

Stadt Mengen

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Falkenweg-Erweiterung", Ortsteil Rosna

Satzung und Begründung

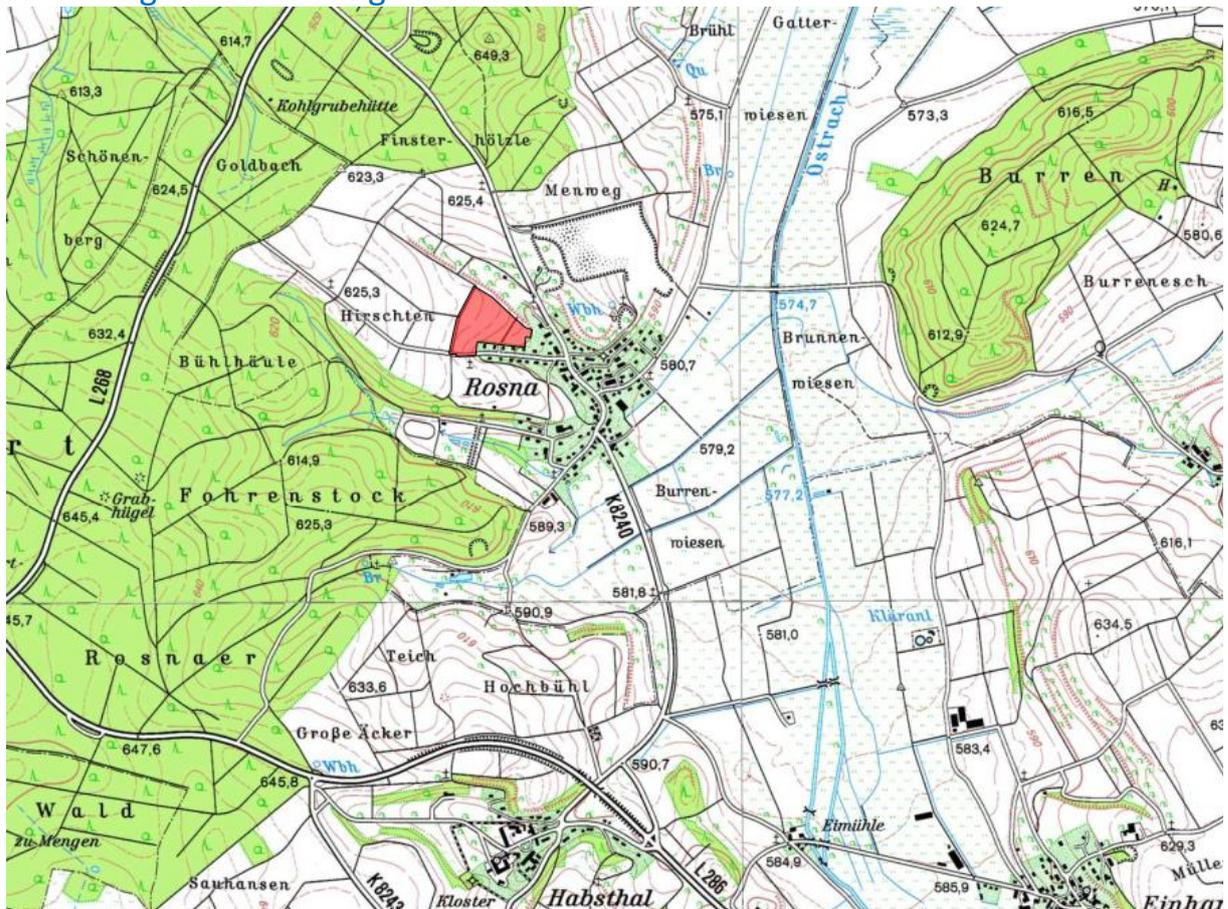
Stand: 26.11.2024

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)

C. Begründung

Änderungen Planfassung blau markiert



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

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

**LARS**  
consult

---

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Falkenweg-Erweiterung", Ortsteil Rosna  
Satzung und Begründung Stand: 26.11.2024

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Mengen**  
Hauptstraße 90  
88512 Mengen

Telefon: 07572 607-0  
Telefax: 07572 607-700  
E-Mail: [info@mengen.de](mailto:info@mengen.de)  
Web: [www.mengen.de](http://www.mengen.de)



Vertreten durch: Herrn Bürgermeister Philip Schwaiger

---

## 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](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



---

## BEARBEITER

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

Memmingen, den .....

---

*Elisabeth Baum*  
*M.Sc. Stadt- und Raumplanung*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>6</b>
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, sonstige Festsetzungen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	10
3	Sonstige Festsetzungen	13
4	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
4.1	Planzeichen	14
4.2	Weitere Hinweise durch Text	15
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>20</b>
1	Präambel	20
2	Festsetzungen nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	22
2.1	Dachgestaltung	22
2.2	Sonstige Festsetzungen	24
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>27</b>
1	Planungsanlass	27
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	28
3	Nachweis Wohnbauflächenbedarf	29
4	Planungsrechtliche Vorgaben	32
4.1	Raumordnungspolitische Vorgaben: Landesentwicklungsplan 2002	32
4.2	Raumordnungspolitische Vorgaben: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Fortschreibung 2023	33
4.3	Flächennutzungsplan	34
5	Das Baugebiet	35
5.1	Lage, Größe und Nutzung	35
5.2	Flurbilanz	36

---

<b>5.3</b>	<b>Baugrund</b>	<b>37</b>
<b>5.4</b>	<b>Topographie</b>	<b>39</b>
<b>5.5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>39</b>
<b>5.6</b>	<b>Lärmemissionen</b>	<b>39</b>
<b>5.7</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung</b>	<b>40</b>
<b>6.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>40</b>
<b>6.2</b>	<b>Grünordnerisches Konzept</b>	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>42</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der Baulichen Nutzung</b>	<b>42</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der Baulichen Nutzung</b>	<b>43</b>
<b>7.3</b>	<b>Höhenlage der Gebäude</b>	<b>44</b>
<b>7.4</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>45</b>
<b>7.5</b>	<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>45</b>
<b>7.6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>45</b>
<b>7.7</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO</b>	<b>47</b>
<b>8.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>47</b>
<b>8.2</b>	<b>PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen</b>	<b>49</b>
<b>8.3</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>49</b>
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung und Auszug Umweltbericht</b>	<b>50</b>
<b>10</b>	<b>Artenschutzfachliche Belange</b>	<b>53</b>
<b>11</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>57</b>
<b>11.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>57</b>
<b>11.2</b>	<b>Abwasserentsorgung</b>	<b>57</b>
<b>11.3</b>	<b>Niederschlagswasser</b>	<b>57</b>
<b>11.4</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>57</b>
<b>11.5</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>57</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>58</b>

