

Stadt Mengen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Riedlinger Tor"

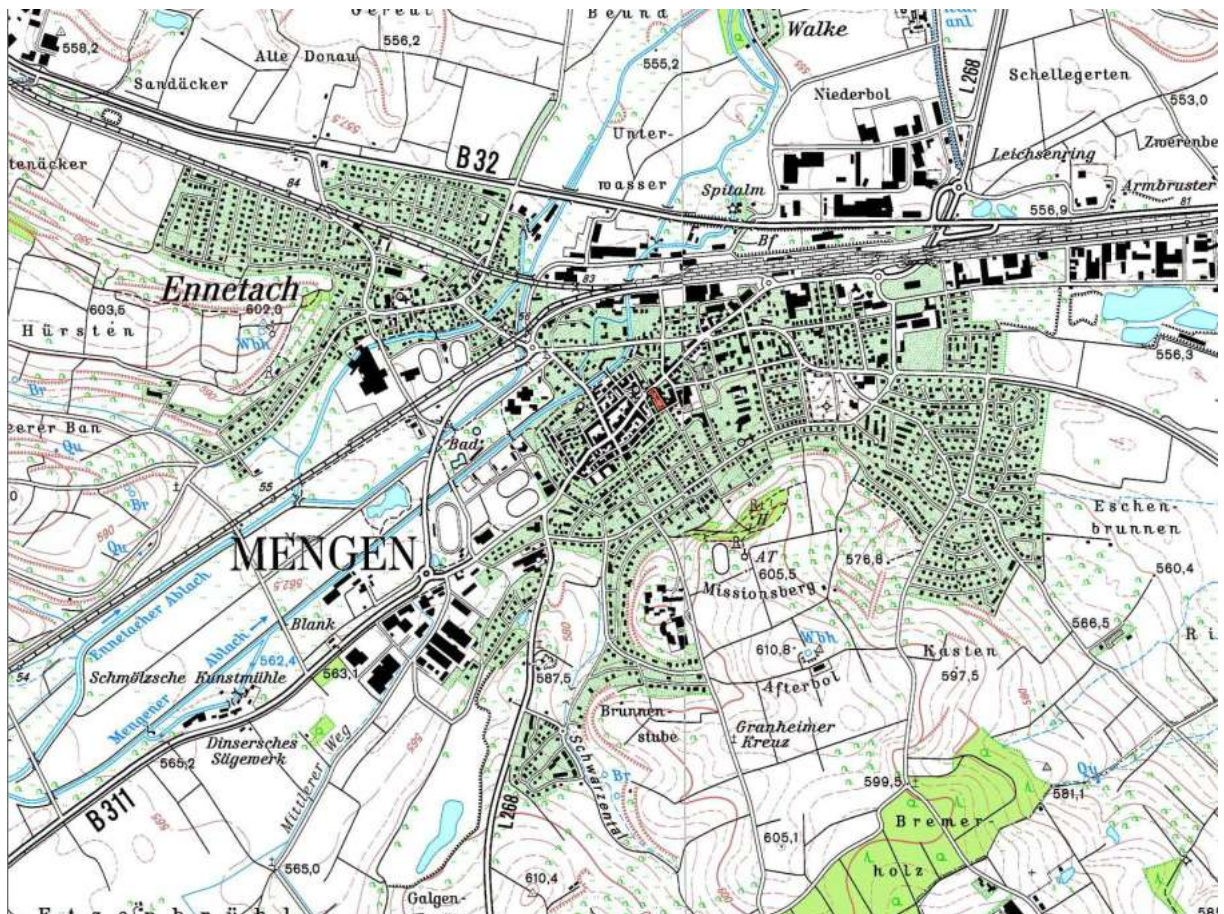
Satzung und Begründung

Entwurf | Stand: 29.07.2025

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)

C. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Riedlinger Tor"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 29.07.2025

AUFTRAGGEBER

Stadt Mengen
Hauptstraße 90
88512 Mengen



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

Vertreten durch: Philip Schwaiger
Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

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



BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 29.07.2025

Sandra Bartoschek
Dipl.-Ing. Architektur

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	10
2.4	Verkehrsflächen	12
2.5	Grünordnung	12
2.6	Sonstige Festsetzungen	13
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
3.1	Planzeichen	14
3.2	Weitere Hinweise durch Text	15
B	Örtliche bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	20
1	Präambel	20
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	22
2.1	Dachgestaltung	22
2.2	Sonstige Festsetzungen	23
C	Begründung	26
1	Planungsanlass	26
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB	27
3	Planungsrechtliche Vorgaben	28
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002	28
3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023	29
3.3	Flächennutzungsplan	30
4	Das Baugebiet	31
4.1	Lage, Größe und Nutzung	31
4.2	Baugrund und Topographie	32
4.3	Altlastenverdachtsfläche	33
4.4	Artenschutz	33
4.5	Erschließung	34

4.6	Lärmemissionen	35
4.7	Bau- und Bodendenkmäler	35
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	36
5.1	Städtebauliches Konzept	36
5.2	Grünordnerisches Konzept	38
6	Festsetzungskonzept	38
6.1	Art der Baulichen Nutzung	38
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	39
6.3	Bauweise und Baugrenzen	40
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	41
7.1	Dachgestaltung	41
7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	42
8	Naturschutzfachliche Belange	43
8.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	43
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
8.3	Schutzgut Fläche	44
8.4	Schutzgut Boden	44
8.5	Schutzgut Wasser	44
8.6	Schutzgut Klima und Luft	44
8.7	Schutzgut Landschaft	44
8.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	45
8.9	Zusammenfassung	45
9	Erschließung	45
9.1	Wasserversorgung	45
9.2	Abwasserentsorgung	45
9.3	Strom- und Niederstromversorgung	46
9.4	Nahwärmeversorgung	46
9.5	Abfallentsorgung	46

TABELLENVERZEICHNIS

Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Geltungsbereich im Ort (ohne Maßstab)	27
Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2022 – Raumkategorien (ohne Maßstab)	28

Abbildung 1:	Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 2023 (ohne Maßstab)	30
Abbildung 2:	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	31
Abbildung 3:	Geltungsbereich (ohne Maßstab)	32
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept – Weiterentwicklung Wettbewerb, Stand 03.07.2025 (Planung Fa. Löffler und IB a+r Architekten – ohne Maßstab, nicht genordet)	37

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

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

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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Riedlinger Tor“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 27/3, 82/3, 82/4, 131, 131/1, 131/8, 131/9, 131/10 und 131/11 sowie eine Teilflächen der Flurnummer 129/7 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 0,26 ha.

Bestandteile der Satzung

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

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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

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

Ausfertigungsvermerk

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

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Philip Schwaiger

In-Kraft-Treten

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

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Philip Schwaiger



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Riedlinger Tor“

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Urbanes Gebiet (MU) gem. §6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Für Gebäude im Bereich MU 1 und MU 2 sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen unzulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen/ Gästezimmer im Sinne des § 13 a BauNVO, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, sind unzulässig.

2.2 Maß der Baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundfläche (GR), hier: 237 m²

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche wird für jedes Baufeld einzeln festgesetzt.

Bei Hausgruppen gilt die maximal zulässige Grundfläche für die gesamte Hausgruppe.

Auskragungen in den Obergeschossen und Balkone sind, auch wenn sie über öffentlichen Grundstücksflächen liegen, in die Grundfläche eingerechnet.

Die zulässige Grundfläche darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Unterbauungen

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 30 v.H. überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

IV+D

**Maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse,
hier: IV+D**

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

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

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FOK =
560,2m
ü.NHN

**Zulässige Oberkante Fertigfußboden (FOK),
hier: 560,2 m ü. NHN**

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die jeweils festgesetzte FOK stellt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss der Hauptgebäude dar. Sie wird für jeden Bereich separat festgesetzt und orientiert sich an den bestehenden Höhen der Erschließungsstraßen. Eine Abweichung von der zulässigen FOK um bis zu +/- 10cm ist zulässig.

Im MU 4 stellt die festgesetzte FOK die maximale Fertigfußbodenoberkarte (FOK_{max}) dar.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 568m
ü.NHN

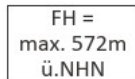
**Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH):
hier: 568m ü. NHN**

§18 Abs. 1 BauNVO

Bei Sattel- und Pultdächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an der Schnittfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Wandhöhe wird in Teilen entsprechend der zulässigen Dachform und Dachneigung differenziert festgesetzt.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH):
hier: 572m ü. NHN

§18 Abs. 1 BauNVO

Bei Sattel- und Pultdächern bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe am höchsten Punkt des Dachfirstes.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

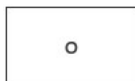
Grat Satteldach

§18 Abs. 1 BauNVO

Im MU 1 ist die westliche Dachfläche des Satteldaches mit einem Grat parallel zur Traufe auszuführen.

