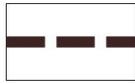
In-Kraft-Treten

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

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Philip Schwaiger

2 Planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ziegeleschle II“

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 Grundfläche (GR), hier: 330m² je Einzelhaus

Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 50% überschritten werden.

Zusätzlich darf das Grundstück durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 100% bebaut werden.

Hofzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

WA 1: GR 840m² je Baufeld (3 Hausgruppen)

WA 2: GR 330m² je Einzelhaus (1 Einzelhaus)

WA 3: GR 300m² je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus (insgesamt 4 Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser)

WA 4: GR 210m² je Einzelhaus (4 Einzelhäuser)

WA 5: GR 420m² je Baufeld (insgesamt 2-3 Doppelhäuser bzw. Hausgruppen)

WR 6: GR 280m² je Baufeld (1 Hausgruppe)

WR 7: GR 140m² je Baufeld (1 Doppelhaus)

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

II

Maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse, hier: II

Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses siehe § 2 Abs. 6 LBO BW in der bis zum 21. November 2017 geltenden Fassung.

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.

Im WA 2 und WA 4 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Die östliche Außenwand des Dachgeschosses soll dabei mindestens 1,5m hinter der unteren Fassade zurückspringen.

Eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse durch Hanggeschosse ist zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 9,30m

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: 9,30 m

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand ab Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Durch Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite die festgesetzte Wandhöhe nicht übersteigen.

Flachdach (FD): Max. zulässige Wandhöhe 9,30m bzw. 10,0m

Darüber hinaus sind Dachaufbauten wie bspw. Solarmodule inkl. Aufständigung, Lichtkuppeln oder Aufzugsüberfahrten über der Attika eines Flachdaches zulässig. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Dachkante einhalten.

Pulldach (PD): Max. zulässige Wandhöhe 8,00m

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH =
max. 10,00m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 10,00 m

Max. zulässige Firsthöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut am First.

PD: Max. zulässige Firsthöhe 10,00m

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FOK_{max} =
567,80m
üNHN

Maximal zulässige Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK), hier 567,80m üNHN

Die maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes wird für jede Parzelle bzw. jeden Abschnitt einzeln festgelegt.

Staffelungen haben dem natürlichen Gelände zu folgen.

(s. Planzeichnung)

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 § 14 BauNVO

Nebenanlagen

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

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zum Sammeln von Müll und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, Nebenanlagen zur Unterstellung von Fahrrädern (Fahrradboxen), Nebenanlagen als Ausgänge aus Tiefgaragen sind gemäß §14 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei der Anordnung der Tiefgaragenausfahrten ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen von schützenswerten Räumen anderer Gebäude ausgeschlossen sind.



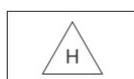
Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Doppelhäuser (D)

Es sind nur Doppelhäuser zulässig.



Hausgruppen (H)

Es sind nur Hausgruppen zulässig.



Einzel- und Doppelhäuser (ED)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Doppelhäuser und Hausgruppen (DH)

Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.



Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen (TG)

Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung gem. LBO

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



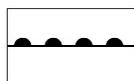
Private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung mit Zweckbestimmung: verkehrsberuhigt



Private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung mit Zweckbestimmung: Geh- und Radwege

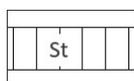


Private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung mit Zweckbestimmung: Gehweg/ Platz



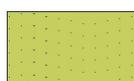
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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



Öffentliche Parkplätze

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

straßenbegleitende Grünflächen als Rasen/Schotterrasen, wasser-durchlässige Ausführung



Private Grünfläche, Verkehrsgrün

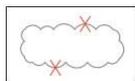
straßenbegleitende Grünflächen als Rasen/Schotterrasen, wasser-durchlässige Ausführung



Private Grünfläche mit öffentlicher Widmung, Park

Private Grünfläche als Parkanlage; Entwicklung einer zusammenhängenden Vegetationsfläche (Rasen, Wiese, Pflanzbeete);

Wege in wasserdurchlässiger Ausführung sowie bauliche Anlagen zur Parkgestaltung/ -einrichtung sind zulässig



Gehölzpflanzung/Hecke, zu roden

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

Die Arbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeiten vorzunehmen und müssen durch Fachpersonal artenschutzfachlich begleitet werden (inkl. Fotodokumentation und Bericht).



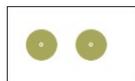
Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² sind je angefangene 500 m² 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.

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



Straßenbegleitende Baumpflanzung, regelmäßiger Abstand, Lage festgelegt

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Gehölze sind bei Ausfall durch eine gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. (Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können).

2.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

- CEF Maßnahmen** CEF 1 - Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird die Installation von je drei künstlichen Nisthilfen pro Brutpaar des Haussperlings angesetzt, die im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches an

Hauswänden beziehungsweise Bäumen aufgehängt werden müssen (bspw. Nistkasten „NBH“ der Firma Hasselfeldt).

Da am 21.05.2023 sechs Haussperlinge nachgewiesen werden konnten (3 Männchen und 3 Weibchen), die demnach drei Brutpaare ergeben, ergibt sich in Summe eine Anzahl von 9 Nistkästen, die im Vorfeld der Baumaßnahmen funktional angebracht werden müssen.

2.7 Immissionsschutz



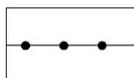
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1:2018 auszuführen.

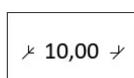
Zur erforderlichen Belüftung sind für Schlafräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) von Wohnungen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, wenn an den Fenstern Beurteilungspegel nachts von 49 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Für die Fassadenbereiche mit Überschreitung sind bei schützenswerten Räumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bei der Errichtung der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sind lärmarme Regenrinnen einzusetzen, die beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche erzeugen (verschraubte Abdeckungen). Genauso sind Fugen und Stoßstellen im Bereich der Ein- und Ausfahrt zu vermeiden. Garagentore müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, sodass keine impulshaltigen Geräusche durch den Antrieb oder beim Einrasten entstehen. Die Tiefgaragenmündung sollte mit einer dreiseitig angeordneten schallabsorbierenden Oberfläche ($\alpha_w \geq 0,7$ bei 500 Hz) ausgekleidet werden

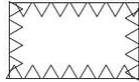
2.8 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bemaßung



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

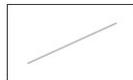
Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



Haupt- und Nebengebäude (nachrichtliche Darstellung), Bestand



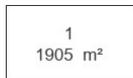
Flurstücksgrenze (nachrichtliche Darstellung), Bestand



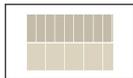
Flurstücksnummer (nachrichtliche Darstellung), Bestand



Grundstücksgrenze, Planung



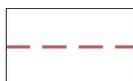
Parzellennummer und -größe, Planung



Gebäude, Planung



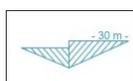
Gebäude Flachdach, Planung



Bauverbotszone: Schutzstreifen L 268

Bauliche Anlagen sind unzulässig.