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan (ohne Maßstab)	28
Abbildung 2:	Strukturkarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)	34
Abbildung 3:	Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsumgriffs (ohne Maßstab)	35
Abbildung 4:	Ausschnitt Flurbilanz, ohne Maßstab (Quelle: LEL)	36
Abbildung 5:	Bestehender Ortsrand, Blick nach Osten	40
Abbildung 6:	Bestehende Hangkante im Norden des Geltungsbereiches, Blick nach Osten	42
Abbildung 7:	Bestehende Streuobstwiese im Osten des Geltungsbereiches, Blick nach Osten auf bestehende Bebauung	42
Abbildung 8:	Ermittelte Revierzentren planungsrelevanter Brutvögel. Der Geltungsbereich ist schwarz gestrichelt umrandet.	56

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht Gründungsmöglichkeiten (Auszug aus Bodengutachten fm geotechnik GbR)	38
Tabelle 2:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	51
Tabelle 3:	Kartier-Termine und Witterung	54
Tabelle 4:	Erfasste Vogelarten mit Brut- und Rote-Liste-Status	54
Tabelle 5:	Flächenbilanzierung	58

## 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 „Falkenweg-Erweiterung“ 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und umfasst die Flurstücksnummern 302, 303, 303/3 und 303/4 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 305/2, 514 und 534 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“ besteht aus der Satzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

---

### **Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“ gemäß §13b BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite \_\_ bis \_\_), der Satzung, Begründung, dem Umweltbericht und Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Stadtratsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister Philip Schwaiger

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“ der Stadt Mengen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mengen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister Philip Schwaiger



### Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“.

Mit der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplans „Falkenweg-Erweiterung“ beabsichtigt die Stadt Mengen vorwiegend Änderungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „im Tal“ der Stadt Mengen vorzunehmen. Das sind: Änderung Gehweg in Erschließungsstraße.

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans mit Grünordnung "Im Tal" bekannt gemacht am \_\_.\_\_.\_\_. haben weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der Baulichen Nutzung



#### Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale 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).

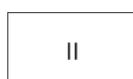
### 2.2 Maß der Baulichen Nutzung



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

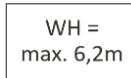
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.

Hofzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.



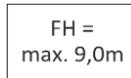
#### Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier: II

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



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

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden (ROK) bis Schnittpunkt Dachhaut.



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

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

**ROK +0,3m**

**Max. zulässige Oberkante Rohfußboden (ROK)**

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, sonstige Festsetzungen**



**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 10m<sup>2</sup>) zulässig mit: Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.



**Einzel- und Doppelhäuser (ED)**

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.



**Abgrenzung Garagen/Carports (GA)**

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

**Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsregelungen nach 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.

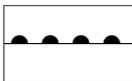


**Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung**



**Fußweg**

Ausführung in unbefestigter Art bzw. als Grasweg möglich; genauer Verlauf innerhalb der Grünfläche/Spielplatz variabel



**Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

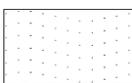
Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

## 2.5 Grünordnung



**Öffentliche Grünfläche**

Ausführung als Pflanzdecke bzw. in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Freiflächen, Randflächen (z.B. Grasweg, Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Versickerung ist zulässig.



**Verkehrsgrün**



**Private Grünfläche**

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



### **Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot**

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am westlichen Ortsrand mit einer Mindestbreite von 5,00 m.

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

Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung auf mindestens 25 % der Fläche soll ein durchgängiger, naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

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

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.



### **Zu pflanzender Baum - Lage variabel**

Je (angefangene) 500 m<sup>2</sup> 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. 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.

Mindestens einer der Bäume ist straßenbegleitend zu pflanzen.

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

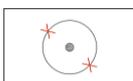


### **Zu pflanzender Obstbaum - Lage variabel**

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.



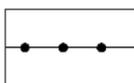
### **Bestandsbaum, zu roden**

### **Gartengestaltung**

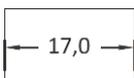
Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger

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

### 3 Sonstige Festsetzungen



#### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



#### Bemaßung

#### Beleuchtung/ Insektenschutz

Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig gem. §21 NatSchG. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 3000 Kelvin betragen, der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein, die Lampen müssen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

Gemäß §21 NatSchG ist auf den Grundstücken 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 17 keine Außenbeleuchtung zulässig.

Außenbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

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

#### 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. 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.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

## 4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Planzeichen



**Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



**Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



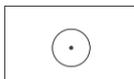
**Haupt- und Nebengebäude, Bestand**



**Biotop, Bestand**



**Wasserleitungen, Bestand**



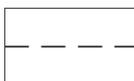
**Baum, Bestand, außerhalb Geltungsbereich**



**Gehölzpflanzung, Bestand, außerhalb Geltungsbereich**



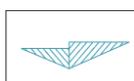
**Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan**



**Grundstücksgrenze, Planung**



**Parzellenummer mit Flächengröße, Planung**

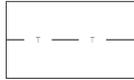


**Sichtdreieck**

In den Überstreichflächen sind Sichthindernisse, höher 80 cm ab Straßenoberkante unzulässig.



Höhenlinien (0,5m Schritte)



Telekommunikationsleitung, Umlegung

## 4.2 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
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden

#### Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

#### 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 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

---

<b>Immissionen</b>	<p>Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.</p> <p>Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden.</p> <p>Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.</p> <p>Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.</p> <p>In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.</p>
<b>Artenschutz</b>	<p>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).</p> <p>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.).</p>
<b>Vogelschlag</b>	<p>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).</p>
<b>Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit</b>	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen. 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.</p>
<b>Baugrund</b>	<p>Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten/Schwierigkeiten bei der Bebauung</p>

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.

[Aufnahme eines entsprechenden Hinweises an die Bauherren sowie gegebenenfalls um Einreichung eines entsprechenden Bodenschutzkonzepts für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen \(z. B. Sickermulden, Entwässerung, Erschließungsstraßen\) mit den Planunterlagen bzw. 6 Wochen vor Baubeginn bei zulassungsfreien Vorhaben, sofern absehbar ist, dass hierbei die Flächengröße von 0,5 Hektar überschritten wird.](#)

[Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das gesamte Aufgabenspektrum der BBB sind der DIN 19639 zu entnehmen.](#)

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.

**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.

**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 und Starkregen**

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

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.

