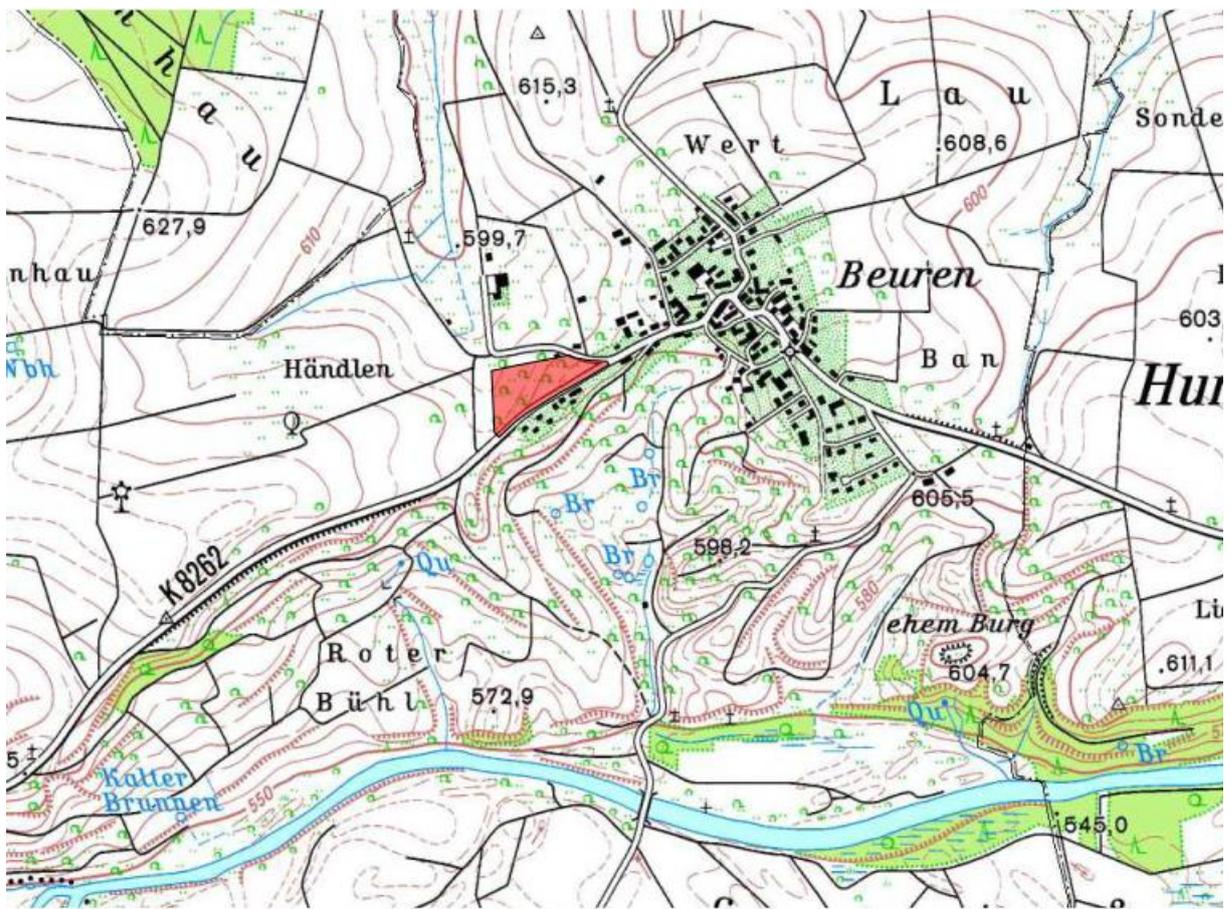


Stadt Mengen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Zeilstraße", Ortsteil Beuren

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 04.06.2024

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



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Zeilstraße", Ortsteil Beuren
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 04.06.2024

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: Herrn Bürgermeister Stefan Bubeck

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Katharina Munz - M.Sc. Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den

Elisabeth Baum
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	10
2.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	12
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
3.1	Planzeichen	13
3.2	Weitere Hinweise durch Text	14
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	19
1	Präambel	19
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	21
2.1	Dachgestaltung	21
2.2	Sonstige Festsetzungen	22
C	Begründung	25
1	Gebietsbeschreibung und Planungsanlass	25
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	26
3	Nachweis Wohnbauflächenbedarf	26
4	Planungsrechtliche Vorgaben	29
4.1	Raumordnungspolitische Vorgaben: Landesentwicklungsplan 2002	29
4.2	Raumordnungspolitische Vorgaben: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Fortschreibung 2023	30
4.3	Flächennutzungsplan	32
5	Das Baugebiet	32
5.1	Lage, Größe und Nutzung	32
5.2	Flurbilanz	33

5.3	Geologie und Baugrund	33
5.4	Emissionen	34
5.5	Überörtliche Erschließung	36
5.6	Bau- und Bodendenkmäler	36
6	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	36
6.1	Städtebauliches Konzept	36
6.2	Grünordnerisches Konzept	37
7	Festsetzungskonzept	38
7.1	Art der Baulichen Nutzung	38
7.2	Maß der Baulichen Nutzung	39
7.3	Höhenlage der Gebäude	39
7.4	Anzahl der Wohneinheiten	40
7.5	Erschließung	40
7.6	Bauweise und Baugrenzen	41
7.7	Grünordnung	41
8	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	42
8.1	Dachgestaltung	42
8.2	PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen	43
8.3	Einfriedungen	43
8.4	Werbeanlagen	44
9	Umweltprüfung und Auszug Umweltbericht	44
10	Artenschutzfachliche Belange	46
10.1	Zielartenkonzept	46
10.2	Vögel	46
10.3	Fledermäuse	46
10.4	Säugetiere ohne Fledermäuse	47
10.5	Weitere Arten	47
10.6	Biotopverbund	47
11	Infrastruktur	47
11.1	Wasserversorgung	47
11.2	Abwasserentsorgung	47
11.3	Niederschlagswasser	48
11.4	Strom- und Niederstromversorgung	48
11.5	Abfallentsorgung	48
12	Flächenbilanzierung	48

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes "Zeilstraße" im Westen von Beuren	25
Abbildung 2:	Strukturkarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)	31
Abbildung 3:	Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	32
Abbildung 4:	Ausschnitt Flurbilanz, ohne Maßstab (Quelle: LEL)	33
Abbildung 5:	Luftbild Beuren westlicher Ortsrand	35
Abbildung 6:	Blick auf den westlichen Ortsrand von Beuren	37
Abbildung 7:	Blick im Westen Beurens über die Albhochfläche	38

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	45
Tabelle 2:	Flächenbilanzierung	48

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 215a BauGB mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Mengen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Zeilstraße“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Er umfasst die Flurstücks-Nummer 397 und 398 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummer 1055 der Gemarkung Beuren in der Stadt Mengen und hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Zeilstraße“ besteht aus der Satzung vom __.__.__ mit planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht und dem zeichnerischen Teil vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 (BauNVO) 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.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Zeilstraße“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht mit Begründung (Seite 1 bis __) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.__ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.__ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den __.__.__

Bürgermeister Stefan Bubeck

In-Kraft-Treten

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

Mengen, den __.__.__

Bürgermeister Stefan Bubeck

2 Planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Zeilstraße“.

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Die Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§2 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

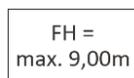
2.2 Maß der Baulichen Nutzung



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

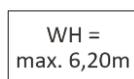
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.

Hofzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.



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

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



Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: 6,20m

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut.



Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: II

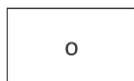
Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen. Das Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss ist als Vollgeschoss unzulässig.

Max. zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

Die Oberkante Rohfußboden des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf max. 0,3 m (grundstücksgenaue Anpassung erfolgt nach Vorliegen der Erschließungsplanung/Straßenhöhen über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. Die ROK von Garagen / Carports darf ebenfalls maximal 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante liegen.

Die maximale Oberkante Rohfußboden für das Erdgeschoss, Garage und Carport ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

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



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit: Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.



Abgrenzung für Garagen/Carports (GA)

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



Einzel- und Doppelhäuser

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

Je freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

- Nebenanlagen** Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsregelungen nach §§ 5 und 6 LBO.

2.4 Verkehrsflächen



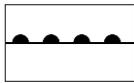
Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg

Ausführung als unbefestigter Pfad.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche

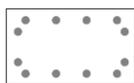
Ausführung als magerer Blühstreifen oder extensive Grünfläche. Versickerung ist zulässig.



Private Grünfläche

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der privaten Grünfläche zuzulassen.



Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

Grünstreifen (hier: ca. 3,0m) zur Entwicklung einer durchgängigen und standortgerechten Ortsrandeingrünung.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten nördlichen privaten Grundstücksflächen sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung auf mindestens 60 % der Fläche mit einer lockeren zweireihigen Baum- und Strauchhecke anzulegen (s. Pflanzempfehlung).

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der privaten Grünfläche zuzulassen.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.
Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgeeigneten Arten aus der genannten Pflanzliste zu verwenden.



