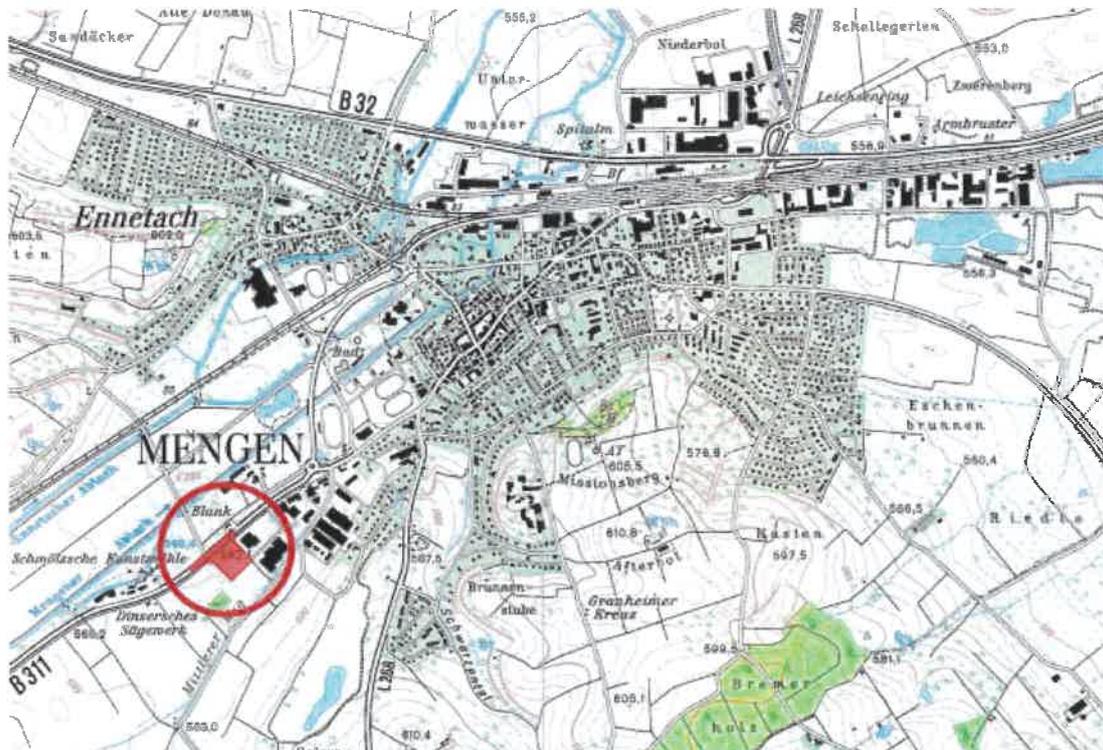


Stadt Mengen

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "MEßKIRCHER STRAßE BA 3"

Zusammenfassende Erklärung - Stand 25.09.2018



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Meßkircher Straße BA 3"
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Stadt Mengen
Hauptstraße 90
88512 Mengen



Telefon: 0 75 72 607-0
Telefax: 0 75 72 607-700
E-Mail: info@mengen.de
Web: www.mengen.de

Vertreten durch: Bürgermeister Stefan Bubeck

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

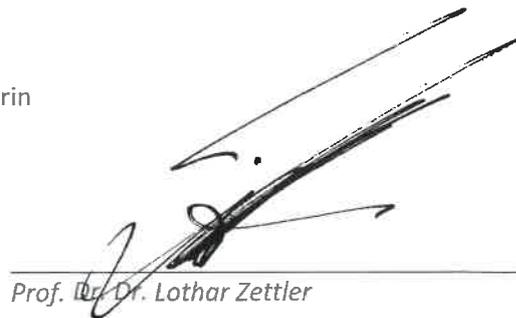
LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

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

LARS
consult

BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin



Memmingen, den 25.09.2018

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

Stadt Mengen
Landkreis Sigmaringen

Satzung
über den Bebauungsplan „Meßkircher Straße – 3. Bauabschnitt“
in Mengen

Nach §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mengen die „Meßkircher Straße BA 3“ in öffentlicher Sitzung am 18.09.2018 als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult vom 18.09.2018.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 18.09.2018.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 18.09.2018.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Es sind örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vorhanden.

Ausgefertigt

Mengen, 17. Okt. 2018



Stefan Bubeck
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf des Verfahrens	1
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung	2
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	6

Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Linzenleiten II“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	26.07.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung:	25.08.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	29.08.2016 bis 30.09.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	29.08.2016 bis 30.09.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	11.09.2017 bis 13.10.2017
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	11.09.2017 bis 13.10.2017
Satzungsbeschluss:	18.09.2018

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte im Hinblick auf den geplanten Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes. Dieser sieht im Wesentlichen die Schaffung einer Gewerbefläche mit einer zulässigen Bebauung mit einer maximalen GRZ von 0,8 und einer maximalen Höhe von 20 m vor. Nachrichtlich dargestellt und inhaltlich berücksichtigt ist der Flächenbedarf für die geplante Anschlussstelle an die Bundesstraße B 311 (Teilstück der vorgesehenen Westumfahrung Mengen) im Zuge der weiteren gewerblichen Entwicklungsvorhaben.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Wertvolle Strukturen und Biotop nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Im Plangebiet befand sich das nach §30 BNatSchG/ §32 NatSchG geschützte Biotop „Feldgehölz S Mengen an der B 311“. Allerdings hat die Untere Naturschutzbehörde bereits Ende Januar 2016 der Herausnahme, dieses Offenlandbiotops auf dem Flurstück 2692/0, aus der Kulisse der gesetzlich geschützten Biotop zugestimmt. Die Abholzung des Bereichs sowie eine Ersatzaufforstung auf den Flurstücken Nr.247 und Nr.249 sind bereits mit den zuständigen Stellen im Landratsamt abgestimmt und wurde durchgeführt. Der Antrag auf Erteilung einer Aufforstungsgenehmigung gemäß § 25 LLG wurde zwischen der Stadt Mengen und dem Landratsamt Sigmaringen (Forst) abgestimmt.

Der nordwestlichste Teil des Geltungsbereichs, im Bereich der Meßkircher Straße, grenzt an das Wasserschutzgebiet „Meßkircher Straße“ in der Zone III. Eine Überbauung ist hier nicht festgesetzt. Nahezu das gesamte Gebiet lag zum Zeitpunkt der Aufstellung in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 10 und HQ 100). Zur Hochwasserfreilegung der Gewerbeflächen wurde die „Verlegung des Mittlererweggrabens und Herstellung einer ökologischen Durchgängigkeit“ (Wasserrechtsverfahren inkl. Landschaftspflegerischem Begleitplan) durchgeführt. Diese Maßnahme ist zwischenzeitlich vom Landratsamt Sigmaringen genehmigt. Der von Südwesten kommende Mittlererweggraben wird im Zuge dieser Maßnahme, unter Wahrung seiner ökologischen Durchgängigkeit westlich der geplanten Gewerbeflächen Richtung Norden zur Mengener Ablach umgeleitet.

Die artenschutzfachlichen Belange wurden im Zuge einer Relevanzbegehung ermittelt und mit dem LRA Sigmaringen abgestimmt. Der Geltungsbereich wird durch die umliegenden Nutzungen bereits erheblich vorbelastet, weshalb ein störungssensibles Artvorkommen nahezu auszuschließen ist. Aufgrund der vorbelasteten Bestandssituation wird dem Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Arten und Biotop zugewiesen. Es fanden daher keine vertiefte projektbezogenen Arterfassungen im Geltungsbereich statt.

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 a BauGB untersucht, durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen, die im Bebauungsplan festgehalten sind, sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- 1. Harmonische Einbindung der Baukörper und der Stellflächen in die umgebende Landschaft*
- 2. Aufwertung und Gliederung der Freianlagen durch angepasste Durchgrünung*
- 3. Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze*
- 4. Schaffung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser*
- 5. Schaffung naturnaher Elemente und Rückzugsbereiche für Tiere und Pflanzen*

Bei der Bewertung, der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen ist festzustellen, dass bis auf das Schutzgut Boden im Regelfall nur geringe bis mittlere Auswirkungsintensitäten vorliegen. Aufgrund der großflächigen Versiegelung geht hier die Bodenfunktion gänzlich verloren. Im Norden des Geltungsbereiches liegt eine ehemalige Hausmülldeponie. Von dieser gehen nach einer vorliegenden Untersuchung jedoch keine nachteiligen Wirkungen auf den Boden oder das Grundwasser aus.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft und Landschaft werden durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung, der Reduzierung der Flächenversiegelungen sowie Vorgaben zum Immissionsschutz (Feuerungsanlagen) auf ein Mindestmaß minimiert. Die Verwendung von sickerfähigen Stellplatzbefestigungen auf den PKW-Stellplätzen und der sachgerechte Umgang mit anfallendem Oberboden minimieren negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Des Weiteren werden insektenfreundliche Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraße verwendet.

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches über eine belebte Bodenzone zu versickern. Hierfür sind die ausgewiesenen Grünstreifen (öffentlich/privat) vorgesehen, welche innerhalb des Geltungsbereiches oder an dessen Rand angesiedelt sind. Um sicher zu stellen, dass der Untergrund eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, sind gegebenenfalls im Oberboden anstehende bindige Schichten abzutragen.

Zudem wird der oberflächennahe Abfluss von Niederschlagswasser durch das Anlegen von Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen reduziert.

Das Landschaftsbild wird durch die Herstellung einer wirksamen Eingrünung der neuen Bebauung und durch die Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen nur gering beeinträchtigt. Es soll eine harmonische Eingrünung gewährleistet sein und zugleich eine deutlich wahrnehmbare Abschirmung zwischen dem Straßenraum bzw. Geh-/Radweg und dem Gewerbegebiet geschaffen werden. Durch die Festsetzung einer Mindestqualität des Stammumfanges der Bäume (16/18 cm) soll gewährleistet werden, dass diese grünordnerische Maßnahme bereits von Beginn an als Eingrünungsmaßnahme wirksam ist. Des Weiteren sollen insektenfreundliche Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraße verwendet werden.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde eine positive Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der „Ökokontoverordnung“ für das Vorhaben erreicht werden. Insgesamt kann nach Abzug des Ausgleichsflächenbedarfes in Höhe von 158.836 Ökopunkten ein Überschuss von 12.422 Ökopunkten erzielt werden. Die externen Ausgleichsflächen hierfür werden von der Stadt Mengen zur Verfügung gestellt. Diese übernimmt auch die Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen.

Bei der Durchführung der Umweltprüfung haben sich keine derart kritischen Bewertungen der Umweltbelange ergeben, dass diese der Genehmigung des Bebauungsplans entgegenstehen.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen des Vorentwurfs als auch des Entwurfs behandelt. Im Zuge der Auslegungen wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

- Das RP Tübingen (Referat 21) verweist auf den hier verlaufenden Regionalen Grünzug als beachtendes Ziel der Raumordnung. Dem gegenständlichen Bebauungsplan wird zugestimmt, allerdings wird darauf verwiesen, dass eine spätere Erweiterung der Gewerbeflächen nach Westen raumordnerisch nicht zulässig ist.
Nachdem sich im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich der neu verlegte Bachlauf des Mittlererweggrabens, die Schutzzonen des Wasserschutzgebietes „Meßkircher Straße“ sowie die geplanten Ausgleichsflächen befinden, ist eine weitere Entwicklung nach Westen nicht möglich und von Seiten der Stadt Mengen an dieser Stelle auch nicht erwünscht.
- Das RP Tübingen (Referat 52) sowie das Landratsamt Sigmaringen (untere Wasserrechtsbehörde) verweist hinsichtlich des Grundwasserschutzes darauf, dass die Versickerung über eine bewachsene, mindestens 30 cm hohe Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern ist. Dies wird in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend festgesetzt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der betroffene Bereich je nach Wasserstand der Ablach sehr geringe Grundwasserabstände aufweist. Dies ist bei einer geplanten Versickerung zu berücksichtigen. Es ist ein Abstand der Mulde zum mittleren Hochwasserstand (MHW) von mindestens 1 m einzuhalten. Diese Vorgabe wird in die Satzung mitaufgenommen.
- Das RP Tübingen (Referat 52) sowie das Landratsamt Sigmaringen (untere Wasserrechtsbehörde) verweisen im Zuge des ersten Beteiligungsverfahrens darauf, dass das Gewerbegebiet an diesem Standort nicht zulässig ist, da es sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (gem. Hochwassergefahrenkarte) befindet. Die Stadt hat dieses Problem zwischenzeitlich durch die „Verlegung des Mittlererweggrabens und Herstellung einer ökologischen Durchlässigkeit“ behoben. Die wasserrechtliche Genehmigung zu dieser Planung liegt zwischenzeitlich vor. Für die neue Trasse wurden die Querschnitte so geplant, dass bei Niedrig- und Mittelwasser eine gute ökologische Durchgängigkeit erzielt wird und bei Hochwasserereignissen bis zum 100-jährigen die ankommende Abflussmenge ohne Schäden in die Mengener Ablach abgeführt werden kann. Die gegenständlichen Gewerbeflächen des „BP Meßkircher Straße BA 3“ liegen somit zukünftig außerhalb der Überflutungsflächen.
Ferner verweist das RP Tübingen (Referat 52) darauf, dass die Vorgaben der Wasserschutzge-

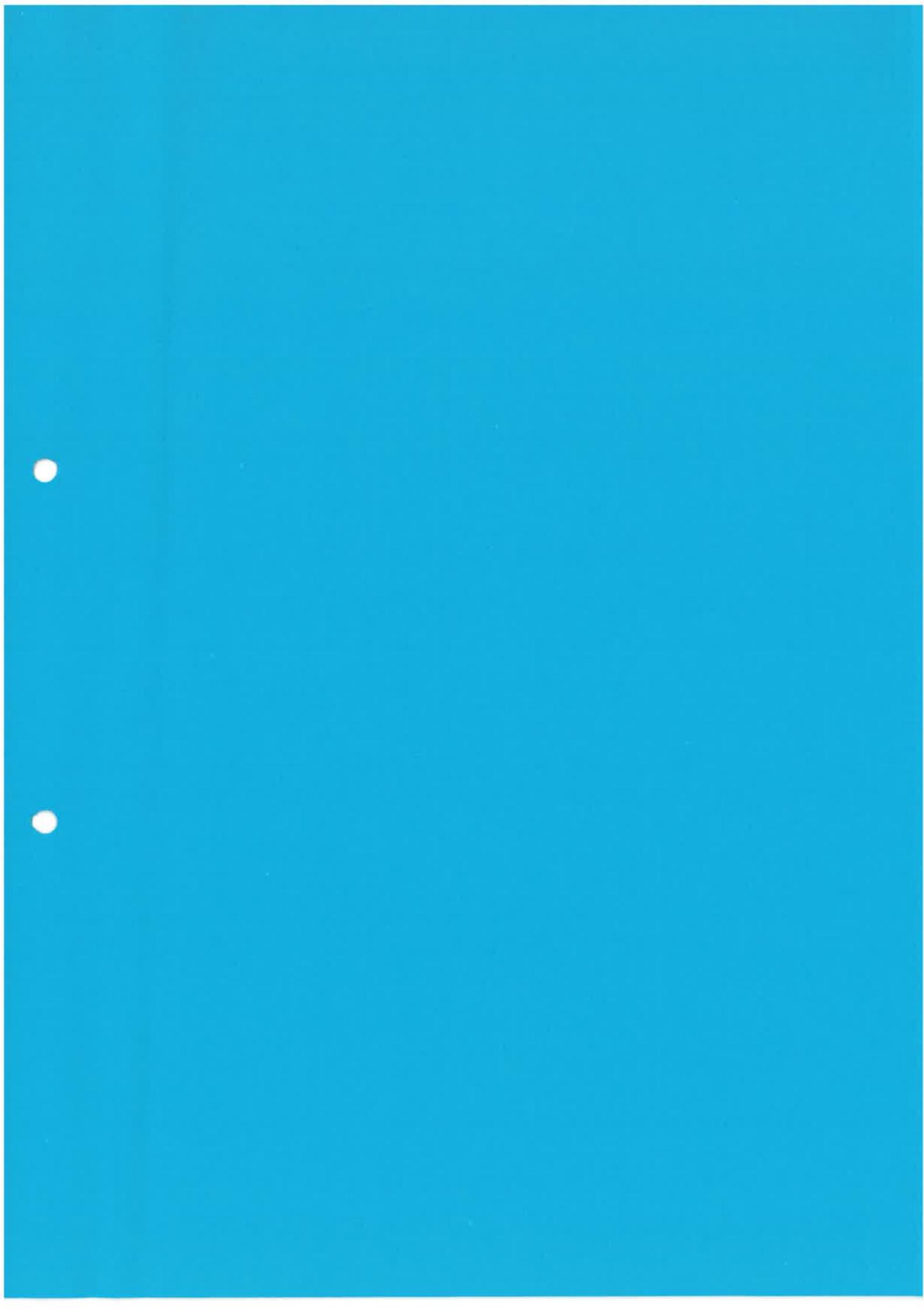
bietsverordnung aber einzuhalten sind. Insbesondere muss der zur Ablagerung vorgesehene Bodenaushub in den hier situierten Ausgleichsflächen nachweislich unbelastet sein. Die Detailprüfung ist durch die untere Wasserbehörde vorzunehmen.

- Die Stadtwerke Mengen verweisen auf die Berücksichtigung der Lage des angrenzenden Wasserschutzgebietes „Wassergewinnungsanlage Meßkircher Straße“. Gemäß der aktuellen Straßenplanung zur Westtangente liegt ein geringfügiger Teil der geplanten Aufweitung des Straßenkörpers innerhalb der Schutzzone IIIA des WSG. Nachdem die Straßenplanung in diesem Bauleitplanverfahren nur nachrichtlich als „Vorbehaltsfläche Verkehr“ dargestellt ist, muss dieser Sachverhalt im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Westtangente entsprechend mit der Unteren Wasser-schutzbehörde abgestimmt und fachgerecht behandelt werden.
- Der NABU verweist auf die Bedeutung des ehemaligen Baumbestandes als Horstplatz für den Mäusebussard. Nachdem die Rodung des Gehölzes zwischenzeitlich bereits genehmigt und durchgeführt wurde, ist dieser Sachverhalt für das gegenständliche Bauleitplanverfahren hinfällig. Der NABU verweist ergänzend auf das Kollisionsrisiko an Glasflächen (Vogelschlag) und bittet um die Verwendung entsprechender Gläser. Nachdem Gestaltung und Ausführung der zukünftigen Gebäude / Fassaden erst im Zuge der Baugenehmigung abschließend festgelegt werden, sind entsprechende artenschutzrechtliche Belange erst im Zuge der Baugenehmigung abschließend zu beurteilen und zu regeln. Eine grundsätzliche Regelung auf Ebene der Bauleitplanung wird nicht als zielführend erachtet.

4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen. Die gegenständliche Fläche dient der Deckung des bereits konkret anstehenden lokalen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Mengen.

Bei der Fläche handelt es sich um den letzten Bauabschnitt des Bebauungsplanes „Meßkircher Straße“, für welchen nach zwischenzeitlicher Klärung sämtlicher noch offener fachlicher Belange nun die Rechtskraft geschaffen werden soll. Das Areal ist bereits erschlossen, im Osten und Süden grenzen bereits bebaute Gewerbeflächen an und im Norden verläuft die Bundesstraße B 311. Es handelt sich somit um einen Lückenschluss an einem Standort, der von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Die Suche nach einem Alternativstandort hat sich somit erübrigt, da die Stadt erst an dieser vorbelasteten, erschlossenen und integrierten Lage den Gewerbeflächenbedarf decken wollte, bevor sie hierfür Flächen im Außenbereich in Anspruch nimmt.