**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

---

- |  |  |
|--|--|
| <b>Archäologische Funde, Bodendenkmäler</b>      | <p>Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.</p> |
| <b>Sonstige ergänzende Hinweise</b>              | <p>Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Umspannstation, Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.</p>  |
| <b>Nicht öffentlich zugängliche Vorschriften</b> | <p>Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können ebenso bei der Stadt Mengen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.</p>   |
| <b>Plangenaugigkeit</b>                          | <p>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.</p>   |

## **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 Stadtrat der Stadt Mengen am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und umfasst die Flurstücksnummern 302, 303/3, 303/2 und 303/4 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 305/2, 514 und 534 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
- 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 der Bebauungsplan mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“ beste-  
hend aus dem Textteil (Seite \_\_ bis \_\_), den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, dem Um-  
weltbericht und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom  
\_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister Philip Schwaiger

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“ der Stadt Mengen tritt mit der orts-  
üblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

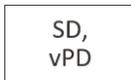
Mengen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister Philip Schwaiger

## 2 Festsetzungen nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

### 2.1 Dachgestaltung



#### Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes: Satteldach (SD) und versetztes Pultdach (vPD)

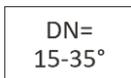
Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach) und vPD (versetztes Pultdach).

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).

Bei Ausführung von Garagen mit geneigten Dächern ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen (+/- 5 Grad)

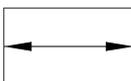
Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs. 1 LBO).



#### Zulässige Dachneigung: 15 bis 35°

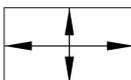
Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigungen von Garagen und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen.



#### Firstrichtung für das Hauptgebäude: zwingend

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.



#### Firstrichtung für das Hauptgebäude: wahlweise

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Die Firstrichtung von Nebenanlagen und Garagen muss entweder parallel oder quer (90°-Winkel) zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes verlaufen.

**Dachüberstände** Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten 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).

- 
- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Dachdeckung und -farbe</b>       | <p>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.</p> <p>Garagen, Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestetes Dach, Metalleindeckungen oder Glas.</p> <p>Begrünte Dächer sind zu bevorzugen.</p>  |
| <b>Wiederkehre und Zwerchgiebel</b> | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).</li></ul> <p>Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.</p>  |
| <b>Dachaufbauten</b>                | <p>Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.</p> <p>Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dachneigung &gt; 26°</li><li>- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als durchgängige Schleppgaube</li><li>- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 5,00 m. Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,50 m.</li><li>- Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.</li><li>- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m.</li><li>- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.</li></ul> |

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 Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Aufständereien 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 unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Aushub umzusetzen.

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

Die maximale Höhe zulässiger Böschungen beträgt 1,0 m. (etwaige Anpassung des Wertes nach Vorliegen der Höhenvermessung/Erschließungsplanung) Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.

**Stützmauern**

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung 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 nur am Ort der Leistung zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage, begrenzt auf eine maximale Größe von 1,0 m<sup>2</sup>, zulässig.

Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

**Einfriedungen**

Als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer maximalen Höhe von 1,20m straßenbegleitend zulässig.

Sichtschutzmatten sind nicht zulässig. Mauern und Mauerscheiben 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.

Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.

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

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Die Passage von Kleintieren muss möglich sein, Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.

Die Abgrenzung zu den Nachbarn sowie zu landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes geregelt.

Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Straße dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen.

#### Niederschlagswasser/Versickerung/Grundwasser

Gemäß Baugrundgutachten ist eine direkte Versickerung auf dem Gelände möglich. Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden. Im Bebauungsplan wird dies entsprechend klargestellt.

Pro Baugrundstück ist für das anfallende Oberflächenabwasser ein Retentionsraum von mind. 3 m<sup>3</sup> Volumen nachzuweisen. Dieser kann über Retentionszisternen, Retentionsteiche oder Retentionsrigolen erbracht werden. An das Retentionsbauwerk auf dem Baugrundstück ist die Oberflächenentwässerung anzuschließen. Das Retentionsvolumen muss direkt nach dem Niederschlagsereignis in den öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt abgeleitet werden. Der Drosselabfluss wird im Entwässerungsgenehmigung festgesetzt.

Versickerung von Oberflächenabwasser ist auf den Baugrundstücken wegen der Hanglage nur bedingt möglich und muss im Entwässerungsantrag als Einzelfallentscheidung beantragt und durch die Stadt Mengen genehmigt werden.

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

Hinzu kommt neu das Arbeitsblatt DWA-A 102/2/BWK-A 3-2, welches bei Einleitungen in Fließgewässer gilt und die diesbezüglichen bisherigen Vorgaben des LUBW-Leitfadens ersetzt.

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

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

- Stellplätze** Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, die nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche. Pro Wohneinheit sind 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Pro Einliegerwohnung bis 40m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.
- Freileitungen** Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation etc. sind nicht erlaubt (§74 Abs. 1 LBO).
- Außenantennen** Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig (§74 Abs. 1 LBO).

---

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Stadt Mengen (Unterzentrum) liegt im Nordosten des Landkreises Sigmaringen, zwischen den beiden Mittelzentren Sigmaringen und Bad Saulgau, welche beide rund 15km entfernt liegen und über die B 32 direkt und gut erreichbar sind.

Die Stadt hat mit ihren fünf Stadtteilen rund 9.800 Einwohner, von denen knapp 6.000 in der Kernstadt leben. Durch die verkehrsgünstige Situierung am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 32 und B 311 und der Landesstraßen L 283 und L 268 sowie der topographisch günstigen, ebenen Lage hat sich Mengen zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben entwickelt. Die Stadt liegt zudem an der Bahnlinie von Ulm nach Donaueschingen und wird stündlich frequentiert.

Die Stadt hatte in den vergangenen Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen, was v.a. durch Neuausweisungen in den Orts- und Stadtteilen gedeckt wurde. Verdichtete Bauformen/Wohnblöcke sollen bevorzugt in der Kernstadt vorgesehen werden, während in den Ortsteilen vorrangig eine dorfverträgliche aufgelockerte Wohnraumschaffung erfolgen soll. Auch im Ortsteil Rosna ist eine große Nachfrage an Wohnraumbedarf vorhanden. Die Nachfrage nach Eigentümshäusern hat in den vergangenen Monaten und Jahren erkennbar zugenommen. Insbesondere junge Familien sind vermehrt mit dem Wunsch nach Häusern an die Stadt herangetreten.

Um einerseits junge Menschen und Familien am Ort halten bzw. zusätzlich gewinnen zu können und um zugleich den Bedürfnissen der älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden, hat es sich die Stadt zum Ziel gesetzt, in unterschiedlichen Wohnraumkonzepten bzw. Dichtemodellen standortgerechte Rahmenbedingungen für die Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum zu schaffen.