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



Sichtdreieck Erschließungsstraßen 30 km/h (Schenkellänge 30 m)

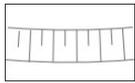
Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen freizuhalten.



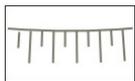
Private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung mit Zweckbestimmung: Gehweg (Lage variabel)



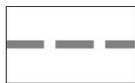
Höhenlinie



Vorhandene Böschung, Bodenmodellierung



Geplante Bodenmodellierung



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan „Ziegeleschle“

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
Stiel-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.

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).

V1 - Bei der Rodung der Baum-Strauch-Hecke sind die gesetzlichen Schonzeiten (1. März bis 31. Oktober) einzuhalten. Sind Eingriffe außerhalb dieser Schutzzeiten unvermeidbar, sind die Gehölze durch geeignetes Fachpersonal (Artenschutzfachliche Baubegleitung) auf Vogelbruten zu untersuchen. Die Rodungen müssen dann ggf. bis zum Flüggewerden der Jungvögel verschoben werden.

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 Klimaanlage 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 Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.

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

eingbracht 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 vorgesehen 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 damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

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

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

Im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegeleschle“ sind bedeutende archäologische Funde gemacht worden. Daher ist generell damit zu rechnen, dass auch innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs weitere archäologische Funde angetroffen werden können.

Auf dem Flurstück 3041/1 befindet sich ein historischer Bierkeller, der über die Pfullendorfer Straße zugänglich ist. Für den Bierkeller kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer Prüfung endgültig festgelegt werden. Das Flurstück ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Niederschlagswasser / Starkregen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Hochwassergefahrenflächen oder Überflutungsflächen. Dennoch können bei extremen Hochwasserereignissen/ Starkregen oder Rückstauungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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, Leitungs- und Rohrdurchführungen 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 Platz, 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.

- | | |
|--|--|
| Brandschutz | Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 sicher zu stellen. |
| 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 der digitalisierten Flurkarte der Stadt Mengen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden. |
| nicht öffentlich zugängliche Vorschriften | Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Mengen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. |

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mengen am __.__.____ zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Ziegeleschle II“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ziegeleschle II“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 3041/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 3041 und 3603/3 der Gemarkung Stadt Mengen und hat eine Größe von ca. 1,49 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind die textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ziegeleschle II“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite __ bis __) in der jeweiligen Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Philip Schwaiger

In-Kraft-Treten

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

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Philip Schwaiger

2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung



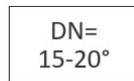
Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes: Flachdach (FD)

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: FD (Flachdach).



Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes: Pultdach (PD)

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: Pultdach (PD).



Zulässige Dachneigung: 15 bis 20°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.



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 mit geneigten Dächern darf trauf- und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

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

Flachdächer sind als begrüntes Dach auszuführen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel Wiederkehre und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Solartechnische Anlagen Bei geneigten Dächern sollen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständerungen sind unzulässig.

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50m überschreiten.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind an senkrechten Fassadenbauteilen nur parallel zur Fassade zulässig.

Generell sollen für die jeweiligen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen baugleiche Module mit einheitlichen Abmessungen und nicht reflektierender, dunkelgefärbter Oberfläche gewählt werden, so dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Dachbegrünung Flachdächer (0 bis 5 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 Prozent der Dachflächen – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm – mindestens mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen (mind. extensive Bepflanzung), Tiefgaragendecken sind intensiv zusätzlich auch mit Bäumen, Hecken u.ä. zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB).

2.2 Sonstige Festsetzungen

**Gartengestaltung/
Parkanlage** Gärten und Parkanlage sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Garten-/ Grünflächen 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.

Geländemodellierung in den Grundstücken Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig (§ 74 Abs.3 LBO). Tiefgaragenzufahrten sind zulässig, sie sind aber auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Insbesondere bei Ausbildung von steileren Gefällelagen darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil tieferliegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierfür können Vorkehrungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers notwendig sein.

Das Niveau des geplanten Geländes hat sich an dem des Ursprungsgeländes zu orientieren. Geländeänderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Geländeänderungen über einer maximalen Höhe von 1,0 m zugelassen werden, wenn sie zur Anpassung an die Fertigfußbodenhöhe notwendig sind, und sie auf eine maximale Tiefe (ab Gebäudeaußenkante) von 3,0m begrenzt sind. Ab dieser Distanz hat eine Abflachung bzw. Abstufung zur Grundstücksgrenze hin zu erfolgen. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht

mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

- Stützmauern** Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie unverzichtbar sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m. Bei Abtreppungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen. Zur Auffüllung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig.
- Werbeanlagen** Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe oder Attika zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Einfriedungen** Einfriedungen zum öffentlichen und privaten 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 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- Laubgehölzhecken (siehe Pflanzliste) sind zulässig.
- Sockel- und Stützmauern zur Einfriedung 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. 30cm 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 und öffentlich gewidmeten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll in der zentral gelegenen Mulde des benachbarten Bebauungsplans „Ziegeleschle“ abgeleitet, gesammelt und dort versickert und bei Bedarf gedrosselt eingeleitet werden. Auf Tiefgaragendecken sind Festkörperdrainagen zu verbauen. Diese sollen bei Tiefgaragendecken ohne Gefälle mindestens 85 mm betragen, um die Entwässerung zu ermöglichen.

PKW - Stellplätze

Pro Wohneinheit ab 60m² Wohnfläche (ohne Balkon- und Terrassenanteile) sind 2 Stellplätze nachzuweisen, pro Wohneinheit bis einschließlich 60m² 1 Stellplatz.

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze bei sonstigen baulichen Anlagen erfolgt nach den Angaben der „VwV Stellplätze“ mit Stand vom 22.06.2022.

Ausnahmsweise kann die Anzahl der herzustellenden Stellplätze reduziert werden, wenn der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr auf andere Weise, insbesondere durch ein geeignetes Mobilitätskonzept, abgewickelt werden kann.