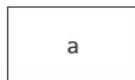
Von der festgesetzten Höhe 575,25m ü.NHN und Lage darf geringfügig um 20cm abgewichen werden.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



offene Bauweise (o)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO



abweichende Bauweise (a)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Die Hausgruppe wird abweichend ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ausnahmsweise ist ein Vortreten von Bauteilen zur Herstellung eines 2. Rettungswegs (offener Fluchttreppenturm in leichter Stahlkonstruktion) in geringfügigem Ausmaß bis zu 20m² zulässig.

(s. Planzeichnung)

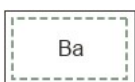


Baulinie

gem. § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Baulichen Anlagen sind entlang der Baulinie zu errichten.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Balkone

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Balkone sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Balkone sind ohne Stützen/ Streben als

Kragplatten zu konstruieren. Balkone sind über Rinnen/ Fallleitungen gezielt zu entwässern. Eine freie Entwässerung über Wasserspeier, Tropfleisten u.ä. ist unzulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen und Carports sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

(s. Planzeichnung)

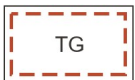


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzung von Flächen Tiefgaragen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Tiefgaragen sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

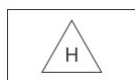
(s. Planzeichnung)



nur Einzelhäuser zulässig (E)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



nur Hausgruppen zulässig (H)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Nebenanlagen

gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Abstandsflächen

gem. § 5 LBO

Die Abstandsflächen baulicher Anlagen regeln sich nach den festgesetzten Baugrenzen bzw. -linien sowie den festgesetzten Fertigfußbodenhöhen (FOK) und Dachhöhen (WH/FH). Die Regelabstandsflächen finden insoweit keine Anwendung.

Die Anforderungen an den Brandschutz gelten unverändert.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

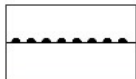


Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Pflasterung der Hauptstraße muss im Bereich der Arkaden und im Bereich des Vorplatzes übernommen werden.

Die Durchgangshöhen von mindestens 2,50m über öffentlichen Flächen und Wegbreiten für Fußgänger und Fahrradfahrer gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind einzuhalten.

Verschiebungen in der Lage des Geh-/Radwegs (Mindestbreite 2,50m) zwischen den Baufeldern MU2 und MU3, die sich durch die Anlage bspw. von Nebenanlagen ergeben können, sind zulässig.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB

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

2.5 Grünordnung



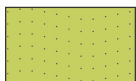
private Grünfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen zu gestalten.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Zusammenhängende Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

(s. Planzeichnung)



öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen zu gestalten. Zusammenhängende Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.

Zu-/ Ausgängen der jeweiligen Reihenhäuser sind mit einer maximalen Breite von 1m innerhalb des Grünstreifens zulässig.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Gehölze sind bei Ausfall durch eine gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage geringfügig variiert werden können. Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten.



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

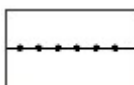
Es ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen II. Ordnung in Hochstammqualität oder heimischen Obstbaumhochstämmen zu pflanzen gem. Pflanzliste (siehe Ziff. 3.2) zu pflanzen. Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, welche in der Lage variiert werden können.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

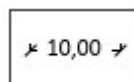
(s. Planzeichnung)

2.6 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(s. Planzeichnung)



Bemaßung

Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Boden- versiegelung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigte Außenbereiche (z.B. Plätze und Wege) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain -Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.
Immissions- schutz	Innerhalb des Plangebiets (Urbanes Gebiet) gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. An der umliegenden Bebauung (MK) gelten die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.
Niederschlags- wasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Niederschlagswasser ist unter Einhaltung der Vorgaben der Stadt in den städtischen Kanal einzuleiten.
Unterirdische Bauweise von Niederspannung leitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

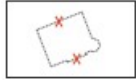
3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen

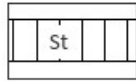
	Grundstücksgrenze, Planung
	Flurgrenze Bestand
	Flurnummer Bestand



Gebäude Bestand



Bestandsgebäude, Abbruch



Stellplätze Bestand



Fahrbahn Bestand



Sichtdreieck

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

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume II. Ordnung:

Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Blumen Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana chanticleer</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Heimische Sträucher, mindestens 2xv:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wildrose	<i>Rosa in Arten</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Hecken:

Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Hainbuchen-Hecke	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare Atrovirens</i>

Rotbuchen-Hecke *Fagus sylvatica*
Immergrüne einheimische Arten

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).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Größere Glasflächen sollten demnach vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas).

Bei Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten.

Um baubedingte Beschädigungen an den vorhandenen Gehölzen zu vermeiden, deren Vitalität und Lebensraumfunktion über die Zeit des Abbruchs, der Baufeldfreimachung und des Neubaus zu erhalten, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen.

Direkte und indirekte künstliche Beleuchtung von Gehölzen und Grünlandflächen ist zu vermeiden.

Archäologische Funde, Boden- denkmäler

Das Plangebiet liegt zu Teilen im Bereich des Kulturdenkmals gem. §2 DSchG „Dorf und staufischer Stadtkern von Mengen“ sowie vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. §2 DSchG „Spätmittelalterliche Stadtbefestigung“.

Da es bei der Planung zu Eingriffen in die Kulturdenkmalsubstanz kommt, ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals gem. § 6 S. 2 DSchG im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung in Absprache mit der Stadt Mengen und dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart erforderlich. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung).

Rettungsgrabungen können unter Umständen mehrere Monate dauern und erfordern bei entsprechender Größe eine baurechtliche Genehmigung, in der ggf. weitere Genehmigungen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, etc.) enthalten sind.

Grundsätzlich gilt, 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.

Kulturdenkmäler

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Umgebungsbereich des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG „Pfarrkirche St. Martin“ (Hauptstraße 68), für das ein Umgebungsschutz gilt, und dem Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Gasthof „Zum Goldenen Kreuz“ (Hauptstraß 59, heute Volksbank).

**Altlasten/
Kampfmittel**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigung durch Kampfmittel vor. Eine Baugrunduntersuchung mit Schadstoffanalyse oder eine Kampfmittelerkundung liegen nicht vor.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.

Baugrund

Der Stadt liegt keine Baugrunduntersuchung vor. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenschutz

Bei Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen („Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

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

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen.

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

Zur Sicherstellung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wird eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB gemäß DIN 19639) empfohlen.

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

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „VwV Feuerwehrflächen“ zu errichten. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Konkrete Brandschutzanforderungen sind im Bauantragsverfahren in einem Brandschutzkonzept nachzuweisen und zu erläutern.

Hangwasser/ Starkregen

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

Niederschlags- wasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg veröffentlichten „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ mit dem entsprechenden Formblatt zur Durchführung des Bewertungsverfahrens sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Wohnung für Menschen mit Behinderung

Bei einer gewünschten Nutzung mit Wohnung für Menschen mit Behinderung/ Handicap ist eine frühzeitige Abstimmung der Planung, insbesondere der Grundrisse mit dem Landratsamt (Heimaufsicht) zu empfehlen.

Sonstige ergänzende Hinweise	Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Stadt Mengen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
nicht öffentlich zugängliche Vorschriften	Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Mengen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

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

Räumlicher Geltungsbereich

Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 27/3, 82/3, 82/4, 131, 131/1, 131/8, 131/9, 131/10 und 131/11 sowie eine Teilflächen der Flurnummer 129/7 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 0,26 ha.

Bestandteile der Satzung

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

Rechtsgrundlagen

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

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigung

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

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Philip Schwaiger

In-Kraft-Treten

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

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Philip Schwaiger

2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung



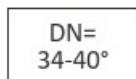
Dachform

hier: Satteldach (SD) / Pultdach (PD)

Im Mu3 (Hausgruppe) sind für die jeweiligen Einheiten nur Pultdächer mit der in der Planzeichnung vorgegebenen Firstrichtung zulässig. Die Pultdächer müssen zusammen ein Satteldach bilden, wobei die Dächer benachbarter Einheiten beide nur mit der Traufe oder beide nur mit dem First und nur in gleicher Höhe angrenzen dürfen.

Auf Garagen und Carports sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Zulässige Dachneigung des Hauptdaches

hier: 34-40°

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Firstrichtung für das Hauptgebäude, zwingend

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Dacheindeckung

Die Dachdeckung ist nur in Dachziegel bzw. Betondachsteinen mit einheitlich roten bzw. rotbraunen Tönen und nichtglänzend/ nichtreflektierend zulässig.

Blecheindeckungen sind nur als Gaubenverkleidung in matten und auf die Dacheindeckung abgestimmten Farbtönen in Abstimmung mit der Stadt Mengen zulässig. Grelle oder glänzende/ reflektierende Farbtöne sind unzulässig.

Dachüberstände

Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitest überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bis maximal 30cm zulässig.