Rosna ist ein Ortsteil der Stadt Mengen und liegt rund 6 km vom Stadtgebiet entfernt. Der Ortsteil weist eine gewisse Eigenständigkeit auf und unterhält seit jeher eigenständige dörfliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergarten, Feuerwehr, Vereinsleben etc.). Um diese gewünschte Eigendynamik und Eigenidentität des Dorfes in die Zukunft zu sichern, soll in Rosna ein zusammenhängendes Neubaugebiet geschaffen werden, welches dem Dorf die Möglichkeit gibt seine Eigenständigkeit zu wahren und insbesondere die jungen Rosnaern Bürger/Familien dauerhaft am Ort halten zu können.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Mengen die Entwicklung eines Wohnbaugebiets am Nordwestrand von Rosna, am Falkenweg in direktem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Dieser Standort wurde gemäß seiner Lage und dem vorherrschenden Gebietscharakter als geeignet für Einzelhausbebauung mit dem Fokus auf junge Familien erachtet. In Anlehnung an die umgebende ländlich, dörfliche und aufgelockerte Siedlungsstruktur soll auch das neu entstehende Wohnbaugebiet in dieser Form entwickelt werden. Die Umsetzung ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen.

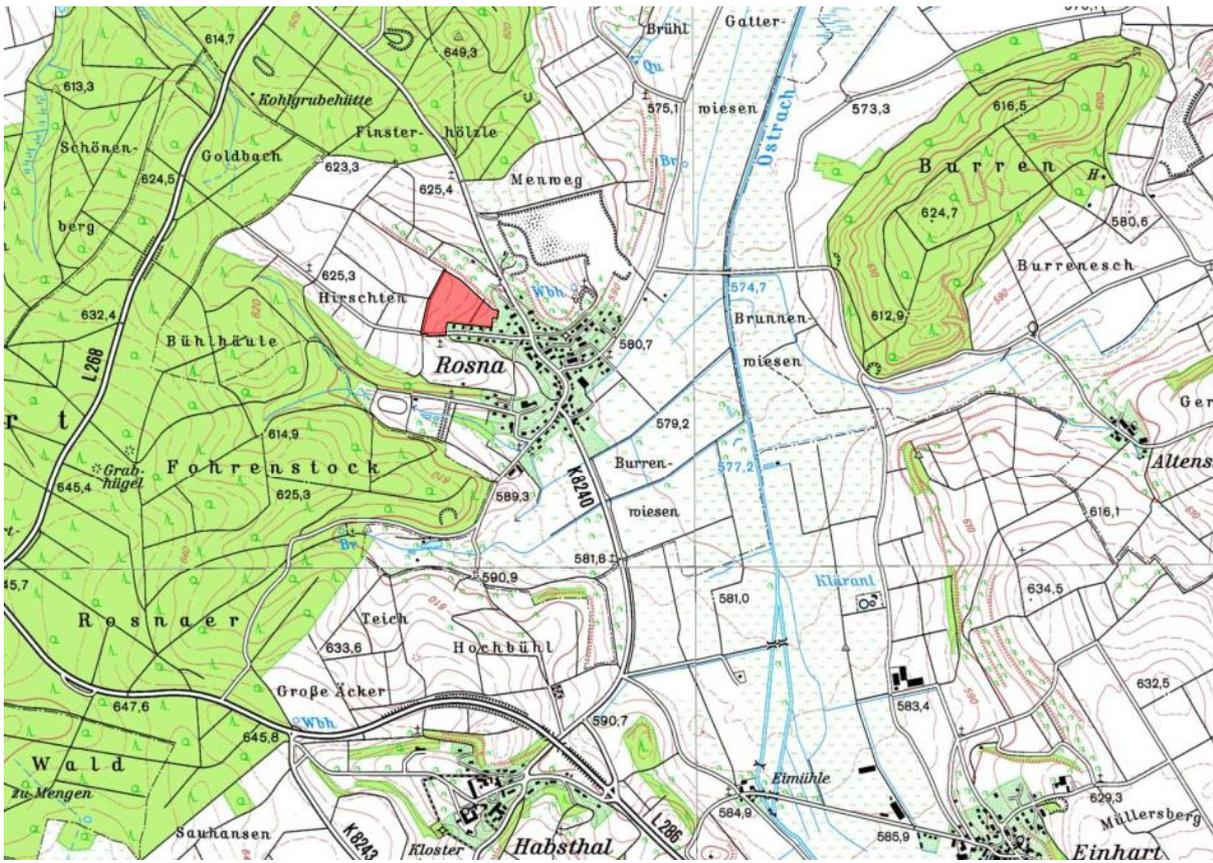


Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

## 2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Falkenweg-Erweiterung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. §215a BauGB mit Aufstellungsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden private Grundstücke in einer Gesamtfläche von 24.450m<sup>2</sup> geplant. Mit der Verwendung einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 9.780m<sup>2</sup>. Damit liegt das Vorhaben innerhalb der Maßgabe von 10.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des §13b BauGB.

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 „Falkenweg-Erweiterung“ 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 Potenzialflächen<sub>1</sub> im Eigentum der Gemeinde, 9,19 ha an Potenzialflächen<sub>2</sub> 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 Potentialflächen<sub>2</sub> angewendet. Die Potentialflächen<sub>1</sub> 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 Potential- 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 Potentialflächen<sub>2</sub> und Reserveflächen, ergäben sich 11,24 ha verfügbare Potential- 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 vorgesehen 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 3,4 ha Wohngebietsflächen im Bebauungsplan „Falkenweg - Erweiterung“ 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 „Boid“ und „Zeilstraße“ 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) Potentialflächen<sub>1</sub> 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 Landesentwicklungssachse 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).“