Die Stellplätze sollen in Tiefgaragen angeordnet werden. Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

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, die als Unterzentrum eingestuft ist, liegt im Nordosten des Landkreises Sigmaringen. Die beiden Mittelzentren Sigmaringen und Bad Saulgau, zwischen denen Mengen liegt, befinden sich in rund 15 km Entfernung und sind über die die B 32 beziehungsweise B 311 gut erreichbar. Die Stadt liegt darüber hinaus an der Bahnlinie von Ulm nach Donaueschingen und wird stündlich frequentiert. Durch diese verkehrsgünstige Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 32 und B 311 sowie der Landesstraßen L 283 und L 268 in Zusammenhang mit der Bahnlinie hat sich Mengen schon früh zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben entwickelt. Bereits im Mittelalter war Mengen wichtiger Umschlags- und Handelsplatz („Fuhrmannsstadt“).

Die Stadt Mengen hat rund 10.100 Einwohner in fünf Stadtteilen, wovon knapp 6.000 in der Kernstadt leben. Mengen verzeichnete eine starke Nachfrage nach Wohnbauland, der insbesondere durch Neuausweisungen in den Orts- und Stadtteilen gedeckt wird. Der großen Nachfrage an Wohnraumbedarf in der Kernstadt trägt die Stadt durch Ausweisung neuer Bauflächen und Nachverdichtung bestehender Strukturen Rechnung. Um insbesondere junge Menschen und Familien am Ort halten zu können und generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen, ist es der Wunsch der Stadt, die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von familiengerechtem Wohnraum zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Mengen im Südwesten des Stadtgebietes von Mengen angrenzend an das Plangebiet „Ziegeleschle“, das durch Einzelhausbebauungen geprägt sein wird, ein Modellprojekt mit dem Schwerpunkt eines autofreien verdichteten Wohnquartiers zu entwickeln.

Grundlage für die Planung des gegenständlichen Bebauungsplans „Ziegeleschle II“ ist ein Investorenwettbewerb „Zukunftsquartier Ziegeleschle Mengen 2030“ aus dem Jahr 2021/22, das durch innovative und vielfältige Wohntypologien mit zentraler Parkanlage und Quartiersplatz, die die topographische Besonderheit des Plangebiets nutzt, um attraktive Freiräume zu gestalten. Durch die Anordnung von Tiefgaragen in Kombination von Carsharing-Angeboten ist es möglich das Quartier weitgehend autofrei zu gestalten, was wesentliches Ziel und Charakteristika der Planung ist.



Abbildung 1: Lageplan Investorenwettbewerb „Zukunftsquartier Ziegeleschle Mengen 2030“; Josef Hebel GmbH & Co.KG Bauunternehmung / Grath Architekten BDA

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Ziegeleschle II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als bereits als Wohnfläche dargestellt, das an drei Seiten direkt an das Stadtgebiet anschließt, von drei Seiten erschlossen ist und somit als Innenentwicklung zu betrachten ist. Der Geltungsbereich ist ca. 1,49 ha groß, womit die zulässige Grundfläche von 20.000m² deutlich unterschritten wird. Die Anwendbarkeit eines des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sind damit gegeben.

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

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



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2022 – Raumkategorien (ohne Maßstab)

Das Unterzentrum Mengen liegt am Kreuzungspunkt der beiden übergeordneter Entwicklungsachsen „Diagonalachse“ (Ravensburg – Sigmaringen – Balingen) und „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).

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 Nutzung innerörtlicher Baulandreserven entsprechen wie bereits beim benachbarten Bebauungsplan „Ziegeleschle“ den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Dazu trägt die geplante verdichtete Bauweise im besonderen Maß dem Ziel der Verringerung der Flächeninanspruchnahme Rechnung.

Mengen ist gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Unterzentrum sowie als Siedlungsschwerpunkt eingestuft.

Die Siedlungstätigkeit ist gemäß Regionalplan Z. 2.4.0 auf Siedlungsbereiche, wozu Mengen zählt, zu konzentrieren. Die Flächeninanspruchnahme ist gem. Z 2.4.0(2) „durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.“

Gerade die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung zur Verringerung Flächeninanspruchnahme insbesondere durch verdichtete Bauweisen bei Ausnutzung innerörtlichen Brachflächen spiegeln sich in der gegenständlichen Planung wider.

„In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben. (2.4.2, G 3)“

In Summe entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Regionalplanes, des Landesentwicklungsprogrammes sowie dem Eckpunktepapier „Raum für Morgen“, in welchem kompakte Siedlungsentwicklung/Nachverdichtung und das Thema einer zeitgemäßen und klimafreundlichen Mobilität als Zielvorgaben formuliert sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) weist das Plangebiet des Bebauungsplanes bereits Wohnbauflächen dar. Nach Nordwesten, Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Im Westen grenzt eine Mischgebietsfläche und im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Ein Schießübungsplatz, der sich in unmittelbarer Entfernung im Süden des Geltungsbereichs befindet, ist in eine Grünfläche eingebettet.