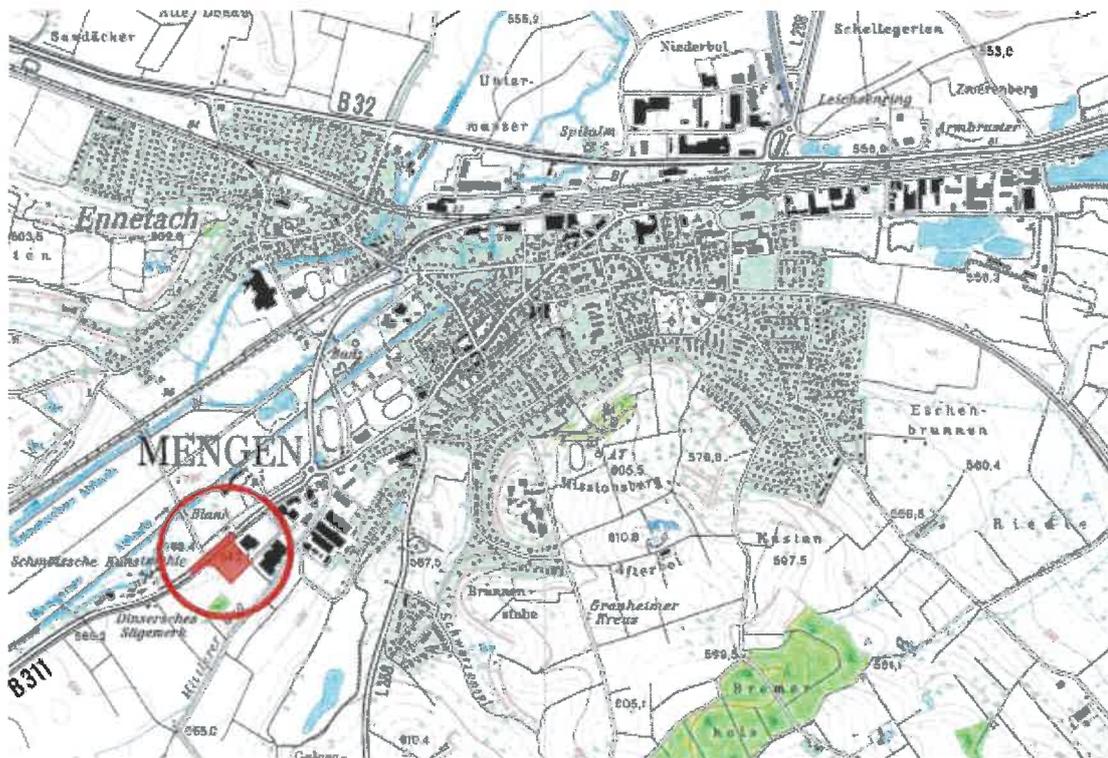


Stadt Mengen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Meßkircher Straße BA 3"

18.09.2018

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



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Meßkircher Straße BA 3"
18.09.2018

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 Stefan Bubeck



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

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

LARS
consult

BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 25.09.2018


Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	9
2.6	Sonstige Festsetzungen	11
2.7	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung	16
3	Rechtsgrundlagen	16
4	Satzung	17
5	Festsetzungen nach Landesbauordnung nach § 74 (LBO)	19
5.1	Gebäude und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)	19
5.2	Niederschlagswasser, Abwasser	20
5.3	Einfriedungen	21
C	Begründung	22
6	Planungsanlass	22
7	Planungsrechtliche Voraussetzungen	23
7.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg und Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	23
7.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	23
7.3	Flächennutzungsplan	25
8	Das Plangebiet	26
8.1	Lage, Größe und Topographie	26
8.2	Aktuelle Nutzung	27
8.3	Baugrund	27
8.4	Bau- und Bodendenkmäler	28

9	Städtebauliches Konzept	28
9.1	Städtebauliche Zielsetzungen	28
9.2	Nutzung	29
9.3	Baukörper / bauliche Anlagen	29
10	Grünordnung und Ökologie	31
11	Grundwasser und Wasserversickerung	33
12	Erschließung	33
12.1	Verkehrsanbindung (innere/äußere Erschließung)	33
12.2	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	34
13	Schallschutz	35
14	Flächenbilanzierung	36
15	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	37
15.1	Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	37
15.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	38
15.3	Ausgleichsmaßnahmen	39

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1:</i>	<i>Auszug Regionalplan "Raumnutzungskarte" mit Lage Geltungsbereich (gelb)</i>	24
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Auszug FNP GVV Mengen</i>	25
<i>Abbildung 3:</i>	<i>Lage im Raum</i>	27
<i>Abbildung 4:</i>	<i>Lageplan Ausgleichsflächen – ohne Maßstab</i>	39
<i>Abbildung 5:</i>	<i>Ausgleichsfläche A1 und A2 - ohne Maßstab</i>	40

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Präambel

über den Bebauungsplan „Meßkircher Straße BA 3“ in Mengen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mengen die „Meßkircher Straße BA 3“ in öffentlicher Sitzung am 18.09.2018 als Satzung beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult vom 18.09.2018

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 18.09.2018.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 18.09.2018 sowie der Umweltbericht vom 18.09.2018.

Rechtsgrundlagen

Hinweis:

Die Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB kommt zur Anwendung: Es gelten die vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften. Das Verfahren der gegenständlichen Bauleitplanung wurde am 26.07.2016 (Aufstellungsbeschluss) eingeleitet, die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs 1 bzw. § 4 Abs. 1 wurden im Zeitraum vom 29.08. 2106 bis 30.09.2016 durchgeführt.

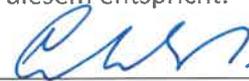
- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)
In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
Vom 23. Juni 2015 (GBl 2015. S. 585).

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Meßkircher Straße BA 3“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 42), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom 18.09.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.09.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den 17. Okt. 2018



Stefan Bubeck
Bürgermeister



In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Meßkircher Straße BA 3“ der Stadt Mengen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mengen, den ____

Stefan Bubeck
Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgende Nutzung ausgeschlossen:

- § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur Nutzungen und Anlagen für Nutzungen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) vorsehen mit den nachfolgend genannten Waren gemäß Mengener Liste (Februar 2011) zulässig:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, und -ausstattungen, Fliesen
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterial, Fenster, Türen, Platten, Kork, -platten
- Elektrogroßgeräte (sogenannte weiße Ware, z.B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör)
- Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (großteilig Beschläge u.a.)
- Kraftfahrzeuge, inkl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, KfZ-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör)
- Farbe, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rollläden, Rollos, Gitter
- Großteilige Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte
- Kohle, Mineralölerzeugnisse

Zentrumsrelevante Warengruppen sind darüber hinaus nur als ergänzende Randsortimente zulässig.

Sie dürfen dabei bis zu 10% der Gesamtfläche, höchstens jedoch 400m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1

GRZ =
0,8

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Nach § 19 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.2.2

FH =
20,0 m

Firsthöhe (FH) 20 m als Maximalmaß, in Meter

Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. Dachattika, bei Sattel- und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes.

2.2.3

FOK

Fertigfußbodenhöhe (FOK)

Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei für die jeweilige Bauparzelle wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der geplanten baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,50m ergibt die max. Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) für die jeweilige Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

2.3.1

a

Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit Gesamtlängen über 50m zulässig sind (§ 22 BauNVO Abs. 4 i. V. mit Abs. 2).

2.3.2



Baugrenze

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

Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie nicht überdeckte, notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, sofern in der Planzeichnung keine weiteren Festsetzungen getroffen wurden

2.4 Verkehrsflächen

- 2.4.1  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- 2.4.2  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg**
- 2.4.3  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg**
- 2.4.4  **Straßenbegrenzungslinie**
- 2.4.5  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**
- Im gekennzeichneten Bereich ist die Anordnung von Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Errichtung von Stellplätzen entlang diesem gekennzeichneten Bereich.

2.5 Grünordnung

- 2.5.1  **Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün**
- Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen.
- Die Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur fachgerechten Versickerung des Oberflächenwassers (siehe Festsetzung zu Niederschlagswasser) ist zulässig.
- Zu- und Einfahrtsbereiche bis zu 10 m Breite pro Grundstück, entlang der Erschließungsstraße sind, mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- 2.5.2  **Private Grünflächen, Versickerung von Oberflächenwasser**
- Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen.

Die Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur fachgerechten Versickerung des Oberflächenwassers (siehe Festsetzung zu Niederschlagswasser) ist zulässig.

2.5.3



Baumpflanzung, Standort variabel

Zu pflanzender Baum auf privater und öffentlicher Grünfläche bzw. Verkehrsgrün. Empfohlener Standort, der je nach Zufahrt und Parzellierung verschoben werden kann.

Entlang des Straßenraumes ist folgende Art zu verwenden:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Hochstamm, 3xv Mindestqualität Stammumfang: 16/18 cm.

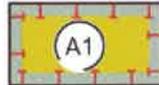
Für sonstige Pflanzungen sind vorrangig Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (Hinweise) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

2.5.4

Pflanzgebot

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen ist auf Privatgrundstücken pro angefangener 1.000 m² mindestens ein heimischer autochthone Laubbaum (I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen.

2.5.5



Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (A1, A2, A1 OB)

Der dem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleich findet auf folgenden externen Ausgleichsflächen statt (Lokalisation siehe Lageplan im zeichnerischen Teil):

A1:

Fl.-Nr. 2337,2339,2338/2,2338/1, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche 7.332m²; Anlage und dauerhafte Etablierung einer Streuobstwiese auf einer extensiv genutzten Magerwiese.

A2:

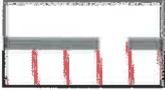
Fl.-Nr. 2700/2, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 0,26 ha Entwicklung einer Streuobstwiese und Aufwertung des Uferbereichs vom Mittlererweggraben durch Erhalt und Entwicklung von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren und Ufergehölzen

A1 Oberbodenauftrag:

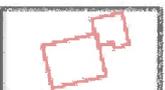
Fl.-Nr. 2313 Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 5.845 m²

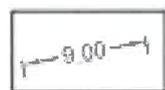
Auf der Ausgleichsfläche A1-OB erfolgt die Aufbringung von mind. 20 cm Oberboden, der im Bereich des Geltungsbereiches abgeschoben wird (insgesamt ca. 5.233 m²)

2.6 Sonstige Festsetzungen

- 2.6.1  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Meßkircher Straße BA 3“
- 2.6.2  **Änderungsbereich BP „Meßkircher Straße“**
Die Festsetzungen des BP „Meßkircher Straße 2. BA inkl. Änderungen Meßkircher Straße 1.BA “ werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des BP „Meßkircher Straße BA 3“ ersetzt.
- 2.6.3  **Anbauverbotszone B311 – 20m Bereich**
Bauliche Anlagen jeglicher Art sind in diesem Bereich unzulässig.

2.7 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 2.7.1  **Bestehende Grundstücksgrenzen**
- 2.7.2  **Bestehende Flurnummern**
- 2.7.3  **Bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)**
- 2.7.4  **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Größe (ca.)**
- 2.7.5  **Geltungsbereich Bebauungsplan „Meßkircher Straße“**
- 2.7.6  **Sichtdreieck**
Die dargestellten Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

- 2.7.7  **Kennzeichnung Fläche mit Altablagerung**
01866-000: „Altablagerung Meßkircher Straße“ Aushub- und Bau-
maßnahmen sind vor der Ausführung mit zuständigen Landrats-
amt Sigmaringen, Fachbereich Grundwasser, Boden und Altlasten
abzustimmen.
- 2.7.8  **Überflutungsbereich HQ extrem**
- 2.7.9  **Geplante Verlegung Mittlererweggraben**
- 2.7.10  **Wasserschutzgebiet, Zone III**
- 2.7.11  **Wasserschutzgebiet Zone II**
- 2.7.12  **Maßzahlen in Meter; hier 3,50 m**
- 2.7.13  **Bestehende Fahrbahnränder**
- 2.7.14  **Mögliche Straßenplanung**
- 2.7.15  **Vorbehaltsfläche Verkehr**
Fläche für die Realisierung der geplanten
Umfahrung Mengen West (Spange B 311 / L 268)
- 2.7.16 **Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flur-
karte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen.
Für Abweichungen von dargestellten Grenzen, die sich durch eine
Lage-/Höhenvermessung (Einmessung der Grenzen) ergeben kön-
nen, kann sowohl von Seiten der Kommune, als auch von LARS
consult keine Gewähr übernommen werden.

- 2.7.17 **Pflanzempfehlungen** Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind vorrangig Arten der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

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

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

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
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

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Thuja/Scheinzypressen-Hecken sind nicht zulässig.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

- 2.7.18 **Archäologie, Bodendenkmäler** Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4.

Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2.7.19 Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die in starkem Maße luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen.

Im Genehmigungsverfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Baugebiets nicht überschritten werden.

Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionsschutzsituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

2.7.20 Baugrund

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

2.7.21 Bodenaushub

Aushubmaterial aus dem Bereich der Altablagerung und Aushubmaterial 30 m rechts und links der Bundesstraße B 311 muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

2.7.22 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten 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.

Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

2.7.23 Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

2.7.24 Sonstige Ergänzende Hinweise

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschranke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

Im Bereich der Erschließungsstraßen sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden. Die Nachtbeleuchtung soll auf das notwendigste Minimum reduziert werden. Verwendung von gerichteten nach unten strahlenden Leuchtkörpern.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG

3 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

4 Satzung

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 18.09.2018 zu dem Bebauungsplan „Meßkircher Straße BA3“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 18.09.2018
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

den textlichen Festsetzungen nach § 74 vom 18.09.2018

Beigefügt ist die Begründung vom 18.09.2018

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)
in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: § 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65,73).

Ordnungswidrigkeiten

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

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgefertigt:
Mengen, den 17. Okt. 2018

(Siegel)


Stefan Bubeck
Bürgermeister



5 Festsetzungen nach Landesbauordnung nach § 74 (LBO)

5.1 Gebäude und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

- 5.1.1

DN = 0° - 35°

 Zulässige Dachneigung: 0-35°
- 5.1.2

SD/FD/ PD/ZD

 Zulässige Dachformen
SD = Satteldach, PD = Pultdach, ZD = Zeltdach, FD = Flachdach
(Dacheinschnitte sind unzulässig)
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 5.1.3 **Solarthermie und Photovoltaikanlagen** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.
- 5.1.4 **Fassadengestaltung** Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
Fassadenbegrünungen sind erwünscht.
- 5.1.5 **Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Unzulässig
- ist die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
 - ist die Errichtung von Werbepylonen und Werbetürmen
 - sind besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln.
 - sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
 - sind Fremdwerbungen.
- Zur Bundesstraße dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind den Straßenverkehr durch Ablenkung zu beeinträchtigen. Werbeanlagen zwischen dem Gebäude und der Bundesstraße sind nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

5.2 Niederschlagswasser, Abwasser

- 5.2.1 **Niederschlagswasser** Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden, es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene, mind. 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Tanks, Teich, Mulden etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die Kanalisation einzuleiten. Versickerungsmulden haben einen Mindestabstand zum mittleren Hochwasserstand (MHW) von mindestens einem Meter einzuhalten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Falls Hygienevorschriften oder eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) eine Versiegelung der Flächen erforderlich macht, so sind diese unter Angabe der Größe, Lage, Art der Versiegelung und Begrünung in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen.^o

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

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

- 5.2.2 **Gewerbliche Abwasser** Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.3 Einfriedungen

- 5.3.1 **Einfriedungen** Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO). Einfriedungen sind von der geplanten Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu den öffentlichen Straßen- und Wegekanten abzurücken.

C BEGRÜNDUNG

6 Planungsanlass

Zur Deckung der anstehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen hat die Stadt Mengen beschlossen, die bestehende Gewerbefläche an der Meßkircher Straße nach Westen hin zu erweitern. Hierfür soll für den bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Meßkircher Straße“ (2004) dargestellten 3. Bauabschnitt Baurecht geschaffen werden. Die Fläche des nun zu entwickelnden Bebauungsplans war in den Bebauungsplänen „Meßkircher Straße“, 1.BA“ und „Meßkircher Straße, 2.BA“ bereits als 3. Bauabschnitt dargestellt, aber nicht zur Rechtskraft geführt. In diesem Teil des Bebauungsplanes standen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch Fragestellungen zu Ökologie / Biotopstatus offen, deren Klärung das Verfahren zeitlich verzögert hätten. Deswegen beschloss der Gemeinderat der Stadt Mengen, den 3. Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren.

Nachdem sich seit Aufstellung des Bebauungsplanes die Rahmenbedingungen geändert haben (Planung neuer Erschließungsstraße, Verlegung Mittlererweggraben, Neugliederung von Grundstücksflächen, Zurücknahme Biotopfläche etc.), die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan teilweise nicht mehr zeitgemäß sind (z.B. Baumassenzahl, Bepflanzung) und sich die Rechtsgrundlagen (z.B. hinsichtlich Eingriffsregelung) verändert haben, hat die Stadt beschlossen, hierfür einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Hinsichtlich der inhaltlichen und gestalterischen Zielsetzungen sollen die Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Meßkircher Straße“ übernommen und weitergeführt werden.

Der Standort liegt auf ebenem Gelände direkt an den B 311 und grenzt im Osten und Süden unmittelbar an die bestehenden Gewerbeflächen der Stadt Mengen und weist dadurch sehr gute Ausgangsbedingungen für eine gewerbliche Erweiterung auf. Durch die angrenzende Bestandsbebauung und Straße weist der Bereich bereits eine gewisse Vorbelastung auf.

Die Stadt Mengen plant im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich derzeit eine Ausweitung der kommunalen Gewerbeflächen, um langfristig die Wirtschaftskraft der Region und das lokale Arbeitsplatzangebot zu sichern. Konkrete Anfragen einzelner hier angesiedelter Unternehmen bzgl. Erweiterungsbedarf liegen der Stadt bereits vor. In diesem Zusammenhang sollen auch die Rahmenbedingungen für eine Folgenutzung der aufgelassenen Tongrube im Süden geschaffen werden. Angedacht ist hier die Errichtung von Gewerbeflächen sowie einer Recyclinganlage. Die für diese Vorhaben erforderliche Verkehrserschließung (Westumfahrung Mengen) wurde inhaltlich bereits in die gegenständliche Planung integriert und hierfür eine entsprechende „Vorbehaltsfläche für Verkehr“ festgesetzt, welche die Sicherung der ggf. erforderlichen Verkehrsflächen gewährleisten soll.

7 Planungsrechtliche Voraussetzungen

7.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg und Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (Stand 2002) sind „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen (...) zu verbessern.“ (2.4.3.2 G)

Im LEP (2002), Plansatz 3.3.1 G heißt es: „Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.“

Gemäß Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Z 3.1.9) ist „Die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um keine Neuausweisung; vielmehr wird für eine Fläche, welche bereits an drei Seiten vorbelastet ist (B 311 im Norden; Gewerbeflächen im Osten und Süden) Baurecht geschaffen. Auf dem nördlichen Teil der Fläche ist eine amtlich kartierte Altablagerung (Ehemalige Hausmülldeponie) lokalisiert. Den Zielvorgaben zur Neuausweisung von Siedlungsflächen wird somit entsprochen.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine kleinräumige Bedarfsplanung für einen lokalen Betrieb handelt und das Areal aus einer bestehenden Bauleitplanung heraus entwickelt wurde (Realisierung 3. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Meßkircher Straße), sind die Rahmenbedingungen bzw. die Notwendigkeit einer interkommunalen Vorgehensweise nicht gegeben.

7.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Planungsgebiet gehört nach dem Landesentwicklungsplan zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Grundsätzlich soll eine möglichst günstige Arbeitsplatzentwicklung in der Region angestrebt werden. Eines der wesentlichen allgemeinen Zielvorgaben im überfachlichen Teil des Regionalplans ist es, den ländlichen Raum u. a. durch die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sichern und zu stärken. Diesen Zielen wird mit dem geplanten Vorhaben entsprochen.

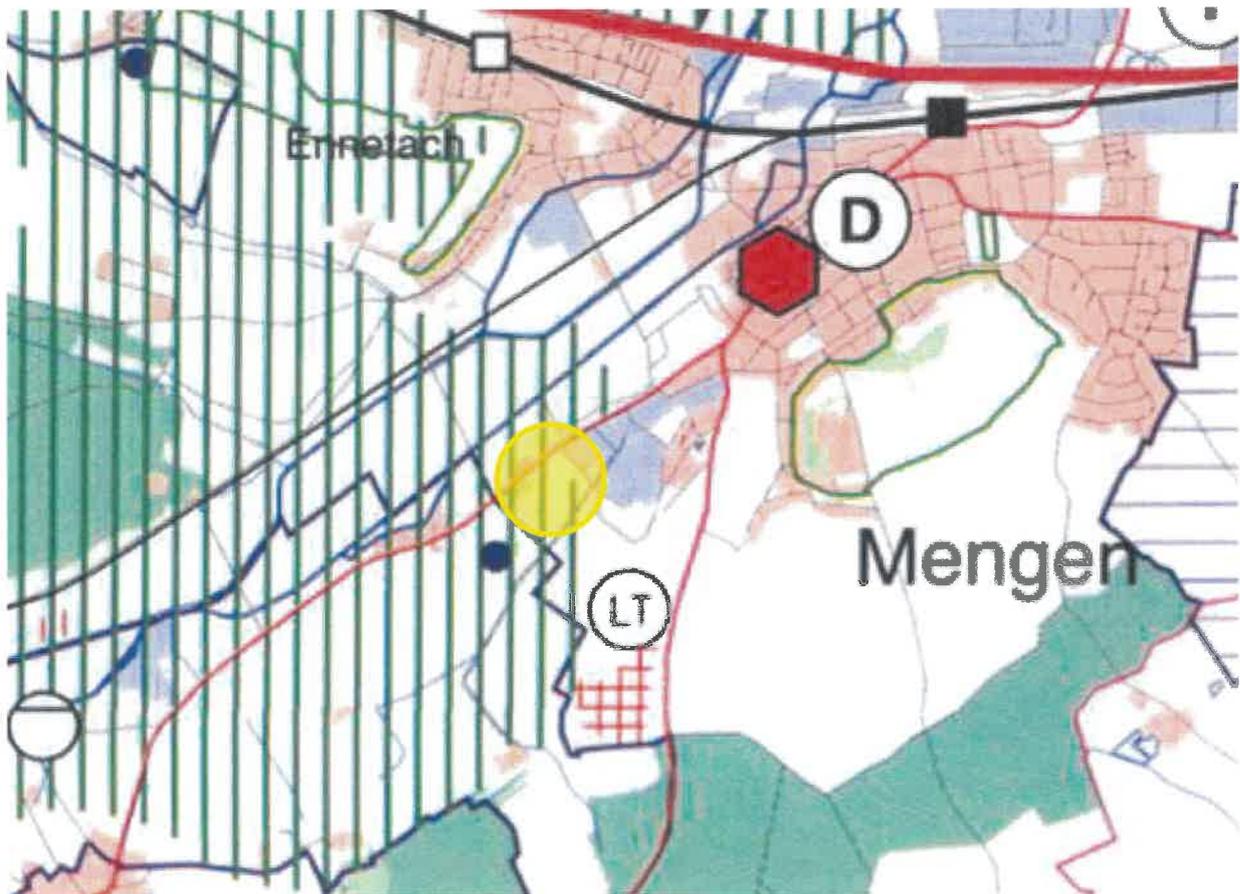


Abbildung 1: Auszug Regionalplan "Raumnutzungskarte" mit Lage Geltungsbereich (gelb)

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Stadtrand von Mengen, im südlichen Bereich des Ablachtales. Entlang dieses Talraumes befindet sich zwischen der Stadt Mengen und der Stadt Meßkirch ein „regionaler Grünzug“ (14), an dessen östlichem Ausläufer der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes lokalisiert ist. Gemäß 3.2.1 G sind die Grünzüge als „zusammenhängende Landschaften zu erhalten“. Nachdem der Geltungsbereich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbe- reich (Gewerbegebiet Meßkircher Straße) der Stadt Mengen anschließt, und im Süden sich bereits bestehendes Baurecht (GE) anschließt, wird kein Konflikt zu den übergeordneten Zielsetzungen (Er- haltung Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen, räumli- che Gliederung des Siedlungsraumes, Erhalt siedlungsnaher Erholungsflächen) des hier dargestellten regionalen Grünzuges gesehen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Darstellung des regio- nalen Grünzuges großmaßstäblich (1:50.000) erfolgte. Bei einer kleinmaßstäblichen Betrachtungs- weise der Größe und Lage des Areals (zwischen GE im Osten und Süden, sowie die B 311 im Norden) wird ersichtlich, dass es sich bei der Ausweisung eher um eine Abrundung der gewerblichen Entwick- lung, als um eine Neuausweisung handelt.