Bestandsbaum, zu erhalten

Bestehende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

Die Wurzelbereiche von Bäumen sind von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahrung zu schützen.



Zu pflanzender Baum – Lage variabel

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

Mindestens einer der Bäume ist straßenbegleitend zu pflanzen.

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

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom Dezember 1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

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



Zu pflanzender Obstbaum – Lage variabel

Zu pflanzender heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung.

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

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom Dezember 1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Garten- gestaltung

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

Zusammenhängende Steingärten sind im Sinne von § 21a NatSchG Baden-Württemberg nicht zulässig.

2.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



Bemaßung

Beleuchtung/ Insektenschutz

Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 2000 Kelvin, warm weiß, wenig Blauanteile gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig gem. §21 NatSchG. Eine direkte Beleuchtung von Gehölzen ist untersagt.

Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 2000 Kelvin betragen, der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein, die Lampen müssen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

Außen- und Nachtbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden.

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Bei der Baufeldfreimachung sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG und die allg. Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG zu beachten, außerhalb dieser Schutzzeiten ist die Baufeldfreimachung nur nach einer Überprüfung einer geeigneten Fachperson in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

V2: Zum Schutz der Avifauna sowie von Fledermäusen ist eine direkte Beleuchtung von Gehölzen untersagt. Zudem sind bei der Straßenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zuzulassen (Farbtemperatur von rund 2.000 K, wenig Blauanteile) (vgl. § 21 NatSchG).

V3: Eingriffe in Gehölze sind untersagt, die im Plangebiet bestehenden sowie unmittelbar angrenzenden Gehölze sind während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu schützen, um Eingriffe / Beeinträchtigungen wie Befahren, Ablagerungen etc. sicher ausschließen zu können.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

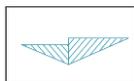
3.1 Planzeichen



Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße, Planung



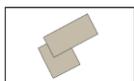
Sichtdreieck übergeordnete Straßen 50 km/h (Schenkellänge 70 m)
In den Überstreichflächen sind Sichthindernisse, höher 80 cm ab Straßenoberkante unzulässig.



Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Haupt- und Nebengebäude, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Höhenlinie



Bestandsbaum, außerhalb Geltungsbereich



Biotope, außerhalb Geltungsbereich



Bauverbotszone

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 I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Sommergrüne Großsträucher und Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hunds-Rose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der

Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Artenschutz

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

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Vogelschlag

Hinweis auf das Papier (LAG VSW – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben). Größere Glasflächen sollten demnach Vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).

Immissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Eine Weidehaltung bzw. Koppelhaltung ist in unmittelbarer Umgebung möglich.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden.

Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu verständigen.

Baugrund

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz

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

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

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

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

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

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

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur

Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen zu beachten.

Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

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

Archäologische Funde, Bodendenkmäler

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

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

Bauschutzbereich Luftraum

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

Hangwasser / Starkregen

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Insbesondere in den, dem Hang zugeneigten Baugrundstücken sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden

Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sollten beachtet werden.

- Kampfmittelbelastung** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.
- Sonstige Ergänzende Hinweise** Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen beziehungsweise privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.
- Nicht öffentlich zugängliche Vorschriften** Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können ebenso bei der Stadt Mengen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer 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 Mengen und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mengen am __.__.____ die zum Bebauungsplan mit Grundordnung „Zeilstraße“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Zeilstraße“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.__ und umfasst die Flurstücksnummern 397 und 398 sowie Teilflächen der Flurnummer 1055 der Gemarkung Beuren in der Stadt Mengen und hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), deren Begründung und dem Umweltbericht vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG). In der Fassung vom 08.01.1996 (GBl. S. 54) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2022 (GBl. S. 617) m.W.v. 01.01.2023.
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO). Verordnung vom 07.07.1997 (GBl. S. 332), in Kraft getreten am 01.09.1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023.

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung
„Zeilstraße“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit Begründung (S. __ bis __), dem Um-
weltbericht sowie der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss
vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Zeilstraße“ der Stadt Mengen tritt mit der ortsüblichen Be-
kanntmachung vom __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck

2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD/vPD/
PD/WD/ZD

Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes: Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD), Pultdach (PD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig:
SD (Satteldach), vPD (versetztes Pultdach), PD (Pultdach), WD (Walmdach) und ZD (Zeltdach).

Bei versetzt angeordneten Pultdächern muss die Firstlinie in der Mitte über die Längsseite des Hauptgebäudes verlaufen, bzw. darf max. um 1,50m von der Gebäudemittellinie abweichen.

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

Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

Als Festsetzungen zur Minderung des Eingriffes sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° (Garagen und Carports), sowie Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8 cm betragen. Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

DN=
25-40°

Zulässige Dachneigung: 25 bis 40°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

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

Dachdeckung und -farbe Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig. Solartechnische Anlagen sind zulässig.

Garagen, Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben.

- Wiederkehre und Zwerchgiebel** Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
 - Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.
- Dachaufbauten** 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 unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Ausführung als stehende Gauben mit Satteldach, Flachdach oder als Schleppgauben.
 - Sie müssen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet sein (weniger als 40 %).
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50m.
- Pro Gebäude ist nur die Ausführung einer Gaubenart zulässig.
- Solartechnische Anlagen** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das darunter liegende Dach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.
- Aufständerungen sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,5m.

2.2 Sonstige Festsetzungen

- Geländemodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung, sind nicht zulässig (§ 74 Abs.3 LBO). Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht zulässig.
- Auffüllungen und Anböschungen sind nur in erforderlichem Umfang zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen. Sie sind entlang des Straßenraumes nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m (ab Bestandsgelände) zulässig.
- Geländeveränderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss

die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.

Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Stützmauern Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abhängung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topografie her unverzichtbar sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,8 m. Zur Auffüllung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Innerhalb der Sichtdreiecke Einmündung der Zeilstraße sind jegliche Werbeanlagen unzulässig.

Einfriedungen Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer einheitlichen Höhe von max. 1,20 m straßenbegleitend zulässig. Sichtschutzmatten sind nicht zulässig. Mauern und Mauersegmente als Einfriedung sind lediglich als unterbrechende Elemente bis zu einer Gesamtlänge von 50% der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig. Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Bei Einfriedungen zur Straße darf er mit einer maximalen Höhe von 1,80 m nur auf maximal 50% der Grundstückslänge zur Straße hergestellt werden. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich von Grundstücksausfahrten maximal eine Höhe von 80 cm haben.

Die Einfriedung muss für Schneelagerung mit ihrer Außenkante mindestens 0,3 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

Die Passage von Kleintieren muss möglich sein, Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig. Die Einfriedung muss mindestens 10 cm über dem Grund enden.

PKW - Stellplätze Stellplätze: Es sind 2 Stellplätze pro WE innerhalb des Grundstücks zu erstellen. Pro Einliegerwohnung bis 40m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

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

Niederschlagswasser/Versickerung/Grundwasser

Niederschlagswasser ist über die belebte Oberbodenschicht von mind. 30 cm innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Überschüssiges privates Oberflächenwasser ist in die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Mengen einzuleiten.

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

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

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei ist 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 Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

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

Freileitungen

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

Außenantennen

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

C BEGRÜNDUNG

1 Gebietsbeschreibung und Planungsanlass

Das Plangebiet „Zeilstraße“ hat eine Größe von rund 1,7 ha und liegt im Ortsteil Beuren des Stadtgebietes von Mengen. Beuren hat eine Einwohnerzahl von ca. 270 Personen und stellt durch seine Lage auf der Albhochfläche 613 m ü. NN den höchstgelegenen Ortsteil Mengens dar. Der Wohnort Beuren zeichnet sich besonders durch seine herausragende Lage mit weitem Blick über großflächige Streuobstbeständen von der Albkante bis in das Donautal und die Alpen einerseits und die Hochfläche der Schwäbischen Alb andererseits aus.

Als Wohnort ist für Beuren die Anbindung an die nächstgelegenen Mittelzentren von größerer Bedeutung, wobei die Mittelzentren Sigmaringen (im Westen), Bad Saulgau (Im Osten) und Riedlingen (im Norden) über die im Ort gelegene K8262 als nächstgelegene Arbeitsorte gut angebunden sind.