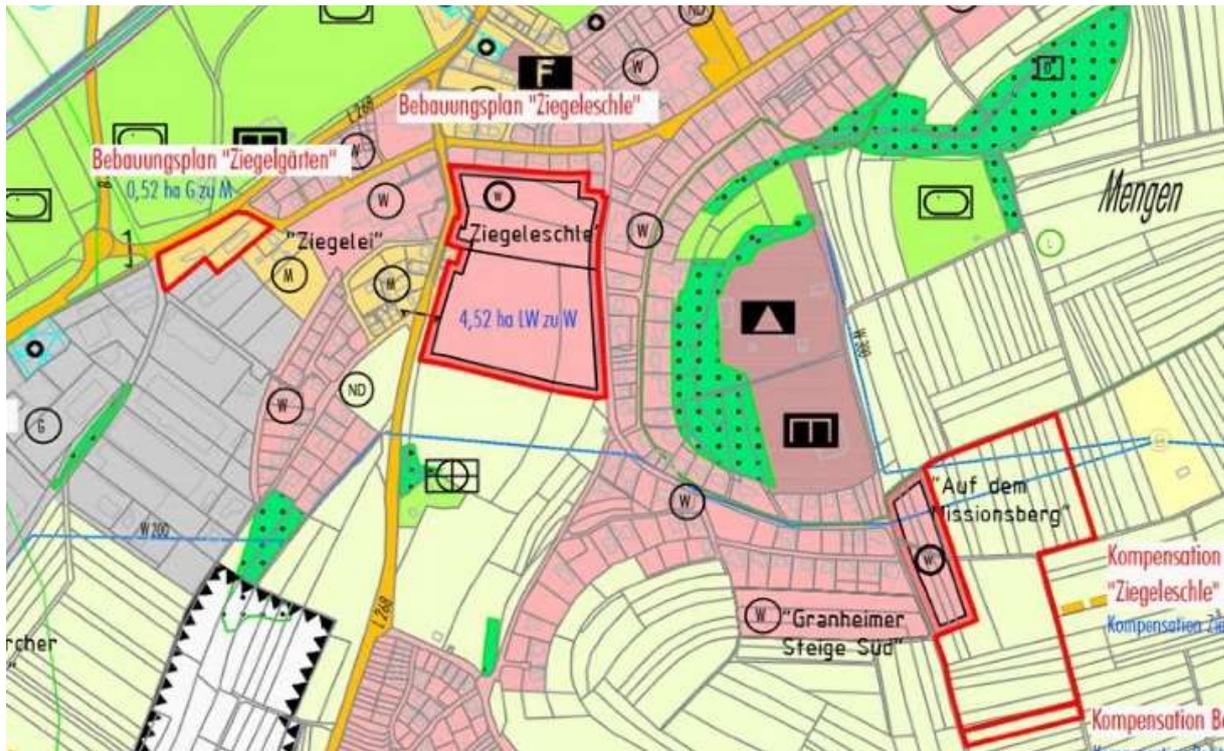


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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 Bebauungsplans „Ziegeleschle II“ liegt im Süden des Stadtgebietes von Mengen und hat eine Größe von 1,49 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst die Flurstücke 3041/1, welches im Laufe der Entwurfsbearbeitung neu vermessen wurde, sowie Teilflächen der Flurnummern 3041 und 3603/3 der Gemarkung Mengen.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch das geplante Baugebiet „Ziegeleschle“, bei dem zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung die Erschließungsarbeiten ausgeführt werden, und darüber hinaus von Wohnbebauung umgrenzt. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche mit Schießanlage und darüber hinaus weitere Wohnbauflächen. Westlich des Plangebiets schließen sich einzelne

Wohngebäude, die Pfullendorfer Straße (L268) sowie darüber hinaus weitere Wohnbauflächen und ein Mischgebiet an.

4.2 Baugrund und Topographie

Das als landwirtschaftliche Fläche genutzte Plangebiet beinhaltet eine Baum- und Strauchhecke, die eine ehemalige Abgrabungsstelle umschließt. Die noch wahrnehmbare Senke der Abgrabungsstelle schneidet dabei in das natürliche Gelände ein.

Das Plangebiet liegt in einer stark bewegten Topographie und fällt von Süden (ca. 580 m ü NHN) nach Norden (ca. 567m ü NHN) ab. Gleichzeitig fällt das Gebiet von Ost nach West um ca. 3m ab. Die Geländevertiefung, die durch Abgrabungen entstanden ist, verstärkt das vorhandene Gefälle in dem Bereich. Hier wurden voraussichtlich in der Vergangenheit Schluss- und Tonböden der Unteren Süßwassermolasse gewonnen (fm geotechnik, Geotechnisches Gutachten vom 07.05.2019).

Das Geotechnische Gutachten von Büro fm geotechnik (07.05.2019), das bereits für die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegeleschle“ auch für das gegenständliche Plangebiet erstellt wurde, 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 4: 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 eine bereits genehmigte und in Bau befindliche Erschließungsstraße mit Anschluss an die Pfullendorfer Straße (L 286) im Westen und der ebenfalls im Bau befindlichen Erschließungsstraße des Plangebiets „Ziegeleschle“ im Osten. Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die innere Erschließung des Modellquartiers „Ziegeleschle II“ erfolgt weitgehend autofrei. Im Süden ist die einzige öffentliche Stichstraße mit Wendemöglichkeit zur Versorgung des Gebiets vorgesehen. Die sich anschließende Ringstraße ist als private verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung festgesetzt. Diese Ringstraße dient lediglich als notwendige Erschließung insbesondere für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Weitere private Wege mit öffentlicher Widmung im Plangebiet sind als Geh-/ Radwege geplant. Ein privater Gehweg durch die Parkanlage verbindet den im Norden tiefergelegenen Quartiersplatz mit der höher gelegenen Stichstraße im Süden.

Unterhalb des Plangebiets sind zentrale Tiefgaragen vorgesehen, die das autofreie Quartier ermöglichen. Dementsprechend sind öffentliche Pkw-Stellplätze nur im begrenzten Umfang oberirdisch vorgesehen. Private nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind ausnahmsweise an der öffentlichen Verkehrsfläche im Süden bzw. am Quartiersrand zulässig.

Eine Unterstützung des Konzepts des autofreien Modellquartiers durch Angebote wie bspw. Car-Sharing ist wünschenswert. Um einen Anreiz zur Umsetzung solcher Angebote zu schaffen, kann durch geeignete Mobilitätskonzepte ausnahmsweise die Anzahl der herzustellenden Stellplätze reduziert werden.