7.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) trat am 25.08.2011 in Kraft. Der Geltungsbereich ist hier als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Gehölzbestand dargestellt. Im Süden grenzt eine geplante Gewerbefläche an, im Osten die Bestandsgewerbeflächen des Gewerbegebietes Meßkircher Straße bzw. Ziegelgärten.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches verläuft die mögliche Trasse einer Westumfahrung (Spange zwischen der B 311 und L 268).



Abbildung 2: Auszug FNP GVV Mengen

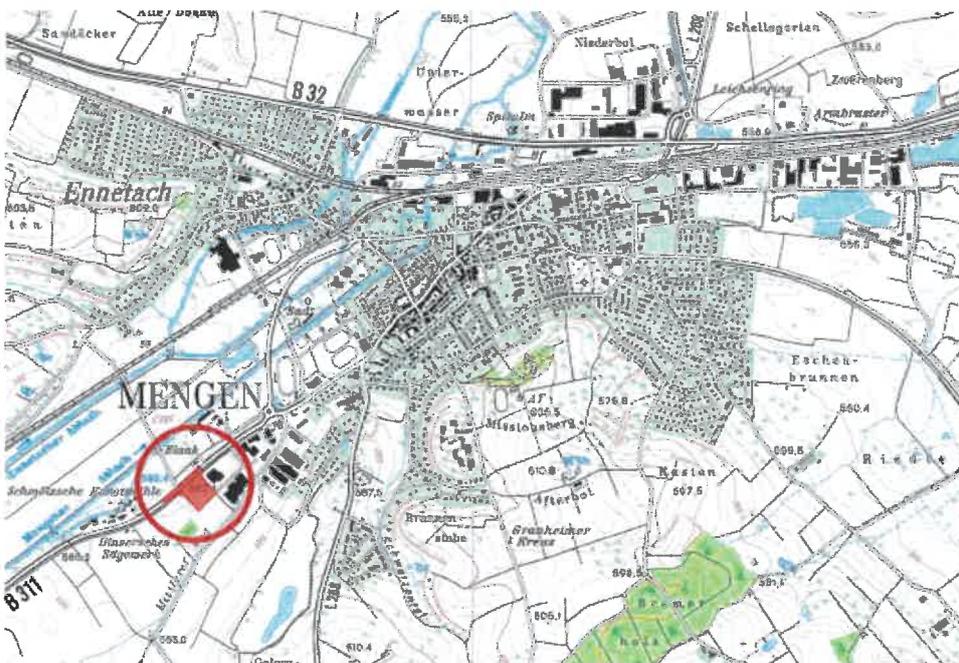
Der Flächennutzungsplan wird derzeit geändert. Das gegenständliche Vorhaben wird in dieses Änderungsverfahren mit aufgenommen und somit parallel zum leitenden Bebauungsplanverfahren geändert.

8 Das Plangebiet

8.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes von Mengen, unmittelbar an der B 311 (Richtung Messkirch).

Unmittelbar östlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Meßkircher Straße“ mit einem hier ansässigen mittelständischen Groß- und Einzelhandelsunternehmen (Walzstahl, Bewehrungsstahl, Werkzeuge, Beschläge und Sanitär) an. Im Süden befindet sich eine noch unbebaute Teilfläche des Bebauungsplanes Meßkircher Straße (2. Bauabschnitt), welches der betrieblichen Erweiterung des Betriebes Obereschring 1 (Xaver Schneider GmbH) dient. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Trasse der B 311 begrenzt. Auf der gegenüberliegenden (nördlichen) Straßenseite der Bundesstraße ist eine landwirtschaftliche Hofstelle lokalisiert.



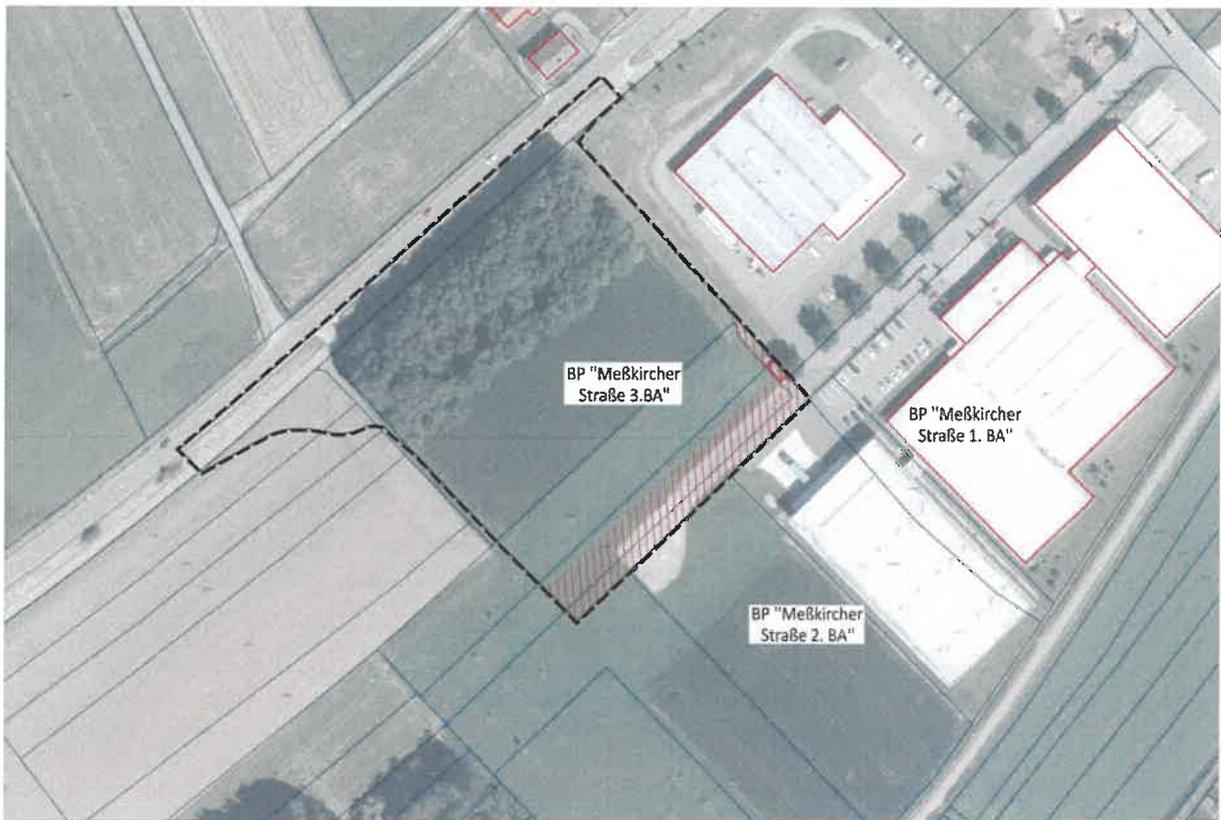


Abbildung 3: Lage im Raum

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 1,47 ha und umfasst die Flurstücke 269 2 sowie jeweils Teilflächen der Flurnummern: 2643, 2689, 2690, 2695, 2696, und 2701 sowie der Meßkircher Straße (B 311) (Flurstück 2133). Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist weitestgehend eben.

8.2 Aktuelle Nutzung

Gegenwärtig wird der südliche Bereich des Areals landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau/Grünland). Im nördlichen Teil befand sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Gehölzbestand, für den ein Abholungsantrag von der Stadt gestellt wurde und der zwischenzeitlich bereits von der zuständigen Forstverwaltung genehmigt wurde. Die Fläche wurde bereits abgeholzt. Die Fläche wurde in der amtlichen Biotopstatistik (fälschlicherweise) als Offenlandbiotop dargestellt. Bereits vor Beginn des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wurde dieser Sachverhalt, im Rahmen des Abholungsantrag mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Sigmaringen geklärt.

8.3 Baugrund

Der Untergrund des Plangebiets besteht überwiegend aus tertiären Ablagerungen der unteren Süßwassermolasse. Überlagert sind diese von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Im nordwestlichen Bereich des Gebiets sind quartäre Flussablagerungen vorhanden (Geol. Karte 7921). Aus dem Ausgangsgestein haben sich zumeist sandige Lehm Böden entwickelt. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene

organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann unter Umständen bauwerksrelevant sein.

Im Untergrund der Gehölzfläche befindet sich eine Altablagerung (01866-000 ehemalige Hausmülldeponie). Untersuchungen des Oberbodens ergaben keine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte. Auch Die Grundwasseruntersuchungen im Abstrom der festgestellten Altablagerungen im Bereich des Feldgehölzes ergaben keinerlei Hinweise auf eine Schadstoffbelastung.

Da jedoch in tieferen Bodenschichten erhöhte Schadstoffwerte festgestellt wurden sind besonders bei Aushub- und Baumaßnahmen diese Bodenverunreinigungen zu beachten und bei Bedarf sachgemäß zu entsorgen

8.4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Auskunft der Stadt Mengen (Unteren Denkmalbehörde) keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet

9 Städtebauliches Konzept

9.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Gewerbegebiet möglichst angepasst in die umgebende Bebauung bzw. Landschaft zu integrieren und zugleich eine effiziente und bedarfsgerechte Erschließung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen (Wasserrückhalt, Eingrünung) in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, Reglementierungen in Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie gezielten gestalterischen Festsetzungen, soll die Bebauung des Gebietes so gesteuert werden, dass negative Blickbezüge oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen, bestmöglich vermieden werden (Anordnung Baufenster, Art und Maß der Baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften etc.). Zugleich sollen die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass Betriebsabläufe effizient und zeitgemäß gestaltet werden können (Verkehr, Erschließung, Emissionsschutz etc.).

Durch gezielte grünordnerische Festsetzungen soll eine angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet und die optische Wahrnehmung des Areals dadurch aufgewertet werden. Ergänzend soll durch die Ausweisung von Grünflächen (privat/öffentlich) innerhalb des Gewerbegebietes die Flächenversiegelung reduziert und der Rückhalt von Oberflächenwasser somit optimiert werden. Durch Festsetzung konkreter Pflanzempfehlungen, sollen insbesondere in den Randbereichen des Gewerbegebietes, naturnahe Lebensräume bzw. Rückzugsbereiche für heimische Pflanzen und Tierarten entwickelt werden.

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll eine maßvolle Entwicklung und Außenwirkung des geplanten Gewerbegebietes vorgegeben werden. Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Auf die Festlegung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat.

9.2 Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Zulässige sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs.2 BauNVO; Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 sind, bis auf Spielhallen, zulässig.

Der Stadt Mengen ist es ein wichtiges Anliegen, dass in den Gewerbegebieten am Stadtrand keine Betriebe angesiedelt werden, welche in Konkurrenz zu den Betrieben der Stadtmitte stehen. Die zentralörtliche Versorgungsfunktion, Qualität und Nutzungsstruktur des Zentrums soll durch Ansiedlungen in den Gewerbegebieten nicht beeinträchtigt werden. Vielmehr sollen hier vorrangig produzierende Betriebe angesiedelt werden oder Handelsbetriebe, welche das Angebotssortiment des Zentrums ergänzen.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet daher nur nicht zentrenrelevante Sortimente /Warengruppen gemäß „Mengener Liste“ (siehe Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung) zulässig. Andere zentrumsrelevante Warengruppen sind lediglich als ergänzende Randsortimente zulässig. Sie dürfen höchstens 10% der Gesamtfläche eines Betriebes, in keinem Fall aber mehr als 400m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen

Diese Liste wurde im Rahmen der Einzelhandelssteuerung in Mengen –Umsetzungskonzept“ ;(imakomm Akademie, Februar 2011) erstellt.

Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebsleiterwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Errichtung einer Inhaberwohnung den Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags einhält. Hierbei sind alle relevanten vorhandenen und absehbaren Schalleinwirkungen zu berücksichtigen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen.

Des Weiteren werden im Gewerbegebiet Spielhallen ausgeschlossen. Die Stadt Mengen hat eine Konzeption zur Steuerung der Vergnügungsstätten erarbeitet. Spielhallen / Vergnügungsstätten sollen nur in den hierfür vorgesehenen/geeigneten Bereichen errichtet werden.

9.3 Baukörper / bauliche Anlagen

Maß der baulichen Nutzung

Der Festsetzungsumfang hinsichtlich der Art und das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich, wie bereits ausgeführt, im Wesentlichen auf die überbaubaren Grundflächen, den Gebäudehöhen und die Dachlandschaft. Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird nicht überschritten. Damit werden mit den bereits festgelegten privaten Grünflächen ausreichend Flächen für die innere Durchgrünung und Oberflächenwasserversickerung zur Verfügung stehen.

Als maximal zulässige Dachhöhe werden - unter Berücksichtigung der Festsetzungen bzw. (zulässigen) Bestandshöhen der bestehenden Baukörper im Osten, Südosten und Süden - 20,0 m festgesetzt. Dadurch soll eine bedarfsgerechte und effiziente Ausnutzung der Gewerbeflächen ermöglicht werden. Nachdem der Stadtrand in diesem Bereich ausschließlich durch das Gewerbegebiet geprägt wird, und sich südlich der B 311 in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches keine

wahrnehmbare Bestandsbebauung mit geringerer Höhenentwicklung befindet, welche durch diese Bauhöhe funktional (z.B. Beschattung) bzw. visuell (ungleiche bzw. unproportionale Gebäudehöhen bzw. -kubaturen) beeinträchtigt wird, wird diese Höhenentwicklung in diesem Bereich als städtebaulich verträglich erachtet.

Bauweise und Baugrenzen

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um Gebäudeaußenlängen > 50m zu ermöglichen, Damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe und Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um somit eine möglichst variable Ausnutzung der Parzellen zu ermöglichen. Mit der Festlegung der maximalen Fertigfußbodenhöhe (FOK) des Erdgeschosses auf max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände werden in Anbetracht des ebenen Geländes ausreichend Spielräume für die Baukörper ermöglicht. Ausnahmsweise kann eine FOK bis zu 1,50 m über dem natürlichen Gelände zugelassen werden, wenn es die Betriebsart (z.B. bei notwendigen Verladerampen) erfordert.

Dachform und -neigung

Im Bebauungsgebiet sind folgende unterschiedliche Dachformen erlaubt: Satteldach, Pultdach, Zelt-dach, Flachdach. Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung sind zulässig und erwünscht. Mit der Einschränkung der Dachneigung auf max. 35 ° wird ein ausreichender Spielraum für die Gewerbebau-ten eingeräumt. Gleichzeitig entstehen damit homogene Dachlandschaften, die sich aufgrund der Dachform auch für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen. Solarthermie- und Photovoltaik-anlagen an Gebäuden und auf Dächern sind erlaubt.

Fassadengestaltung

Das Gewerbegebiet ist am Stadtrand von Mengen lokalisiert und insbesondere aus westlicher bzw. nördlicher Richtung von der B 311 gut einsehbar. Vor diesem Hintergrund ist eine ansprechende, nicht störende Gestaltung von Fassaden an diesem Standort gewünscht.

Zur Vermeidung großer ungegliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung bzw. die Ver-wendung von Baumaterialien, wie Holzverkleidung, erwünscht. Grelle Farben sowie die Verwendung von stark reflektierenden Materialien sind Fassadenverkleidung unzulässig.

Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

Notwendige technische Dachaufbauten sollen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum (aus Fuß-gängersicht) nicht in Erscheinung treten.

Werbeanlagen

Nachdem das Gewerbegebiet unmittelbar an der B 311 liegt und somit vom Straßenraum aus gut wahrnehmbar ist, sollte bei der Errichtung von Werbeanlagen darauf geachtet werden, dass störende bzw. stark beeinträchtigende/ ablenkende Wirkungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere Festsetzungen zur Vermeidung von Werbeanlagen mit starkem Licht- bzw.

Lasereinsatz getroffen. Nachdem es sich um Stadtrandlage handelt, soll durch die weiteren Festsetzungen gewährleistet werden, dass das städtebauliche Erscheinungsbild durch die Werbeanlagen nicht beeinträchtigt wird. Die Werbung ist daher auf ein notwendiges Minimum reduziert und soll möglichst homogen dem Gebäude angepasst werden (keine Fremdwerbung, keine Werbetürme/Py-lone, keine Dachaufbauten etc.).

10 Grünordnung und Ökologie

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- 1 Harmonische Einbindung der Baukörper und der Stellflächen in die umgebende Landschaft
- 2 Aufwertung und Gliederung der Freianlagen durch angepasste Durchgrünung
- 3 Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- 4 Schaffung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser
- 5 Schaffung naturnaher Elemente und Rückzugsbereiche für Tiere und Pflanzen

Wie unter 9.1 der Begründung bereits erläutert wurde, soll die städtebauliche Integration des Areals in die umgebende Landschaft bzw. die angrenzende Bebauung durch eine angepasste Durchgrünung erfolgen.

Öffentliches Grün:

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind die öffentlichen Grünflächen auf das Straßenbegleitgrün und auf die Randeingrünung beschränkt. Nachdem der Geltungsbereich unmittelbar entlang des Straßenraumes der B 300 liegt und insbesondere aus westlicher und nördlicher Richtung sehr gut einsehbar ist, wird straßenbegleitend auf der West- und Nordseite des Gewerbegebietes eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgelegt. Hier sollen entlang des Straßenraumes bzw. des geplanten Geh-/Radweges gemäß Planzeichnung eine durchgängige Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung angelegt werden. Der Mindestabstand zur Bundesstraße B 311 beträgt 9,0 m.

Somit soll eine harmonische Eingrünung gewährleistet sein und zugleich eine deutlich wahrnehmbare Abschirmung zwischen dem Straßenraum bzw. Geh-/Radweg und dem Gewerbegebiet geschaffen werden. Durch die Festsetzung einer Mindestqualität des Stammumfanges (16/18 cm) soll gewährleistet werden, dass diese grünordnerische Maßnahme bereits von Beginn an als Eingrünungsmaßnahme wirksam ist.

Um ein homogenes Erscheinungsbild zu erzielen, wurde für die Eingrünung eine einheitliche Art festgesetzt: *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn).

Im Bereich der südlich angrenzenden Erschließungsstraße (Obereschring) soll die lockere lineare Baumpflanzung des ersten Bauabschnittes Richtung Westen fortgeführt werden. Auch hier wird als Baumart der Bergahorn festgesetzt, wenngleich für den östlichen Teil der Straße (Bauabschnitt 1 und 2 BP Meißkircher Straße) die „Kanadische Pappel“ (*Populus canadensis robusta*) festgesetzt ist und bereits gepflanzt wurde.

Aufgrund der Bruchanfälligkeit dieser Hybrid-Art im Alter, und eine damit einhergehenden größeren Pflegeaufwand bzw. erhöhte Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, soll die Kanadische Pappel

innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes durch den Bergahorn ersetzt werden.