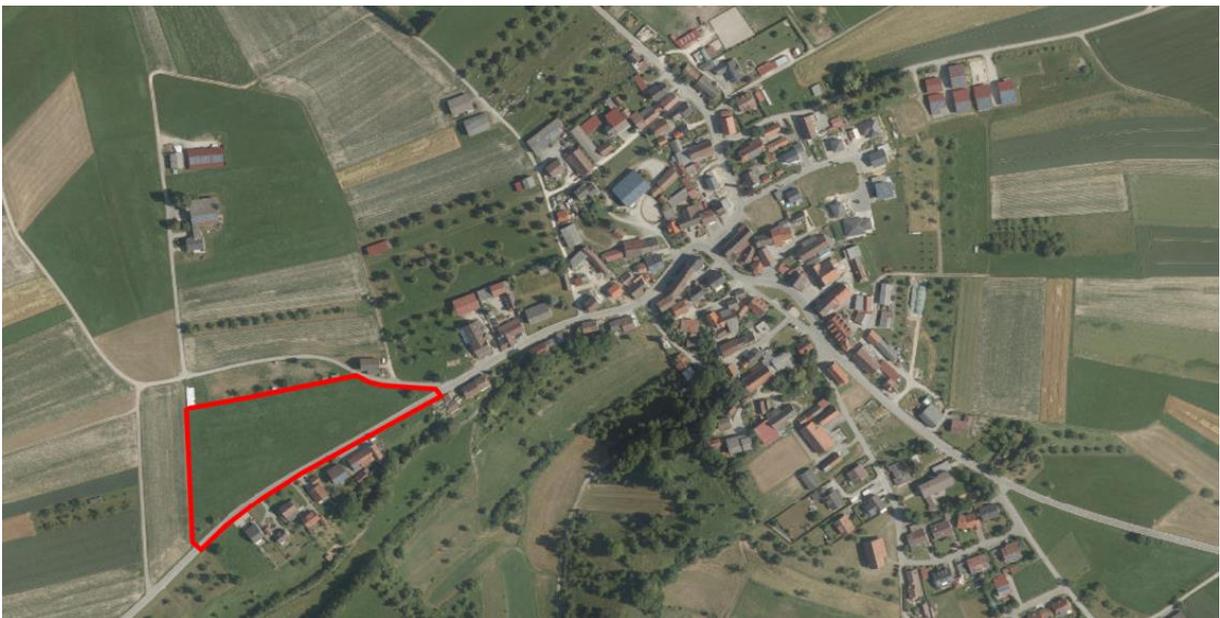


Abbildung 1: Lage des Plangebietes "Zeilstraße" im Westen von Beuren

Die Stadt Mengen hat im Ortsteil Beuren in den letzten Jahren sehr verhalten Bauflächen entwickelt, wobei primär Flächen im Innenbereich des Ortes weiterentwickelt und Leerstände nachgenutzt werden sollten. Angesichts des deutlichen Interesses junger Menschen und Familien nach zusätzlichen Wohnbauflächen in Beuren will die Stadt nun mit der gegenständlichen Planung am westlichen Rand von Beuren im größeren Zusammenhang neue Bauflächen zur Verfügung stellen. Denn angesichts des zunehmenden demographischen Wandels in ländlichen Gebieten ist es der Kommune ein wichtiges Anliegen, junge Menschen im Ort halten und ggf. zusätzlich gewinnen zu können.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Das geplante Baugebiet „Zeilstraße“ hat eine Größe von 1,7 ha. Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Zeilstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. §215a BauGB mit Aufstellungsbeschluss vom __.__.____. Der Bebauungsplan begründet damit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Es gibt aktuell keine zu berücksichtigenden Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unanwendbarkeit des § 13b BauGB (Überplanung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung) besteht nach Änderung des BauGB die Möglichkeit, Bauleitplanverfahren, die gemäß §13b BauGB begonnen wurden, unter Anwendung der neuen Überleitungsvorschriften im § 215a BauGB abzuschließen.

Demnach können Verfahren, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des § 215a Abs.3 BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Sofern nach einer Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können, ist dabei eine Umweltprüfung durchzuführen und der projektbedingt verursachte Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Da im vorliegenden Fall bereits vorab die zu erwartenden Umweltauswirkungen hinsichtlich Immissions- und Artenschutzes untersucht wurden und mit der Überplanung eine nicht unerhebliche Bodenversiegelung einhergeht, wurde von der Vorprüfung des Einzelfalles abgesehen und eine Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

3 Nachweis Wohnbauflächenbedarf

Um die Notwendigkeit für die geplante Neuausweisung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan „Zeilstraße“ nachzuweisen, wurde eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse (Fassung vom 03.07.2024) für das Stadtgebiet erstellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

Laut amtlicher Statistik hat die Stadt Mengen aktuell (2022) 9.995 Einwohner. Für das Jahr 2040 wird ein Anstieg der Bevölkerungsanzahl auf 10.189 Einwohner erwartet. Die tatsächliche Bevölkerungsanzahl im Jahr 2022 (9.995 Einwohner) übersteigt die Bevölkerungsanzahl der Prognose für 2022 (9.903 Einwohner) jedoch bereits etwas (+0,9 %). Die Differenz der tatsächlichen Bevölkerung zum Prognosewert des Planungszeitpunktes (2022) wird für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung zum Prognosewert für den Planungshorizont (2040) hinzugerechnet. Außerdem wird entsprechend dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben für Mengen als definierter Siedlungsbereich ein Zuschlag von 1% auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres angerechnet. Somit ergibt sich für das Jahr 2040 eine zu erwartende Bevölkerungsanzahl von 10.382,9 Einwohnern. Dieser Zuwachs von 387,9 Einwohnern und dem gleichzeitig erwarteten Belegungsdichterückgang entspricht unter

Berücksichtigung der spezifischen Bruttowohndichte von Mengen einem zusätzlichen Bedarf an 18,66 ha Wohnbauflächen bis 2040.

Diesem Flächenbedarf stehen insgesamt 21,21 ha an theoretischen Innenentwicklungspotenzialen gegenüber, die sich aus 4,81 ha an Potenzialflächen₁ im Eigentum der Gemeinde, 9,19 ha an Potenzialflächen₂ in Privateigentum und 7,21 ha an Reserveflächen zusammensetzen und dem ermittelten Bedarf theoretisch zur Verfügung stehen.

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Für die bestehenden Potentialflächen in privatem Besitz ist die Mobilisierbarkeit abhängig von Eigentumsverhältnissen, Verkaufsbereitschaft, Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer. Da Mengen im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt ist, sind Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Vor diesem Hintergrund können die dargestellten Potenzial- und Reserveflächen nicht in vollem Umfang als potenzielle Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes im Betrachtungszeitraum gewertet werden. Die zukünftigen Bewohner der privaten Wohnbauflächen, besonders der als familienbezogene Baureserven vorgehaltenen Flächen, sind jedoch auch Teil der Bedarfsrechnung aus Bevölkerungsprognose und Auflockerung. Somit können diese Flächen, trotz der schwierigen Zugriffssituation für die Gemeinde, nicht gänzlich außer Acht gelassen werden. Dieser Sachverhalt wird in der gegenständlichen Analyse in Form der Anwendung eines konkreten Mobilisierungsfaktors berücksichtigt. Im Zeitraum bis 2040 wird davon ausgegangen, dass in etwa die Hälfte des bestehenden Baurechts (Potentialflächen) auf Privaten Flächen genutzt wird. Ein Faktor von 0,5 wird auf die vorhandenen Potenzialflächen₂ angewendet. Die Potentialflächen₁ im Eigentum der Gemeinde werden vollständig angerechnet. Auch bei den Reserveflächen verfügt die Gemeinde aufgrund der Eigentumslage kaum über Möglichkeiten für eine effiziente und städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Flächen auch für Freiflächen oder Verkehrsflächen benötigt wird. Daher werden von den Flächen pauschal 50 % abgezogen. Insgesamt ergeben sich daraus 13,01 ha als im Betrachtungszeitraum aktivierbare Innenentwicklungspotentiale.

Nach Abzug der als verfügbar angenommenen Potenzial- und Reserveflächen ergibt sich unter Berücksichtigung der spezifischen Bruttowohndichte von Mengen ein Bedarf von 5,65 ha Wohnbaufläche bis 2040.

Folgende Effekte sind bei den gewählten Ansätzen zu berücksichtigen:

Zum einen beeinflussen die angenommenen Mobilisierungsfaktoren die Ergebnisse. Würden andere Mobilisierungswahrscheinlichkeiten angenommen, z.B. 70 % für Potenzialflächen₂ und Reserveflächen, ergäben sich 11,24 ha verfügbare Potenzial- und 5,05 ha verfügbare Reserveflächen. Dies würde sich entsprechend auf den bis 2040 zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf auswirken, der unter diesen Annahmen um 3,28 ha (58 %) sinken würde.