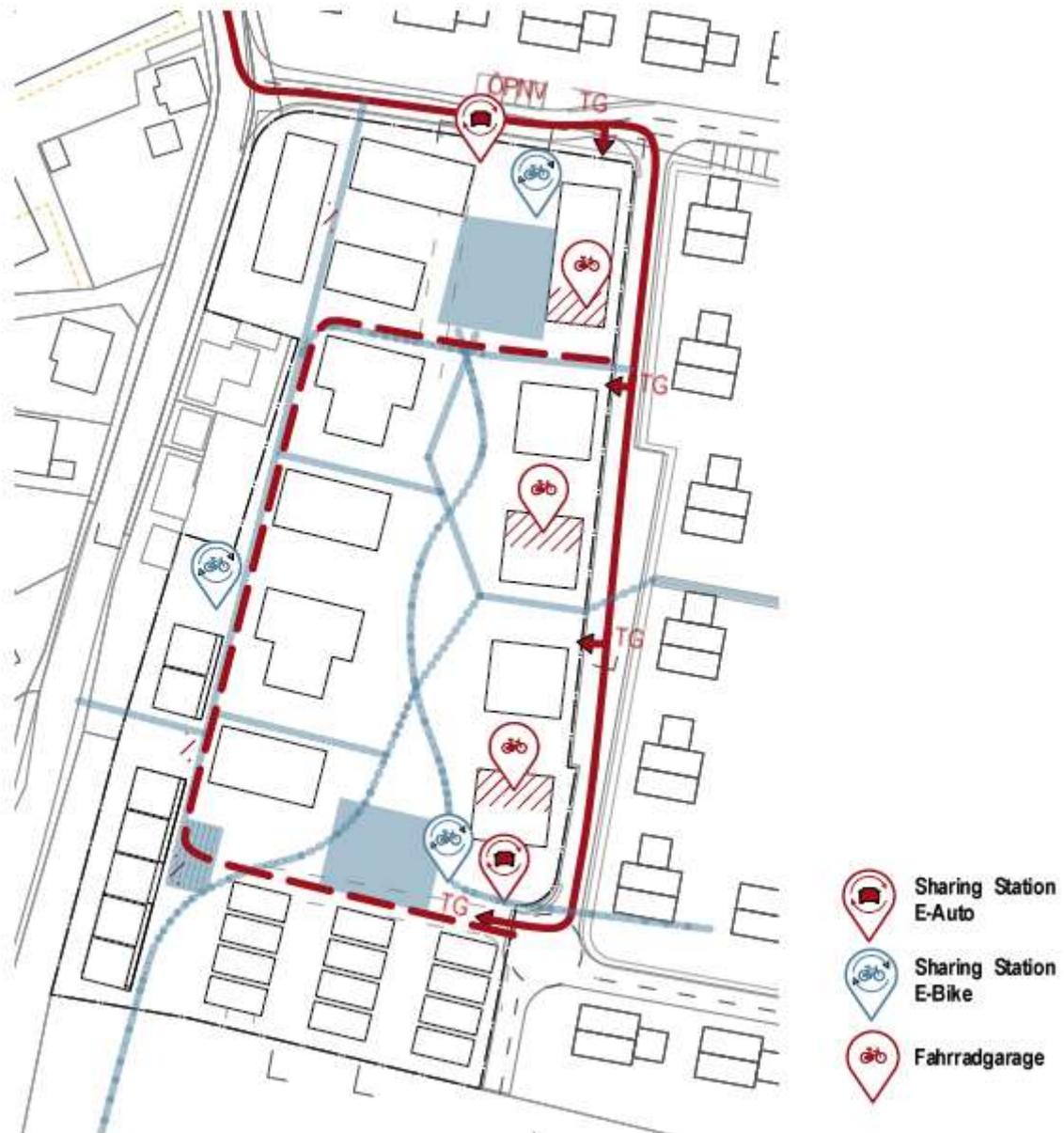


Abbildung 5: Erschließungskonzept Investorenwettbewerb „Zukunftsquartier Ziegeleschle Mengen 2030“; Josef Hebel GmbH & Co.KG Bauunternehmung / Grath Architekten BDA

4.5 Lärmemissionen

Im Norden und Osten grenzen Wohnbaugebiete an den Geltungsbereich. Im Westen schließt nach der Pfullendorfer Straße ein Mischgebiet an das Plangebiet an.

Die im Süden befindliche Schießanlage wurde bereits während der Aufstellung des nun rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegeleschle“ behandelt und spielt aus immissionschutzrechtlicher Sicht aufgrund der größeren Entfernung keine Rolle.

Die im Westen verlaufende Pfullendorfer Straße (L 268), die stadtauswärts nach Pfullendorf führt und von gemischter Nutzung begleitet wird, ist maßgeblich für die Schallbelastung des Plangebiets heranzuziehen.

Anhand der Wettbewerbsunterlagen für das Modellquartier hat das Büro BZS-Bauphysik GmbH (Stand 09.01.2024) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Grenzwerte gem. DIN 18005-1 werden um 8 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts an den der Straße nächstgelegenen Gebäuden überschritten. Dementsprechend ist an den jeweils lärmzugewandten Fassaden mit Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Straßenverkehrslärm durch die westlich gelegene L268 (Pfullendorfer Straße) zu rechnen. An den übrigen Fassadenbereichen werden die anzusehenden Immissionsgrenzwerte eingehalten.



Abbildung 4: Fassaden mit Überschreitung des Lüftungskriteriums

Abbildung 6: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung der BZS-Bauphysik GmbH vom 09.01.2024 - Abschnitt 9.1.3 (Lüftungskriterium)

An den betroffenen Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen. Daneben sollte auf eine geeignete Grundrissgestaltung geachtet werden und gemäß Gutachten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorgesehen werden.

Auf allen Außenwohnbereichen wird der behelfsmäßige Richtwert von 64 dB(A) bis auf eine Ausnahme mit einer geringfügigen Überschreitung von 1 dB (A) eingehalten. Da es sich bei der Überschreitung nur um eine geringfügige Überschreitung handelt, werden keine Maßnahmen vorgesehen. Zur Erhöhung des Komforts können die Unterseiten der Balkonplatten mit einer schallabsorbierenden Oberfläche versehen werden.

Die Betrachtung der nach TA-Lärm relevanten Schallemissionen, die durch die Nutzung der Tiefgaragen mit ihren Ausfahrten im Planungsgebiet entstehen, zeigt, dass die Immissionsrichtwerte (unter Berücksichtigung eines Abzugs für eventuell vorliegende Vorbelastungen von -6dB(A)) nach TA Lärm am Tag eingehalten werden, und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung kann gemäß Gutachten hingenommen werden, da dem Grunde keine wesentliche Vorbelastung erkennbar ist. Aus immissionsschutztechnischer Sicht stellen für die Wohnnutzung nötige Parkflächen und Anlagen, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich, keine unzumutbaren Störungen dar.

4.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. Allerdings wurden im Zuge der Erschließungsarbeiten im angrenzenden Plangebiet „Ziegeleschle“ bedeutsame Archäologische Funde gemacht. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch im Bereich des gegenständlichen Geltungsbereichs weitere archäologische Funde gemacht werden.

Auf dem Flurstück 3041/1 befindet sich ein historischer Bierkeller, der über die Pfullendorfer Straße zugänglich ist. Auf diesem Grundstück keine baulichen Anlagen zulässig, so dass Eingriffe in dem Flurstück minimiert werden. Für den Bierkeller kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer Prüfung endgültig festgelegt werden.