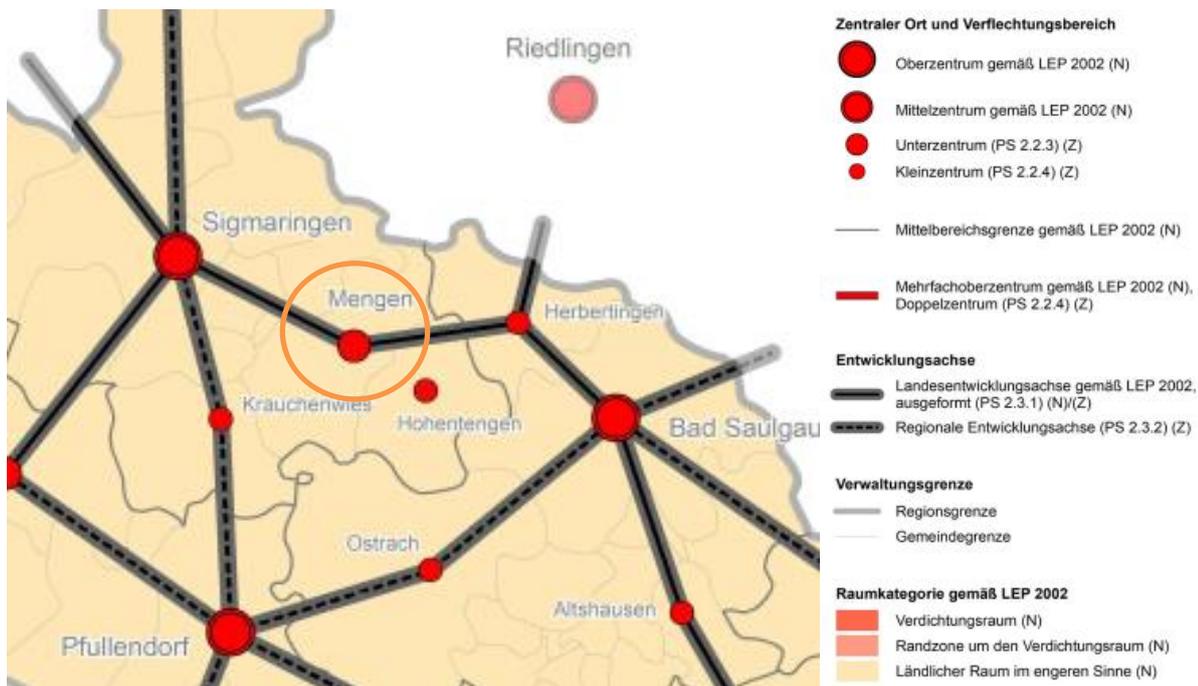


Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

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. Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Falkenweg-Erweiterung“ landwirtschaftliche Fläche dar, welche südöstlich und nördlich unmittelbar an bereits bebaute Wohnbaufläche, östlich an Mischbauflächen sowie südwestlich und westlich an landwirtschaftliche Fläche anschließt. Zudem befindet sich im Norden ein Biotop (Biotopnummer: 179214371510, Feldgehölz nordwestlich Ortsteil Rosna).

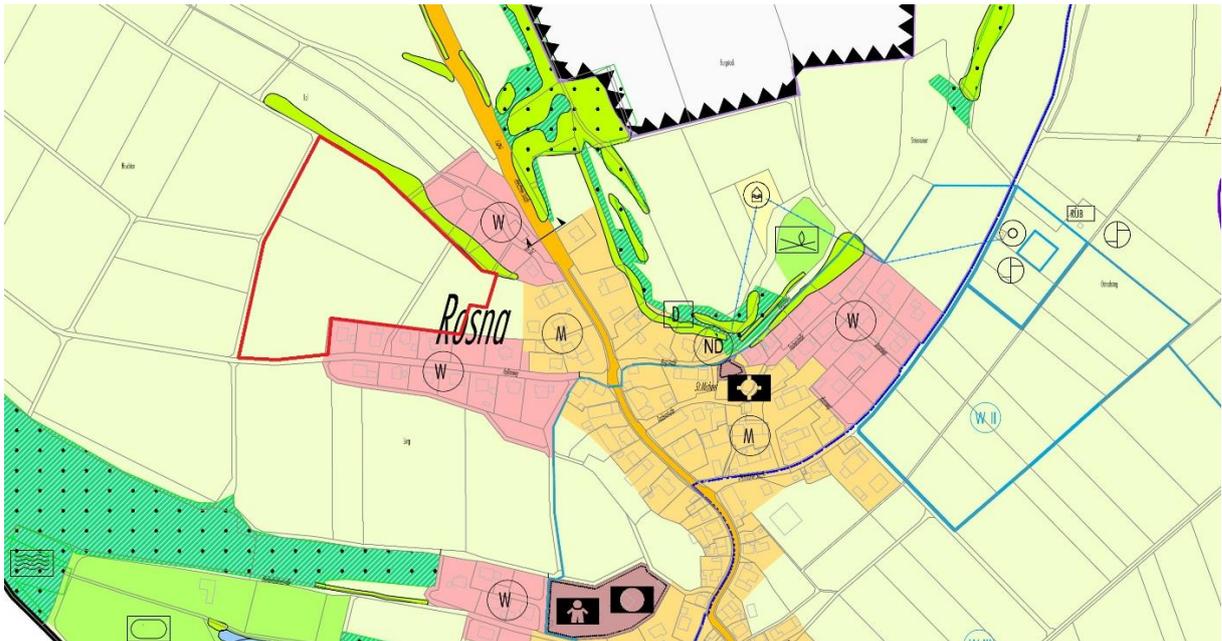


Abbildung 3: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsumgriffs (ohne Maßstab)

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung redaktionell anzupassen.

## 5 Das Baugebiet

### 5.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Nordwestrand des Ortsteiles Rosna, der Stadt Mengen und hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst die Flurstücksnummern 302 und 303 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 305/2 und 534 der Gemarkung Mengen.

Das Plangebiet wird im Westen und Südwesten durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südosten sowie Osten befinden sich Wohnbauflächen. Im Norden befindet sich das Biotop (Biotopnummer: 179214371510, Feldgehölz nordwestlich Ortsteil Rosna) mit Hangkante, welches direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt. Darüber hinaus befinden sich im Nordosten ebenfalls Wohnbauflächen.

## 5.2 Flurbilanz

Das Plangebiet „Falkenweg-Erweiterung“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Rosna 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.