Dachgauben

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten / Dachgauben sind bei Dachneigungen über 30° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als flach geneigte Schleppgaube mit einer Dachneigung von mindestens 10°
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 1,80 m

- Insgesamt darf die Gesamtbreite der Summe aller Dachgauben je Geschoss nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.
- In der westlichen Dachfläche des Gebäudes im MU 1 müssen Dachgauben unterhalb des Grats des Satteldachs liegen oder mit diesem abschließen

Bei zusammenhängenden Gebäuden ist nur die Ausführung einer Gaubenart mit einer einheitlichen Gaubenbreite und Gestaltung zulässig.

**Wiederkehre
und Zwerchgiebel**

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile) und Zwerchgiebel (Bauteile, die die Traufe unterbrechen) sind unzulässig.

**Solartechnische
Anlagen**

Bei geneigten Dachflächen (SD/PD/WD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen, Aufständereien sind hier nicht zulässig. Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen sollten nach Möglichkeit (auch farblich) in das Dach integriert werden.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

2.2 Sonstige Festsetzungen

Fassadenmaterialien/-farben

Außenwände sind als gedeckte Putzfassaden in matten, aufeinander abgestimmten Farbtönen in Abstimmung mit der Stadt Mengen auszuführen. Grelle oder glänzende Farbtöne und Materialien sind unzulässig.

Fensterformate

Für Fenster sind stehende Fensterformate (altstadttypische Lochfassade) zu wählen.

Fenster sollen in den Dachgeschossen zur Hauptstraße nach oben hin gestaffelt kleiner werden. Liegende Fensterformate oder die Ausbildung von Fensterbändern durch die Verwendung langer oder aneinander gereihter Fensterformate oder durch Farb-/Materialgestaltung an den Fassaden sind unzulässig.

Bei den Wohnnutzungen sind großformatigere stehende bis quadratische Fenstertüren in den zurückgesetzten Loggien zulässig.

Der Einbau von Schaufenstern aus stehenden bis quadratischen Fensterformaten ist im Erdgeschoss im Bereich der Arkaden in Absprache mit der Stadt zulässig.

Auf eine gleichmäßige Fassadengliederung über alle Geschosse ist zu achten.

Arkaden	Die Arkaden sind mit Stützen oder Wandscheiben von mindestens 40cm Breite auszubilden. Die Öffnungen sind als stehende Rechteckformate im Verhältnis von maximal 3 : 4 auszuführen.
Einfriedungen	Einfriedungen sind nur im Bereich der privat genutzten Gärten innerhalb des Stadtgrabens als Hecken aus heimischen Arten gem. Pflanzempfehlung sowie als sichtdurchlässige Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 1,5m zulässig. Bei sämtlichen Einfriedungen ist ein Abstand/Bodenfreiheit zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 10cm einzuhalten. Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.
Stellplätze	Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze bei sonstigen baulichen Anlagen erfolgt nach den Angaben der „VwV Stellplätze“ mit Stand vom 22.06.2022 in der Anlage zum Bebauungsplan. Bei einer Nutzung mit Wohnung für Menschen mit Behinderung bemisst sich die Zahl der Notwendigen Stellplätze nach Anhang 1B Punkt 1.2 „Behindertenwohnheime“ der VwV Stellplätze. Ausnahmsweise kann die Anzahl der herzustellenden Stellplätze reduziert werden, wenn der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr auf andere Weise, insbesondere durch ein geeignetes Mobilitätskonzept, abgewickelt werden kann. Garagen sind mit elektrischen Garagentoren auszustatten.
Stützmauern	Stützmauern sind unzulässig.
Geländemodellierungen	Nur im Bereich des Stadtgrabens sind ausnahmsweise Abgrabungen und Aufschüttungen in erforderlichem Maß zur Anpassung an die Höhe des neu geplanten Wallwegs und der Neuausbildung der seitlichen Böschung im Verhältnis 1:2 zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Geländemodellierungen im MU 1 bis MU 3 entlang der Erschließungsstraßen sind nur im erforderlichen Maß zur Anpassung an die FOK zulässig. Durch Geländemodellierungen darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil tieferliegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierfür können Vorkehrungen zur Ableitung des anfallenden Wassers notwendig sein. Geländeänderungen sind auf die Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen und müssen auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Werbeanlagen Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der „Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Innenstadt und im Bereich der Hauptstraße in Mengen“ (Werbeanlagensatzung), Stand 14.10.2015.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Mengen, die als Unterzentrum fungiert, befindet sich im Nordosten des Landkreises Sigmaringen, zwischen den beiden Mittelzentren Sigmaringen und Bad Saulgau, die jeweils etwa 15 km entfernt sind und über die Bundesstraßen B 32 und B 311 verkehrsgünstig erreichbar sind.

Mit rund 10.100 Einwohnern, von denen etwa 6.000 in der Kernstadt leben, setzt sich die Stadt aus fünf Stadtteilen zusammen. Mengen ist an die Bahnlinie von Ulm nach Donaueschingen angebunden und wird stündlich bedient.

Dank ihrer verkehrsgünstigen Lage am Schnittpunkt der Bundesstraßen B 32 und B 311 sowie der Landesstraßen L 283 und L 268 und der flachen Topographie hat sich Mengen frühzeitig zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben entwickelt, deren Bedeutung als wichtiger Umschlags- und Handelsplatz bereits im Mittelalter nachgewiesen werden konnte.

In den letzten Jahren hat die Nachfrage nach Wohnbauland in Mengen stark zugenommen, worauf die Stadt vor allem durch Neuausweisungen von Bauland in den Stadt- und Ortsteilen reagierte. Dennoch besteht auch in der Kernstadt weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum. Insbesondere die Nachfrage nach Eigentümshäusern ist in den letzten Monaten und Jahren deutlich gestiegen, wobei vor allem junge Familien vermehrt an die Stadt herangetreten sind, um Häuser und Baugrundstücke in der Kernstadt zu erwerben.

Um junge Menschen und Familien in der Stadt zu halten, hat sich die Stadtverwaltung das Ziel gesetzt, die Rahmenbedingungen für die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum zu verbessern. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Mengen im Jahr 2021/2022 einen Investorenwettbewerb durchgeführt, mit dem Ziel, das etwa 0,26 ha große Plangebiet mit zu dem Zeitpunkt ungenutzter Bebauung „Riedlinger Tor“ neu zu ordnen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll in Zukunft durch zentrumsnahes Wohnen genutzt werden.

Das Ergebnis dieses Investorenwettbewerbs einschließlich weiteren Umplanungen in Absprache mit der Stadt bildet die Grundlage, an dem sich der gegenständliche Bebauungsplan orientiert. Die Anregungen aus Vorabstimmungen mit betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie Abstimmungsergebnisse und die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats Mengen sind ebenfalls in die Festsetzungen und Hinweise eingeflossen.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich im Ort (ohne Maßstab)

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.06.2024 hat die Stadt Mengen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedlinger Tor“ gefasst und das Verfahren als Angebotsbebauungsplan eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich mit rund 0,26 ha liegt im Bereich der östlichen Kernstadt und umfasst ein Gelände mit bereits im Vorfeld abgebrochener Bestandsbebauung im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Kreuzstraße. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Stadtgebiets und wird von zwei Seiten erschlossen, wodurch die Maßnahme als Innenentwicklung zu betrachten ist, deren zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplanes unterhalb des nach § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Grenzwertes von 20.000 m² liegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Stadt Mengen der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zu. Der Bereich wird als „strukturschwacher Raum“ eingestuft, dessen Schwerpunkte die Raumordnung in der Stärkung, Entwicklung und Umstrukturierung sieht.