In der Satzung wird unter Hinweize und nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung soll ein Modellquartier entstehen, das aus einem Investorenwettbewerb aus dem Jahr 2021/22 entstanden ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich dabei an den Zielen der Wettbewerbsgrundlage.

Es sollte ein innovatives Wohnkonzept entwickelt werden, das zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnraum für alle Generationen ermöglicht. Nachhaltigkeit und zukunftsweisende Grundsätze, wie die Schaffung eines autofreien Quartiers mit Quartiersplatz und zentraler Parkanlage, die als Frischluftschneise einen hohen ökologischen Mehrwert hat, sind das zentrale Thema des Wettbewerbs.

Um eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen zu erreichen, und damit auf die unterschiedlichen Bedarfe der Bewohner einzugehen, hat sich die Stadt Mengen bewusst für eine verdichtete Bauweise neben der durch Einzelhausbebauung geprägten Umgebung entschieden. Gerade das bewegte Gelände des Plangebiets ermöglicht eine Höhenstaffelung der Baukörper, die genutzt werden kann, um das Quartier trotz einer größeren Maßstäblichkeit in die Umgebung zu integrieren. Die Topographie wird im Wettbewerbsentwurf geschickt genutzt um dem Areal unterschiedliche hochwertige Aufenthaltsqualitäten zu geben.

Der Geltungsbereich befindet sich in direkter Nähe südwestlich der historischen Stadtmitte von Mengen und liegt damit am Übergangsbereich zwischen der dichten, historischen innerstädtischen Bauweise und den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Pfullendorfer Straße stellt in ihrer Verlängerung eine direkte Fortsetzung der Hauptstraße dar. Das Plangebiet bildet durch seine Maßstäblichkeit und Freiräume einen Schwerpunkt neben der angrenzenden Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern im Norden, Osten und Westen. Der Quartiersplatz und die zentrale Parkanlage sollen ein Treffpunkt über das Modellquartier hinaus bilden und die Nachbarschaft mit einbeziehen.

Der überwiegende Teil der Bebauung soll mit begrünten und mit PV-Anlagen ausgestatteten Flachdächern ausgeführt werden. Die Gründächer tragen damit einen großen Anteil an der Verbesserung des Mikroklimas, dem Wasserrückhalt und schaffen einen Lebensraum gerade für Insekten und Vögel. Die kombinierte PV-Anlage profitiert von dem Kühleffekt des Gründachs, was sie effizienter macht, und damit das Nachhaltigkeitskonzept des Wettbewerbsgedanken aufgreift. Die Reihenhäuser mit Pultdächern am südlichen Rand des Geltungsbereichs bilden den Übergang in die freie Landschaft und zur benachbarten Bebauung mit Satteldächern.

Die natürliche Höhenlage des Geländes soll aufgegriffen und zur Freiraumgestaltung genutzt werden. Geländesprünge, Freilegungen, Abböschungen sollen durch den Höhenbezug zur Straße und zum Urgelände auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Ergänzend soll durch grünplanerische Festsetzungen zur Gartengestaltung, Baumpflanzungen und Einfriedungen ein aufgelockertes und ökologisch hochwertiges Erscheinungsbild entstehen.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen und architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen das Modellquartier so gestaltet werden, dass Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten entlang des topographisch bewegten Geländes, welches insbesondere in der zentralen Parkanlage aufgegriffen wird, entsteht. Die dichte Bebauung mit ihrer großen Maßstäblichkeit soll durch durchgrünte Freiräume ökologisch aufgewertet und gerahmt werden. Durch standortgerechte heimische Pflanzungen sowie dem schonenden Umgang mit dem natürlichen Gelände soll eine ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna entstehen.

Durch Festsetzungen und Hinweisen zum grünordnerischen Konzept sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben trotz Tiefgaragen auf das notwendige Minimum reduziert werden. Dementsprechend werden Festsetzungen zur Überbauung, Versiegelung, Geländemodellierungen, Pflanzempfehlungen und Durchgrünung sowie Gründächer in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen und dem notwendigen Wasserrückhalt gemacht.



Abbildung 7: Rendering Investorenwettbewerb „Zukunftsquartier Ziegeleschle Mengen 2030“; Josef Hebel GmbH & Co.KG Bauunternehmung / Grath Architekten BDA

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. So soll der Charakter des Wohnens gestärkt werden und gleichzeitig die Möglichkeit der Errichtung fußläufig erreichbarer bedarfsgerechte Nutzungen (z.B. Kita, Betreutes Wohnen, Grundversorgung etc ermöglicht werden. Im Gegenzug soll das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering gehalten werden.

Gleichzeitig wird der Individualverkehr mit zusätzlichem Stellplatzbedarf durch die Festlegung reduziert, um den Charakter des autofreien Quartiers zu unterstreichen. Der Charakter der umliegenden, direkt angrenzenden Bebauung mit überwiegend allgemeinem Wohnen wird aufgegriffen und fortgesetzt.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) in Kombination mit Festsetzungen zu Baukörpern wird für jedes Baufeld einzeln festgesetzt und orientiert sich dabei an der Planung des Investorenwettbewerbs. Nachdem die spätere Parzellierung noch nicht klar ist und die Stadt zugleich die Umsetzung der Wohnbaudichte und Struktur des Wettbewerbes sicherstellen möchte wird die Grundfläche kleinteilig und in absoluten Zahlen festgesetzt.

Trotz hoher Überbauung auf einzelnen Grundstücken, welche bei der gewünschten verdichteten Bebauung üblich ist, liegt die daraus resultierende Grundflächenzahl der überbaubaren Flächen im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich (abzüglich Verkehrsflächen) bei knapp 0,4. Damit entspricht die Festsetzung den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO und der Baudichte der benachbarten Wohngebiete.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um 50% entspricht ebenfalls den Orientierungswerten der BauNVO. Lediglich durch die Tiefgarage dürfen einzelne Grundstücke bis zu 100% unterbaut werden. Durch den Bezug zum Urgelände mit behutsamen Geländemodellierungen, wird es in Teilen zu hohen Tiefgaragenüberdeckungen mit Intensivbegrünung kommen, die das Plangebiet ökologisch aufwerten und den Belangen klimaangepasster Stadtentwicklung gerecht werden (Durchlüftung, Kühlung, Verdunstung etc.).