Entlang der Erschließungsstraßen wird ein 3,0 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der das Grundgerüst für eine durchgängige Durchgrünung sicherstellt. Im Süden sind auch Grundstückszufahrten und Stellplätze zulässig, der Aufbau von durchgehenden Baumreihen mit Laubbäumen 1. Ordnung lässt sich in Abwechslung mit den Stellplätzen jedoch gut kombinieren. In den öffentlichen Grünstreifen erfolgt die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen.

Somit kann eine maßgebliche Durchgrünung und Gliederung des Projektgebietes durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün sichergestellt werden. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt weitgehend durchlässig, das heißt mit extensiven Wiesenflächen (mit mind. zweimaliger Mahd / Jahr) und – wo möglich (siehe Planzeichnung) – durch Baumreihen in Hochstammqualität. Eine frühzeitige Wirkung dieser Pflanzungen wird über die Festsetzung der Mindestqualität erreicht.

Privates Grün:

Als Ergänzung zu den öffentlichen Grünflächen wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes und Einbindung in die Landschaft im Westen und Norden des Grundstückes im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Grünfläche ein durchgängiger privater Grünstreifen (Breite 3,0 m) festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen ist neben der Bepflanzung mit Gehölzen sowie Bäumen (1. und 2. Ordnung) auch eine Oberflächenwasserversickerung der Baugrundstücke möglich.

Diese sollen als extensive Wiesen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser und als Flächen (gemäß Pflanzempfehlung) zur Ergänzung bzw. Verstärkung der Randeingrünung hergestellt werden. Insgesamt wird festgelegt, dass die privaten Freiflächen bestmöglich mit heimischen Gehölzen und Bäumen eingegrünt werden.

Die Stellplatzflächen sind außerdem in wasserdurchlässiger Art (z.B. Rasenpflaster, etc.) herzustellen und können somit den Anteil des privaten Grünanteils erhöhen.

Pflanzgebot

Durch ein Pflanzgebot soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücken gliedernde und sichtbare Baum- und Gehölzpflanzungen durchgeführt werden.

Auf den Grundstücken muss pro angefangener 1.000 m² mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung gepflanzt werden. Darüber hinaus sind Lagerplätze mit freiwachsenden Hecken, bestehend aus Sträuchern der Pflanzauswahl angegebene Arten einzupflanzen. Ebenso sind offene Stellplätze mit Bäumen und Hecken zu durchgrünen.

Bei der Freiflächengestaltung innerhalb des Bauquartiers sind folgende Ziele zu beachten:

- 1 Einbindung der Bauflächen in die Umgebung
- 2 Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß der zutreffenden Pflanzenauswahl-listen in der Satzung
- 3 Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wo möglich Vermeidung von Flächenversiegelung (Sickerbeläge, Dachbegrünung etc.)

4 Aufbau von internen, ökologisch wirksamen Vernetzungsstrukturen

11 Grundwasser und Wasserversickerung

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Hierfür sind die ausgewiesenen Grünstreifen (öffentlich/privat) vorgesehen welche innerhalb des Geltungsbereiches oder an dessen Rand angesiedelt ist. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Um sicher zu stellen, dass der Untergrund eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, sind gegebenenfalls im Oberboden anstehende bindige Schichten abzutragen.

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

12 Erschließung

12.1 Verkehrsanbindung (innere/äußere Erschließung)

Das geplante Gewerbegebiet im Westen von Mengen weist eine verkehrsgünstige Lage auf: es liegt am westlichen Stadtrand von Mengen unmittelbar an der B 311 (Ulm -Tuttlingen) und rund 4 km entfernt von der Anschlussstelle zur B 32 (Ravensburg – Sigmaringen). Das überörtliche Straßennetz ist zu erreichen, ohne durch bewohnte Gebiete fahren zu müssen. Die Anbindung der Gewerbeflächen erfolgt über den Obereschring /Mittleren Weg zur Messkircher Straße und von dort zur B 311 bzw. zur L 268 Richtung Pfullendorf (über das Stadtgebiet). In rund 2 km Entfernung befindet sich eine Anschlussmöglichkeit (Bahnhof Mengen) an das Schienennetz der Deutschen Bahn.

Derzeit plant die Stadt Mengen eine Verbindung zwischen der B 311 und der L 268 (Westtangente), um durch diesen Lückenschluss die schon seit langem diskutierte – und bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte - Westumfahrung zu realisieren und die Kernstadt von Durchgangsverkehr zu entlasten. Zugleich soll diese Straße mittel- bis langfristig der Anbindung der gewerblichen Entwicklungsvorhaben im Bereich der ehemaligen Tongrube dienen. Dieses Straßenbauvorhaben soll Das nördliche Teilstück dieser geplanten Trasse inkl. des Einmündungsbereiches in die B 311 liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Erschließungsplanung (Kovacic Ingenieure, Planungsstand April 2017;) ist daher inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden (auf der Grundlage des aktuellen Standes der Straßenplanung) möglichst flächenscharf als „Vorbehaltsfläche Verkehr“ festgesetzt, um die Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten (ein möglicher Flächenbedarf für eine Linksabbiegespur sowie Verschwenkung des überörtlichen Geh-/Radweges wurden bereits berücksichtigt). Durch diese Straße könnte das das Gewerbegebiet (Meßkircher Straße /

Ziegelgärten) zukünftig zusätzlich und direkt von Osten erschlossen werden. Bislang erfolgt die einzige Anbindung der Gewerbeflächen über den Mittleren Weg / Meßkircher Straße. Die Planung und Realisierung dieser (kommunalen) Westtangente erfolgt im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens (Bebauungsplan).

Die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt derzeit von Süden über den Oberschering. Dieser ist bislang als Stichstraße mit Wendeplatte ausgebaut. Im Zuge des o.g. Baus der Erschließungsstraße kann bzw. soll diese Stichstraße ausgebaut und an die neue Trasse angebunden werden.

Der Straßenraum der Erschließungsstraße ist so bemessen, dass die Errichtung eines Straßenkörpers incl. Schrammbord (7,0 m) eines einseitigen Gehweges (1,5m) sowie öffentlichen Grünstreifens (3,0 m) mit kombinierten Stellflächen und Baumreihe möglich ist. Zufahrten von Westen sind nicht zulässig. Ebenfalls unerlaubt ist in diesem Bereich die Anlage von Stellflächen auf dem öffentlichen Grünstreifen. Durch diese Festsetzung sollen zum einen Verkehrskonflikte (Fußgänger-Kfz-Verkehr) reduziert werden und ein reibungsloser Verkehrsfluss (keine Beeinträchtigungen durch aus-/einfahrende bzw. rangierende Fahrzeuge) gewährleistet werden. Darüber soll mit dem Verbot von Zufahrten und Stellflächen die Ortsrandsituation und -eingrünung in diesem Bereich nicht beeinträchtigt werden.

12.2 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die erforderliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist folgendermaßen gewährleistet:

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke der Stadtwerke Mengen über das bereits vorhandene Elektrokabel, welches im Bereich des Oberscheringes bzw. der neu zu errichtenden Straße im Süden des Gewerbegrundstückes verläuft. Es besteht die Option der Anbindung an das Nahwärmenetz der Stadt Mengen. Die Heizzentrale befindet sich rund 500m entfernt an der Meßkircher Straße.

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation:

Der Anschluss der Gewerbeflächen an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Mengen über die bestehende Leitung im Süden des Geltungsbereiches (Oberschering).

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden städtischen Mischwasserkanal, welcher im Süden des Geltungsbereiches bereits verläuft. Das Abwasser wird der Kläranlage Mengen zugeführt, welche im Eigenbetrieb der Stadt betrieben wird.

Oberflächenwasser:

Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone vorgesehen. Details hierzu sind der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Müllbeseitigung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Sigmaringen. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt entlang der Erschließungsstraße.

13 Schallschutz

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Stadtrand von Mengen und grenzt unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen an. Zusammenhängende Wohnbauflächen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Nördlich der B 311 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle ca. 70 m vom Baufenster entfernt. Im Westen des Gebiets finden sich in 280 m Entfernung weitere Wohngebäude, welche allerdings durch das bestehende Gewerbegebiet abgeschirmt werden. Aufgrund der ausreichenden Entfernung ist von einer Einhaltung der Immissionswerte von Gewerbelärm (TA Lärm) für Wohngebiete auszugehen. Die ca. 70 m nördlich liegende Wohnbebauung befindet sich im Außenbereich. An dieser Stelle gelten die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete. Zusätzlich existiert für die Wohnbebauung bereits eine Lärmbelastung durch die direkt angrenzende Bundesstraße B 311.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und in Anbetracht der dadurch vorhandenen Vorbelastung sowie den Verkehrslärm (B 311) kann davon ausgegangen werden, dass durch die kleinräumige Erweiterung des Gewerbegebietes keine relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Es sind keine Konflikte hinsichtlich des Emissionsschutzes zu erwarten, weswegen die Ausarbeitung eines Schallschutzgutachtens bzw. Kontingentierung von Lärmpegeln für nicht erforderlich erachtet wird.

Vor diesem Hintergrund sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten. Zu beachten ist, dass die genannten Richtwerte immissionsortbezogen und nicht anlagenbezogen gelten, d. h. der jeweilige Immissionsrichtwert muss an einem Immissionsort durch die Gesamtheit aller einwirkenden Anlagen eingehalten werden.

Im Falle der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass die Errichtung einer Inhaberwohnung den Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten wird.

14 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Grundstücksflächen, privat: davon Baufenster	8.720 6.129	52 %
Verkehrsflächen (gesamt; incl. Vorbehaltsflächen für Verehr) davon neu	4.889 2146	29 %
Öffentliches Grün	3.187	19 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	16.796	100 %

15 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen und deren Beurteilungen sind im beiliegenden Umweltbericht detailliert beschrieben.

Bei der Bewertung, der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen ist festzustellen, dass bis auf das Schutzgut Boden und Oberflächengewässer im Regelfall nur geringe bis mittlere Auswirkungintensitäten vorliegen.

15.1 Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Schutzgebiet	Überbauung	Begrenzung der überbaubaren Flächen mit GRZ=0,8 nach § 17 BauNVO Minimierung der Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich.
Arten/ Biotope	Lebensräume	Verwendung Insektenfreundlicher Außenbeleuchtung. Beschränkung der Nachtbeleuchtung auf das notwendigste und Verwendung von gerichteten nach unten strahlenden Leuchtkörpern.
Klima/ Lufthygiene	Überbauung	Minimierung der Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich.
Boden/ Geomorphologie	Abtrag und Bodenversiegelung	Minimierung von Bodenauf- und Bodenabtrag, sachgerechter Umgang mit anfallendem Oberboden. Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß, Verwendung von sickerfähigen Stellplatzbefestigungen auf den PKW-Stellplätzen. Minimieren der Bodenversiegelung durch Festlegen der max. GRZ auf 0,8.
Grundwasser	Überdeckung	Anlagen von Retentionsflächen innerhalb des Geltungsbereichs, um die Neubildung des Grundwassers nicht zu beeinträchtigen.
Oberflächen/ Niederschlagswasser	Oberflächenwasser & Niederschlagswasser	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Anlegen von Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
		Sämtliches Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund über die belebte Bodenzone zu versickern.
Mensch – Erholung	Naherholungsumfeld	Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen; Herstellung einer wirksamen Eingrünung der neuen Bebauung
Mensch – Lärmwirkung	Wohnumfeld	Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte
Mensch – Sichtstörung	Nah- und Fernwirkung	Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen
Landschaftsbild	Nah- und Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch grünordnerische Festsetzungen. Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 20 Meter
Kultur/ Sachgüter	Kulturhistorische Bedeutung	Bei archäologischen Funden werden die geltenden Bestimmungen (§20 DSchG) angewandt

15.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung Baden-Württemberg, (Stand Dezember 2010). Die genaue Eingriffsbewertung wird im Umweltbericht beschrieben, auf den hier verwiesen wird. Dabei erfolgt in einem ersten Schritt eine Bewertung der Biotoptypen. Hierbei werden die bestehenden und die geplanten Biotoptypen bewertet, summiert und gegenübergestellt.

In einem zweiten Schritt wird das Schutzgut Boden in Abhängigkeit zu den bestehenden und geplanten Nutzungen und Maßnahmen bewertet, summiert und gegenübergestellt.

Anschließend wird der Ausgleichsbedarf für das Landschaftsbild ermittelt, der im Wesentlichen aus der Wirkungsintensität des Vorhabens und dem beeinträchtigen Wirkraum, von dem das Vorhaben vermutlich einzusehen ist, abgeleitet wird.

Hinweis: die „Vorbehaltsflächen Verkehr“ wurden in die Bilanzierung integriert. Sie wurden gemäß der ihr zugrundeliegenden Straßenplanung („Umgehung West Mengen“, Kovacic Ingenieure, Planungsstand April 2017) bewertet und bilanziert. Im Falle einer Realisierung dieser Straße ist der Abschnitt innerhalb des Geltungsbereiches somit bereits vollständig ausgeglichen. Sofern sich an der technischen Planung noch Änderungen ergeben, werden diese nachbilanziert. Sollte die Westumfahrung nicht wie angedacht realisiert werden, kann der dadurch verbleibende Überschuss an Ökopunkten als entsprechendes Guthaben auf dem Ökokonto der Stadt Mengen verbucht werden.

Tabelle 2: Übersicht Ermittlung Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf Teilsystem „Biotop“ innerhalb Geltungsbereich	83.646	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Teilsystem „Boden“ innerhalb Geltungsbereich	54.969	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Landschaftsbild	22.955	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Ausgleichsbedarf)	162.570	Ökopunkte

Aus der Eingriffsbilanz folgt, dass nach Abzug der naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches für das Vorhaben zusätzlich ein externer Ausgleich notwendig wird, der durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen mindestens 162.762 Ökopunkten betragen muss.

15.3 Ausgleichsmaßnahmen

Dem Vorhaben werden nachfolgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Lage der Ausgleichsflächen ist dem Lageplan in der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Die Bewertung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde ebenfalls nach der Vorgabe der Ökokontoverordnung durchgeführt. Im Folgenden werden die jeweiligen externen Ausgleichsflächen A 1, A 2 und A 1, A 2 und A 1 – OB (Oberbodenauftragsfläche) beschrieben.

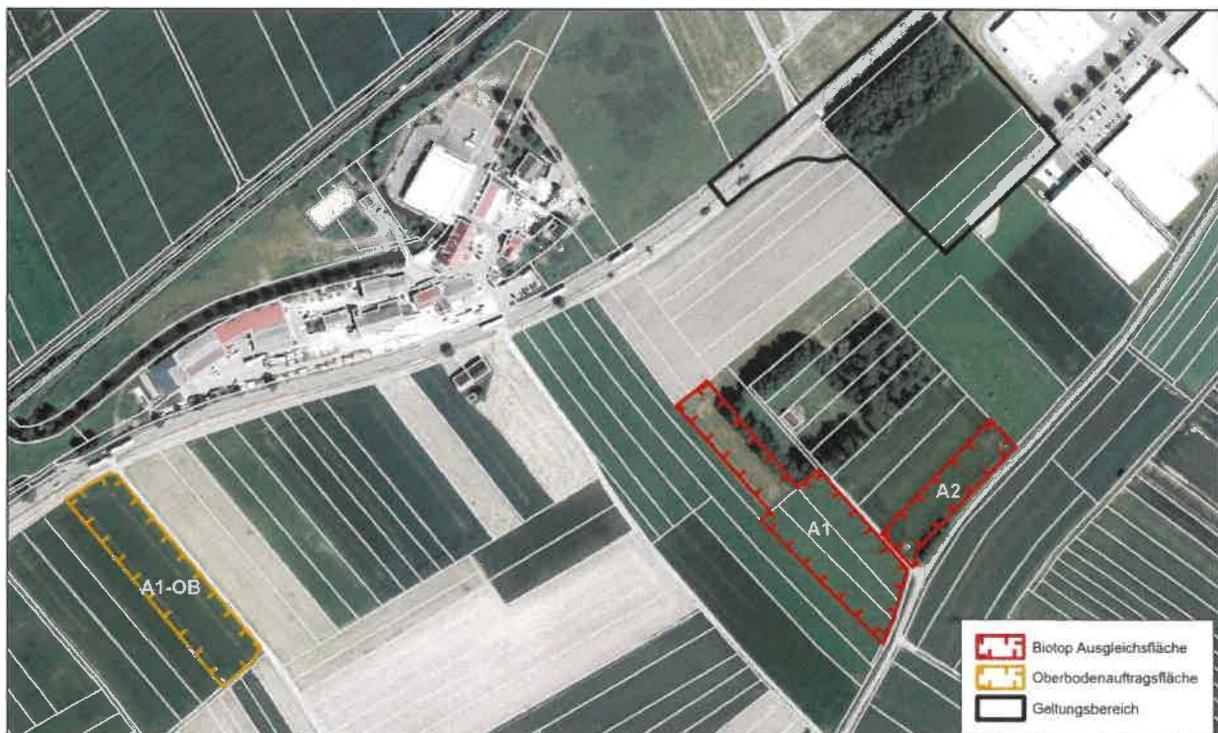


Abbildung 4: Lageplan Ausgleichsflächen – ohne Maßstab

Dem Vorhaben werden deshalb folgende externe Ausgleichsflächen dem Eingriffsvorhaben zugeordnet. Die Lage und Charakterisierung der Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht beschrieben und im Lageplan der externen Ausgleichsflächen dargestellt, auf die hier verwiesen wird.

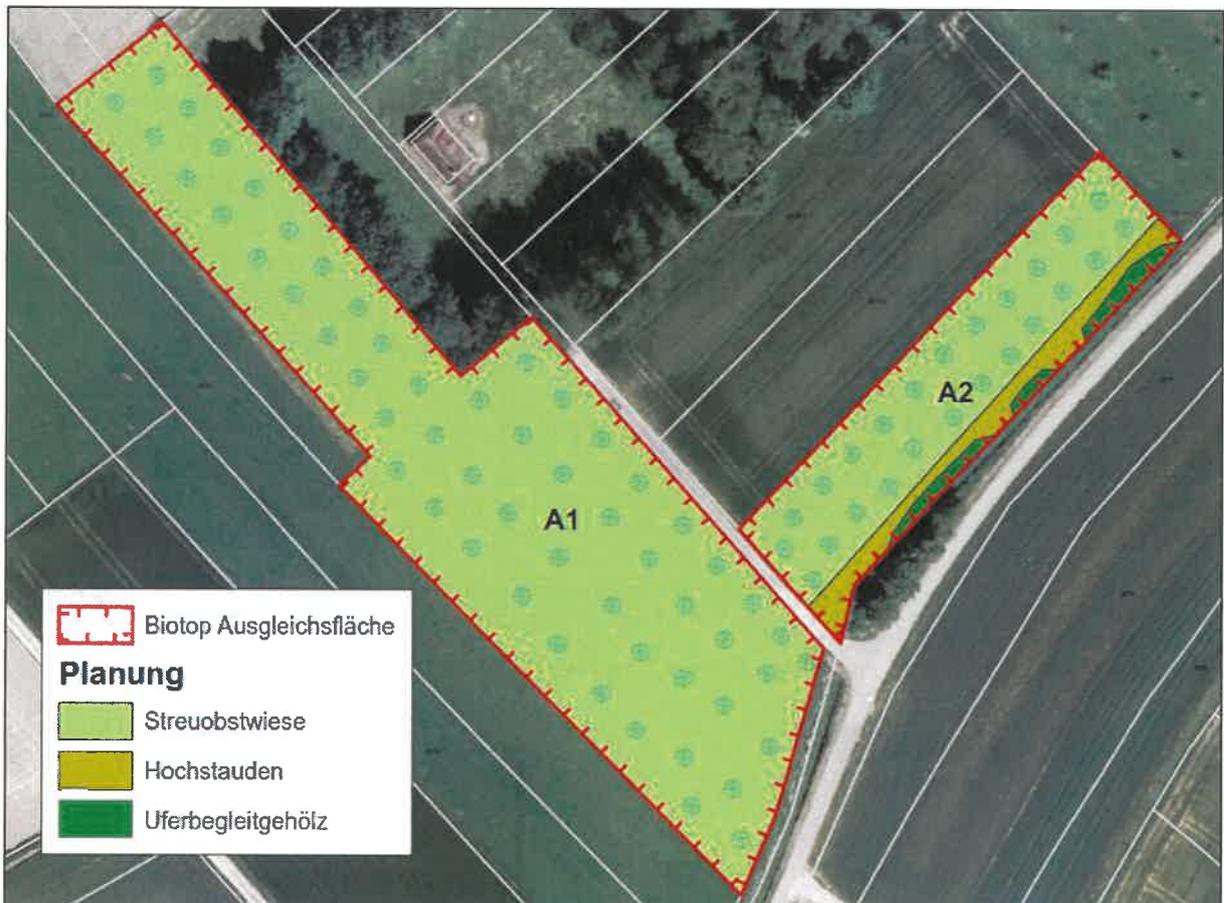


Abbildung 5: Ausgleichsfläche A1 und A2 - ohne Maßstab

Tabelle 3: Übersicht der externen Ausgleichsflächen A 1 und A2

Ausgleichsfläche	Anrechenbare Ökopunkte (Biotoptyp und Boden)	Kurzbeschreibung
A1	87.984	<p>Lage: Fl.-Nr. 2337, 2338/1, 2338/2, 2339, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 0,73 ha</p> <p>Ziel: Entwicklung einer Streuobstwiese</p> <p>Bestand: Die Fläche liegt im Südwesten des Geltungsbereichs, angrenzend zur Wasserfassung des Wasserschutzgebiets „Meißkircher Straße“. Die gesamte Fläche wird extensiv als Grünland bewirtschaftet. Im Süden grenzt an die Fläche der Mittlererweggraben an.</p> <p>Planung: Durch eine Fortführung der extensiven Pflege der Wiesenfläche soll langfristig eine Magerwiese entwickelt werden. Auf dieser sind Obstbäume im 10 x 10 Meter Raster zur Erhöhung der Strukturvielfalt zu pflanzen.</p> <p>Pflege: Für die ersten Jahre nach Anpflanzung der Obstbäume ist die Fläche drei Mal im Jahr zu mähen. Langfristig ist eine ein bis zweimalige Mahd im Jahr anzustreben. Das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen. Die Obstbäume sind bei Bedarf durch Erhaltungsschnitte zu pflegen.</p>
A2	42.359	<p>Lage: Fl.-Nr. 2700/2, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 0,26 ha</p> <p>Ziel: Entwicklung einer Streuobstwiese und Aufwertung des Uferbereichs vom Mittlererweggraben durch Erhalt und Entwicklung von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren und Ufergehölzen</p> <p>Bestand: Die Fläche liegt im Südwesten des Geltungsbereichs, und grenzt im Osten an bestehende Ausgleichsflächen der Gemeinde Mengen an. Die Fläche wird zum überwiegenden Teil als Acker bewirtschaftet. Nur im Süden ist ein ca. drei Meter breiter Streifen zum angrenzenden Mittlererweggraben als Hochstaudensaum entwickelt.</p> <p>Pflege: Aufgrund der derzeitigen Ackernutzung kann es im Vergleich zur Ausgleichsfläche A1 länger dauern, die Fläche ausreichend auszuhagern. Langfristig ist auch auf dieser Fläche eine ein bis zweimalige Mahd im Jahr anzustreben, in den ersten drei Jahren kann jedoch eine häufigere Mahd zielführend sein (je nach Aufwuchsmenge, Festlegung der Schnitthäufigkeit in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde). Für die Obstbäume gilt analog zur Ausgleichsfläche A1, dass nur bei</p>