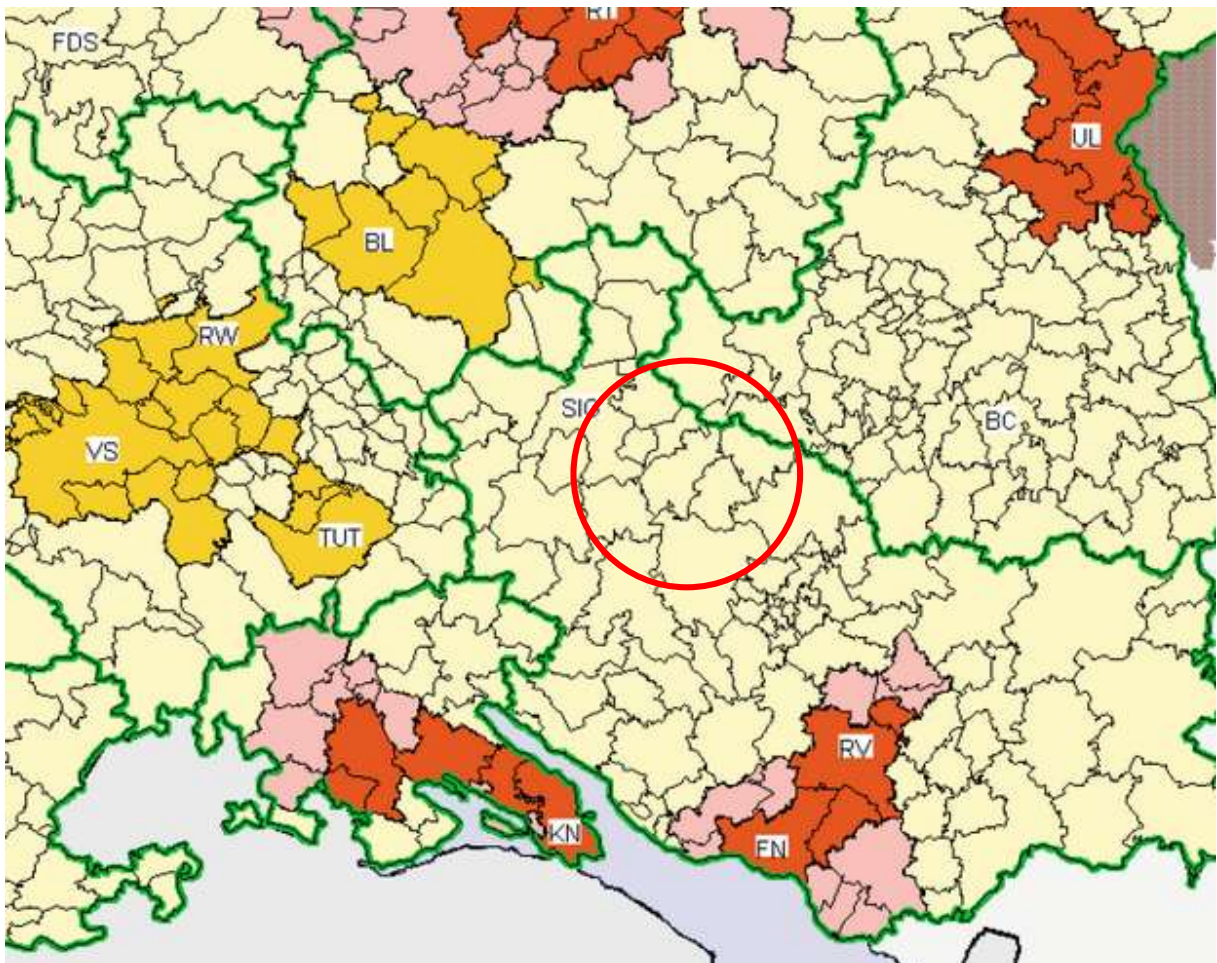


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2002 – Raumkategorien (ohne Maßstab)

Die Stadt Mengen, die als Unterzentrum eingestuft ist, liegt am Kreuzungspunkt der beiden übergeordneten Entwicklungsachsen „Diagonalachse“ (Ravensburg – Sigmaringen – Balingen) und „Donautalachse“ (Ulm – Ehingen – Meßkirch – Tuttlingen).

Der Landesentwicklungsplan nennt folgende Ziele und Grundsätze für „Ländliche Räume im engeren Sinne“ und die Entwicklungsachsen in Verbindung mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans:

2.4 Ländlicher Raum (Ländlicher Raum im engeren Sinne)

*„Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“
(G.2.4.3)*

2.6 Entwicklungsachsen

„Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden.“ (LEP Z 2.6.4)

3.1 Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.“ (Z 3.1.6)

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

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans schafft das Baurecht für die Neugliederung einer Bestands-/Brachlandfläche in der Kernstadt Mengen. Die Planung für überwiegend verdichtete Wohnbebauung mit einer dem Standort gerechten Gewerbenutzung im Erdgeschoss bildet eine nachhaltige ressourcenschonende Nutzung. Aufgrund der bestehenden sehr gut ausgebauten Infrastruktur mit ÖPNV sowie der kurzen Wege innerhalb der Kernstadt kann zusätzlicher motorisierter Verkehr minimiert werden.

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023

In der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2023) wird die Stadt Mengen als Unterzentrum im Ländlichen Raum im engeren ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt im Regionalplan analog Landesentwicklungsplan 2002.

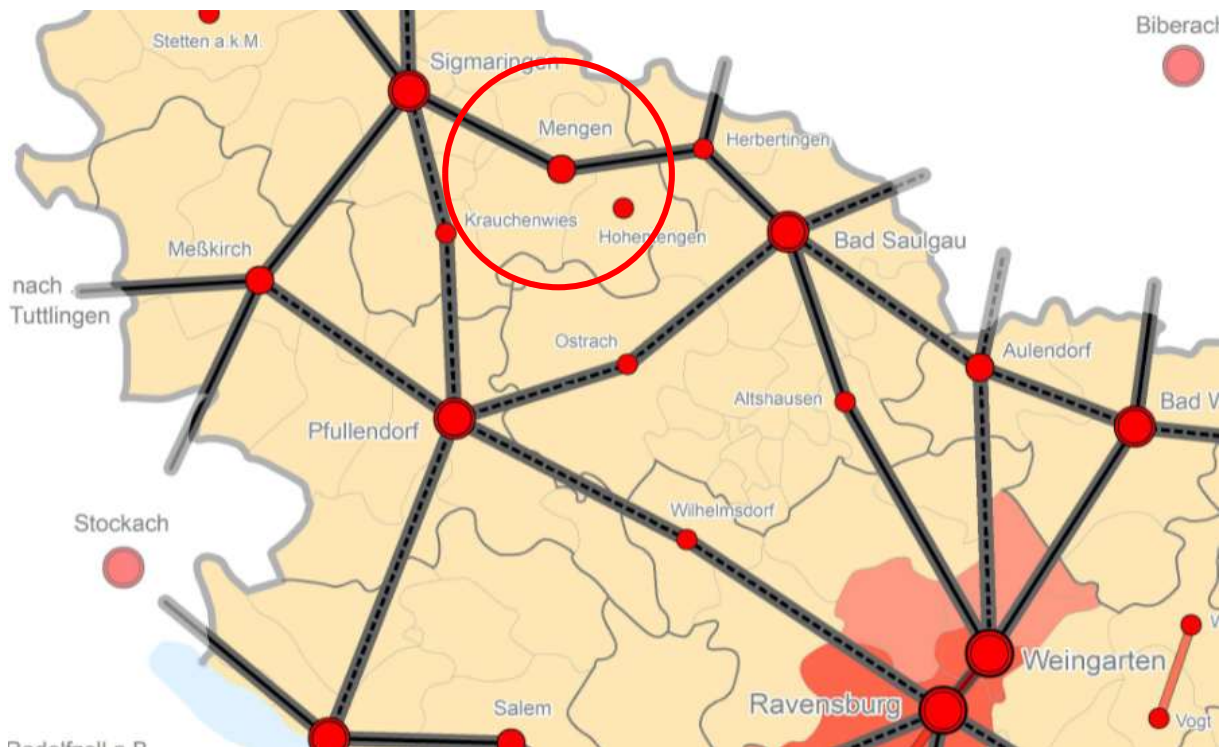


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 2023 (ohne Maßstab)

Die gegenständliche Planung folgt dem Zielen und Grundsätzen des Regionalplans im Bereich der Siedlungsentwicklung:

2.4.0 Siedlungsentwicklung – Allgemeine Grundsätze und Ziele

Z (2) Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken/ Nachverdichtung, Brach-/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessenen verdichtete Bauweise zu verringern.

2.4.2 Siedlungsentwicklung – Siedlungsbereiche

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

Die bevorzugte Schaffung von Wohnraum im Siedlungsbereichen, zu denen die Stadt Mengen als Unterzentrum zählt, sowie die Aktivierung innerörtlicher Brachflächen mit entsprechender verdichteter Bauweise entsprechen den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) stellt im Geltungsbereich und die Umgebung des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar. Nach Süden grenzt eine innerstädtische Grünfläche, die den

Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens mit Wallanlagen im Stadtbild markiert, an den Geltungsbereich. Südlich der Grünfläche grenzt Wohnbebauung an die Kernstadt an.