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

Gebäudehöhe

Durch die Festsetzung einer Oberkante Fertigfußboden (FOK) soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude in die vorhandene Topographie und Straßenverläufe einfügen und dass Geländesprünge zwischen den Baukörpern auf ein Minimum reduziert werden. Die FOK wird für das Erdgeschoss der Hauptgebäude festgesetzt und liegt damit im Mittel 30cm über der Straße. Sie wurde anhand von Geländeschnitten in Bezug zur inneren und äußeren Erschließungsstraße ermittelt. Durch diese Festsetzung soll ein homogenes Erscheinungsbild im Modellquartier gewährleistet und auf die natürliche Topographie eingegangen werden. Durch den Zuschlag von rund 30 cm über die nächstgelegene Erschließungsstraße soll ein optimierter Wasserabfluss und eine hochwassersichere Bauweise ermöglicht werden. Unverhältnismäßige Geländeverfüllungen, Aufschüttungen und Höhenentwicklungen sollen im Gegenzug vermieden werden.

Aufgrund des bewegten Geländes wird die FOK für jede Bauparzelle separat ermittelt und festgesetzt.

Während im Geschosswohnungsbau in den Bereichen WA 2, WA 3 und WA 4, die zentral um den Quartierspark/ -platz angeordnet sind, bis zu 3 Vollgeschosse möglich sind, werden für die Randbebauungen aus Hausgruppen bzw. Doppelhäuser maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Der Übergang zur östlichen Wohnbebauung wird durch die Festsetzung eines Staffelgeschosses (WA 2 und WA 4) entlang der westlichen Quartiersgrenze erreicht. Durch diesen Rücksprung des oberen Geschosses soll das Bauvolumen im Straßenraum optisch reduziert werden und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen dem im Osten des Straßenraumes angrenzenden Wohnbaugebiet (zweigeschossige Einfamilienhäuser) geschaffen werden.

Die maximale Wandhöhe für Flachdachgebäude wird mit 9,3m bei der nördlichen Reihenhausbebauung und mit 10,0m für die übrigen Flachdachgebäude festgesetzt und ermöglicht somit die Realisierung von Gebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen im Geschosswohnungsbau.

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe der Reihenhäuser mit Pultdächern nimmt die Maßstäblichkeit auf, wodurch ein homogenes Erscheinungsbild entsteht. Da das Gelände des Plangebiets stark abfällt, dürfen die sichtbaren Wandhöhen an der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite auch bei Freilegung des Untergeschosses die festgesetzten maximal sichtbaren Wandhöhen nicht überschreiten.

Die drei Bestandsgebäude an der Pfullendorfer Straße im Westen des Geltungsbereichs haben eine Firsthöhe von 576,6 m üNN bis 577,37m üNN. Die angrenzenden Baufelder WA 3 und WA 5 lassen eine Höhe im relevanten Bereich von 580,55m üNN bzw. 581,90m üNN bei 2 bzw. 3 Vollgeschossen zu. Damit können die zulässigen Baukörper die Bestandsbebauung um ein Geschoss überragen.

Durch die Festsetzungen zur maximal sichtbaren Wandhöhe ist gewährleistet, dass auch durch eine etwaige Freilegung eines Untergeschosses die Wandhöhe der Gebäude begrenzt wird und somit das städtebauliche Erscheinungsbild zum einen und die Berücksichtigung von nachbarschaftlichen Belangen zum anderen gewahrt ist.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im WA 1 liegt mit 577,1 m üNN bei 2 Vollgeschossen im ähnlichen Niveau wie die entlang der Pfullendorfer im Bestand vorhandenen Bestandsbebauung. Auch die nördlich anschließenden Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglichen zweigeschossige Gebäude, wodurch sich das WA 1 verträglich in die vorhandene und zukünftige Umgebung integriert.

Grundsätzlich zielen die Festsetzungen auf eine einheitliche Bebauung innerhalb des Plangebietes und einer einheitlichen Höhenentwicklung ab. Dabei darf sich das Quartier in der Höhe von der umgebenden Bebauung absetzen, um den Verdichtungsschwerpunkt zu unterstreichen.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten sind. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen sowie eine Kombination von maximal zwei dieser Haustypen vorgesehen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am Wettbewerbsentwurf.

Mit den unterschiedlichen Haustypen sollen die Anforderungen an verdichtetes Bauen mit möglichst flexiblen/modularen Grundrissen Rechnung getragen werden. Durch die Hausgruppen bzw. Doppelhäuser mit jeweils eigenem Garten im Süden soll maßgeblich auch ein für junge Familien geschaffen werden – unter gleichzeitiger Wahrung einer hohen baulichen Dichte und des Flächensparens.

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 Festsetzungen sind oberirdische offene Stellplätze nur ausnahmsweise entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Da der Charakter des autofreien Quartiers das Erscheinungsbild widerspiegeln soll, sind Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen. Hierfür werden großzügige Flächen für Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster und eine mögliche Unterbauung der Grundstücke bis zu 100% der Grundstücksfläche festgelegt.

Die Baufenster halten im Wesentlichen einen Mindestabstand von 2,5 m gegenüber dem öffentlichen und privatem Straßenraum ein.

6.4 Grünordnung

Zentraler Kern der grünordnerischen Planung ist die „grüne Lunge“, welche sich im Kern des Baugebietes erstreckt und welche maßgeblich die Durchgrünung, fußläufige Durchlässigkeit, ökologische Aufwertung und klimatische Optimierung (Durchlüftung, Kühlung, Verdunstung) zum Ziel hat. Die Fläche soll durchgängig begrünt sein und öffentlich nutzbar sein.

Auf den Grundstücken ist ab einer Grundstücksgröße von 500 m² je angefangener 500 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Für Grundstücke, die kleiner als 500 m² sind, werden keine Baumpflanzung festgesetzt, um gerade Hausgruppen mit kleinen privaten Gärten mehr Freiheiten in der Gartengestaltung zu ermöglichen. Mindestens ein Baum pro Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen, um das Erscheinungsbild des Straßenraumes aufzuwerten. Ziel ist die Verwendung von heimischen Bepflanzungen, die den Pflanzempfehlungen entnommen werden können. Die Gärten und die Parkanlage sollen möglichst standortgerecht und insektenfreundlich gestaltet und angelegt werden, damit sie als Lebensraum für heimische Arten wie Insekten und Vögel genutzt werden können. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sollen Einfriedungen mindestens 10 cm über dem Gelände enden.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen:

Übergeordnetes gestalterisches und funktionales Ziel der Planung ist es, ein möglichstes homogenes Erscheinungsbild, eine reduzierte Höhenentwicklung unter gleichzeitiger Berücksichtigung von Wasserrückhalt zu gewährleisten.