Zum anderen sei auf den Einfluss der Einwohnerdichte hingewiesen. Diese fließt insofern in die Bedarfsberechnung, als dass der rechnerisch ermittelte Einwohnerzuwachs (aus Belegungsdichterückgang und Bevölkerungsentwicklung) von 927,63 Einwohnern durch die Einwohnerdichte geteilt wird,

um den absoluten Flächenbedarf zu erhalten. Unter Verwendung des durch den Regionalplan Bodensee-Oberschwaben für Unterzentren außerhalb regional bedeutsamer Wohnungsbauschwerpunkte im Ländlichen Raum im engeren Sinne vorgesehene Mindest-Bruttowohndichte mit 60 EW/ha ergäben sich rechnerisch nur 15,46 ha Wohnbauflächenbedarf. Diese Einwohnerdichte darf jedoch im Falle von Mengen als zu hoch angezweifelt werden. Die tatsächliche Einwohnerdichte liegt in Mengen bei 49,7 EW/ha und liegt damit etwa 17 % unter dem Mindestwert des Regionalplans. Unter Anwendung der tatsächlichen Einwohnerdichte ergibt sich im Vergleich zur Anwendung des Orientierungswertes ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 3,20 ha. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die zu entwickelnden Flächen der drei betreffenden Bebauungspläne zu den umliegenden Teilorten Rosna, Beuren und Blochingen gehören, welche eine landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur aufweisen, ist eine Erhöhung der Dichte, wie mit 60 EW/ha im Regionalplan vorgesehen, nicht zu erwarten. Es wird an dieser Stelle auch an die über Jahrhunderte gewachsenen dörflichen Sozial- und Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum verwiesen. Unter anderem gehören großzügige private Freiflächen mit Nutzgarten, Holz oder Werkstatt etc. zur traditionellen Wohn- und Lebenskultur. Diese kann und will von der Gemeinde nicht strikt unterbunden und gestört, sondern angepasst weiterentwickelt werden. Darüber hinaus liegen die Teilorte in einiger Entfernung zur Stadt Mengen (bis zu 5 km) und sind als weitestgehend eigenständige Siedlungen anzusehen. Die geplanten neuen Wohngebiete in den Teilorten sind lediglich für die Deckung des Eigenbedarfes aus der Bevölkerung vorgesehen.

Ferner wird der Vollständigkeit halber auf den Effekt der Differenz der tatsächlichen Bevölkerungszahl zum Prognosewert des Planungszeitpunktes (2022) hingewiesen. Würde die Prognose für 2040 nicht entsprechend der höheren Bevölkerung im Startjahr 2022 angepasst, ergäbe sich ebenfalls ein geringerer Wohnbauflächenbedarf. Dasselbe gilt für den Zuschlag von 1% auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres. Der Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des baden-württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau gibt das entsprechende Vorgehen jedoch vor.

Als Siedlungsbereich Regionalplan Bodensee-Oberschwaben muss die Stadt Mengen Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen und der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen nachkommen. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen neben den bereits vorhandenen Flächen ist erforderlich, um den Bedarf decken zu können. Die geplante Ausweisung der 1,7 ha Wohngebietsflächen im Bebauungsplan „Zeilstraße“ wird einen Beitrag dazu leisten, den trotz der jüngsten Ausweisung von Bebauungsplänen nach wie vor zu erwartenden Siedlungsdruck zu verringern.

Um dem gesamten Bedarf an Wohnbauflächen nachzukommen, wurden parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren weitere angestoßen. Neben dem vorliegenden Bebauungsplan befinden sich außerdem die Bebauungspläne „Falkenweg - Erweiterung“ und „Boid“ im Verfahren. Gemeinsam können die drei Bebauungspläne einen Wohnbauflächenbedarf von 5,96 ha abdecken. Damit ist die Fläche der geplanten Neuausweisungen der drei Bebauungspläne um 0,31 ha größer als der ermittelte Wohnbauflächenbedarf der Stadt Mengen.

Die drei betreffenden Ortsteile, in denen die neuen Wohngebiete ausgewiesen werden sollen, verfügen über keine (bzw. sehr geringe im OT Blochingen) Potentialflächen₁ im Eigentum der Gemeinde und keine im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Reserveflächen. Damit hat die Gemeinde in den

OT Beuren, Blochingen und Rosna kaum Möglichkeiten die Aktivierung von bestehenden innerörtlichen Wohnbauflächenpotentialen zu steuern und dem Wohnbauflächenbedarf entsprechend nachzukommen. Zudem bestehen damit keine Möglichkeiten den Eigenbedarf an Wohnbauflächen aus der Bevölkerung der einzelnen Ortsteile zu decken und Möglichkeiten für familienbedingte Veränderungen der Wohnverhältnisse für die bereits ortsansässige junge Bevölkerung zu schaffen. Da die Ortsteile der Stadt Mengen in einiger Entfernung zueinander liegen, kann dies nicht von anderen Ortsteilen aufgefangen werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist es vertretbar, den errechneten Wohnbauflächenbedarf der Stadt Mengen bis zum Jahr 2040 durch die Flächen der neu auszuweisenden Wohngebiete „Zeilstraße“, „Boid“ und „Falkenweg - Erweiterung“ in den OT Beuren, Blochingen und Rosna geringfügig zu überschreiten.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Raumordnungspolitische Vorgaben: Landesentwicklungsplan 2002

In Deutschland findet die typologische Einteilung von Gebieten in verschiedene „Gebietskategorien“ als Grundlage für die Formulierung regionaler Entwicklungsstrategien auf verschiedenen Ebenen statt.

Das BBSR (Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung) beschreibt den Landkreis Sigmaringen siedlungsstrukturell generell als „Ländlichen Kreis mit Verdichtungsansätzen“. Der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002, welcher die Raumordnung auf Länderebene vorgibt, ordnet die Stadt Mengen der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zu. Großräumig ist der Bereich als „strukturschwacher Raum“ eingestuft, dessen Stärkung, Entwicklung und Umstrukturierung ein Schwerpunkt der Raumordnung ist.

Laut Landesentwicklungsplan gilt für den ländlichen Raum allgemein, dass dieser „[so] zu stärken und so weiterzuentwickeln [ist], dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben“. Hierbei ist der „Ländliche Raum im engeren Sinne“ so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (G.2.4.3).

Ein besonderes Augenmerk bei der Siedlungsentwicklung kommt im LEP 2002 der Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu. „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ (Z. 3.1.9)

Mengen liegt darüber hinaus gemäß LEP am Kreuzungspunkt zweier übergeordneter Landesentwicklungsachsen: der „Diagonalachse“ (Ravensburg – Sigmaringen – Balingen) sowie der „Donautalachse“ (Ulm – Riedlingen – Tuttlingen). Landesentwicklungsachsen dienen der Sicherstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Raum und unterstützen die dezentrale Konzentration der Siedlungsentwicklung. „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).

Zurzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan 2002 für Baden-Württemberg in der Fortschreibung, der im Herbst 2024 in die Zweite Runde der Bürgerdialoge übergeht, sodass nicht vor Ende 2024 mit einem neu aufgestellten LEP zu rechnen ist. Der LEP 2002 behält daher weiterhin seine Gültigkeit.

Die bevorzugte Schaffung von Wohnraum an zentralen Orten (Unterzentrum) bzw. entlang Entwicklungsachsen entspricht den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben der Landesplanung. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung eines Siedlungsbereiches/zentralen Ortes. Die geplante Bebauung befindet sich nördlich bestehender Wohnhäuser entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße und stellt in diesem Bereich eine Erweiterung dar. Durch Festsetzungen zur Baumasse, Bauweise und Einwohner wird gewährleistet, dass eine optimierte und effiziente Bebauung möglich ist.

4.2 Raumordnungspolitische Vorgaben: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Fortschreibung 2023

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (RVOB) wurde am 24.11.2023 öffentlich bekannt gemacht. Als rechtsverbindliche Vorgabe formuliert der Plan Ziele (Z). Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind die enthaltenen Grundsätze (G). Ziele und Grundsätze dienen der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Zudem enthält der Plan Vorschläge (V) als unverbindliche Empfehlungen, die jedoch den regionalen Willen widerspiegeln.

Gemäß Regionalplan stellt die Stadt Mengen ein Unterzentrum an der Landesentwicklungsachse zwischen Sigmaringen und Bad Saulgau dar und ist dem ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen. Hinsichtlich des ländlichen Raumes und der Unterzentren formuliert der Regionalplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G). Bindungswirkung und Abgrenzung nachrichtlich übernommener Festlegungen oder Darstellungen (N), ergeben sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen:

G (2): „Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, 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“

Z (2): „Die Unterzentren sind als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.“

Folgende Plansätze des Regionalplans sind für die gegenständliche Planung zudem relevant:

Siedlungsentwicklung

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

N (3): „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 (PS 3.1.9, LEP 2002).“