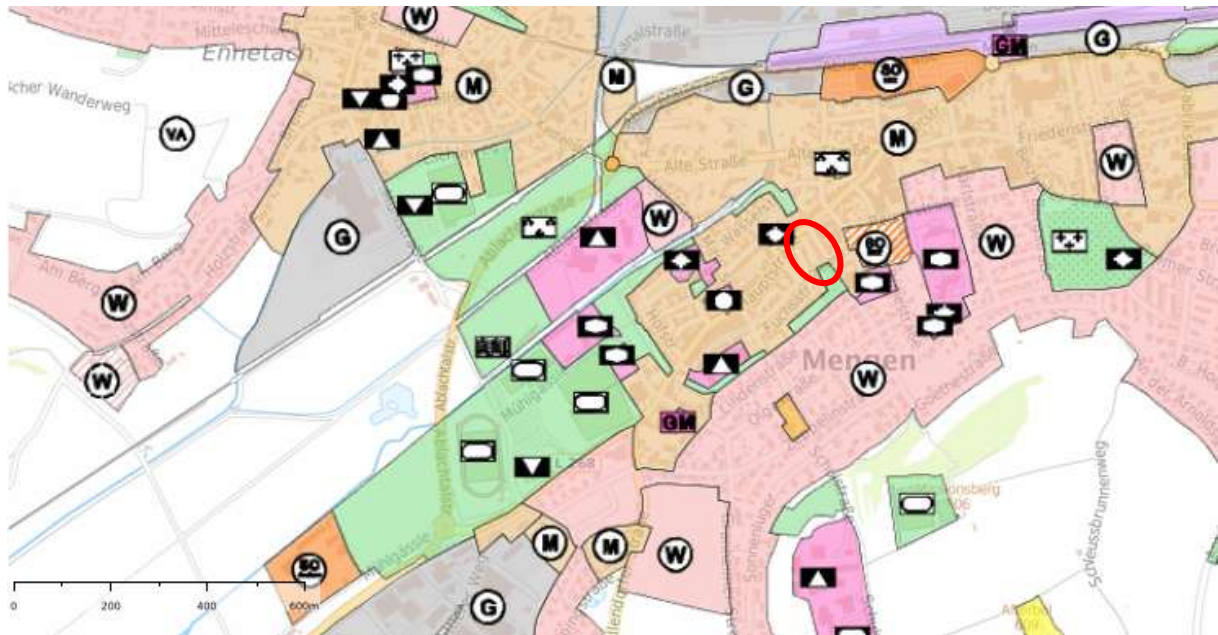


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Im gegenständlichen Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Da der Flächennutzungsplan im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO nur gemischte Bauflächen (M) kennt und urbane Gebiete (MU) diesen gleichgestellt sind, entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan muss weder geändert oder gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt in der östlichen Kernstadt der Stadt Mengen innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Er ist im Norden durch die Hauptstraße und im Osten durch die Kreuzstraße, mit jeweils auf diese Straßen folgende Wohn- und Geschäftshäuser begrenzt. Im Westen grenzen Wohngebäude direkt an den Geltungsbereich an.

Im Süden schließt an die angrenzende Rosenstraße eine innerstädtische Grünfläche an, die dem alten Stadtgraben folgt. Der ehemalige Stadtgraben verläuft innerhalb des Geltungsbereichs und mündet in die Hauptstraße an der Stelle, an der sich das historische Riedlinger Tor befand.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 27/3, 82/3, 82/4, 131, 131/1, 131/8, 131/9, 131/10 und 131/11 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nummer 129/7 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 0,26 ha.



Abbildung 3: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Als Art der baulichen Nutzung ist Urbanes Gebiet vorgesehen, um die innerstädtische Nutzungsmischung von Gewerbe/ Gastronomie und Wohnen sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke abzubilden.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans sollen ungenutzte Gebäude bzw. Grundstücke im Geltungsbereich neu geordnet und in Zukunft durch zentrumsnahes Wohnen genutzt werden. Hierfür soll ein Hauptgebäude an Kreuzungsbereich Haupt- und Kreuzstraße mit Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie Reihenhausbebauungen entlang der Kreuzstraße entstehen. Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist bis auf ein Gebäude im Süden bereits Ende 2023 abgebrochen worden. Lediglich die Kelleraußenwände zur Straße hin wurden zur Sicherung des Fahrbahnrandes beibehalten.

4.2 Baugrund und Topographie

Das Plangebiet ist entlang der beiden Erschließungsstraßen weitgehend eben. Die Höhendifferenz zwischen der Hauptstraße im Norden und der südlichen Kreuzstraße beträgt lediglich 50cm. Der eigentliche Stadtgraben liegt ca. 1,5m bis 1,8m tiefer im Vergleich zur umgebenen Bebauung und zum ursprünglichen Verlauf des Grabenwegs. Der Grabenweg wird in Richtung der privat genutzten Gärten abgebösch. Der Grabenweg selbst wird geringfügig abgesenkt, wodurch leichte Geländemodellierungen in dem Bereich notwendig werden.

Gemäß des zentralen geowissenschaftlichen Informationsportals des Landes Baden-Württemberg (LGRB) wird der tiefere Untergrund im Bereich der Stadt Mengen von den quartären Böden der Pleistozänen Flussablagerungen gebildet. Die vorliegenden Schmelzwassersedimente des Rheingletschers im Niveau der Niederterrasse (Rheingletscher-Niederterrassenschotter) sind geprägt von sandreichen Hochflutsedimenten und Flugsanden, die von Schotterflächen bedeckt sind. Dementsprechend gehören verschiedene Schotterkörper mit einer gemeinsamen Terrassenoberfläche, die mit der Inneren Jungendmoräne verknüpft ist, zu der geomorphologischen Situation.

Eine Projektbezogene Aussage zum Baugrund oder Bodenschichten kann nicht getroffen werden, da kein Bodengutachten vorliegt. Im Bereich der abgebrochenen Bestandsbebauung ist mit verdichtetem Verfüllmaterial bis auf das ehemalige Gründungsniveau zu rechnen, während im Bereich der privat genutzten Gärten höchstwahrscheinlich Mutterboden als oberste Bodenschicht anstehen wird. Auch in den Gärten wird gerade im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauungen mit Verfüllmaterial zu rechnen sein.

Die im Plangebiet befindlichen zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäude stehen auf dem ehemaligen doppelten Stadtgraben, der Teil der ehemaligen Befestigungsanlage der Stadt im Spätmittelalter war. Dementsprechend ist mit archäologischen Funden zu rechnen (vgl. Punkt 4.6 „Bau- und Kulturdenkmäler“).

Es wird empfohlen bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten eine Baugrunduntersuchung erstellen zu lassen, um Aussagen insbesondere zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser sowie zur Baugrubensicherung treffen zu können.

4.3 Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch sind keine Bodenverunreinigungen durch Kampfmittel bekannt. Durch die vorhergehende Nutzung mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Garagen ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen. Ein Baugrundgutachten mit Schadstoffanalyse oder eine Kampfmittelerkundung liegen jedoch nicht vor.

4.4 Artenschutz

Es liegt ein Artenschutzrechtliches Gutachten (erstellt durch das Büro Dr. Wolfgang Fiedler & Alexandra Sproll) vom 10.08.2023 vor. In diesem Gutachten wurden die Bestandsgebäude vor dem Abbruch untersucht und Empfehlungen zu dem Umgang mit Weißstörchen, Mauersegler und Mehlschwalben gemacht.

Entsprechend wurden in Abstimmung mit der UNB vor den Abbrucharbeiten Mehlschwalbennester als Ersatzmaßnahme aufgehängt. Die Wirksamkeit der umgesetzten Maßnahme ist zu kontrollieren.

Fledermäuse oder Anzeichen für ein Vorkommen wurden nicht gefunden.

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

Durch die Festsetzung von insektenschonender Außenbeleuchtung wird dem Artenschutz darüber hinaus Rechnung getragen.

4.5 Erschließung

Die bestehende Erschließung im Kreuzungsbereich Hauptstraße und Kreuzstraße soll erhalten bleiben. Für die Bebauung werden in die Gebäude integrierte Garagenstellplätze oder Tiefgaragenstellplätze vorgesehen, die über die Kreuzstraße erschlossen werden, um den Verkehr auf der Hauptstraße nicht zu beeinträchtigen. Die an der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden öffentlichen Stellplätze bleiben ebenfalls erhalten, werden jedoch in Richtung Hauptstraße verlegt, um ein Engstelle vor den Garagenausfahrten zu vermeiden. Stellplätze im Außenbereich sind nur am Bestandsgebäude im Bereich MU 4 zulässig.

Garagen sollen mit elektrischen Garagentoren ausgestattet werden, um Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der Kreuzstraße zu minimieren. Einfriedungen im Bereich der Einfahrten sind unzulässig.

Da in der Kreuzstraße eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Hauptstraße gilt, wird durch die Planung keine Bestandsbebauung, insbesondere bei der Ausfahrt aus der Garage Haus Nr. 8, beeinträchtigt. Durch den Rücksprung des Baufensters im unmittelbaren Kreuzungsbereich werden erforderliche Sichtweiten geschaffen, um ein sicheres Einfahren in die Hauptstraße von der Kreuzstraße aus zu gewährleisten. Um Sichtbehinderungen auf dem so entstandenen Platz dauerhaft zu sichern, wird das Sichtdreieck entsprechend nachrichtlich eingetragen. Es liegen keine privaten Flächen innerhalb des Sichtdreiecks.