Aus diesem Grund werden in allen Geschosswohnungsbauten begrünte Flachdächer festgesetzt.

Lediglich im Süden, im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser werden – in Anlehnung an den Wettbewerbsbeitrag - zugunsten einer gefälligen kleinteiligen Gestaltung auch flache Pultdächer mit einheitlicher Ausrichtung zugelassen.

Auf allen Dächern sind Photovoltaikanlagen möglich und zulässig.

Dachdeckung:

Flachdächer sind im Sinne des Wasserrückhalts und des Klimaschutzes zu begrünen. Als Dachdeckung sind für geneigte Dächer nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen (nicht glänzend) zulässig, da diese vorwiegend in der Umgebung vorkommen.

Wiederkehre, Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte:

Aus gestalterischen Gründen sind Wiederkehre, Zwerchgiebel Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen:

Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dach- und Fassadenflächen sind zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Sie müssen jedoch in gleicher Neigung wie das Hauptdach bzw. die Fassade ausgeführt werden. Aufständerungen sind nur auf Flachdächern zulässig.

Bei den Geschosswohnungsbauten kann – zugunsten von Funktionalität von Gründächern – auch der erforderliche Nachweis für PV-Anlagen komprimiert werden, sodass manche Dachflächen dichter belegt werden als erforderlich und andere Dächer ggf weitgehend frei von technischen Aufbauten gehalten werden können. Auf diese Weise soll die Wirksamkeit von Gründächern für Stadtklima, Verdunstung und Wasserrückhalt optimiert werden, ohne die übergeordneten Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (PV-Pflicht) dadurch einzuschränken.

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, Schotterrassen, wassergebundene Decke).

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

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

Für Dachflächen sind als Gründächer festgesetzt, um den Wasserrückhalt trotz dichter Bebauung zu optimieren.

Für Dachflächen geneigter Dächer sind 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 des benachbarten Bebauungsplans „Ziegeleschle“ abgeleitet, gesammelt und dort versickert werden.

PKW-Stellplätze:

Je nach Wohnungsgröße sind pro Wohneinheit 1 bis 2 Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen zu erstellen. Die Anzahl der benötigten Stellplätze kann bei Vorlage eines geeigneten Mobilitätskonzepts (z.B. Carsharing-Angebote) reduziert werden.

Einfriedungen:

Durch Regulierungen der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume und zur zentralen Parkanlage aufgewertet werden. Unverhältnismäßig hohe 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. Um dem Bedürfnis nach Privatsphäre der Bewohner nachzukommen, sind Heckenpflanzungen als Sichtschutz möglich. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen nicht die Verkehrssicherheit öffentlicher und öffentlich gewidmeter Straßenräume 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 dazu gehörige Werbeanlagen zugelassen. Um das Gesamterscheinungsbild dadurch nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen 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/ Attika 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. Im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans befinden sich keine amtlich kartierten Biotopflächen oder Naturdenkmäler. Das Stadtgebiet der 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.



Abbildung 8: Auszug aus dem faunistischen Gutachten vom 09.11.2023 – Ergebniskarte der Brutvogelkartierung; LARS consult

Das Gelände wurde im Rahmen einer Relevanzbegehung auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten hin überprüft und ein faunistisches Gutachten in Abstimmung mit der UNB erstellt. Der Haussperling ist die einzige planungsrelevante Vogelart, die durch das Vorhaben potenziell betroffen ist. Weitere Artengruppen sind nicht von dem Vorhaben betroffen. Für den Haussperling wurden geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festzulegen. Durch die Lage an der unmittelbaren

Grenze zum Geltungsbereich ist im Zuge der Baumaßnahmen von einer Beeinträchtigung der Brutplätze des Haussperlings auszugehen. Um die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, sind vor Baubeginn entsprechende Ersatzhabitats ausreichend für die drei Brutpaare des Haussperlings zu schaffen (CEF1). Um im Rahmen der baubedingten Umsetzungen des Vorhabens keine Gelege zu zerstören oder Vögel zu töten, sind darüber hinaus entsprechende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten (V1).

Durch Festsetzungen zum Immissionschutz werden die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit minimiert. Bei schalltechnisch optimierter Bauausführung sind dementsprechend keine Konflikte zwischen der westlich angrenzenden Pfullendorfer Straße und der geplanten Wohnnutzung zu erwarten.

Es liegen weder bekannte Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans, allerdings wurden bei den Erschließungsarbeiten im benachbarten Baugebiet „Ziegeleschle“ bedeutende archäologische Funde gemacht. Aus diesem Grund muss im Plangebiet mit weiteren Funden gerechnet werden. Bei dem, an der Pfullendorfer Straße liegende, Bierkeller kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer Prüfung endgültig festgelegt werden. Gemäß Festsetzungen kann das betreffende Flurstück nicht über- oder unterbaut werden.

Beim Schutzgut Boden sowie Fläche ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung mit großflächigen Tiefgaragen unvermeidliche projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung von Böden. Durch den behutsamen Umgang mit dem Ursprungsgelände, wird es zu intensiven Gründachaufbauten auf den Tiefgaragendecken kommen, die eine ökologische Wertigkeit haben. Durch oberirdische Bebauungen wird der Grad der Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundfläche für Hauptgebäude, die über das gesamte Plangebiet gesehen eine Grundflächenzahl von knapp 0,4 ergibt, 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). Die Festsetzung von Gründächern trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die zentral längs durch das Plangebiet verlaufende Parkanlage in Verlängerung zum Quartiersplatz wirkt als Frischluftschneise.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet aus Sicht des Landschaftsbildes aufgrund der bestehenden umgebenden Obstbäume eine mittlere bis hohe Wertigkeit, wobei das Plangebiet insbesondere durch die festgesetzte zentrale Grünfläche aufgewertet wird.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen des gegenständlichen Bebauungsplans „Ziegeleschle II“ auf Natur und Landschaft wie auch beim benachbarten Bebauungsplan „Ziegeleschle“ überwiegend als mittel-stark zu bewerten und können mittels geeigneter Maßnahmen und Festsetzungen gut vermieden oder 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.