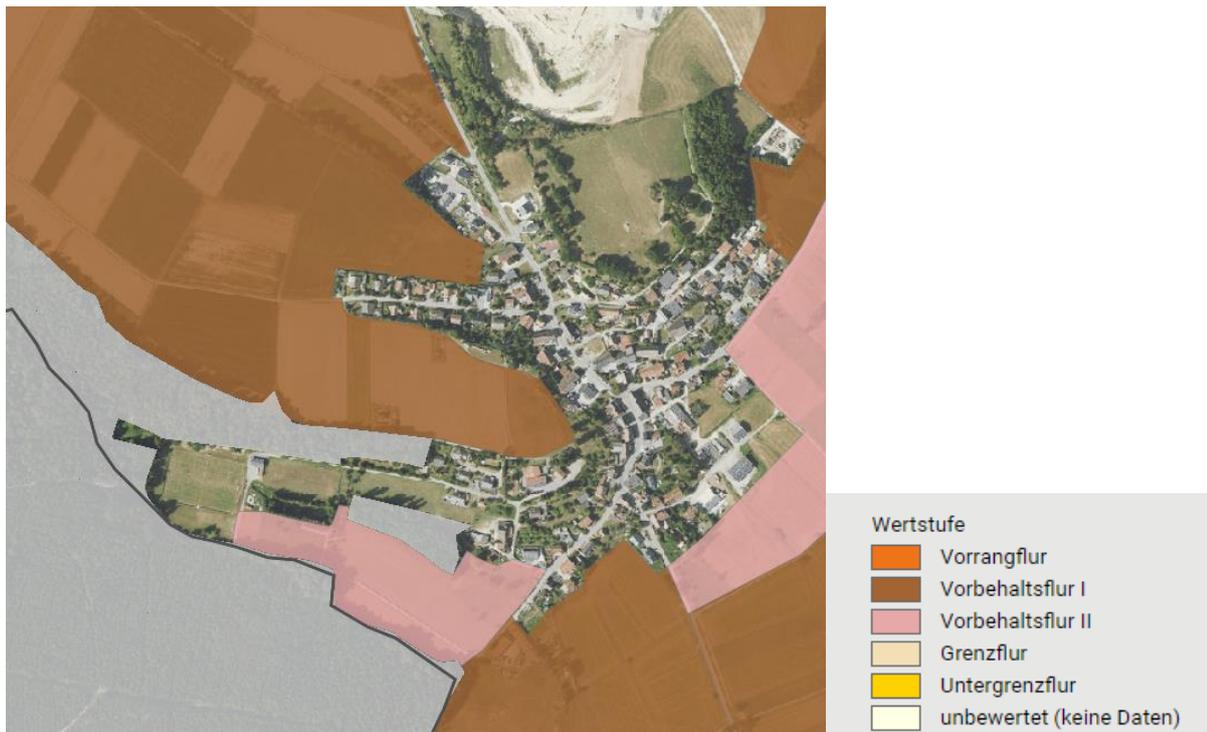


Abbildung 4: Ausschnitt Flurbilanz, ohne Maßstab (Quelle: LEL)

Aufgrund der naturräumlichen Lage der Stadt befinden sich die für neue Wohnbauflächen geeigneten Randgebiete des Ortsteils Rosna ausschließlich in der landwirtschaftlichen Vorbehaltsflur. Angesichts dieser Gebietszuweisung durch die Landesanstalt für Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) muss die Stadt bei potentiellen Wohnflächenentwicklungen im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebots aufgrund mangelnder Alternativen in landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete eingreifen. Östlich des Siedlungsbereiches von Rosna erstrecken sich als Vorbehaltsfluren II verzeichnete Flächen, allerdings bestehen in diesem Bereich andere Bedenken bei der Siedlungsentwicklung, z.B. liegt dieser Bereich innerhalb der Zonen I bis III eines Wasserschutzgebietes, im Bereich von Biotopverbundflächen und es befinden sich hier geschützte Biotop (Nasswiesen). Das Plangebiet hingegen liegt vollständig außerhalb dieser genannten Flächen und wird für die Siedlungsentwicklung bevorzugt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz einzuhalten sind, insbesondere dass der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten, vorzugsweise ortsnahen Flächen wieder fachgerecht auszubringen und damit zu erhalten ist.

---

Die Stadt möchte zudem hinzufügen, dass im Bebauungsplan „Falkenweg-Erweiterung“ überplante Flächen bereits im Vorraus an die Stadt verkauft wurden und damit aktuell weder landwirtschaftlich genutzt werden noch längerfristig mit einer solchen Nutzung geplant werden kann.

### **5.3 Baugrund**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche 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.

Im Auftrag der Stadt Mengen wurde ein geotechnisches Gutachten zur geologischen und hydrologischen Beschaffenheit des Untergrundes durchgeführt (fm geotechnik GbR, Amtzell, Altusried vom 28.12.2021), siehe Anlage zum Bebauungsplan. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### **Geomorphologische Situation**

Den tieferen Untergrund bilden im Untersuchungsgebiet tertiäre Schichten der Molasse (Obere Meeresmolasse). Über den Molasseschichten lagerten sich im Quartär Moränenablagerung ab (Hier: Moränenkies), die im Laufe des Holozäns verwitterten und eine charakteristisch bräunliche Verwitterungsdecke bildeten. Eine Mutterbodenauflage, bzw. eine Ackerkrume bildet die oberste Schicht.

#### **Schicht- und Grundwasserverhältnisse**

Es wurden bei fünf Schürfgruben bis zur jeweiligen Endtiefe am 02.12.2021 kein Wasser angetroffen. Auch mit den drei Rammsondierungen wurde kein Grundwasser erkundet.

Der Moränenkies ist grundsätzlich als grundwasserleitend einzustufen. Der Molassesand weist aufgrund des hohen Feinkornanteils erfahrungsgemäß keine hohen Durchlässigkeiten auf.

Nach langanhaltenden Niederschlägen ist, auch bedingt durch die Hanglage, mit lokalem Schichtwasser in allen angetroffenen Böden zu rechnen.

#### **Durchlässigkeit der anstehenden Böden, Versickerungsmöglichkeiten nach dem DWA-A 138**

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können. Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden. Mit einem Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert von  $1,24 \times 10^{-5}$  m/s erfüllt der Moränenkies die Anforderungen des o.g. Arbeitsblattes an eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser.

Den bisherigen Erkenntnissen zufolge ist daher eine direkte Versickerung auf dem Gelände möglich. Da allerdings der ermittelte Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert nur knapp die Anforderungen erfüllt, wird empfohlen, die Sickerfähigkeit des Moränenkieses mittels in situ Sickerversuchen vor Anlegen einer Sickeranlage zu bestätigen.

Bei den anderen natürlichen Böden kann von folgenden Durchlässigkeitsbeiwerten ausgegangen werden:

Verwitterungslehm	schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig
Verwitterungskies	durchlässig bis schwach durchlässig
Molassesand	durchlässig bis schwach durchlässig

**Gründung**

Hinsichtlich der Gebäudegründung sowie hinsichtlich des Straßenbaus ist das untersuchte Baugebiet in zwei verschiedene Bereiche einzuteilen:

*Tabelle 1: Übersicht Gründungsmöglichkeiten (Auszug aus Bodengutachten fm geotechnik GbR)*

	<b>Nicht unterkellerte Gebäude</b>	<b>Unterkellerte Gebäude</b>
<b>Bereich A (GS 1 – 14, 23 - 39)</b>	Der Verwitterungslehm ist aufgrund seiner weichen bis steifen Konsistenz als mäßig tragfähig einzustufen. Die Böden sind frostempfindlich. Bei einer Gründung nicht unterkellerten Gebäude auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte, ist die Verwitterungsdecke durch einen Bodenersatzkörper auszutauschen.	Geht man von einer Gründungssohle aus, die ca. 3 m unterhalb der derzeitigen GOK liegt, werden unterkellerte Gebäude aller Voraussicht nach auf dem gesamten untersuchten Baufeld in den tragfähigen Moränenkiesen oder Molassesanden zu liegen kommen. Die Gebäude können auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte oder auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden.
<b>Bereich B (GS 15-23)</b>	Es werden nicht unterkellerte Gebäude im Bereich der tragfähigen Molassesande zu liegen kommen und können über eine elastisch gebettete Bodenplatte direkt in der Molasse gegründet werden. Aufgrund ihres hohen Feinkornanteils sind die Molassesande als nicht frostsicher einzustufen. Überall dort, wo die Unterkante der Bodenplatte noch nicht mindestens 1,0 m unter der neuen Geländeoberkante liegt, sind zusätzlich Maßnahmen zur Frostsicherheit zu treffen.	