Eine Verkehrszählung wurde im Oktober 2017 durchgeführt, um das bestehende Verkehrsaufkommen beurteilen zu können, es liegt jedoch kein Verkehrsgutachten für dieses Vorhaben vor. Durch die geplante Nutzung ist zu erwarten, dass sich der Individualverkehr nicht im erheblichen Umfang erhöht.

Öffentliche Verkehrsmittel sind zudem im Umkreis fußläufig erreichbar, so dass den zukünftigen Bewohnern eine Alternative zum Individualverkehr geboten wird.

Der durch das Plangebiet von Norden nach Süden verlaufende stark frequentierte Wallweg wird aufgegriffen, und durch einen Durchgang im Kopfgebäude auf die Hauptstraße geführt.

4.6 Lärmemissionen

Der Geltungsbereich fügt sich als Urbanes Gebiet gebietsverträglich in den umliegenden Innenstadtbereich mit gemischter Bauweise ein. Bei schalltechnisch optimierter Bauausführung sind keine Konflikte zwischen der Gewerbeinheit und der Wohnnutzung zu erwarten.

Die festgesetzten Immissionsrichtwerte richten sich nach der TA Lärm für das Urbane Gebiet mit tagsüber 63 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Immissionsrichtwerte auch von Klimageräten und Wärmepumpen an der Umgebungsbebauung sind entsprechend der TA Lärm mit tags 60 dB(A) und nachts mit 45 dB(A) einzuhalten.

Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume unabhängig von der Lage innerhalb des Gebäudes tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A).

4.7 Bau- und Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Umgebungsbereich des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG „Pfarrkirche St. Martin“ (Hauptstraße 68) und dem Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Gasthof „Zum Goldenen Kreuz“ (Hauptstraß 59, heute Volksbank). Der Gasthof „Zum Goldenen Kreuz“ wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans von der Liste der Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung gestrichen, trotzdem soll der „Altstadttypische Charakter“ der Kernstadt Mengens aufgegriffen werden. Der Umgebungsschutz der Kulturdenkmale dient der Bewahrung des prägenden Umfelds und der historisch begründeten Wirkzusammenhängen zwischen den Kulturdenkmälern und seiner näheren und fernerer Umgebung.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus zu Teilen im Bereich des Kulturdenkmals „Dorf und staufischer Stadtkern von Mengen“ sowie vollständig im Bereich des Kulturdenkmals „Spätmittelalterliche Stadtbefestigung“. Die unterirdischen Teile des Walles, Grabens sowie des Wallwegs sind Bestandteil des Kulturdenkmals, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Im denkmalpflegerischen Wertepplan ist der ehemalige Stadtgraben als erhaltenswerte Freifläche eingetragen.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Planungsentwurf angepasst um eine Einbindung der neuen Gebäude in die Altstadt sicherzustellen. Die zulässigen Gebäudehöhen und gewählte Bauform nehmen Bezug auf das frühere Riedlinger Tor, das einen städtebaulichen Hochpunkt darstellte. Niedrige Wandhöhen, die Fassadengestaltung mit Lochfassade, eine optische Kleinteiligkeit durch gefaltete Fassaden werden daher unter anderem im Bebauungsplan eng anhand der abgestimmten Planung festgesetzt. Die Eingriffe in den Stadtgraben wurden im Planungsverlauf zwar minimiert, können allerdings nicht ganz ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist mit archäologischen Rettungsgrabungen in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu rechnen.

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

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Neubebauung sollen ungenutzte Gebäude bzw. Grundstücke in der östlichen Kernstadt neu geordnet und in Zukunft durch zentrumsnahes Wohnen genutzt werden. Vorrangig soll die bedarfsgerechte Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für junge Familien und idealerweise für Menschen mit Behinderung/ Handicap ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen sich an den Planungsunterlagen, die sich aus einem Wettbewerb im Jahr 2021/22 in Absprache mit der Stadt weiterentwickelt haben, orientieren. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse aus Vorabstimmungen mit betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie Abstimmungsergebnisse und Empfehlungen des Gestaltungsbeirats ebenfalls in die Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Im Kreuzungsbereich Haupt- und Kreuzstraße soll ein Hauptgebäude mit Gewerbe (z.B. Café) oder ähnlicher Nutzung im Erdgeschoss und einer gewünschten Wohnnutzung für Menschen mit Handicap in den Obergeschossen entstehen.

Bauvolumen und Gebäudehöhe erinnern an dieser Stelle an das ehemalige Riedlinger Tor am Stadteingang. Durch den Rücksprung des Hauptgebäudes entsteht an der Kreuzung ein Platz in Verlängerung zu dem an der Hauptstraße bereits existierenden Platz vor dem ehemaligen Gasthof „Zum Goldenen Kreuz“. Durch die Vor- und Rücksprünge der Baukörper wird ein besonderer städtebaulicher Akzent an der Stelle des ehemaligen Riedlinger Tores geschaffen.

Ein Durchgang durch das Hauptgebäude bildet die Verbindung der Hauptstraße zum Wallweg, der entlang des ehemaligen Stadtgrabens um die Kernstadt herumgeführt wird. Der Stadtgraben, der als innerstädtische Grün- und Freifläche erhalten bleibt, ist ein wichtiger Bestandteil der Mengener Geschichte und von großer Bedeutung für die Stadt und deren Bewohner.

Die Dachlandschaft der beiden Gebäudeteile des Hauptgebäudes setzt sich aus zwei Satteldächern mit unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen zusammen, die durch den Wechsel von flach zu steil geneigten Dächern mit Grat an der Westseite auch im Dachraum Wohnflächen ermöglichen. Die Höhe der Traufen beim Hauptgebäude Richtung Westen und Osten zeigt dominante Dachflächen, die vergleichbar mit typischen Altbauten mit steilen, dominanten Dächern sind. Die dadurch entstehende zweigeschossige Wirkung bindet die neuen Baukörper in die Umgebung ein.

Bei der geplanten Bebauung entlang der Kreuzstraße handelt es sich um Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern für junge Familien. Die Reihenhäuser sollen so gestaltet werden, dass zwei Einzelgebäude optisch eine Einheit bilden und die jeweils entgegengesetzt geneigten Pultdächer den Eindruck von giebelständigen Satteldachgebäuden vermitteln. Die in den Obergeschossen auskragende, gefaltete Fassade soll an die für die Kernstadt typische Kleinteiligkeit der Gebäude erinnern, auch wenn diese aufgrund des zeitgemäßen Raumbedarfs nicht mehr umsetzbar ist.

Die dichte innerstädtische Bebauung soll durch abweichende Abstandsflächen und entsprechende zulässige Grundflächen ermöglicht werden. Durch die Ausbildung von zum Stadtgraben hin

orientierten Balkonen bzw. Loggien erhalten die Stadthäuser zudem Aufenthaltsbereiche im Außenbereich mit hoher Qualität.

In Richtung Süden wird der bestehende Wallweg entlang des historischen Stadtgrabens in der Planung aufgegriffen und neugestaltet. Die Grünflächen im Stadtgraben sollen weiterhin den westlich angrenzenden Wohngebäuden zur privaten Gartennutzung überlassen werden.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept – Weiterentwicklung Wettbewerb, Stand 03.07.2025 (Planung Fa. Löffler und IB a+r Architekten – ohne Maßstab, nicht genordet)

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet war entlang der Haupt- und Kreuzstraße durch mittlerweile abgebrochene Bestandsbebauung geprägt. Durch die einzige Freifläche, dem ehemaligen Stadtgraben, im westlichen Geltungsbereich führt der Wallweg, entlang der ursprünglichen Gebäudekante. An den Weg schließen sich direkt privat genutzte Gärten an, die von der Stadt Mengen an die angrenzenden Grundstückseigentümer verpachtet sind.

Bedingt durch die geringe Größe des Geltungsbereichs mit hohem Straßen- / Wegeanteil zusätzlich zu der Bebauung wird das Gebiet großflächig versiegelt. Nicht versiegelte Grünflächen werden als private Gärten genutzt.

Der oben beschriebene Wallweg führt nach Süden durch das Plangebiet. Im Zuge der Überplanung soll dieser bestehende Weg um ca. 1,6m bis 2,0m Meter nach Westen verlagert und geringfügig abgesenkt werden. Die im Westen anschließenden Gärten werden durch die Umplanung des Fußweges verkleinert. In dem Zusammenhang müssen Hecken sowie einzelne Bäume und Sträucher gerodet bzw. umgepflanzt werden. Als Abgrenzung und als Sichtschutz wird eine Heckenpflanzung westlich entlang des Wallwegs festgesetzt.