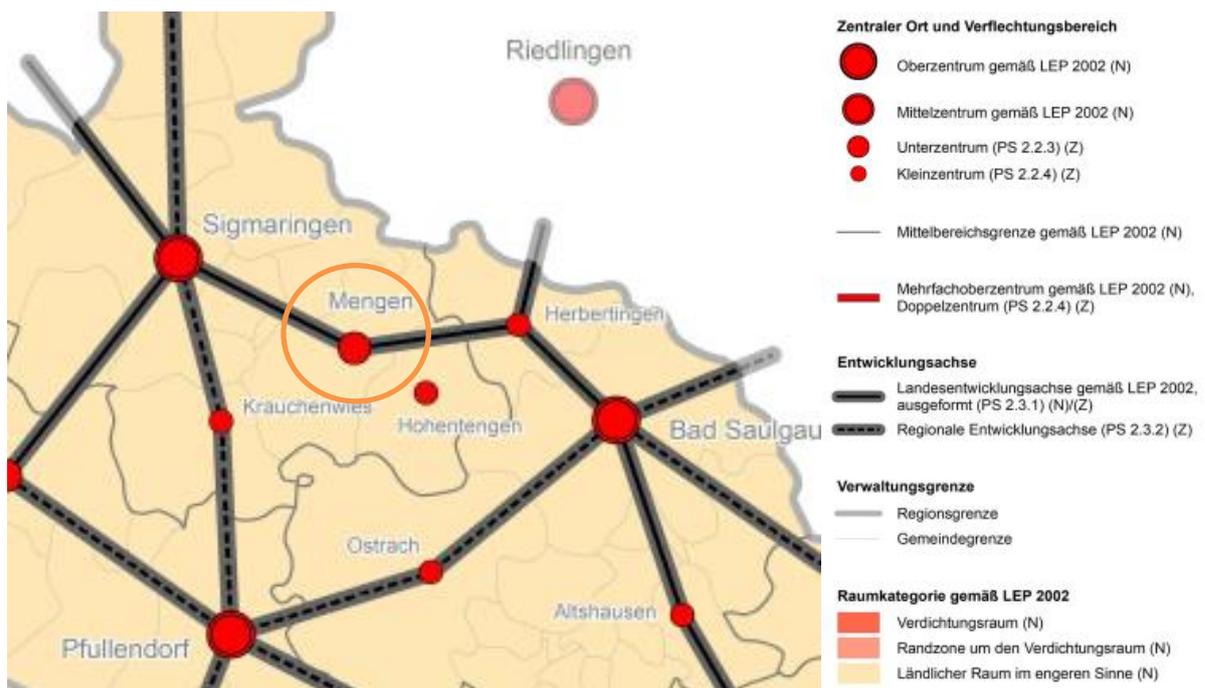


Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Die bevorzugte Schaffung von Wohnraum an zentralen Orten (Unterzentrum) bzw. entlang Entwicklungsachsen entspricht ebenso den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben der Regionalplanung (siehe dazu auch Kapitel Raumordnungspolitische Vorgaben: Landesentwicklungsplan 2002).

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) trat am 27.10.2016 in Kraft. Die Fläche des geplanten Baugebietes ist bereits teilweise als Wohnbaufläche „Zeilstraße“ ausgewiesen und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an bereits bebaute Mischbaufläche und im Osten an Mischbaufläche und aktive Landwirtschaft an. Nördlich und westlich liegen angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 3: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der nordwestliche Teil ist noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB i.V.m. §215a BauGB muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist gemäß 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung redaktionell anzupassen.

5 Das Baugebiet

5.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Beuren, hat eine Größe von ca. 1,7 ha und fällt topografisch von Osten nach Nordwesten ca. 10m ab. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland und Straße genutzt und umfasst die Flurstücksnummern 397 und 398 sowie Teilflächen der Flurnummer 1055 der Gemarkung Beuren.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch einen bisher landwirtschaftlich genutzten, asphaltierten Weg begrenzt, wobei die Flächen jenseits der Straße als Grünland/Streuobstwiese landwirtschaftlich kultiviert werden. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an, im Norden liegt eine Pferdekoppel (ohne Stall/überdachte Unterbringung) und im Süden des Plangebietes befindet sich die Zeilstraße mit Ortseinfahrt.

5.2 Flurbilanz

Das Plangebiet „Zeilstraße“ befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Beuren der Stadt Mengen und liegt nach der weiterentwickelten Flurbilanz von 2022 in einer Vorbehaltsflur I (s. Abbildung unten). Vorrangfluren sind zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Bei der Vorbehaltsflur I handelt es sich um landbauwürdige Flächen, welche aufgrund der ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig sind und als solche der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden sollten.

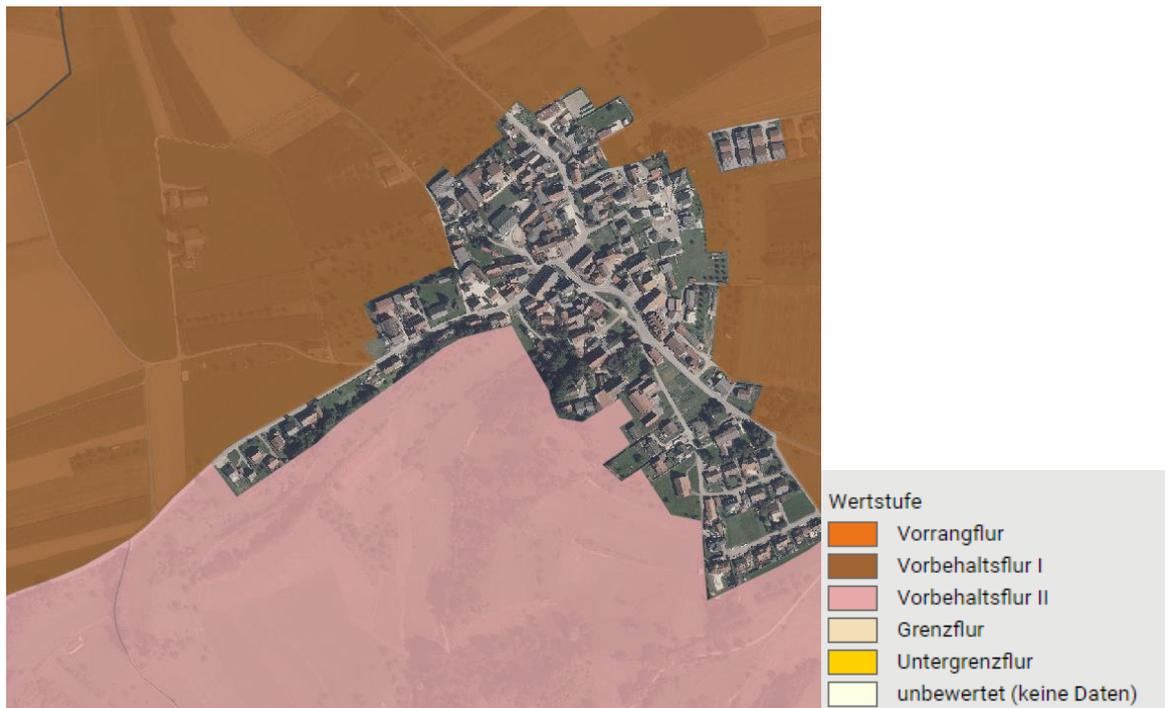


Abbildung 4: Ausschnitt Flurbilanz, ohne Maßstab (Quelle: LEL)

Aufgrund der naturräumlichen Lage der Gemeinde befinden sich die für neue Wohnbauflächen geeigneten Randgebiete des Ortsteils Beuren ausschließlich in der landwirtschaftlichen Vorbehaltsflur I und II. Angesichts dieser Gebietszuweisung durch die Landesanstalt für Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) muss die Gemeinde bei potentiellen Wohnflächenentwicklungen im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebots aufgrund mangelnder Alternativen in landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete eingreifen.

5.3 Geologie und Baugrund

Naturräumlich liegt Mengen sowie der Ortsteil Beuren im Altmoränen- Hügelland. Im östlichen Abschnitt des Plangebietes „Zeilstraße“ liegen Sedimente der Oberen Brackwassermolasse. Diese besteht im unteren Teil aus Grobsanden und Feinkies, im oberen Teil aus glimmerreichen Sande, Schluffen und Tonmergeln. Im westlichen Abschnitt der „Zeilstraße“ liegen dagegen Holozäne Abschwemmassen, welche überwiegend schluffiges und wechselnd tonig-sandiges Schwemmsediment darstellen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist mit einem oberflächennahen saisonalen

Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer. Des Weiteren liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als Grünfläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen oder werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) sind ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen.

Sollten im Zuge weiterer Planungen darüber hinaus geotechnischen Fragen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) aufkommen, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Generell sollte jedoch beachtet werden, dass mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen ist.

5.4 Emissionen

Der Geltungsbereich liegt im Anschluss an den Altort (Mischbauflächen im Süden und Osten) im Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche. In der näheren Umgebung sind keine Gewerbebetriebe vorhanden. Jedoch befinden sich auf den Flurstücken mit der Nummer 1/5 (Zeilstraße Nr. 19), 394/2 (Zeilstraße Nr. 22), 394/3 (Zeilstraße Nr. 24) und 1072 (Zeilstraße Nr. 33) (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Tierhaltungen.

Flurstücks-Nummer 1/5 (Zeilstraße Nr. 19)

das Flurstück befindet sich rund 130 m entfernt von der geplanten Wohnbebauung. Der Gemeinde ist bekannt, dass keine aktive Landwirtschaft mehr vorhanden ist. Es wurden ca. 20 Schweine gehalten. Ob eine Stilllegung oder Abmeldung erfolgte ist der Gemeinde nicht bekannt. Aufgrund der Entfernung wird von keinen Emissionsproblemen ausgegangen.