Ausgleichsfläche	Anrechenbare Ökopunkte (Biotoptyp und Boden)	Kurzbeschreibung
		Bedarf ein Erhaltungsschnitt notwendig ist. Eine weitere Pflege der Obstbäume ist nicht zwingend erforderlich. Der gewässerbegleitende Hochstaudensaum ist abschnittsweise bei Bedarf alle zwei Jahre zurückzuschneiden. Für die Ufergehölze ist keine weitere Pflege vorgesehen.
A1 Oberboden	40.915	Lage: Fl.-Nr. 2313 auf der Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 5.845 m ² Auf der Ausgleichsfläche A1-OB erfolgt die Aufbringung von mind. 20 cm Oberboden, der im Bereich des Geltungsbereiches abgeschoben wird (insgesamt ca. 5.233 m ²)
Gesamt:	171.258	

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde eine positive Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach der Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ für das Vorhaben erreicht werden (vgl. auch Umweltbericht). Es wird ein Überschuss von 8.688 Ökopunkten erzielt.

Die externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen werden von der Stadt Mengen zur Verfügung gestellt. Diese übernimmt auch die Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen.

the first two years of life. The first year of life is the most important for the development of the brain and the body.

The second year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The third year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The fourth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The fifth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The sixth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The seventh year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The eighth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The ninth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The tenth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The eleventh year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The twelfth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The thirteenth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The fourteenth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The fifteenth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The sixteenth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The seventeenth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The eighteenth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The nineteenth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The twentieth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The twenty-first year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The twenty-second year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The twenty-third year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The twenty-fourth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The twenty-fifth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

The twenty-sixth year of life is also very important for the development of the brain and the body.

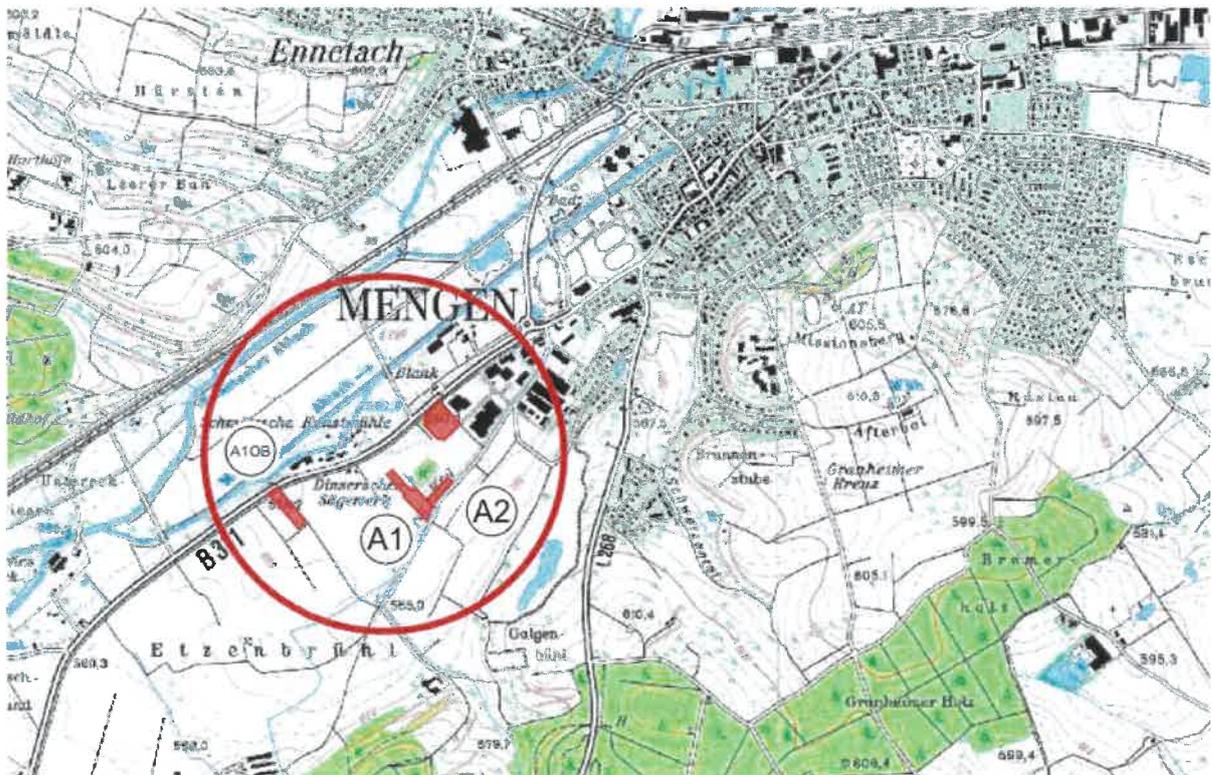
The twenty-seventh year of life is also very important for the development of the brain and the body.

Stadt Mengen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Meßkircher Straße BA3"

Umweltbericht

18.09.2018



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Meßkircher Straße BA3"
Umweltbericht

AUFTRAGGEBER

Stadt Mengen
Hauptstraße 90
88512 Mengen



Telefon: 07572 306-0
Telefax: 07572 306-710

E-Mail: info@mengen.de
Web www.mengen.de

Vertreten durch: Bürgermeister Stefan Bubeck

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

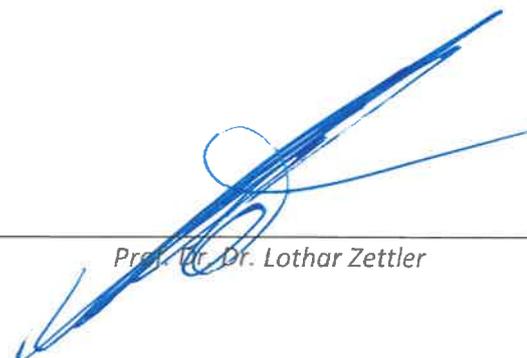
Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Ragnar Romano - B. Wildlife Management

Memmingen, den 25.09.2018


Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	2
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	2
1.2	Angaben zum Standort und zum Bedarf an Grund und Boden	3
1.3	Planerische Vorgaben des Flächennutzungsplanes	4
1.4	Weitere Vorgaben	4
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Schutzgebiete	6
2.2	Arten und Biotope	7
2.3	Klima und Lufthygiene	8
2.4	Boden und Geomorphologie	9
2.5	Grundwasser	11
2.6	Oberflächen- und Niederschlagswasser	12
2.7	Mensch	12
2.8	Landschaftsbild	17
2.9	Kultur- und Sachgüter / Verschattung	18
2.10	Wechselbeziehungen	19
3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	20
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	20
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	20
4.2	Maßnahmen zur Kompensation im Geltungsbereich	22
4.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und externer Ausgleich	22
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	33
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	34
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtskarte - ohne Maßstab	3
Abbildung 2: Auszug Regionalplan, Regionaler Grünzug	5
Abbildung 6: Darstellung Ausgleichsbedarf Landschaftsbild	27
Abbildung 7: Lageplan Ausgleichsflächen – ohne Maßstab	28
Abbildung 8: Ausgleichsfläche A1 und A2 - ohne Maßstab	29

1 Einführung

Nach § 2 a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zur Deckung der anstehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen hat die Stadt Mengen beschlossen, die bestehende Gewerbefläche an der Meßkircher Straße nach Westen hin zu erweitern. Hierfür soll für den bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Meßkircher Straße“ (2004) dargestellten 3. Bauabschnitt auf einer Fläche von ca. 1,47 ha Baurecht geschaffen werden. Die Fläche des nun zu entwickelnden Bebauungsplans war in den Bebauungsplänen „Meßkircher Straße“, 1.BA“ und „Meßkircher Straße, 2.BA“ bereits als 3. Bauabschnitt dargestellt, aber nicht zur Rechtskraft geführt. In diesem Teil des Bebauungsplanes standen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch Fragestellungen zu Ökologie / Biotopstatus offen, deren Klärung das Verfahren zeitlich verzögert hätten. Deswegen beschloss der Gemeinderat der Stadt Mengen, den 3. Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren.

Nachdem sich seit Aufstellung des Bebauungsplanes „Meßkircher Straße“ die Rahmenbedingungen geändert haben (Planung neuer Erschließungsstraße, Verlegung Mittlererweggraben, Neugliederung von Grundstücksflächen, Zurücknahme Biotopfläche etc.), die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan teilweise nicht mehr zeitgemäß sind (z.B. Baummassenzahl, Bepflanzung) und sich die Rechtsgrundlagen (z.B. hinsichtlich Eingriffsregelung) verändert haben, hat die Stadt beschlossen, hierfür einen neuen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Hinsichtlich der inhaltlichen und gestalterischen Zielsetzungen sollen die Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Meßkircher Straße“ übernommen und weitergeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen welche als gewerbliches Grundstück mit einer GRZ von 0,8 entwickelt werden sollen sowie ein Teilstück der neu geplanten Erschließungsstraße (inklusive der zugehörigen Randbereiche und Seitenflächen, Verkehrsgrün) im Westen der Stadt Mengen, welche zwischen der B 311 und der Tongrube errichtet werden soll.

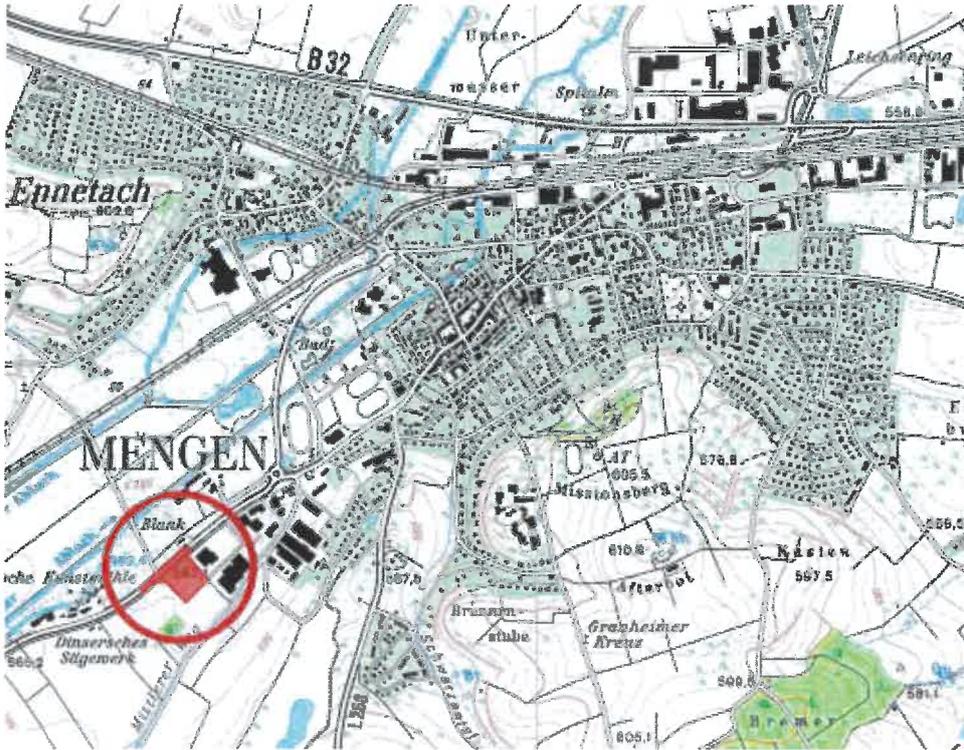


Abbildung 1: Übersichtskarte - ohne Maßstab

1.2 Angaben zum Standort und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Projekt des gegenständlichen Bebauungsplans liegt im Landkreis Sigmaringen, Regierungsbezirk Tübingen. Der ca. 1,47 ha große Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Mengen. Er wird im Norden von der B 311 und östlich bzw. südöstlich vom bestehenden Gewerbegebiet „Meßkircher“ Straße begrenzt. Die im Südosten angrenzende Parzelle ist noch nicht bebaut. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Gegenwärtig wird der südliche Teil des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Im Norden befand sich auf dem Standort einer Altablagerung ein Feldgehölz mit Waldcharakter (ca. 4.200 m²), welches zwischenzeitlich gerodet wurde. Eine Aufforstungsgenehmigung (als Ersatz für die geplante Rodung) gemäß § 25 LLG zur dauerhaften Waldumwandlung und mit Vorgaben zur Ersatzaufforstung hierzu lag vor. Des Weiteren befinden sich straßenbegleitende Flächen (Verkehrsgrün) sowie ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg (Grasweg) innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Stadt Mengen beabsichtigt im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich, eine Ausweitung der kommunalen Gewerbeflächen. In diesem Zusammenhang sollen auch die Rahmenbedingungen für eine Folgenutzung der aufgelassenen Tongrube im Süden geschaffen werden. Angedacht ist hier die Errichtung von Gewerbeflächen sowie einer Recyclinganlage. Die für diese Vorhaben erforderliche Verkehrserschließung (Westumfahrung Mengen) wurde inhaltlich bereits in die gegenständliche Planung integriert und hierfür eine entsprechende „Vorbehaltsfläche für Verkehr“ dargestellt, welche die Kennzeichnung und Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen gewährleisten soll. Im gegenständlichen Umweltbericht wird diese Fläche gemäß der ihr zugrundeliegenden Straßenplanung bewertet und bilanziert.

Innerhalb bzw. im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich das Wasserschutzgebiet „Meßkircher Straße“ mit seinen Schutzzonen (IIIA bzw. II)... Rund 3 km nördlich erstreckt sich das FFH-Gebiet „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ und ca. 3 km in westlicher Richtung befinden sich das Vogelschutzgebiet „Baggerseen Krauchenwies/Zielfingen“ sowie das Naturschutzgebiet „Zielfinger Vogelsee“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 1,47 ha und umfasst die Flurnummern 2692, 2701 und Teilflächen der Flurnummern: 2643, 2689, 2690, 2695, 5696 sowie der Meßkircher Straße (B 311).

1.3 Planerische Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) trat am 25.08.2011 in Kraft. Der Geltungsbereich ist hier als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Gehölzbestand dargestellt. Im Süden grenzt eine geplante Gewerbefläche an, im Osten die Bestandsgewerbeflächen des Gewerbegebietes Meßkircher Straße bzw. Ziegelgärten.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches verläuft die mögliche Trasse einer Westumfahrung (Spange zwischen der B 311 und L 268).

1.4 Weitere Vorgaben

Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg (Stand 2002).

Gemäß LEP sind „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen (...) zu verbessern.“ (2.4.3.2 G)

Im LEP (2002), Plansatz 3.3.1 G heißt es: „Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.“

Gemäß Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Z 3.1.9) ist „Die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich keine Neuausweisung; vielmehr wird für eine Fläche, welche bereits an drei Seiten vorbelastet ist (B 311 im Norden; Gewerbeflächen im Osten und Süden) Baurecht geschaffen. Den Zielvorgaben zur Neuausweisung von Siedlungsflächen wird somit entsprochen. Auf dem nördlichen Teil der Fläche ist eine amtlich kartierte Altablagerung (Ehemalige Hausmülldeponie) lokalisiert.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine kleinräumige Bedarfsplanung für einen lokalen Betrieb handelt und das Areal aus einer bestehenden Bauleitplanung heraus entwickelt wurde (Realisierung 3. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Meßkircher Straße), sind die Rahmenbedingungen bzw. die Notwendigkeit einer interkommunalen Vorgehensweise nicht gegeben.

Das Planungsgebiet gehört nach dem Landesentwicklungsplan zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Grundsätzlich soll eine möglichst günstige Arbeitsplatzentwicklung in der Region angestrebt werden. Eines der wesentlichen allgemeinen Zielvorgaben im überfachlichen Teil des Regionalplans ist es, den ländlichen Raum u. a. durch die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sichern und zu stärken. Diesen Zielen wird mit dem geplanten Vorhaben entsprochen.