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Pflasterungen etc.) das neu entstehende Stadtquartier so gestaltet werden, dass ein stadttypisches Erscheinungsbild entsteht und eine standortgerechte ökologische Wertigkeit sicherstellt wird. Durch Festsetzungen und Hinweisen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

6 Festsetzungskonzept

Das Festsetzungskonzept richtet sich nach dem weiterentwickelten Wettbewerbsentwurf der Firma Löffler und des Architekturbüros a+r Architekten (Stand 03.07.2025). Aufgrund der Konkretisierung des abgestimmten architektonischen Entwurfs richten sich die Festsetzungen eng an den planerischen Vorgaben. Die Ergebnisse aus Vorabstimmungen mit der Stadt und unterschiedlichen Trägern öffentlicher Belange fließen ebenfalls in das Festsetzungskonzept mit ein.

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten zukünftigen Misch-Nutzung aus Wohnungen, gewerblichen oder sozialen Nutzungen erfolgt die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gem. § 6a BauNVO. Im Unterschied zum Mischgebiet (MI) ist der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes (MU) stärker auf eine Mischung von Wohnen und sonstigen Gewerbebetrieben, ergänzt durch kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen ausgerichtet. Dies ermöglicht eine flexiblere Nutzungsmischung auch in verdichteten, städtischen Bereichen zur Umsetzung des Konzeptes einer vitalen Stadt der kurzen Wege.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, da diese mit der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet nicht vereinbar sind und um Konflikte zu vermeiden.

Ebenso unzulässig sind Ferienwohnungen/ Gästezimmer, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Gemäß § 13a BauNVO zählen Ferienwohnungen/ Gästezimmer zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, welche gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen werden können. Der Neubau von Ferienwohnungen oder Gästezimmern bzw. die spätere Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen/ Gästezimmer ist unter stadtplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil diese in Konkurrenz mit Wohnraum für die Bevölkerung tritt bzw. Wohnraum verloren geht. Hinzu kommen oftmals Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge sowie auch Störungen der Wohn- und Nachtruhe, v.a. wenn die Ferienwohnnutzung mit der Nutzung zugehöriger Außenwohnbereiche einhergeht.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der Grundflächen (GR) und Geschossigkeit sowie der Gebäudehöhen mit Dachneigungen.

Es erfolgt die Festsetzung der maximalen zulässigen Grundfläche für die einzelnen Baufelder entsprechend der dort geplanten Gebäude einschließlich Auskragungen in den Obergeschossen sowie Balkone. Da die Stadt Mengen beabsichtigt, nur die Flächen an den Vorhabenträger zu verkaufen, die für die Bebauung genutzt werden, werden die einzelnen Parzellen nahezu voll versiegelt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche, die im Eigentum der Stadt verbleibt schafft einen Ausgleich zur umgebenden dichten Bebauung, wie sie in der Kernstadt üblich ist. Die Festsetzung der Grundfläche wird daher als vertretbar erachtet.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer zulässigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (FOK) in Verbindung mit maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen mit zulässigen Dachneigungen sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Wandhöhen und Dachneigungen werden in den Bereichen MU 1 und MU 2 nach Gebäudeseite differenziert festgesetzt, um dem städtebaulichen Entwurf gerecht zu werden.

Um Flexibilität in der Bauausführung einzuräumen, kann die festgesetzte FOK-Höhe bis zu 0,10 m überschritten werden. Da die FOK im MU 4 jedoch als Maximalwert festgesetzt ist, ist hier kein weiterer Spielraum nach oben möglich.

Die Festsetzungen im Bereich MU 4 richten sich nach der im Bestand erhaltenen Bebauung als Einzelgebäude. Die Wand- und Firsthöhe bleibt unterhalb der geplanten Reihenhausbauung, allerdings ist es durch eine steilere Dachneigung möglich, das Dachgeschoss besser als Wohnraum zu nutzen.

Durch die Festsetzung von FOK und Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass sich die Baukörper bestmöglich in die Bestandssituation integrieren.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise gilt für die Bereiche MU 1, MU 2 und MU 4 die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten sind.

Für den Bereich MU 3 wird für die Hausgruppe eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei handelt es sich ebenfalls um eine offene Bauweise, die dahingehend modifiziert wird, dass Gebäude seitlich angebaut werden müssen. Eine Überschreitungsregelung für untergeordnete Bauteile findet keine Anwendung, da sich die Baugrenzen und Baulinien an den Grundstücksgrenzen orientieren. Baulinien und Baugrenzen werden für das Erdgeschoss und die darüber liegenden Obergeschosse (s. Nebenzeichnung der Planzeichnung) unterschiedlich festgesetzt, um Auskragungen in den Obergeschossen abzubilden. Allerdings wurden Flächen für Balkone festgesetzt, die über öffentlichem Grund errichtet werden dürfen. Balkone sind als Kragplatten ohne Stützen oder Streben zu konstruieren.

Darüber hinaus sind Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies ist der dichten Bebauung in der Kernstadt geschuldet und sollen nicht in den historischen Stadtgraben eingreifen. Ansonsten gilt grundsätzlich im Plangebiet, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Private Grünflächen dienen dem Ausgleich zu den versiegelten und eng bebauten Flächen im Plangebiet. Ausnahmsweise ist es zulässig, einen Fluchttreppenturm als 2. Rettungsweg außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Teil des Gebäudes zu errichten, sollte dies aus brandschutztechnischen Gründen zwingend notwendig sein und keine anderen Alternativen zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung finden die Regelabstandsflächen der LBO keine Anwendung. Vielmehr richten sich die Abstandsflächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im gegenständlichen Bebauungsplan erfolgt dies durch Festsetzung von eng gezogenen Baugrenzen bzw. -linien sowie den festgesetzten Fertigfußbodenhöhen (FOK) und Wand-/Firsthöhen mit dazugehöriger Dachneigung. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben, hinreichend bestimmt.

Diese Regelungssystematik wird gewählt, da die von der LBO empfohlenen Abstandsflächen voraussichtlich nicht in allen Bereichen des Vorhabens eingehalten werden können. Zu den öffentlichen Erschließungsflächen werden die Abstandsflächen bis zur Mitte der Fahrbahnen sicher eingehalten. Auch innerhalb des Innenhofs sind die Abstandsflächen unproblematisch. Lediglich in Bezug zur angrenzenden Nachbarbebauung käme die Abstandsfläche geringfügig auf dem Nachbargrundstück zu liegen.

Durch die gewählte Regelung wird die Funktion der Abstandsflächen bzgl. Belichtung, Belüftung und Brandschutz jedoch nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an den Brandschutz müssen im Bauantragsverfahren nachgewiesen und umgesetzt werden. Da das Plangebiet von zwei Seiten erschlossen ist, und Hinterhofbebauungen nicht vorgesehen sind, sind alle Gebäude für Rettungskräfte gut erreichbar.

Im Hinblick auf Belichtung und Belüftung ist ebenso von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen, da das Gebäude nicht näher an die Nachbarbebauung heranrücken. Lediglich die Gebäudehöhen überragen die ursprüngliche Bestandsbebauung signifikant. Durch die Gebäudestellung nördlich

bzw. nordöstlich zur angrenzenden Bestandsbebauung ist dies jedoch zu vernachlässigen. Durch den Stadtgraben, der über die Länge durch das Plangebiet geführt wird, kann von einem ungehinderten Luftfluss im Gebiet ausgegangen werden.

Die Belange der Belichtung mit Tageslicht, der Lüftung und des Brandschutzes werden insofern hinreichend berücksichtigt und die Abweichung von den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen erscheint damit als vertretbar. Entlang der Erschließungsstraßen soll die altstadttypische geschlossene Straßenraumfassung beibehalten werden.

Entsprechend der vorliegenden Planung wurden die Gebäude als Einzel- oder Hausgruppen festgesetzt.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind giebelständige Satteldächer mit festgesetzter Firstrichtung zulässig, die das Straßenbild in der Hauptstraße prägen. Die zulässigen Pultdächer bei der Reihenhausbauung soll mit gegenläufigen Dachneigungen ausgeführt werden, dass der optische Eindruck von giebelständigen Satteldachgebäuden entsteht. Bei der Übernahme der Bestandsbebauung ist dort zusätzlich die Ausführung als Walmdach möglich, da das bestehende Gebäude über diese Dachform verfügt.

In einem längeren Planungs- und Abstimmungsprozess wurden die Wand- und Firsthöhen an die bestehende Umgebungsbebauung angepasst. Dadurch entstehen in Teilen altstadttypische hohe Dachflächen, die sich trotz moderner und zeitgemäßer Architektur in den Bestand einfügen können. Um trotz der niedrigen Wandhöhen eine angemessene Wohnraumnutzung in den Dachgeschossen zu ermöglichen, wurden in Teilen Steildächer mit Dachneigungen bis zu 75° festgelegt. Die Dachform in den Gebäudekomplex MU 1 und MU 2 folgt dabei der internen Grundrisskomposition und hat je nach Bedarf unterschiedlich festgesetzte Dachneigungen. Während die Grundrisse zu den seitlich angrenzenden Straßen eine steile Dachneigung benötigen, um Wohnraum zu schaffen, sind die Dachneigungen zwischen den beiden Baukörpern so gewählt, dass sie relativ flach in einer gemeinsamen Traufe zusammenlaufen und so eine Verbindung zwischen den Baukörpern schaffen. Entsprechend der vorliegenden Planung wird ein Grat festgesetzt, von dem geringfügig abgewichen werden kann, um in der Planung einen Spielraum zu haben.