Flurstücks-Nummer 394/2 (Zeilstraße Nr. 22)

Es liegen der Gemeinde auf dem genannten Grundstück Baugenehmigungen zur Errichtung eines Hühner- sowie Schweinestalles vor (vom 26.06.1968 sowie 01.04.1969), die an der nordöstlichen Grenze erbaut wurden sind. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben im Zusammenhang mit aktiver Großtierhaltung und Wohnnutzung kann die geplante Bebauung im Osten nicht direkt an die Wohnbebauung mit Landwirtschaft und Stallungen anschließen, sondern rückt im Osten mit einem Mindestmaß von ca. 80 m zur aktiven Landwirtschaft ab. Die tatsächliche Lage der Stallungen (genehmigte Hühner- und Schweinehaltung) liegt in mehr als 130 m östlich des am nächstgelegenen Bau-fensters. Vom Ortsvorsteher werden ca. 25 Rinder genannt, die aktuell gehalten werden. Zudem ist im Bestand zwischen Stall sowie Plangebiet bereits ein Wohngebäude vorhanden. Bei auftretendem Westwind (Hauptwindrichtung) sowie aufgrund des großen Abstandes zwischen Bestands-Stall und geplanten Wohngebiet ist von keiner Belastung auf das neue Wohngebiet auszugehen.

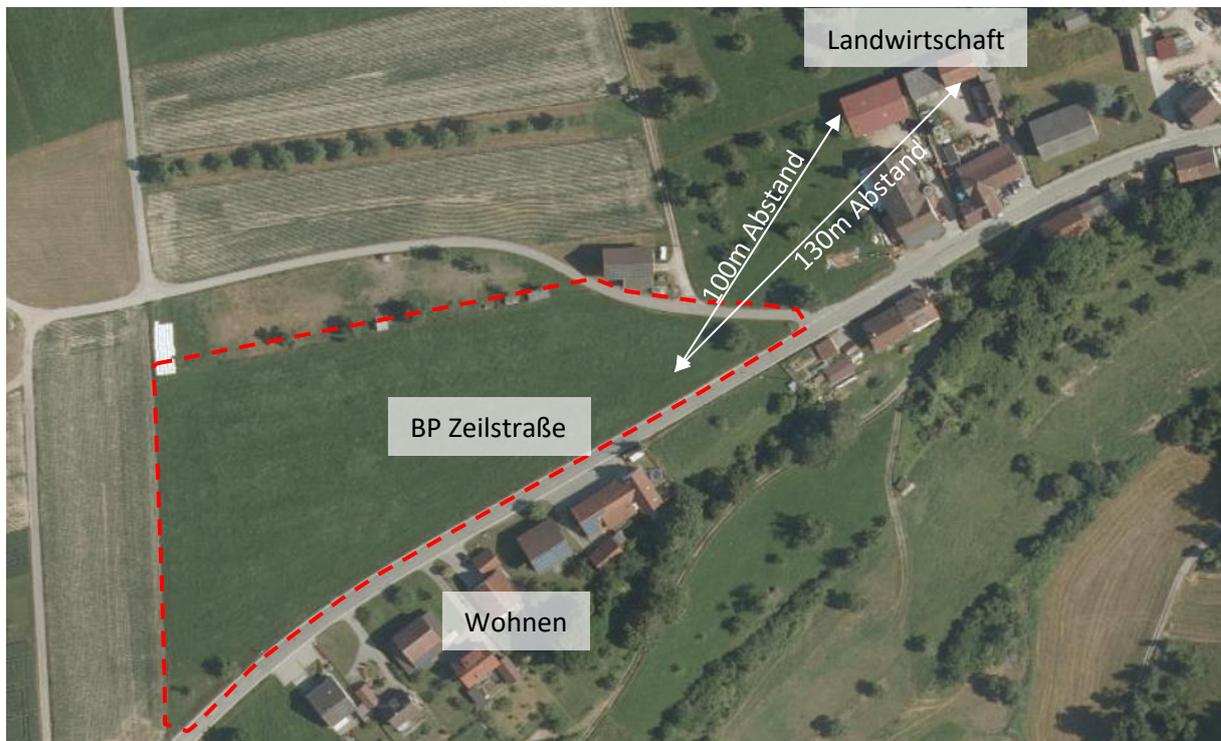


Abbildung 5: Luftbild Beuren westlicher Ortsrand

Flurstücks-Nummer 394/3 (Zeilstraße Nr. 24)

Es liegen der Gemeinde keine Genehmigungsunterlagen zur Tierhaltung vor. Laut den Aussagen des Ortsvorstehers ist eine aktive Tierhaltung von ca. 20 Rindern vorhanden.

Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben im Zusammenhang mit aktiver Großtierhaltung und Wohnnutzung kann die geplante Bebauung im Osten nicht direkt an die Wohnbebauung mit Landwirtschaft und Stallungen anschließen, sondern rückt im Osten mit einem Mindestmaß von ca. 80 m zur aktiven Landwirtschaft ab. Die tatsächliche Lage der Stallung liegt in mehr als 100 m östlich des am nächstgelegenen Baufensters.

Bei auftretendem Westwind (Hauptwindrichtung) sowie aufgrund des großen Abstandes zwischen Bestands-Stall und geplanten Wohngebiet ist von keiner Belastung auf das neue Wohngebiet auszugehen.

Flurstücks-Nummer 1072 (Zeilstraße Nr. 33)

Es liegen der Gemeinde keine Genehmigungsunterlagen zur Tierhaltung vor.

Das Wohngebiet liegt an der Zeilstraße, welche als Kreisstraße K 8262 in den Ortsteil Blochingen führt. Das Ortsschild befindet sich auf westlich ortsauswärts des Wohngebäudes Nr. 43 auf der südlichen Straßenseite. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt somit auf der gesamten Länge des geplanten Baugebietes bereits im Bestand 50 km/h.

Somit sind weder betrieblich noch verkehrsbedingt keine erkennbaren Emissionsquellen vorhanden, welche die zulässige Nutzungsart beeinträchtigen würden bzw. welche durch eine Allgemeines Wohngebiet an diesem Standort beeinträchtigt werden könnten.

Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung zu keiner Einschränkung für das Baugebiet führen wird, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

5.5 Überörtliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung und Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Zeilstraße im Süden des Gebiets. Die Zeilstraße (K8262) bildet sowohl den Anschluss in südliche Richtung an die nach Mengen und Herbertingen führende B 32 als auch über den westlich liegenden Ortsteil Blochingen an die L268 in nördliche Richtung. Somit ist eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

5.6 Bau- und Bodendenkmäler

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

6 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

6.1 Städtebauliches Konzept

Vorrangiges Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet „Zeilstraße“ ist die Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum für junge Bürger/-innen. Dem folgend sollen Rahmenbedingungen für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser geschaffen werden, die den Bedürfnissen und Anforderungen junger Familien gerecht werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen von Beuren, schließt an den bestehenden Siedlungskörper Beurens an und stellt vermutlich längerfristig den finalen Abschluss des Ortsrands in Richtung Westen dar. Bedingt durch die Lage auf der Alb-Hochfläche und am Ortsrand von Beuren ist das Plangebiet „Zeilstraße“ bei der Einfahrt in den Ort aus westlicher Richtung (K8262) sehr gut einsehbar. Wichtiges städtebauliches Ziel ist deshalb, dass die neue Bebauung einen harmonischen Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsfläche schafft und sich zugleich städtebaulich verträglich in die bestehende Bebauung im Umfeld einpasst.



Abbildung 6: Blick auf den westlichen Ortsrand von Beuren

Ein wichtiges Merkmal der bereits bestehenden Umgebung im Süden ist die Ausgestaltung der Dächer als Satteldach mit relativ großen Dachneigungen (mind. 35°) und relativ niedrigen Wandhöhen ($\leq 6\text{m}$). Um einen möglichst störungsfreien Anschluss der geplanten Bebauung im Plangebiet „Zeilstraße“ gegenüber der bestehenden Bebauung sicherzustellen, soll das städtebauliche Grundkonzept diesen siedlungscharakteristischen Merkmalen Rechnung tragen. Zu diesem Zweck werden spezifische Festlegungen zur zulässigen Kubatur der Gebäude getroffen und maximale bzw. minimale Wandhöhen festsetzt, die einen ortsrandaquaten Anschluss an die Bestandsbebauung sicherstellen.

Um Anstoß für den Bau von regionaltypischen Dachformen zu geben, werden deshalb ausschließlich geneigte Dächer wie Sattel- und versetzten Pultdächer mit optisch deutlich wahrnehmbaren Dachflächen (Dachneigung über 25°) zugelassen. Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude am neuen Ortsrand Beurens wird zudem durch die Angabe von II Vollgeschossen und eine zulässige Firsthöhe von max. 8,5m reguliert.

Zusammenfassend berücksichtigt das städtebauliche Gesamtkonzept im Wesentlichen folgende Ziele:

- Förderung regionaltypischer Bauweisen
- Aufgreifen der bewegten Topographie
- Sensible und landschaftsverträgliche Gestaltung
- Fließender Übergang von Bebauung (Planung & Bestand) zur freien Landschaft
- Störungsfreie Verknüpfung Bestandsbebauung und Neubaugebiet

6.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch

Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die neuen Baukörper und privaten Grundstücksflächen sollen harmonisch in die bestehenden Strukturen der umgebenden Landschaft eingebunden werden.