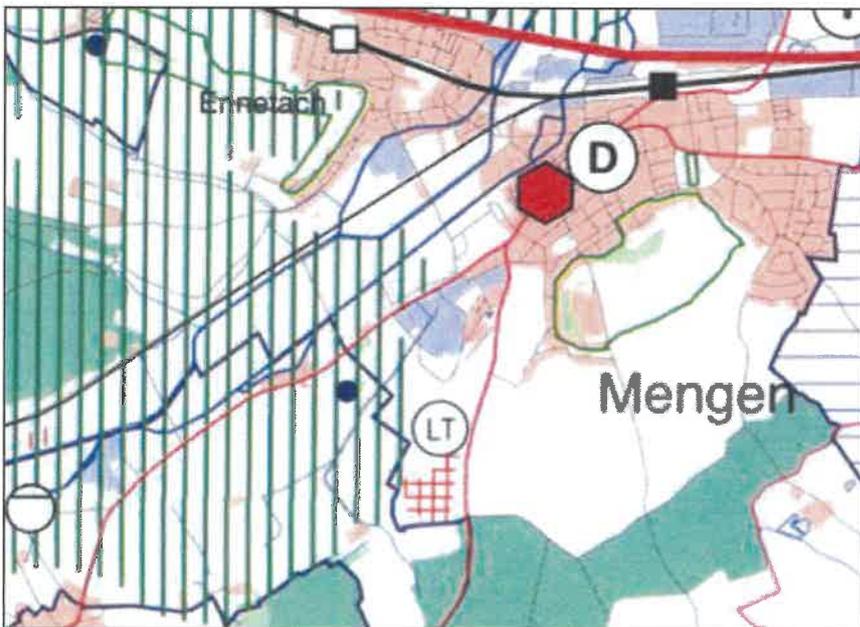


Abbildung 2: Auszug Regionalplan, Regionaler Grünzug

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Stadtrand von Mengen, im südlichen Bereich des Ab-lachtales. Entlang dieses Talraumes befindet sich zwischen der Stadt Mengen und der Stadt Meßkirch ein „regionaler Grünzug“ (14), an dessen östlichem Ausläufer der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes lokalisiert ist. Gemäß 3.2.1 sind die Grünzüge als „zusammenhängende Landschaften zu erhalten“. Nachdem der Geltungsbereich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich (Gewerbegebiet Meßkircher Straße) der Stadt Mengen anschließt, und sich im Süden bereits bestehendes Baurecht (GE) anschließt, wird kein Konflikt zu den übergeordneten Zielsetzungen (Erhaltung Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Sicherung Landwirtschaftlicher Nutzflächen, räumliche Gliederung des Siedlungsraumes, Erhalt siedlungsnaher Erholungsflächen) des hier dargestellten regionalen Grünzuges gesehen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Darstellung des regionalen Grünzuges großmaßstäblich (1:50.000) erfolgte. Bei einer kleinmaßstäblichen Betrachtungsweise der Größe und Lage des Areals (zwischen GE im Osten und Süden, sowie die B 311 im Norden) wird ersichtlich, dass es sich bei der Ausweisung eher um eine Abrundung der gewerblichen Entwicklung, als um eine Neuausweisung handelt. Des Weiteren trifft der Regionalplan keine weiteren speziellen raumplanerischen Aussagen zum Geltungsbereich.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Bestandsaufnahme sowie Beurteilung der Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter behandelt. Hierfür wird eine Aufgliederung in folgende Schutzgüter vorgenommen:

- B. Schutzgebiete
- C. Arten und Biotope
- D. Klima und Lufthygiene
- E. Boden und Geomorphologie
- F. Grundwasser
- G. Oberflächen- und Niederschlagswasser
- H. Mensch Erholung/ Lärmwirkung auf Wohnfunktion/ Sichtstörung
- I. Landschaftsbild
- J. Kultur und Sachgüter

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erkannt werden können. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

2.1 Schutzgebiete

2.1.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Obere Donau“. FFH-Schutzgebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen. Südwestlich des Gebiets liegt in ca. 3 km Entfernung das Vogelschutz-Gebiet „Baggerseen Krauchenwies/Zielfingen“. 2 km nördlich der Stadt Mengen liegt das FFH-Gebiet „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“. Im Westen und Osten liegen jeweils in 1 km Entfernung die Landschaftsschutzgebiete „Donau- und Schmeiental“ und „Missionsberg“. Südlich des Gebiets liegen die Biotope „Feldhecke beim Mittleren Weg S Mengen“ und „Feldhecke SW Mengen I“. Es befinden sich keine nach §28 BNatSchG als Naturdenkmal geschützte Biotope im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung. Im Plangebiet selbst befand sich das nach §30 BNatSchG/ §32 NatSchG geschützte Biotop „Feldgehölz S Mengen an der B 311“. Allerdings hat die Untere Naturschutzbehörde bereits Ende Januar 2016 der Herausnahme, dieses Offenlandbiotops auf dem Flurstück 2692/0, aus der Kulisse der gesetzlich geschützten Biotope zugestimmt. Die Abholzung des Bereichs sowie eine Ersatzaufforstung auf den Flurstücken Nr.247 und Nr.249 sind bereits mit den zuständigen Stellen im Landratsamt abgestimmt und wurde durchgeführt. Der nordwestlichste Teil des Geltungsbereichs, im Bereich der Meßkircher Straße, liegt im

Wasserschutzgebiet „Meßkircher Straße“ in der Zone III. Nahezu das gesamte Gebiet liegt in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 10 und HQ 100). Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren zur Hochwasserfreilegung „Verlegung des Mittlerweggrabens und Herstellung einer ökologischen Durchgängigkeit“) wurde durchgeführt und ist zwischenzeitlich vom Landratsamt Sigmaringen genehmigt. Quellschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Aufgrund von fehlenden Schutzgebieten im Geltungsbereich bzw. dessen direkten Umfeld wird dem Schutzgut Schutzgebiete nur eine **geringe** Bedeutung zugeschrieben.

2.1.2 Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Entfernungen und da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Meßkircher Straße“ handelt, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete zu rechnen. Da die Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht direkt betroffen sind, wird auch hier von keinen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Es werden daher zusammenfassend **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgebiete angenommen.

2.2 Arten und Biotope

2.2.1 Bestand

Biotope

Derzeit wird die Fläche zu überwiegenden Teilen landwirtschaftlich genutzt. Das im Norden bestehende Feldgehölz mit Waldcharakter (urspr. amtlich geschütztes Biotop) wurde zwischenzeitlich gerodet. Die Herausnahme des Biotopes erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Landratsamtes Sigmaringen. Der Ausgleich ist bereits im Zuge eines Antrags auf Waldumwandlung der Stadt Mengen abgehandelt und erfolgte auf externen Ersatzaufforstungsflächen. Der Antrag auf Erteilung einer Aufforstungsgenehmigung gemäß § 25 LLG wurde zwischen der Stadt Mengen und dem Landratsamt Sigmaringen (Forst) abgestimmt. Die Umwandlungsgenehmigung durch die Körperschaftsforstirektion steht noch aus. Da im Zuge des Verfahrens der Umwandlung bereits der Ausgleich geregelt wurde, wird im gegenständlichen Verfahren das Gehölz als bereits gerodet betrachtet und an dessen Stelle ein Pionierbestand angenommen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv bewirtschaftet, weshalb hier keine ausgeprägte Krautschicht vorhanden ist. Entlang der bestehenden Grünwege und asphaltierten Wege liegen zum Teil ausgeprägte Ruderalfluren vor. Ein Teil der angrenzenden B 311 sowie des Geh- und Radwegs, sowie eine Schotterfläche im Osten sind im Geltungsbereich enthalten.

Südlich des Geltungsbereichs ist eine Streuobstwiese vorhanden, die den beiden ersten Bauabschnitten als Ausgleich dient.

Fauna

Es fanden keine projektbezogenen Arterfassungen im Geltungsbereich statt. Der Geltungsbereich wird durch die umliegenden Nutzungen bereits erheblich vorbelastet, weshalb ein störungssensibles Artvorkommen nahezu auszuschließen ist. Als Störung kann im Nordwesten die B 311 sowie der Geh- und Radweg und im Südosten/Nordosten ein bestehendes Gewerbegebiete mit hohen Hallenkörpern genannt werden. Sowohl die Störungen durch Lärm und Bewegungen als auch die vertikalen Strukturen machen die Fläche für typische Offenlandarten unattraktiv. Auch typische Waldarten sind in dem Gehölz aufgrund der Lärmbelastung nicht zu erwarten. Aus dem Umfeld der Planung sind jedoch Nachweise diverser Brutvögel, der Zauneidechse und verschiedener Amphibienarten bekannt, die grundsätzlich in der Lage sind den Geltungsbereich zu erreichen.

Aufgrund der vorbelasteten Bestandssituation wird dem Geltungsbereich nur eine **geringe** Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Arten und Biotope zugewiesen.

2.2.2 Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden die Offenlandflächen aus dem Geltungsbereich verschwinden und zu großen Teilen überbaut. Nur im Südwesten und Südosten, sowie im Bereich der straßenbegleitenden Nebenflächen sind Grünflächen mit zum Teil Pflanzungen von Einzelbäumen vorgesehen. Der Großteil der Fläche wird jedoch so verändert, dass eine natürlich Entwicklung von Grünstrukturen nicht mehr möglich sein wird.

Für die vorkommenden Arten wird mit der Baumaßnahme der Lebensraum in diesem Bereich verschwinden, wobei davon ausgegangen wird, dass die Tiere in umliegenden Flächen ausweichen können. Infolge der Eingrünungsmaßnahmen werden langfristig im Geltungsbereich auch wieder neue Lebensräume entstehen, die von anderen Arten genutzt werden können.

Grundsätzlich kann es passieren, dass sich im Zuge der Baumaßnahme im Geltungsbereich temporäre Lebensraumstrukturen entwickeln können die von wanderfreudigen Arten die im Umfeld vorkommen kurzfristig besiedelt werden. Inwiefern hier eine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen ist, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestands werden derzeit auch nur **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope erwartet.

2.3 Klima und Lufthygiene

2.3.1 Bestand

Nach Aussagen der Klimafibel des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben wird die Region in der der Geltungsbereich liegt, durch die Westwindzone bestimmt. Ozeanische und kontinentale Einflüsse wechseln sich ab und gestalten das Witterungsgeschehen sehr vielfältig. Im Plangebiet kommen die übergeordneten Winde aus Süd-Südwest, gefolgt von solchen aus Nord-Nordost. Das Ablachtal fungiert als Kaltluftsammler mit schwachem Abflussverhalten Richtung Donautal wobei die Stadt Mengen als Stau wirkt, wodurch sich im Geltungsbereich Kaltluft anstauen kann. Niederschläge fallen

in jedem Monat. Die Jahresniederschlagsmengen liegen bei 790 mm (DWD, Wetterstation Sigmaringen - Laiz , 1961 - 1990). Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7° Celsius.

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind darüber hinaus Vorbelastungen durch das bestehenden Gewerbegebiet und vorhandene Straßen zu nennen.

Zusammenfassend betrachtet kommt dem gesamten Geltungsbereich eine **mittlere** Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Lufthygiene zu.

2.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch durch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch durch die bestehenden Vorbelastungen keine planungsrelevanten Intensitäten, zudem sind diese zeitlich begrenzt und somit als **gering** zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Gewerbeentwicklung führt aufgrund der Versiegelung kleinräumig zu einer lokalen Erhöhung der Temperaturen. Ein Anstieg von Luftschadstoffen ist nicht auszuschließen. Die siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion der Fläche ist von geringer Bedeutung. Erhebliche negative Eingriffe in die klimatischen Verhältnisse mit direkter Siedlungsrelevanz sind aufgrund der geringen Größe des Gebiets nicht zu erkennen. Durch die Bebauung des Gebiets ist hinsichtlich der geringen Größe keine negative Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses im Ablachtal zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind daher nicht zu erwarten, insgesamt werden daher die Auswirkungen auf das Klima mit **gering** beurteilt.

2.4 Boden und Geomorphologie

2.4.1 Bestand

Der Untergrund des Plangebiets besteht überwiegend aus tertiären Ablagerungen der unteren Süßwassermolasse. Überlagert sind diese von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Im nordwestlichen Bereich des Gebiets sind quartäre Flussablagerungen vorhanden (Geol. Karte 7921). Aus dem Ausgangsgestein haben sich zumeist sandige Lehmböden entwickelt. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann unter Umständen bauwerksrelevant sein.

Die Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit und in der Gesamtbewertung nach der Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis der ALK und ALB des Regierungspräsidiums Freiburgs –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom September 2011 beurteilt. Die Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und natürliche Bodenfruchtbarkeit sind durchschnittlich von hoher Leistungsfähigkeit, die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist überwiegend sehr hoch. Als Standort für Vegetation sind die Böden nicht von hoher oder sehr hoher Bedeutung.

Von einer Vorbelastung in Form von erhöhter Nährstoffkonzentration durch die landwirtschaftliche Nutzung ist auszugehen. Zudem sind Bodenverdichtungen durch das Befahren der Fläche mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht auszuschließen. Im Bereich des Feldgehölzes, Flurstück Nr. 2692/0, ist eine erhöhte Schadstoffbelastung in unteren Bodenschichten festgestellt worden. Die Fläche wurde aufgrund dessen als Fläche ohne Gefahrenbezug, mit Entsorgungsrelevanz eingestuft (Landratsamt Sigmaringen, Auszug aus der Datenbank BAK, 03.03.2014). Von 1958 bis 1965 war hier eine Hausmülldeponie, eine Untersuchung des Oberbodens ergab jedoch keine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte. Es konnte außerdem keine, von der untersuchten Fläche ausgehende Gefährdung nachgewiesen werden, der Altlastenverdacht ist insofern ausgeräumt.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden auf den betrachteten Flächen gemäß der Angaben der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB mit **mittel bis hoch** zu bewerten.

2.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Oberboden und die Abgrabung des Geländes zu nennen. Da für die tieferen Bodenschichten im Bereich des Feldgehölzes (Altablagerung) erhöhte Schadstoffwerte festgestellt wurden sind besonders bei Aushub- und Baumaßnahmen diese Bodenverunreinigungen zu beachten und sachgemäß zu entsorgen.

Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Sigmaringen zu berücksichtigen.

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Überbauung von Böden führt zu einem Verlust bzw. einer Einschränkung der Bodenfunktionen. Dies gilt jedoch nur für die überbauten / versiegelten und teilweise verdichteten Flächenanteile. Diese Flächen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (GRZ = 0,8).

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Geltungsbereichs wären die Auswirkungen auf den von Überbauung / Versiegelung betroffenen Flächenanteilen als **mittel bis hoch** zu bewerten.

2.5 Grundwasser

2.5.1 Bestand

Der nordwestlichste Teilbereich des Geltungsbereiches, im Bereich der Straßentrasse der Meßkircher Straße liegt im Wasserschutzgebiet „Meßkirchner Straße“ Zone III. Im weiteren Grenzverlauf stößt das Plangebiet im Westen direkt an die Grenzlinie des Wasserschutzgebiets „Meßkircher Straße“ Zone II/III A.

Das Projektgebiet liegt über fluvioglazialen Kiesen und Sanden, wobei es sich um einen Porengrundwasserleiter handelt. Die Grundwasserneubildungsrate wird angesichts der sandigen Lehmböden als mittel eingestuft. Die Böden besitzen eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Eine Vorbelastung des Grundwassers durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist anzunehmen. Die Grundwasseruntersuchungen im Abstrom der festgestellten Altablagerungen im Bereich des Feldgehölzes ergaben keinerlei Hinweise auf eine Schadstoffbelastung.

2.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Geltungsbereichs sind bei Beachtung der gängigen Sorgfaltspflichten Beeinträchtigungen des Grundwassers unwahrscheinlich jedoch nicht vollständig auszuschließen. Durch den Abtrag der Deckschichten erhöht sich die Gefahr solcher baubedingter Beeinträchtigungen. Bei Beachtung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien zum Schutz der Ressourcen Boden und Wasser kann das potentielle Gefährdungsrisiko während dem Bau insgesamt als **gering** eingestuft werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verringert sich der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden in die Gewässer. Gleichzeitig sind durch die geplante Versiegelung Veränderungen des Grundwasserhaushalts zu erwarten. Durch die weitgehende flächige Versickerung von Niederschlagsgewässern über die belebte Bodenzone (ggf. auch linienförmig über Rigolen) kann eine Verminderung der Grundwasserneubildung infolge der Versiegelung deutlich reduziert werden. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Projektes inkl. der Gefahr von zusätzlichen Schadstoffeinträgen durch das neue Gewerbegebiet (Straßen, Unfall, Löschwasser) ins Grundwasser sind als **mittel** einzustufen.

Die „Verordnung des Umweltministerium über dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ (2007) sowie der Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ (1999) des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg sind anzuwenden.

2.6 Oberflächen- und Niederschlagswasser

2.6.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine dauerhaften Oberflächengewässer vor. Die im Norden verlaufende Mengener Ablach als Gewässer II-Ordnung und der südöstlich fließende Mittlererweggraben, in ca. 200 m bzw. 165 m Entfernung sind die hier einzigen beiden festgestellt Oberflächengewässer. Da der Geltungsbereich sowie das bestehende Gewerbegebiet „Meßkircher Straße“ teilweise innerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ 10 bzw. HQ 100 der Ablach und des Mittlererweggraben liegen, hat dieser eine hohe Bedeutung als Überschwemmungsgebiet und übernimmt laut Karte Hochwasserschutzfunktion. Aufgrund des reduzierten Wasseraufnahmevermögens des Gewerbegebiets hinsichtlich des Hochwassergefahrenbereichs sind an dieser Stelle ggf. langfristige Lösungen zu erarbeiten. Die Stadt Mengen hat diesbezüglich bereits entsprechende hydrologische Untersuchungen in Auftrag gegeben und erste Maßnahmen ergriffen. Zur Hochwasserfreilegung der Gewerbeflächen wurde die „Verlegung des Mittlererweggrabens und Herstellung einer ökologischen Durchgängigkeit“ (Wasserrechtsverfahren inkl. Landschaftspflegerischem Begleitplan) durchgeführt und zwischenzeitliche vom Landratsamt Sigmaringen genehmigt. Der von Südwesten kommende Mittlererweggraben wird im Zuge dieser Maßnahme, unter Wahrung seiner ökologischen Durchgängigkeit westlich der geplanten Gewerbeflächen Richtung Norden zur Mengener Ablach umgeleitet.

Die Empfindlichkeit der Fließgewässer gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund der geringen Entfernung hoch. Anfallende Niederschläge dringen in den Boden ein und fließen der Geländeneigung entsprechend in Richtung Nordwesten ab. Eine Vorbelastung der Fließgewässer durch landwirtschaftliche Einträge ist ebenfalls nicht auszuschließen.

2.6.2 Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit dem Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen in bestehende Oberflächengewässer zu erwarten, die Gefahr von zusätzlichem Schadstoffeintrag durch das neue Gewerbegebiet in Oberflächengewässer ist damit als **gering** einzustufen.

Hinsichtlich der Lage des Projektgebietes innerhalb des HQ 10 sowie HQ 100 wird auf die derzeit laufenden hydrologischen Untersuchungen der Stadt Mengen verwiesen.

2.7 Mensch

2.7.1 Erholung

2.7.1.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand der Stadt Mengen. Die Fläche selbst ist durch ihren Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung, der Lage an der Bundesstraße und dem bestehenden

Gewerbegebiet von geringer Bedeutung als Wohnumfeld. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt ca. 70 m nördlich des angestrebten Baufeldes. Derzeit wird diese Wohnbebauung durch die Bundesstraße B 311 und das (noch bestehende) Feldgehölz von Planungsgebiet getrennt. Im Westen des Gebiets finden sich in 280 m Entfernung weitere Wohngebäude, welche allerdings durch das bestehende Gewerbegebiet abgeschirmt werden.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung ist von einer Einhaltung der Immissionswerte von Gewerbelärm (TA Lärm) für Wohngebiete auszugehen. Die ca. 70 m nördlich liegende Wohnbebauung befindet sich im Außenbereich. An dieser Stelle gelten die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete. Zusätzlich existiert für die Wohnbebauung bereits eine Lärmbelastung durch die direkt angrenzende Bundesstraße B 311.

Entlang der B 311 verläuft im Bereich des Plangebiets der ausgewiesene Wanderweg „Schwäbische Alb-Weg“, welcher auch als Radweg genutzt wird. Es besteht daher eine Erholungsfunktion, allerdings ohne große Verweildauer direkt am Ort.

Das Gebiet ist durch die Lage an der Bundesstraße B 311 sowie durch das bestehende Gewerbegebiet durch Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet. Bei der bundesweiten Straßenverkehrszählung 2010 wurden auf der B 311 zwischen Krauchenwies und Mengen ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 7.544 Kfz/24h, davon rund 460 Fahrzeuge Schwerverkehr ermittelt.

2.7.1.2 Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Überbauung von Freizeiteinrichtungen oder eine Unterbrechung von Erholungswegen ist durch das Vorhaben nicht gegeben. Der bestehende Wander- und Radweg muss erhalten bleiben. Durch die geplante Bebauung ist nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Reduzierung der Sichtbezüge Richtung Süden zu erwarten. Da das Gewerbegebiet bereits besteht, liegen für die angrenzenden Erholungsfunktionen bereits Vorbelastungen vor. Die negativen Auswirkungen durch zusätzlichen Schwerverkehr werden wegen der Vorbelastung und der relativ geringen Größe der Erweiterungsfläche als nicht erheblich eingestuft.

Eventuelle Lärmbelastungen auf das Wohnumfeld durch Summationswirkung der Gewerbeerweiterung sind nicht bekannt.

Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung aus Süd-Südwest sowie Nord-Nordost ist nicht mit einer erheblichen Verfrachtung von Emissionen in die Wohngebiete und damit den siedlungsnahen Freiraum zu rechnen.

Da die Erholungsfunktion eines Raumes im Wesentlichen auch von der Qualität des Landschaftsbildes abhängt, wird diesbezüglich auf das Kapitel 2.8 - Auswirkungen auf das Landschaftsbild - verwiesen.

2.7.2 Lärmwirkung auf Wohnfunktion

2.7.2.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Stadtrand von Mengen und grenzt unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen an. Zusammenhängende Wohnbauflächen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Nördlich der B 311 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (ca. 70 m vom Baufenster entfernt).

Als mögliche Immissionsorte in direkter Nähe zum Geltungsbereich ist die im Norden bzw. Westen des Planungsgebiets liegende Wohnbebauung zu berücksichtigen. Weitere in der Nähe liegende Ortschaften mit Abstandsangaben zum Vorhaben können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Umliegende Ortschaften mit Entfernung zum Vorhaben

Ortschaft	Entfernung	Richtung
Mengen, angrenzende Wohnbebauung	200 Meter	nördlich
Mengen, angrenzende Wohnbebauung	280 Meter	westlich
Einzelhof	800 Meter	südlich
Rulfingen	1.800 Meter	südwestlich

2.7.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der baulichen Maßnahmen ist mit einer erhöhten Schallemission durch den baulichen Betrieb zu rechnen, dieser ist jedoch zeitlich begrenzt und nur temporär. Insgesamt ist die Intensität dieser Auswirkungen, im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung im Westen, aufgrund der, zwischen der Wohnbebauung und dem Geltungsbereich liegenden Gewerbegebiet „Meßkircher Straße“ (Abschirmung) sowie insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die B 311 als **niedrig** einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und in Anbetracht der dadurch vorhandenen Vorbelastung sowie den Verkehrslärm (B 311) kann davon ausgegangen werden, dass durch die kleinräumige Erweiterung des Gewerbegebietes keine relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Es sind keine Konflikte hinsichtlich des Emissionsschutzes zu erwarten, weswegen die Ausarbeitung eines Schallschutzgutachtens und die Kontingentierung von Lärmpegeln für nicht erforderlich erachtet wird.