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen (nicht glänzend) zulässig, da diese in der Kernstadt üblich sind. Dachgauben dürfen mit Blech verkleidet werden. Der Farbton ist auf die Farbe des Daches abzustimmen.

Carports und Garagen dürfen ausnahmsweise auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Aus gestalterischen Gründen sind Wiederkehre und Zwerchgiebel unzulässig. Dachgauben sind nur auf Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig, wenn sie Voraussetzungen wie Dachform, Gaubenbreiten und Gesamtlänge erfüllen. Die Gestaltung der Gauben ist abzustimmen und hat dabei bei zusammenhängenden Gebäuden einheitlich zu erfolgen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sie müssen jedoch in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständungen sind unzulässig.

7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Fassadengestaltung

Angestrebtes Ziel ist es, den über einen langen Planungsprozess entwickelten und abgestimmten städtebaulichen Entwurf der Firma Löffler und des Architekturbüros a+r Architekten im Bebauungsplan festzuhalten, da er den Planungswillen des Investors und der Stadt widerspiegelt.

Bei den Festsetzungen wird großen Wert auf das altstadttypische Erscheinungsbild und den Umgebungsschutz der Martinskirche gelegt.

Dementsprechend sollen die Fassaden als über alle Geschosse gegliederte Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten ausgeführt werden. Größere Fensterformate sind in den Arkaden oder in den zurückgesetzten Loggien zulässig. Die Fassadengliederung soll auch auf die im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße ausgebildeten Arkaden abgestimmt werden, wobei das Verhältnis zwischen Stützen- und Öffnungsbreiten so gewählt werden soll, dass ein altstadttypisches Erscheinungsbild entsteht.

Helle/ gedeckte, aufeinander abgestimmte Putzfassaden sollen sich in die Umgebung einfügen und einen harmonischen Gesamteindruck vermitteln.

Einfriedungen

Die sind nur im Bereich der privat genutzten Gärten im Stadtgrabenbereich ortstypisch als Heckenpflanzung oder Holzzaun zulässig. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind nahezu geschlossene Fassadenfronten geplant.

PKW-Stellplätze und Stauraum vor Garagen

Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird mit einem Stellplatz je Wohneinheit bei Wohnnutzungen festgesetzt. Bei sonstigen Nutzungen werden die Angaben aus der „VwV Stellplätze“ mit Stand vom 22.06.2022 festgesetzt. Bei Nutzung des Hauptgebäudes für Menschen mit Behinderung ist entsprechend Punkt 1.2 „Behindertenwohnheime“ der VwV Stellplätze ein niedrigerer Stellplatzbedarf erforderlich als bei Wohnungen. Ausnahmsweise kann aufgrund der beengten innerstädtischen Lage die Anzahl der notwendigen Stellplätze reduziert werden, wenn der tatsächlich zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr durch die Umsetzung eines geeigneten Mobilitätskonzepts mit beispielsweise Carsharing-Angeboten auf andere Weise abgewickelt werden kann.

Garagen sollen in den MU 1 bis MU 3 innerhalb der Gebäude untergebracht werden, da sich die Baufelder nach den Grundstücksgrößen richten. Sollten Stellplätze nicht im Plangebiet untergebracht werden können, ist mit der Stadt abzustimmen, in wie weit diese abgelöst werden können.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt ausschließlich über die Kreuzstraße. Bereiche vor Garagen und Carports dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden, um die Sicherheit der

Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Garagen sollen mit elektrischen Garagentoren auszustatten werden.

Stützmauern und Geländemodellierungen

Durch die Anpassung des Wallwegs an die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe der neu geplanten Gebäude sind notwendige Geländemodellierungen in dem Bereich im geringen Umfang zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Geländemodellierungen im MU 1 bis MU 3 entlang der Erschließungsstraßen sind nur im erforderlichen Maß zur Anpassung an die FOK zulässig, bei der ein Spielraum von bis zu 10cm eingeräumt wird.

Durch Geländemodellierungen darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil tieferliegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Darüber hinaus sind Geländeänderungen mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen und müssen auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen. Die Verwendung von Stützmauern zum Abfangen des Geländes ist generell unzulässig.

Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen beispielsweise bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Stadt Mengen mit Stand vom 14.10.2015.

8 Naturschutzfachliche Belange

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

8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bezüglich des Immissionsschutzes fügt sich der Geltungsbereich als Urbanes Gebiet gebietsverträglich in das umliegende Mischgebiet ein. Bei schalltechnisch optimierter Bauausführung sind keine Konflikte zwischen der Gewerbeinheit und der Wohnnutzung zu erwarten. An der umliegenden Bebauung sind die Immissionsschutzrichtwerte des Mischgebiets einzuhalten, so dass die gegenständliche Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben wird.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Im Plangebiet wurden vor den Abbrucharbeiten der Bestandsbebauung bereits Nistkästen als Ersatzmaßnahme montiert, die im artenschutzrechtlichen Gutachten (erstellt durch das Büro Dr. Wolfgang

Fiedler & Alexandra Sproll) vom 10.08.2023 begründet sind. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Baufeldfreimachung, zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung, zur Vermeidung von Vogelschlag und zu Einfriedungen gemacht. Pflanzempfehlungen mit heimischen Arten sowie die Festsetzung der privaten Grünfläche minimieren den Eingriff in das bereits sehr stark versiegelte Planareal.

8.3 Schutzgut Fläche

Durch die vorliegende Planung werden Flächen nur in einem geringen Maß neu neuversiegelt bzw. bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die Parzellen selbst werden zwar vollständig versiegelt, allerdings ist dies der Innenstadtlage mit Stadtgraben geschuldet. Dieser wird als Ausgleich als private Grünfläche festgesetzt, so dass von einer geringfügigen Auswirkung auf das Schutzgut Fläche ausgegangen werden kann.

8.4 Schutzgut Boden

Es liegt keine Baugrunduntersuchung vor. Da jedoch der Großteil des Plangebiets bereits versiegelt ist, kann davon ausgegangen werden, dass wichtige Bodenfunktionen bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen sind. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen oder Belastungen durch Kampfmittel vor.

8.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer. Der „Mengener Ablach“ liegt in einer Distanz von ca. 130 m nördlich des Plangebiets. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Überflutungsflächen einschließlich HQ extrem. Eine Aussage über den Grundwasserstand liegt nicht vor. Aufgrund der starken Versiegelung ist eine Versickerung innerhalb der eigenen Grundstücke nicht möglich. Aus diesem Grund soll anfallendes Regenwasser der Gebäude und der versiegelten Freiflächen in Absprache mit der Stadt Mengen in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

8.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima/ Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen bereits überbaut bzw. versiegelt ist. Den Bestandsgehölzen und den neu festgesetzten Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs kann dennoch eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden.

8.7 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der hohen vorherrschenden Bebauung, können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

8.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Umgebungsbereich des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG „Pfarrkirche St. Martin“ (Hauptstraße 68) und dem Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Gasthof „Zum Goldenen Kreuz“ (Hauptstraße 59, heute Volksbank), das im Laufe des Aufstellungsverfahrens von der Liste der Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung gestrichen wurde. Der Umgebungsschutz der Kulturdenkmale zur Bewahrung des prägenden Umfelds soll durch enge gestalterische Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus zu Teilen im Bereich des Kulturdenkmals „Dorf und staufischer Stadtkern von Mengen“ sowie vollständig im Bereich des Kulturdenkmals „Spätmittelalterliche Stadtbefestigung“. Die Eingriffe in den Stadtgraben sowie unterirdischer Teile dessen wurden im Planungsverlauf zwar minimiert, können allerdings nicht ganz ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist mit archäologischen Rettungsgrabungen in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu rechnen.

8.9 Zusammenfassung

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach überwiegend als gering zu bewerten und können mittels geeigneter Maßnahmen gut vermieden beziehungsweise kompensiert werden. Lediglich auf das Schutzgut kulturelles Erbe hat die Planung einen größeren Einfluss, der durch notwendige Rettungsgrabungen und enge gestalterische Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften gemildert werden kann.

9 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Bestandsbebauung bereits vollständig erschlossen.

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Abwasserentsorgung

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Flächengröße auf dem Plangebiet nicht möglich. Anfallendes Regenwasser der Gebäude und der versiegelten Freiflächen soll in Absprache mit der Stadt Mengen in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

9.3 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Mengen.

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

9.4 Nahwärmeversorgung

Das Baugebiet kann an die städtische Nahwärmeversorgung angeschlossen werden.

9.5 Abfallentsorgung

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