---

## 5.4 Topographie

Das Gelände fällt einheitlich ohne große Sprünge von Norden (614 m ü NHN) nach Südosten (599 m ü NHN) um ca. 15m ab. Im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine begrünte Hangkante. Das Gelände fällt dort abrupt um rund 10m ab.

## 5.5 Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung und Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt maßgeblich über den bestehende Falkenweg von Südwesten. Der Falkenweg schließt direkt an die Kreisstraße K 8240 7-5 (Habsthaler Straße) an, diese bildet den Anschluss an die L268 bzw. L286. Somit ist eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Eine weitere Anbindung hat das Areal im Nordosten, wo über die bestehende Hangkante an das kleine Baugebiet „Im Tal“ geschaffen werden soll. Von dort kann die bestehende Zufahrt an die Habstaler Straße (Kreisstraße) genutzt werden. Das Baugebiet weist sofort eine gute Erreichbarkeit und Erschließungssituation auf. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt bei beiden Anschlüssen über bereits bestehende Gemeindestraßen.

## 5.6 Lärmemissionen

Der Geltungsbereich liegt im Anschluss an den Altort im Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche. In der näheren Umgebung sind weder Gewerbebetrieb noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen vorzufinden. Die Entfernung zur Kreisstraße beträgt zur nächstgelegenen Baufenster beträgt über 80 m. Zwischen Straße und dem neuen Baugebiet befindet sich innerörtliche Bestandsbebauung.

In der näheren Umgebung befinden sich keine Gewerbebetriebe bzw. aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Die nächstgelegene (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstelle wird derzeit für Wohnzwecke umgebaut/saniert.

Das Wohngebiet liegt am Falkenweg, welcher bislang die angrenzende südliche Bebauung erschließt und weiter nach Westen in die offene Landschaft übergeht. Es ist davon auszugehen, dass die Straße zukünftig neben der Erschließungsfunktion kaum durch Ziel- und Quellverkehr genutzt werden wird.

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

Die westlich sowie südlich 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.

## 5.7 Bau- und Bodendenkmäler

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

## 6 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die Konzeption der geplanten Bebauung basiert auf den folgenden übergeordneten Zielen:

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für junge Bürger/-innen. Dem folgend sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden für die Errichtung freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser, die den Bedürfnissen und Anforderungen junger Familien gerecht werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Rosna im Nordwesten. Das Baugebiet schließt direkt an den bestehenden Ortsrand an und wird mit seiner neuen Bebauung den bestehenden Siedlungskörper nach Nordwesten erweitern und abrunden.

Der im Rahmen der gegenständlichen Planung neu entstehende nordwestliche Ortsrand wird den voraussichtlich finalen Ortsabschluss Richtung Nordwesten darstellen und somit die Wahrnehmung des Stadtrandes von Rosna dauerhaft prägen.



Abbildung 5: Bestehender Ortsrand, Blick nach Osten

Die direkt angrenzende Wohnbebauung in Form von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern im Osten und Süden sowie darüber hinaus im Norden soll mit der vorliegenden Planung weitergeführt werden.

Wichtiges städtebauliches Ziel ist demnach, dass sich die neue Bebauung standortgerecht in die bestehende Umgebung eingliedert und ein harmonischer Übergang von der freien Landschaft zum

Siedlungskörper des Ortsteiles entsteht. Zu diesem Zweck werden Festlegungen zur maximalen Höhenentwicklung sowie Firstrichtung getroffen, die eine homogene, ortsrandaquade Bebauung sicherstellt. Des Weiteren soll die zukünftige Bebauung in ihrer Gestaltung die regionaltypische Charakteristik des oberschwäbischen Raums aufgreifen und einen homogenen Straßenraum und in sich ruhiges Erscheinungsbild generieren. Aus diesem Grund wird bewusst ein hoher Wert auf die Festsetzung einheitlicher Dachformen gelegt.

## **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 Hinweisen 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.

Übergeordnetes Ziel der Grünordnung ist, das bestehende Biotop (Hangkante mit Gehölzen) als Element des Orts zu würdigen und über die getroffenen Festsetzungen angemessen zu erhalten und sensibel weiterzuentwickeln. Auch die Streuobstbäume im Osten, außerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten werden. Ausnahme bildet der bestehende Baum im Süden des Flurstücks 300/2, der aufgrund der Planung der Verbindungsstraße zu „Im Tal“ weichen muss. Es sollen grundsätzlich heimische Baum- und Gehölzsorten gestärkt werden und die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Die neuen Baukörper und privaten Grundstücksflächen sollen insbesondere am westlichen Ortsrand harmonisch in die beschriebenen bestehenden Strukturen der umgebenden Landschaft eingebunden werden.



Abbildung 6: Bestehende Hangkante im Norden des Geltungsbereiches, Blick nach Osten



Abbildung 7: Bestehende Streuobstwiese im Osten des Geltungsbereiches, Blick nach Osten auf bestehende Bebauung

## **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. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen sind zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Dienstleistungen) zugelassen werden, um wohnortnahes Arbeiten zu ermöglichen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung soll

---

der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens der westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

Das Wohngebiet soll der Errichtung von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern dienen zur Schaffung von Wohnraum für insbesondere junge Rosnaer Familien. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen wird, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (z.B. kleinere Grundstücke, Möglichkeit Doppelhaus). 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 0,4. Die GRZ für das vorliegende Baugebiet wird an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt, um ein möglichst kompaktes Baugebiet entwickeln zu können, welches den Flächenfraß eindämmt und auch für junge oder einkommensschwächere Familien eine effiziente und zufriedenstellende Bauweise erlaubt.