Vor diesem Hintergrund sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten. Zu beachten ist, dass die genannten Richtwerte immissionsortbezogen und nicht anlagenbezogen gelten, d. h. der jeweilige Immissionsrichtwert muss an einem Immissionsort durch die Gesamtheit aller einwirkenden Anlagen eingehalten werden.

Im Falle der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass die Errichtung einer Inhaberwohnung den Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags einhält.

Wesentliche Punkte der TA Lärm sind in der folgenden Zusammenstellung in verkürzter Form inhaltlich wiedergegeben. Bezüglich der Begriffsdefinitionen wird auf die TA Lärm verwiesen. Es sind folgende Immissionsrichtwerte für die Beurteilung einwirkender Geräuschimmissionen zu beachten:

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Tag (06:00 h bis 22:00 h)	Nacht (22:00 h bis 06:00 h)
a) Industriegebiet	
70 dB(A)	70 dB(A)
b) Gewerbegebiet	
65 dB(A)	50 dB(A)
c) In Kern-, Dorf- und Mischgebieten	
60 dB(A)	45 dB(A)
d) In allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten	
55 dB(A)	40 dB(A)
e) In reinen Wohngebieten	
50 dB(A)	35 dB(A)
f) In Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	
45 dB(A)	35 dB(A)

Aufgrund der geringen Abstände zur angrenzenden Wohnbebauungen ist auch wenn die Immissionsrichtwerte eingehalten werden von einer zunehmenden Beeinträchtigung der Anwohner auszugehen. Daher bleiben **mittlere** Auswirkungen anzunehmen.

2.7.3 Sichtstörung

2.7.3.1 Bestand

Der Geltungsbereich ist derzeit von außen von der angrenzenden Meßkircher Straße im nordwestlichen Bereich und im Süden und Osten punktuell von einigen umlaufenden Feldwegen und der Tonabbaufäche aus einsehbar. Von den Siedlungsflächen im Osten ist der Geltungsbereich bereits durch das bestehende Gewerbegebiet abgeschirmt.

Der Standort des Planungsgebiets ist hinsichtlich der Lage am westlichen Ortsrand Mengens zu betrachten. Die Einfahrtssituation wird maßgeblich durch die zukünftige Bebauung des Geltungsbereichs bestimmt. Das bestehende Gewerbegebiet „ Meßkircher Straße“ selbst, kann als Vorbelastung für die im Gebiet vorhandenen Strukturen genannt werden.

Als markanter Orientierungspunkt in der Landschaft ist aktuell noch das Feldgehölz im Norden des Plangebiets zu nennen, welches allerdings aufgrund der anstehenden Rodungen in kurzer Zeit keine Relevanz mehr für den Bestand haben wird.

2.7.3.2 Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für den geplanten Baukörper innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal Höhen von 20 Metern zulässig. Objekte dieser Höhe sind bereits aus einiger Entfernung sichtbar. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Kapitel 2.8 – Landschaftsbild verwiesen, in dem die jeweilige Intensität der beeinträchtigten Blickbezugspunkte und Landschaftsbildausschnitte ausführlich beschrieben werden. Hinsichtlich der maximal zulässigen Bauhöhe passen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Festsetzung des angrenzenden bestehenden rechtskräftigen BP Meßkircherstraße an. Die entstehenden Gebäude werden in ihrer Höhe die bisherigen Gebäude des Gewerbegebiets „Meßkircher Straße“ nicht überragen. Von weiter entfernten Punkten wird die Erweiterung des Gewerbegebiets nur bedingt wahrnehmbar sein.

Bereits im Bestand grenzt im Norden und Osten bestehendes Gewerbegebiet an den Geltungsbereich an, weshalb die Sichtbezüge bereits durch die vorhandenen Gebäude vorbelastet sind. Mit der gegenständlichen Planung werden diese Sichtachsen weiter beeinträchtigt, wobei keine neuartigen Störungen hinzukommen sondern bestehende nur verstärkt werden. Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden die Auswirkungen der Planung bereits weitestgehend minimiert, weshalb die Intensität der Auswirkungen nur als **gering** beurteilt wird.

2.8 Landschaftsbild

2.8.1 Bestand

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raumes setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Laufe der Zeit von Menschen geschaffen wurden (Kulturlandschaft).

Der Geltungsbereich liegt auf 563 m Höhe im Naturraum Donau-Ablach-Platten. Das Gebiet um Mengen herum wird von der weiten Landschaft des oberen Donautals mit ihrem mäandrierenden Flusslauf, dem bewegten Relief, den terrassenförmig ansteigenden Hängen, weitläufigen Wiesen, Äckern, freiwachsenden Hecken und Wäldern geprägt. Aufgrund der Lage innerhalb der Ablachau ist das Gebiet in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches relativ eben. Die Ablachtalhänge sind kleinräumig strukturiert. In der Talsohle dominieren landwirtschaftliche Nutzflächen und Baggerseen (Kiesabbau, Freizeitnutzung). Momentan bildet das bestehende Gewerbegebiet die Grenze zwischen Landschaft und Bebauung.

Das Gebiet liegt im Regionalen Grünzug Nr. 14 „Ablachtal zwischen Meßkirch und Mengen“, welches unter anderem dem Zweck dient das Landschaftsbild in den Tal- und Hanglagen des Ablachtals großflächig zu schützen.

Kleinräumig ist die Landschaft durch das bestehende Gewerbegebiet, die Bundesstraße B 311 sowie die Tonabbauflächen im Südosten vorbelastet.

Insgesamt aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird dem Geltungsbereich hinsichtlich seiner Bedeutung für das Landschaftsbild nur eine **mittlere** Bedeutung zugesprochen.

2.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Umsetzung des Vorhabens ist mit vorübergehenden optischen Beeinträchtigungen (zum Beispiel durch Abschieben und Lagern des Bodens, Baukräne, Baugerüste etc.) des Landschaftsbildes zu rechnen. Die Beeinträchtigungen dieser Art sind allerdings beschränkt und nur während der verschiedenen Bauphasen vorhanden. Insgesamt wird die Auswirkung mit **gering** bewertet, da es sich allein um temporäre Auswirkungen handelt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen und das südlich angrenzende Feldgehölz wird das Gebiet gut in die Landschaft eingebunden, der Blick aus der Ferne wird nicht erheblich verändert. Aus östlicher Richtung ist das Gebiet von den Kuppen oberhalb der Tongrube zu sehen, auf denen eine Wohnbebauung vorhanden ist.

Da die geplante Bauweise an die des bestehenden Gewerbegebiets angepasst wird und die geplante Erweiterungsfläche nur einen verhältnismäßig geringen Flächenanteil einnimmt, verändert sich das Landschaftsbild nicht erheblich. Dennoch ist der Eingriff dauerhaft wodurch umfangreiche Minimierungs- und Eingrünungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese Eingrünungsmaßnahmen und nahe gelegenen Ausgleichsflächen können auch die Ortsrandsituation an dieser Stelle aufwerten.

Insgesamt werden die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild unter der Berücksichtigung, dass es sich hier vor allem um eine Verstärkung bestehender Beeinträchtigungen im Landschaftsbild handelt, mit **mittel** bewertet.

2.9 Kultur- und Sachgüter / Verschattung

2.9.1 Bestand

Im Geltungsbereich liegen keine Bau- oder bekannten Bodendenkmäler vor. Allgemein gilt „Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.“ Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG) (RP Tübingen 2009).

Die fruchtbaren Ackerflächen können als sonstige Sachgüter betrachtet werden. Weitere Sachgüter sind nicht bekannt.

2.9.2 Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter sind als **gering** einzustufen. Eine Existenzgefährdung durch den Verlust der Ackerflächen ist nicht zu erwarten.

Sollte man während der Bauarbeiten nicht auf archäologische Fundstellen stoßen, hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter. Bei Auffinden von entsprechenden Funden sind bei Einhaltung des § 20 DSchG **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

2.10 Wechselbeziehungen

2.10.1 Bestand

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselwirkungen immer innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (insbesondere Grundwasser). Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Grundsätzlich sei an dieser Stelle aber auch auf den Zusammenhang zwischen Grünordnung und Klimawirkung verwiesen. Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Schnittstellen und Zusammenhänge relevant:

Je höher der festgesetzte Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan, desto besser können die negativen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, sowie Tiere und Pflanzen, aber auch auf die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) kompensiert werden. Festsetzungen über die Behandlung von Niederschlagswasser führen darüber hinaus zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen im Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungsrate). Zudem können Beeinträchtigungen beim Schutzgut Klima und Luft durch die Aufrechterhaltung von Verdunstungsflächen gemindert werden.

Insbesondere können die bewerteten Beeinträchtigungen der Luft durch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und des Lärms sowohl durch die Bauvorhaben selbst, als auch durch die mittelbar verursachte Erhöhung des Straßenverkehrs nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr haben die Folgen dieser Zusatzbelastung (zumindest sekundäre) Auswirkungen auf zahlreiche weitere Schutzgüter. So kann beispielsweise durch die Erhöhung dieser Emissionen die Wohn- und Erholungsqualität des Menschen ebenso beeinträchtigt werden, wie die Qualität der Lebensräume von Tieren und Pflanzen oder angrenzenden Landschaftseinheiten.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch - vor allem aufgrund der tendenziell nicht hochwertigen Bestandssituation in den einzelnen Schutzgütern - von relativ geringer Intensität.

3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Unabhängig von der gegenständlichen Planung würde das Waldstück im Norden des Geltungsbereichs gerodet und die vorgesehene Ersatzaufforstungsfläche hergestellt werden. Auf der so im Geltungsbereich entstehenden Freifläche würde sich ohne weitere Nutzung zunächst eine Ruderalvegetation einstellen, die sich langfristig wieder zu einem Gehölzstandort entwickeln würde. Alternativ könnte die Fläche - wie die angrenzenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches auch - einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden. Grundsätzlich würden vom Erhalt von Grünstrukturen die vorkommenden Arten profitieren, deren Lebensraum erhalten bliebe. Für das Landschaftsbild sind unabhängig von der gegenständlichen Planung gewisse Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch die Entfernung des Gehölzes das bestehende Gewerbegebiet mehr einzusehen sein wird. Grundsätzlich könnten auch die in der Einleitung beschriebenen Zielsetzungen des Vorhabens ohne dessen Umsetzung an dieser Stelle nicht erfüllt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:

Tabelle 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Schutzgebiet	Überbauung	Begrenzung der überbaubaren Flächen mit GRZ=0,8 nach § 17 BauNVO Minimierung der Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich.
Arten/ Biotope	Lebensräume	Verwendung Insektenfreundlicher Außenbeleuchtung Beschränkung der Nachtbeleuchtung auf das notwendigste und Verwendung von gerichteten nach unten strahlenden Leuchtkörpern.
Klima/ Lufthygiene	Überbauung	Minimierung der Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich.
Boden/ Geo- morphologie	Abtrag und Bodenversiegelung	Minimierung von Bodenauf- und Bodenabtrag, sachgerechter Umgang mit anfallendem Oberboden. Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß, Verwendung von sickerfähigen Stellplatzbefestigungen auf den PKW-Stellplätzen.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
		Minimieren der Bodenversiegelung durch Festlegen der max. GRZ auf 0,8.
Grundwasser	Überdeckung	Anlagen von Retentionsflächen innerhalb des Geltungsbereichs, um die Neubildung des Grundwassers nicht zu beeinträchtigen. Festsetzung eines Mindestabstands von Versickerungsmulden zum mittleren Hochwasserstandes von mindestens 1 m.
Oberflächen/ Niederschlags- wasser	Oberflächen- wasser & Niederschlags- wasser	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Anlegen von Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen. Sämtliches Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund über die belebte Bodenzone zu versickern.
Mensch – Erholung	Naherholungs- umfeld	Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen; Herstellung einer wirksamen Eingrünung der neuen Bebauung
Mensch – Lärmwirkung	Wohnumfeld	Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte
Mensch – Sichtstörung	Nah- und Fern- wirkung	Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen
Landschaftsbild	Nah- und Fern- wirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch grünordnerische Festsetzungen Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 20 Meter
Kultur/ Sachgüter	Kultur-histori- sche Bedeu- tung	Bei archäologischen Funden werden die geltenden Bestimmungen (§20 DSchG) angewandt

4.2 Maßnahmen zur Kompensation im Geltungsbereich

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §10-12 NatSchG BW dar. Nach §1a Abs.3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs geplant:

- 1 Verwendung sickerfähiger Beläge
- 2 Eingrünung des Geltungsbereichs nach Norden und Westen

4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und externer Ausgleich

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung“. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO).

Neben den Ausgleichsbedarf für Biotope und Boden fällt noch ein weiterer Bedarf an Ökopunkten für den Eingriff in das Landschaftsbild an. Die für die Berechnung angewandte Methodik ist in dem Leit-faden „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewer-tung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ zu entnehmen.

Hinweis: die „Vorbehaltsflächen Verkehr“ (gem. Festsetzung zeichnerischer Teil und Satzung zum BP) wurden in die Bilanzierung integriert. Sie wurden gemäß der ihr zugrundeliegenden Straßenplanung („Umgehung West Mengen“, Kovacic Ingenieure, Planungsstand April 2017) bewertet und bilanziert. Im Falle einer Realisierung dieser Straße ist der Abschnitt innerhalb des Geltungsbereiches somit be-reits vollständig ausgeglichen. Sofern sich an der technischen Planung noch Änderungen ergeben, werden diese nachbilanziert. Sollte die Westumfahrung nicht wie angedacht realisiert werden, kann der dadurch verbleibende Überschuss an Ökopunkten als entsprechendes Guthaben auf dem Öko-konto der Stadt Mengen verbucht werden.

4.3.1 Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereichs überwiegen landwirtschaftlich geprägte Biotoptypen. Ein Großteil der Fläche wird dabei als Ackerfläche genutzt, aber auch intensiv genutzte Wiesenflächen sind Teil des Geltungsbereichs. Der Antrag auf Rodung der im Geltungsbereich bestehenden Waldfläche sowie die Erteilung einer Aufforstungsgenehmigung gemäß § 25 LLG wurde bereits zwischen der Stadt Mengen und dem Landratsamt Sigmaringen (Forst) abgestimmt. In diesem Verfahren wurde bereits dessen forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleich geregelt. Aus diesem Grund wird der bestehende Wald im Folgenden als Pionier- und Ruderalvegetation bilanziert.

Die jeweilige Bewertung der Teilflächen ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 4: Bewertung Biototypen - Bestand

Bewertung – Biototypen							
Bestand (Geltungsbereich)							
Biotop	Fläche	Einh.	Anzahl	Einh.	Nummer Biototyp	Wertpunkt pro m ²	Ökopunkte
Fettwiese mittlerer Standorte	12	m ²			33.41	8	96
Fettwiese mittlerer Standorte	3.617	m ²			33.41	13	47.021
Acker	4.436	m ²			37.10	4	17.744
Pionier und Ruderalvegetation	4.093	m ²			41.10	9	36.837
völlig versiegelte Straße oder Platz	1.330	m ²			60.21	1	1.330
unbefestigter Weg	250	m ²			60.24	4	1.000
Grasweg	112	m ²			60.25	6	672
Kleine Grünfläche	846	m ²			60.50	6	2.916
SUMME	14.696 m²						109.776

Tabelle 5: Bewertung Biototypen - Planung

Bewertung – Biototypen							
Planung (Geltungsbereich)							
Biotop	Fläche	Einh.	Anzahl	Einh.	Nummer Biototyp	Wertpunkt pro m ²	Ökopunkte
Einzelbäume in kleinen Grünflächen			24	Stk.	45.30	8	192
überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	6.567	m ²			60.10	1	6.567
Völlig versiegelte Straße oder Platz	3.544	m ²			60.21	1	3.544

Bewertung – Biotoptypen							
befestigte Flächen im Baufeld (Stellplätze, wasserdurchlässige Beläge)	1.641	m ²			60.23	2	3.283
Kleine Grünfläche	2.944	m ²			60.50	4	11.776
SUMME	14.696 m²						25.362

Tabelle 6: Bewertung Boden - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungsklasse Bodenfunktion	Wertstufe Gesamt-be- wertung	Öko- punkte pro m ²	Öko- punkte
Gesamtbewertung 2,33	5.030	m ²	2-2-3	2,33	9,33	46.930
Gesamtbewertung 2,66	2.851	m ²	2-3-3	2,66	10,66	30.392
Gesamtbewertung 3,33	121	m ²	4-3-3	3,33	13,33	1.613
Gesamtbewertung 9	6.294	m ²	0-0-0	0	0	0
SUMME	14.696 m²					78.935

Tabelle 7: Bewertung Boden - Planung

	Fläche	Einheit	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Auftragsflächen innerhalb der ge- planten Grünflächen	2.944	m ²	9,33	27.468
versiegelt	11.743		0	0
SUMME	14.696	m²		27.468

Tabelle 8: Bilanz der Biotoptypenbewertung

BILANZ (Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs)			
Bestand (Geltungsbereich)		109.776	Ökopunkte
Planung (Geltungsbereich)		25.362	Ökopunkte
Differenz		84.414	Ökopunkte

Tabelle 9: Bilanz der Bodenbewertung

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)			
Bestand (Geltungsbereich)		78.935	Ökopunkte
Planung (Geltungsbereich)		27.468	Ökopunkte
Differenz		51.467	Ökopunkte

Insgesamt ergibt sich demnach durch Summation der beiden Teilsysteme Biotoptypenbewertung und Bodenbewertung ein Ausgleichsbedarf von 135.881.

Grundlage: Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO).

4.3.2 Eingriffsbilanzierung Landschaftsbild

Für die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs des Landschaftsbildes sind im Wesentlichen sieben Punkte zu definieren, diese sind der Eingriffstyp, die Wirkzone, Raumeinheit und dessen Bedeutung, Erheblichkeitsfaktor, Wahrnehmungskoeffizient und Kompensationsfaktor. Grundsätzlich fließen jedoch nur Bereiche in die Bilanzierung ein, von denen das Vorhaben vermutlich einzusehen ist. In diesem Fall fällt nach der Definition des Bewertungsmodells das Vorhaben in den Eingriffstyp 3 womit die Wirkzonen auf 500 und 2.000 m festzulegen sind. Aufgrund der sehr einheitlichen Raumnutzung kann der betroffene Raum als eine Raumeinheit betrachtet werden. Der einheitliche Raum wird von der Stadt Mengen im Norden des Geltungsbereichs dominiert. Um die Stadt herum liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, erst in einiger Entfernung im Südosten und Südwesten schließen sich größere Waldflächen an. Die gesamte Landschaft ist von Wegen durchzogen, wodurch eine hohe Attraktivität für Wanderer und Radfahrer besteht. Durch die regelmäßig im Gebiet verteilten Gehölze bestehen für die Raumeinheit abwechslungsreiche Strukturelemente, die durch verschiedene Formen und Farben optische Reize bieten. Aufgrund dieses Bestands wird die Bedeutungen der Raumeinheit flächendeckend mit mittel bewertet.