Abbildung 7: Blick im Westen Beurens über die Albhochfläche

Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund folgende grünordnerischen Ziele verfolgt:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Kulturlandschaft
- Durchgängige und aufgelockerte Durchgrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume durch straßenbegleitende Begrünung in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von Einfriedungen
- Gewährleistung von Wasserrückhalt
- Schutz vor Hangwasser
- Erhalt und Schutz bestehender Baumpflanzungen

7 Festsetzungskonzept

7.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke werden zugelassen. Es werden keine Ausnahmen zugelassen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens des östlich angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt werden.

Das Wohngebiet soll der Errichtung von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern und zur Schaffung von Wohnraum für insbesondere junge Mengener/Beurer Familien dienen. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (kleinere Grundstücke, Doppelhausbebauung). Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 2 pro Einzel- oder Doppelhaus) soll vermieden werden, dass ungesteuert große Wohnanlagen errichtet werden.

7.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Errichtung von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern einen Wert von 0,4. Vor der landesplanerischen Zielvorgabe des Flächensparens soll damit eine maximal rechtlich mögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit entsprechender Belegungsdichte für Wohnnutzung gefördert werden. Die Einzel- und Doppelhausbebauung reflektiert darüber hinaus siedlungscharakteristisch die besondere Eigenart des Wohnens auf dem Land wieder und greift den dörflichen Charakter des Ortes Beuren auf.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 0,5 der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig, um den Erhalt grundstücksübergreifender Lebens- und Unterschlupfräume zu gewährleisten und der zunehmenden Zersiedelung in Grünflächen außerhalb der Baugrenzen entgegenzuwirken.

Gebäudehöhe

Zur Sicherstellung eines verträglichen Überganges zwischen bebauter und freier Landschaft wurden die Firsthöhen für alle Einzel- bzw. Doppelhäuser auf 9,00m (ab unterem Bezugspunkt) beschränkt sowie eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung fügt sich damit unauffällig in die umgebende Siedlungsstruktur ein und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach) zu. Zugleich soll die Firsthöhe von 9,00m einen Anreiz für den Bau regionaltypischer Satteldächer mit relativ hoher Dachneigung schaffen.

7.3 Höhenlage der Gebäude

Durch die Festsetzung einer ROK (Oberkante Rohfußboden) für die Wohngebäude als auch Garagen / Carports soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten

Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert, zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden. Den Bauherren soll dabei jedoch ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Vorhabens ermöglicht werden.

Die maximale ROK ist hierbei wie folgt zu ermitteln: die geplante Gebäudeaußenkante der jeweiligen baulichen Anlage wird senkrecht (in Richtung Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Des Weiteren sollen die Straßenräume optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximal zulässige Böschungshöhe auf 1,00m festgesetzt.

7.4 Anzahl der Wohneinheiten

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Mengener sowie Beurer Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude (und pro Doppelhaushälfte) wird das Entstehen von Mehrfamilienhäusern und unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden.

7.5 Erschließung

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt über die zentral im Plangebiet gelegene, ringförmige Erschließungsstraße, welche im östlichen und westlichen Abschnitt an die Zeilstraße Straße anschließt. Der Anschluss an die Jahn- und Pistrestraße erleichtert die Zufahrt für Schwerverkehr wie etwa Lieferverkehr, Müllentsorgung und Schneeräumung. Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraße von 5,50 m gewährleistet den Begegnungsverkehr. Um Nutzungskonflikte bei der öffentlichen Erschließung (Kanalführung, Straßenlaternen etc.) zu vermeiden, werden baurechtlich 6,0 m öffentliche Erschließung gesichert. Zu beiden Seiten der Erschließungsstraße ist damit ein Freiraum von je 0,25 m für Straßeneinfassung und Beleuchtung gesichert. Einfriedungen sollen zudem 0,3m vom Straßenraum abgerückt werden, so dass im Winter entlang der Erschließungsstraße rund 0,5m Fläche für Schneelagerung zur Verfügung stehen.

Ein- und Ausfahrten zur Zeilstraße sind auf den südlichen Grundstücken aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erlaubt. Eine Ausnahme von der Regelung stellt das Grundstück 20 dar, welches aus erschließungstechnischen Gründen von der Zeilstraße erschlossen werden darf. Die Bepflanzung in Grundstückszufahrten und Kreuzungsbereichen sollte zudem innerhalb der Sichtdreiecke maximal eine Höhe von 0,80 m betragen bzw. diese nicht überschreiten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig andere Verkehrsteilnehmer, wie beispielsweise Kinder, erkannt werden können.

7.6 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) festgesetzt. Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebengebäude im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Nur notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Da es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude im Planungsumgriff vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung der Abstandsflächen nach § 5 LBO Baden-Württemberg bei offener Bauweise das jeweils vorhandene Geländeniveau als Bezugshöhe gilt. Dies ist insbesondere für die Errichtung von Grenzgaragen relevant/entsprechend zu berücksichtigen.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen sowie die Umsetzung eines gefälligen Gesamtkonzepts von Hauptgebäude-Garage-Garten in der Topographie zu erwirken. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen. Definiert ist allerdings ein 2,5m Abstand zum öffentlichen Straßenraum der zentralen Erschließungsstraße sowie ein 2,5m Abstand zum geplanten Fußweg an der Zeilstraße. Der festgesetzte Abstand zum Straßenraum soll einen durchgängigen, dem Gebäude vorgelagerten Freiraumbereich sicherstellen, welcher zur Eingrünung des öffentlichen Straßenbildes beiträgt.

7.7 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Kulturlandschaft
- Sicherstellung einer hochwertigen Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Baum- und Gehölzsorten
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten in privaten Freiräumen
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume durch straßenbegleitende Begrünung in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von Einfriedungen
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Gewährleistung von Wasserrückhalt
- Schutz und Erhalt bestehender Grünstruktur
- Schutz vor Hangwasser

Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden. Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit

wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind gemäß von § 21a NatSchG Baden-Württemberg nicht zulässig. Des Weiteren ist zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung auf den privaten Bauflächen je angefangener 500 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung (siehe planungsrechtliche Festsetzungen) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Großteil des Plangebietes im Detail variabel, jedoch ist mindestens einer der Bäume straßenbegleitend zu pflanzen. Somit soll auf den Privatflächen eine wahrnehmbare Gliederung und gleichzeitige Durchgrünung des Straßenraums erwirkt werden, was wiederum zu einer Attraktivierung des Wohngebiets führt. Für die westlichen, am Ortsrand liegenden öffentlichen Grünbereiche ist zur Sicherstellung einer hochwertigen Ortsrandeingrünung Obstbäume zu pflanzen. Die im Plan markierten bestehenden Obstbäume müssen erhalten bleiben oder gleichwertig ersetzt werden.

8 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

8.1 Dachgestaltung

Um bedarfsgerechte Wohnbebauung zu ermöglichen wurden im Geltungsbereich Satteldächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer, Zelt- und Walmdächer zugelassen. Die ausschließlich geneigten Dachformen ermöglichen eine zeitgemäße Architektur, welches möglichst störungsarm an den Altbestand südlich des Plangebietes anschließt. Vor diesem Hintergrund werden weiterführend Dachneigung von 25 bis 40 Grad zugelassen, welche ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen ermöglichen.

Von einer zwingenden Firstrichtung wird abgesehen, da die Ausrichtung der Gebäude im Kontext der restlichen Festsetzungen für die städtebauliche Qualität, die Außenwirkung und den Ortsrand keine negative Auswirkung hat. Beuren selbst lässt sich zudem siedlungscharakteristisch einem „Haufendorf“ zuordnen, weshalb Festsetzungen für eine bestimmte Gebäudeausrichtung im historischen Siedlungszusammenhang tendenziell eher störend wahrgenommen werden würden. Den Bauherren soll zudem der Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung des Baukörpers individuell seine Wohnsituation, Grundstückseinteilung und -erschließung zu optimieren. Des Weiteren bleibt die Möglichkeit des individuellen Einsatzes nachhaltiger Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen gewährleistet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen zur Sicherstellung der gewünschten ruhigen Dachlandschaft mit möglichst wenigen Störungen erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5°) aufweisen und beispielsweise als Flachdach ausgeführt werden.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlich ziegelroten / rotbraunen oder grauen / anthrazitfarbenen / schwarzen Tönen und nichtglänzend zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhandenen Dachfarben in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, die auch in den Örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne festgesetzt wurden.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachgauben sind gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet und fügen sich gestalterisch in die Dachlandschaft ein. Pro Gebäude ist nur die Ausführung einer Gaubenart zulässig.
- Die maximal zulässige Wandhöhe darf bei Wiederkehren überschritten werden.
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Dachgaube: 5,00 m.
- Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen, darf die Summe aller Dachgauben und Wiederkehre je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand) betragen.
- Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von mindestens 0,5 m zum nächstgelegenen First des Hauptdaches einhalten.
- Zwischen Wiederkehren, Zwerchgiebel und Dachgauben muss ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.
- Wiederkehre und Zwerchgiebel und Dachaufbauten müssen einen Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite von 1,5 m einhalten.

Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung des darunter liegenden Daches (keine Aufständereien) zulässig. Bei Nebengebäuden mit Flachdächern sind Aufständereien zulässig.

8.2 PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. zwei oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei Einliegerwohnungen bis 40m² Wohnfläche vor. Hier ist nur ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden.

Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m freizuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

8.3 Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Das städtebauliche Ziel der durchlässigen Gestaltung des neuen Wohnbaugebiets stellt ebenfalls Anforderungen an die Ausformulierung von Einfriedungen im Areal.

Vor diesem Hintergrund sind straßenbegleitend nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz

geboten und Passanten erleben den Straßenraum nicht als eingeeengt. Blickbeziehungen zwischen Gebäuden und Straßen müssen ermöglicht werden. Die Wahrnehmung des Straßen- und Ortsbilds soll nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monoton sein, daher sollen unverhältnismäßig lange, straßenbegleitende Einfriedungen vermieden werden. Höherer Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) entlang max. 50% der straßenbegleitenden Grundstückslänge zulässig. Die Errichtung von Mauern bzw. Sichtschutzmatten ist untersagt. Neben dem sozialen Zusammenleben fördert die Höhenfestsetzung der Einfriedungen zudem die Verkehrssicherheit im Plangebiet. Denn Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen grundsätzlich die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Generell müssen sich Einfriedungen hinsichtlich des Baustoffes und der Farbgestaltung dem Gebietscharakter anpassen. Um den Anforderungen des Winterdienstes Rechnung zu tragen müssen Einfriedungen zudem mit ihrer Außenkante mindestens 0,30 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück abgerückt werden.

Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für die Passage von Kleinsäugetieren, sind Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen unzulässig.

Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

8.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, da gemäß Gebietstypus „Allgemeines Wohngebiet“ auch untergeordnet gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Sie werden jedoch soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden.

9 Umweltprüfung und Auszug Umweltbericht

Auf der Grundlage des § 215a BauGB wird ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Da erheblichen Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, können § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht angewendet werden, weshalb mittels eines Umweltberichtes eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet, es findet zu gegebenem Zeitpunkt eine entsprechende Berichtigung statt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Grünlandnutzung geprägt, im Geltungsbereich befinden sich auch fünf Obstbäume unterschiedlichen Alters, die jedoch erhalten werden können. Amtlich kartierte Biotopflächen oder nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz oder europäischem Recht (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) geschützte Flächen liegen im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend nicht vor.

Von der Planung sind zusammenfassend betrachtet keine naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume betroffen. Bei den meisten Schutzgütern liegen nur geringe bis mittlere projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor, höhere Beeinträchtigungsintensitäten ergeben sich für die Schutzgüter Fläche und Boden.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen.

Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Bedeutung Bestand	baubedingte Auswirkungen	anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	<i>gering-mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering bis mittel</i>	<i>gering bis mittel</i>
Tiere, Pflanzen	<i>mittel</i>	<i>gering bis mittel</i>	<i>gering bis mittel</i>	<i>gering bis mittel</i>
Fläche	<i>hoch</i>	<i>gering</i>	<i>mittel bis hoch</i>	<i>mittel bis hoch</i>
Boden	<i>hoch</i>	<i>hoch</i>	<i>hoch</i>	<i>hoch</i>
Wasser	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering bis mittel</i>	<i>gering</i>
Klima und Luft	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Landschaft	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering bis mittel</i>	<i>gering bis mittel</i>
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten, Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“. 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), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung). Als Ergebnis der Bilanzierung kann festgehalten werden, dass sich mit Umsetzung der Planung ein Bedarf von 236.653 Ökopunkten ergibt, der von der Stadt Mengen erworben wird.

10 Artenschutzfachliche Belange

10.1 Zielartenkonzept

Im Zielartenkonzept sind folgende Arten, bzw. Artengruppen aufgelistet die gleichzeitig im Anhang IV der FFH Richtlinie oder in der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind (siehe Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS consult, 14.09.2022):

- **Brutvogelarten:** Rotmilan (*Milvus milvus*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Grauspecht (*Picus canus*), Graumammer (*Emberiza calandra*)
- **Fledermäuse:** Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- **Säugetiere ohne Fledermäuse:** Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)

10.2 Vögel

Sowohl die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Streuobstbäume (Apfelbäume) als auch die Bäume auf der unmittelbar im Norden angrenzenden Streuobstwiese weisen für Höhlenbrüter wie dem Grauspecht geeignete Strukturen auf. Zudem wurde bei der Begehung am 12.05.2022 in einem der Apfelbäume der nördlich angrenzenden Streuobstwiese ein brütender Feldsperling (*Passer montanus*) gesichtet.

Nach aktuellem Stand der Planung wird in die innerhalb des Geltungsbereichs sowie unmittelbar im Norden angrenzenden Streuobstbäume nicht eingegriffen. Diese werden im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplans mit einbezogen und um weitere (Streuobst-)Bäume, v.a. entlang der westlichen Grenze ergänzt. Weiterhin wird die Bebauung im Norden etwas nach Süden gerückt (ca. 5 m) und ein Pufferstreifen in Form von lockeren Gehölzen (standortgerechte, heimische Sträucher; „private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung“) zwischen die Bebauung und den Streuobstbestand festgesetzt. So wird sichergestellt, dass auch keine Gartenhäuser etc. („Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten“) in diesem Bereich umgesetzt werden. Weiterhin werden im Rahmen der Bebauung an geeigneter Stelle 5 Nistkästen als Ausgleich angebracht. Die Lage dieser wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

10.3 Fledermäuse

Sowohl der innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Apfelbaum als auch die Bäume auf der im Norden angrenzenden Streuobstwiese weisen Strukturen wie Höhlen und Spalten auf, die sich als Fledermaus-Quartiere eignen. Zudem sind diese als potentielle Jagdhabitats und Leitstrukturen nicht auszuschließen. Da in die innerhalb des Geltungsbereichs sowie unmittelbar angrenzenden Bäume keine Eingriffe geplant sind, sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

Das Grünland innerhalb des Geltungsbereichs selbst, kann allerdings als Nahrungshabitat von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings handelt es sich um kein essenzielles Nahrungshabitat, da sich im nahen Umfeld zahlreiche gleichwertige Flächen befinden.

Um jedoch Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch das Planvorhaben bau- und anlagebedingt zu vermeiden, ist eine direkte Beleuchtung der Gehölze zu vermeiden (V2).

10.4 Säugetiere ohne Fledermäuse

Innerhalb sowie im nahen Umfeld des Plangebietes finden sich keine Biotopstrukturen, welche der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) als potentiell Habitat dienen. Beeinträchtigung für diese Art sind durch das Planvorhaben demnach auszuschließen.

10.5 Weitere Arten

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Amphibien, Reptilien, Fische, Insekten, Weichtiere, Pflanzen) liegen im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume vor. Eine Betroffenheit dieser Artengruppen kann ausgeschlossen werden.

10.6 Biotopverbund

In der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird erwähnt, dass innerhalb des Plangebietes Kernflächen des Biotopverbund mittlerer Standorte liegen. Auch verlaufen durch das Plangebiet Kernräume und Suchräume (500 m bzw. 1.000 m) des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Im Rahmen der Grünordnung des gegenständlichen Bebauungsplans werden als Ausgleich bzw. Erhalt dieses Biotopverbunds im Westen des Plangebietes Streuobstbäume bzw. standortgerechte Bäume I. oder II. Ordnung gepflanzt. Zudem wird die Kernfläche im Südwesten des Plangebietes (bestehende Streuobstbäume) erhalten. Durch die unmittelbare Lage entlang der Straße, welche als Vorbelastung anzuführen ist, stellt die zusätzliche Bebauung durch Ein- und Doppelhäuser im Rahmen des Planvorhabens keine erhebliche Beeinträchtigung für diese Kernfläche des Biotopverbunds dar.

11 Infrastruktur

11.1 Wasserversorgung

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

11.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende städtische Kanalisation. Das Abwasser wird der Kläranlage Mengen zugeführt, welche im Eigenbetrieb der Stadt betrieben wird.

11.3 Niederschlagswasser

Privates Niederschlagswasser ist flächig zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Hierzu ist die Errichtung eines Trennsystems im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen. Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

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

11.4 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Mengen. Die Erstellung der Erschließung erfolgt durch die Stadtwerke Mengen.

11.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Sigmaringen. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang von Erschließungsstraßen. Die Straßenräume sind so dimensioniert, dass eine Zufahrt möglich ist.

12 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	4.322 m ²	25 %
<i>Davon Fußwege</i>	<i>518 m²</i>	<i>3 %</i>
<i>Davon Bestandsstraße</i>	<i>2.387 m²</i>	<i>14 %</i>
<i>Davon Planstraße</i>	<i>2.904 m²</i>	<i>17 %</i>
Öffentliche Grünfläche	1.265 m ²	7 %
Private Bauflächen	11.763 m ²	68 %
<i>Davon private Ortsrandeingrünung</i>	<i>460 m²</i>	<i>3 %</i>
Größe des Geltungsbereiches	17.350 m²	100 %