Der Erheblichkeitsfaktor des Eingriffs wird aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 20 m für die nahe Wirkzone mit mittlerer bis niedriger Wirkungsintensität beurteilt, darüber hinaus können aufgrund der großen Entfernung und der angrenzenden Gewerbegebiete im Norden nur noch sehr niedrige bis niedrige Wirkungsintensitäten angenommen werden. Der Wahrnehmungskoeffizient wird für die nahen Wirkzonen mit 0,1 und für die entferntere Wirkzone mit 0,05 angenommen. Auch in diesem Fall ist zu berücksichtigen, dass sich im Norden bestehende Gewerbegebiete anschließen und damit aus entfernterer Betrachtung die optischen Wirkungen beschränkt sind. Der Kompensationsflächenfaktor wird wie im Allgemeinen mit 0,1 angesetzt. Daraus ergibt sich nachstehende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:

Tabelle 10: Berechnung Ausgleichsbedarf Landschaftsbild

	Wirkzone 1	Wirkzone 2
Raumeinheit	1	1
Beeinträchtigter Wirkraum	844.974 m ²	2.284.639 m ²
Bedeutung Raumeinheit	3	3
Erheblichkeitsfaktor	0,5	0,3
Wahrnehmungskoeffizient	0,1	0,05
Kompensationsflächenfaktor	0,1	0,1
Ökopunkte	12.675	10.281
Ausgleichsbedarf Landschaftsbild gesamt	22.955 Ökopunkte	

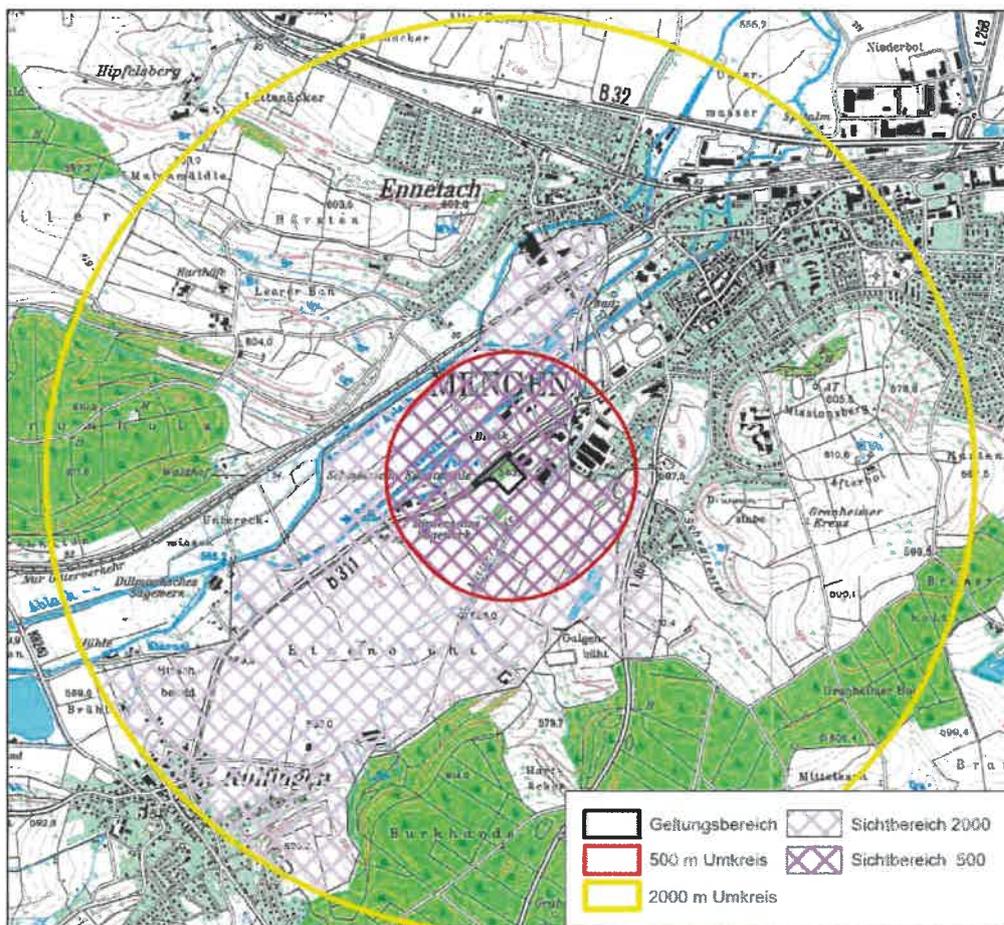


Abbildung 3: Darstellung Ausgleichsbedarf Landschaftsbild

Damit ergibt als Ausgleichbedarf für das Landschaftsbild eine Summe von 22.955 Ökopunkten.

Tabelle 11: Bilanz Geltungsbereich und Landschaftsbild (Bedarf)

Biotopbilanz innerhalb Geltungsbereich	84.414	Ökopunkte
Bodenbilanz innerhalb Geltungsbereich	51.467	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Landschaftsbild	22.955	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	158.836	Ökopunkte

Zusammengefasst ergibt sich für das geplante Vorhaben ein Defizit von 158.836 Ökopunkten, die über einen externen Ausgleich erbracht werden müssen.

4.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Dem Vorhaben werden nachfolgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Lage der Ausgleichsflächen ist dem Lageplan in der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Die Bewertung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde ebenfalls nach den fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung durchgeführt. Im Folgenden werden die jeweiligen externen Ausgleichsflächen A 1, A 2 und A 1 – OB (Oberbodenauftragsfläche) beschrieben.



Abbildung 4: Lageplan Ausgleichsflächen – ohne Maßstab

4.3.3.1 Externe Ausgleichsflächen A1

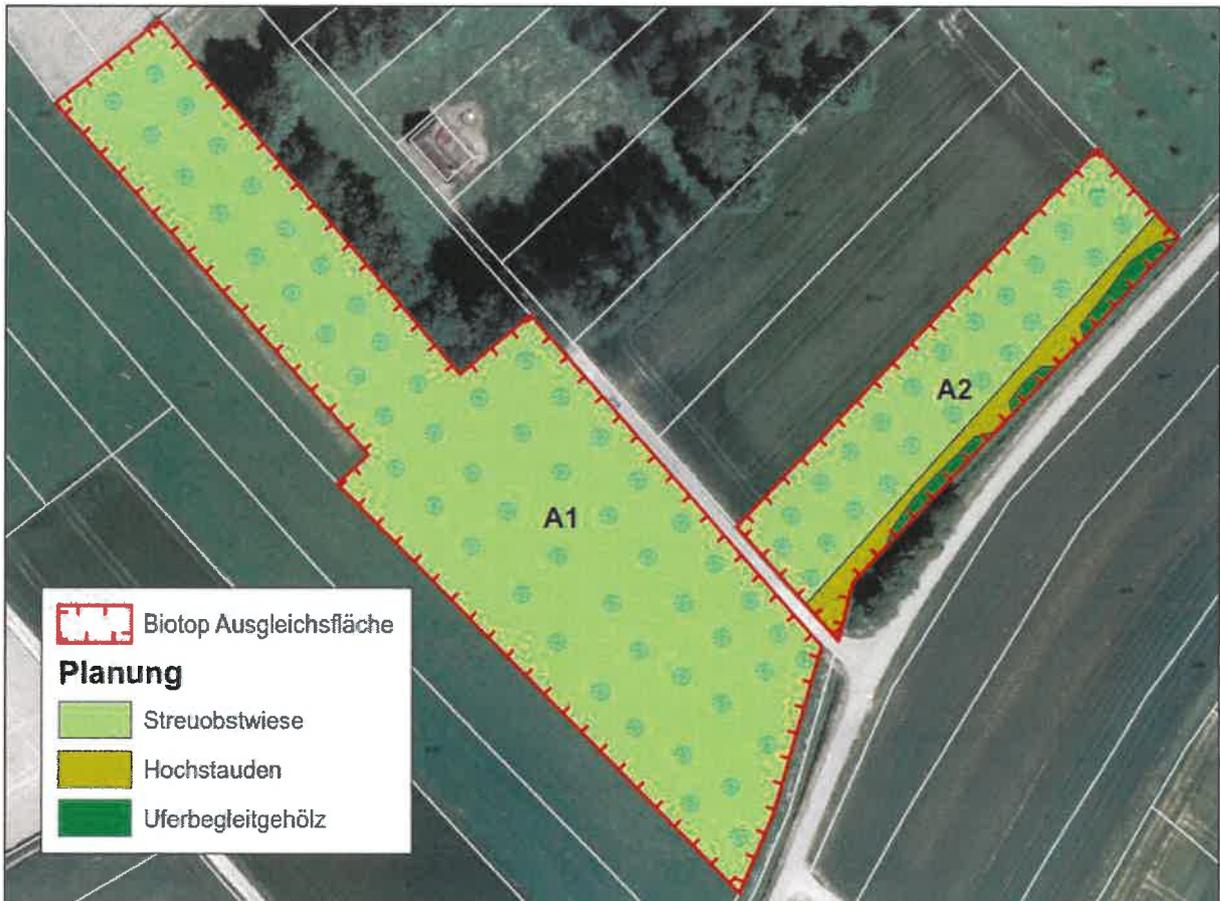


Abbildung 5: Ausgleichsfläche A1 und A2 - ohne Maßstab

- Lage: Fl.-Nr. 2337, 2338/1, 2338/2, 2339, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 0,73 ha
- Ziel: Entwicklung einer Streuobstwiese
- Bestand: Die Fläche liegt im Südwesten des Geltungsbereichs, angrenzend zur Wasserfassung des Wasserschutzgebiets. Die gesamte Fläche wird extensiv als Grünland bewirtschaftet. Im Süden grenzt an die Fläche der Mittlererweggraben an.
- Planung: Durch eine Fortführung der extensiven Pflege der Wiesenfläche soll langfristig eine Magerwiese entwickelt werden. Auf dieser sind Obstbäume im 10 x 10 Meter Raster zur Erhöhung der Strukturvielfalt zu pflanzen.
- Pflege: Für die ersten Jahre nach Anpflanzung der Obstbäume ist die Fläche drei Mal im Jahr zu mähen. Langfristig ist eine ein bis zweimalige Mahd im Jahr anzustreben. Das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen. Die Obstbäume sind bei Bedarf durch Erhaltungsschnitte zu pflegen.

Bewertung:

Tabelle 12: Bilanz Ökopunkte – Ausgleichsfläche A1

Ausgleichsfläche A1, Fl.-Nr. 2337, 2338/1, 2338/2, 2339, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 0,73 ha					
Biotoptypen					
	Fläche	Einheit	Nummer Biotoptyp	Wertpunkte pro m ²	Ökopunkte
Bewertung Biotoptypen-Bestand					
Fettwiese mittlerer Standorte	7.332	m ²	33.41	13	95.316
Summe	7.332	m ²			95.316
Bewertung Biotoptypen-Planung					
Streuobstwiese auf Magerwiese mittlerer Standorte	7.332	m ²	33.43 + 45.40b	25	183.300
Summe	7.332	m ²			183.300
Bilanz-Biotoptypen					87.984
Bilanz Gesamt					87.984 Ökopunkte

4.3.3.2 Externe Ausgleichsflächen A2

Siehe Abbildung 8.

Lage: Fl.-Nr. 2700/2, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 0,26 ha

Ziel: Entwicklung einer Streuobstwiese und Aufwertung des Uferbereichs vom Mittlererweggraben durch Erhalt und Entwicklung von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren und Ufergehölzen

Bestand: Die Fläche liegt im Südwesten des Geltungsbereichs, und grenzt im Osten an bestehende Ausgleichsflächen der Gemeinde Mengen an. Die Fläche wird zum überwiegenden Teil als Acker bewirtschaftet. Nur im Süden ist ein ca. drei Meter breiter Streifen zum angrenzenden Mittlererweggraben als Hochstaudensaum entwickelt.

Pflege: Aufgrund der derzeitigen Ackernutzung kann es im Vergleich zur Ausgleichsfläche A1 länger dauern, die Fläche ausreichend auszuhagern. Langfristig ist auch auf dieser Fläche eine ein bis zweimalige Mahd im Jahr anzustreben, in den ersten drei Jahren kann jedoch eine häufigere Mahd zielführend sein (je nach Aufwuchsmenge, Festlegung der Schnitthäufigkeit in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde). Für die Obstbäume gilt analog zur Ausgleichsfläche A1, dass nur bei Bedarf ein Erhaltungsschnitt notwendig ist. Eine weitere Pflege der Obstbäume ist nicht zwingend erforderlich. Der gewässerbegleitende Hochstaudensaum ist abschnittsweise bei Bedarf alle zwei Jahre zurückzuschneiden. Für die Ufergehölze ist keine weitere Pflege vorgesehen.

Bewertung:

Tabelle 13: Bilanz Ökopunkte – Ausgleichsfläche A2

Ausgleichsfläche A2, Fl.-Nr. 2700/2, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 0,26 ha					
Biotoptypen					
	Fläche	Einheit	Nummer Biotoptyp	Wertpunkte pro m ²	Ökopunkte
Bewertung Biotoptypen-Bestand					
Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	573		35.42	19	10.887
Acker	2.001	m ²	37.10	4	8.004
Summe	2.574	m ²			18.891
Bewertung Biotoptypen-Planung					
Gewässerbegleitendes Gehölz	169	m ²	42.40	21	3.549
Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	404		35.42	19	7.676
Streuobstwiese auf Magerwiese mittlerer Standorte	2.001		33.43 + 45.40b	25	50.025
Summe	2.574	m ²			61.250

Ausgleichsfläche A2, Fl.-Nr. 2700/2, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche ca. 0,26 ha					
<u>Bilanz-Biotypen</u>					<u>42.359</u>
Bilanz Gesamt					42.359 Ökopunkte

4.3.3.3 Externe Ausgleichsfläche Bodenfunktion

Die Lage der Oberbodenausgleichsfläche ist der Abbildung 7 zu entnehmen. Auf der Ausgleichsfläche A1-OB erfolgt die Aufbringung von mind. 20 cm Oberboden, der im Bereich des Geltungsbereiches abgeschoben wird. Die geltenden, fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung und der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ sind zu beachten. Die Lage der geplanten Auftragsflächen ist ebenso wie die Lage der Abtragsflächen sowie der Bereiche für die Zwischenlagerung dem nachträglich einzureichenden Bauantrag zur „Oberbodenandeckung“ zu entnehmen. Dieser Bauantrag ist separat zu erstellen und einzureichen. Die für den Oberbodenauftrag vorgesehene Fläche hat die Fl.-Nr. 2313 auf der Gemarkung Mengen und wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Die gesamte Fläche kann zur Andeckung mit Oberboden hergezogen werden, sofern die noch ausstehende Prüfung der Grundwerte (natürliche Bodenfruchtbarkeit und Sonderstandort für naturnahe Vegetation) keine hohe oder sehr hohe Bedeutung ergibt. Diese Prüfung hat im nächsten Verfahrensschritt (Bauantrag Oberbodenauftrag) zu erfolgen. Insgesamt wird nach Abzug der geplanten Grünflächen im Geltungsbereich 5.233 m² Oberboden abgetragen. Die daraus anzunehmende Masse an Oberboden sollte ausreichen, um die geplante Fläche A1-OB (5.845 m²) mit 20 cm Oberboden anzudecken. Pro aufgetragenen Quadratmeter können nach Ökokontoverordnung 4 Ökopunkte generiert werden. Da die Fläche innerhalb der Hydrologischen Einheit fluvioglaziale Kiese und Sande (Alpenvorland) liegt, kann die Aufwertung des Bodens in der Fläche A1-OB mit zusätzlichen 3 Ökopunkten berechnet werden. Damit ergibt sich vorbehaltlich der Prüfung der Grundwerte eine vorläufige Oberbodenauftragsbilanz von:

$$5.845 \text{ m}^2 \times (4 \text{ Ökopunkte} + 3 \text{ Ökopunkte}) = 40.915 \text{ Ökopunkte}$$

4.3.4 Gesamtbilanz

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, eine positive Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Punktevergabe der Ökokontoverordnung für das Vorhaben erreicht werden.

Tabelle 14: Gesamtbilanz Ökopunkte

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biooptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	84.414	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	51.467	Ökopunkte
BILANZ (Landschaftsbilanzausgleich)	22.955	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	158.836	Ökopunkte
BILANZ (Biooptypenbewertung innerhalb der externen Ausgleichsflächen)	130.343	Ökopunkte
BILANZ (Oberbodenauftrag auf externer landwirtschaftlichen Nutzfläche)	40.915	
GESAMTSUMME (Maßnahmen)	171.258	Ökopunkte
GESAMTBILANZ (Überschuss)	12.422	Ökopunkte

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der im Süden von Mengen bereits bestehenden Gewerbegebiete bietet sich die Erweiterung dieser Flächen an. Durch die Konzentration der Gewerbeflächen im Süden können andere Teile der Stadt ungestörter entwickelt werden. Um den Bauherren möglichst großen Freiraum auf der Fläche zu lassen wurde ein möglichst großes Baufeld gewählt ohne für diesen Bereich weitere lagebezogenen oder grünordnerischen Festsetzungen zu treffen. Somit gab es im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans keinen erheblich abweichenden alternativen Planungsmöglichkeiten.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Datengrundlagen des Umweltberichtes basieren auf Inhalte und Aussagen der Regional- und Flächennutzungsplanung, dem Daten- und Kartendienst der LUBW, gängiger Bodendaten und eigener Ortsbegehungen (Landschaftsbild, Biotope).

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden müssten. Auch wurden keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, deren Wirksamkeit im Rahmen eines Monitorings überwacht werden müsste. Auf ein Monitoring im Sinne der europäischen Gesetzgebung zum Artenschutz kann daher verzichtet werden.

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens der Gemeinde zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden im Landratsamt hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

In aller Regel sind hier Veränderungen beim Schallschutz relevant, die bei Planaufstellung nicht oder nicht vollumfänglich berücksichtigt wurden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Mengen beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet „Meßkircher Straße“ in Richtung Südwesten zu erweitern.

Der vorliegende Bebauungsplan „Meßkircher Straße“ umfasst neben der geplanten Produktionshalle auch die notwendigen Verkehrsflächen und Feuerwehrgassen sowie die grünordnerischen Festlegungen und liegt auf den Flurstücksnummern 2692, 2695*, 2696*, 2701*, 2133*, 2690*, 2689* und 2643* (*-teilweise) der Gemarkung Mengen mit einer Größe von ca. 1,47 ha.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Wertvolle Strukturen und Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Feldgehölz im Süden wurde aus der Kartierung als Offenlandbiotop bereits Ende Januar 2016 herausgenommen wurde zwischenzeitlich abgeholzt und an anderer Stelle ersetzt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte im Hinblick auf den geplanten Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes. Dieser sieht im Wesentlichen die Bebauung mit einer großflächigen Halle mit einer maximalen Höhe von 20 m vor. Berücksichtigt ist der Flächenbedarf für die geplante Anschlussstelle an die Bundesstraße B 311 (Teilstück der vorgesehenen Westumfahrung Mengen) im Zuge der weiteren gewerblichen Entwicklungsvorhaben.

Bei der Bewertung, der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen ist festzustellen, dass bis auf das Schutzgut Boden im Regelfall nur geringe bis mittlere Auswirkungsintensitäten vorliegen.

Die nachstehende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der projektbedingten Auswirkungen auf alle Schutzgüter unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Tabelle 15: Zusammenfassung

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Schutzgebiet (FFH -Landschaftsschutzgebiet)	keine	keine	keine
Arten und Biotope	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Boden	mittel-hoch	mittel-hoch	mittel-hoch
Grundwasser	gering	mittel	mittel
Oberflächengewässer	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	mittel	mittel
Mensch / Lärm	gering	mittel	mittel
Mensch /Sichtstörungen	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zu den betroffenen Schutzgütern in Kurzform erläutert.

Boden

Der Boden im Bereich des Geltungsbereichs ist nach den Bodendaten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau durchschnittlich als mittel bis hoch beurteilt worden. Aufgrund der großflächigen Versiegelung gehen hier die Bodenfunktion gänzlich verloren. Unter dem Waldbiotop liegt eine ehemalige Hausmülldeponie. Von dieser gehen nach einer vorliegenden Untersuchung jedoch keine nachteiligen Wirkungen auf den Boden oder das Grundwasser aus.

Oberflächengewässer

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Überflutungsbereich bei HQ10 und HQ100. Derzeit wird in einem separaten Gutachten geprüft welche Auswirkungen zu erwarten bzw. welche Maßnahmen zum Schutz von Gebäuden zu treffen sind. Dessen Ergebnisse sind im weiteren Planungsprozess mit zu berücksichtigen.

Tabelle 16: Übersicht der zu erbringenden Ökopunkte

Eingriff / Maßnahme	Ökopunkte
Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	84.414
abzüglich interner Ausgleich	51.467
zuzüglich Ausgleichsbedarf Landschaftsbild	22.955
Verbleibende auszugleichende Ökopunkte	<u>158.836</u>

Es verbleiben damit 158.836 Ökopunkte die außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden müssen.

Dazu werden dem Vorhaben externe Ausgleichsflächen (A1 und A2) zugeordnet. Die Gestaltung und Lage der Ausgleichsflächen ist im Kapitel 4.3.3 dargestellt. Das Ausgleichskonzept für die Ausgleichsflächen A1 und A2 zielt auf den Aufbau einer Streuobstwiese ab. Des Weiteren kann dem Vorhaben eine Fläche zum Oberbodenauftrag zugeordnet werden. Die Fläche A1-OB wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt und wird auch nach dem Oberbodenauftrag der bisherigen Nutzung zur Verfügung stehen. Auch diese Fläche ist im Kapitel 4.3.3 näher beschrieben.

Die Bewertungstabellen und eine ausführliche Beschreibung der externen Ausgleichsflächen sind in Kapitel 4.3.3 enthalten.

Eine Übersicht der Ausgleichsflächen ist der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 17: Übersicht der externen Ausgleichsflächen A 1 bis A2 und A1-OB

Ausgleichsfläche	Anrechenbare Ökopunkte (Biototyp und Boden)	Kurzbeschreibung
A1	87.984	Fl.-Nr. 2337,2339,2338/2,2338/1, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche 7.332m ² Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer extensiv genutzten Magerwiese.
A2	42.359	Fl.-Nr. 2700/2, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche 2.574m ² Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer extensiv genutzten Magerwiese.
A1-OB	40.915	Fl.-Nr. 2313, Gemarkung Mengen, Gesamtfläche 5.845m ² Aufbringung von 20 cm Oberbodenauftrag zur Aufwertung der Bodenfunktionen.
Gesamt:	171.258	

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde eine positive Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der „Ökokontoverordnung“ für das Vorhaben erreicht werden. Insgesamt kann nach Abzug des Ausgleichsflächenbedarfes in Höhe von 158.836 Ökopunkten ein Überschuss von 12.422 Ökopunkten erzielt werden.