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 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze bzw. der Umgrenzungslinien für Garagen nicht zulässig, um den gewünschten harmonischen Übergang des neuen Baugebiets zu den umgebenden Freiraumstrukturen zu gewährleisten.

### **Gebäudehöhe**

Im gesamten Plangebiet werden zwei Gebäudehöhen unterschieden, die in der Planzeichnung durch Baufenster und Nutzungskordel voneinander abgegrenzt sind. Zudem werden unterschiedliche maximale Wandhöhen sowie maximale Firsthöhen festgesetzt. Die Einteilung wurde einerseits gewählt, um der derzeitigen hohen Nachfrage nach II-geschossigen Gebäuden gerecht zu werden, andererseits um die geplanten Gebäude an die Gebäude (I-geschossig) in der direkten Nachbarschaft harmonisch einzubinden.

I-geschossige Gebäude: Im südlichen Anschluss sowie entlang der westlichen Baureihe sind I-geschossige Gebäude geplant mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50m sowie einer maximalen Firsthöhe von 7,0m. Die geplante Bebauung soll somit direkt an die bestehende Bebauung beidseits des Falkenwegs anschließen. Nachdem es sich größtenteils um hängige Lagen handelt wird – analog zum Falkenweg – die teilweise Freilegung des Kellergeschosses ermöglicht (durch entsprechende Fessetzung der ROK) und der tatsächlich nutzbare Wohnraum dadurch erhöht. Durch die Regulierung der Wandhöhe/Firsthöhe sollen insbesondere an den gut einsehbaren Hanglagen die Entstehung von zu massiven Bauhöhen/einsehbaren Wandhöhen vermieden werden. Durch die Umsetzung der

höhenbegrenzten Bebauung soll zusätzlich ein einheitlicher und harmonischer Ortsrand entstehen, welcher nicht zu stark von einsehbaren Wandhöhen dominiert werden soll. In Kombination mit den festgesetzten Satteldächern soll vielmehr ein regionaltypischer, dörflicher Ostrand geschaffen werden.

II-geschossige Gebäude: Im inneren sowie nördlich sowie nordöstlichen Baugebiet werden II-geschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 6,20m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0m festgesetzt. Die Gebäude befinden sich im zurückversetzten Bereich, weitgehend auf einheitlichem Höhenniveau. Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (15-35°), wurden die zulässigen Firsthöhen für alle Einzel- bzw. Doppelhäuser auf 9 m (ab Oberkante Fertigfußboden) beschränkt sowie die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bebauung fügt sich damit in die umgebende Siedlungsstruktur ein, bildet als neuer Ortsrand eine Höhenstaffelung von freier Landschaft zu angrenzender Bestandsbebauung ab und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach) zu.

### **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.

Dort wo das Gelände weitgehend einheitlich ohne Geländesprünge abfällt, wird für alle Grundstücke eine einheitliche Maximalhöhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) von + 0,30 m über Niveau der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. In den eingeschnittenen Bereichen bzw. dem Übergangsbereich zum bestehenden Falkenweg wird die Fußbodenoberkante so gelegt, dass der Baukörper weitgehend auf dem natürlichen Gelände errichtet werden kann, was je nach Höhenlage der Straße eine (teilweise) Freilegung des Kellergeschosses ermöglichen kann. Die finale Höhenfestsetzung kann erst erfolgen, wenn die Straßenhöhen bekannt sind (nach Fertigstellung der bereits beauftragten Erschließungsplanung). 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 1,0m sowie Stützmauern auf 1,80m festgesetzt.

---

## 7.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird 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.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur dann außerhalb der Baufenster zulässig, wenn sie genehmigungsfrei (gemäß LBO Baden-Württemberg) sind.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 2,50m zum öffentlichen Straßenraum. Ausnahme bildet die nördliche Baureihe, die einen Abstand von 5,0m zur Grundstücksgrenze beinhaltet, um den Abstand zum Biotop zu gewährleisten. Auch im Süden werden die Baufenster zur Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 5,0m festgesetzt, um den bestehenden Grundstücken, die teilweise in Grenzabstand bebaut wurden, keine direkte Bebauung vorzusetzen.

Nachdem 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.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen. 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. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass zum Beispiel im Bereich der Ortsränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

## 7.5 Anzahl der Wohneinheiten

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Rosnauer Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude wird hier das Entstehen von Mehrfamilienhäusern/unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden. Ziel ist u.a. den bestehenden Charakter, die kleinteilige Struktur, innerhalb des Wohngebietes zu erhalten. Zugleich soll ermöglicht werden, dass die einzelnen Häuser effizient genutzt werden können und Formen des Mehrgenerationenwohnens ermöglicht werden können (separate Wohneinheit für erwachsene Kinder/bzw. für Eltern). Auf diesem Weg soll u.a. der Wegzug junger Rosnaer Bürger verhindert werden (z.B. Mietwohnungen im Dachgeschoss bzw. Einliegerwohnung).

## 7.6 Erschließung

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt maßgeblich über die als Ringstraße geplante Erschließungsstraße. Die Planstraße bindet direkt an den Falkenweg an.

Um den Ein- und Abbiegeverkehr auf einen Punkt zu konzentrieren, werden für die südlichen Grenzen (entlang Falkenweg) des Planungsgebiets Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine Anbindung an die bestehende Stichstraße (südlicher Bereich Flurstück 534) sowie geplanter Stich (Flurstück 300/2 – Anbindung „Im Tal“) vorgesehen, um den Verkehr in das Plangebiet aufzuteilen.

Im sogenannten Eingangsbereich des neuen Baugebietes (Falkenweg) ist die Straßenverkehrsfläche 10,0m breit geplant, um mit verschiedenen Grünelementen, Stellplätzen, Sitzmöglichkeiten etc. die Fläche im Rahmen der anschließenden Erschließungsplanung zu gestalten. Die weitere Straßenverkehrsfläche beträgt im Regelquerschnitt 6,00 m, um Begegnungsverkehr zu gewährleisten und ebenso Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermöglichen. Anpassungen im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung sind noch möglich.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Durchlässigkeit des Baugebietes und die fußläufige Anbindung an den Altortbereich gelegt, um allen Bürgern eine fußläufige Querung zu ermöglichen und somit die Qualität und Integration des Baugebietes aufzuwerten. Es soll bewusst kein in sich geschlossenes neues Gebiet werden sondern offen und durchlässig für alle Bürger.

Die fußläufige Verbindung durch das neue Baugebiet ist durch die Festsetzung eines Fußweges entlang der Hangkante sowie durch einen Fußweg von Nord nach Süd durch das Gebiet gegeben. Der Fußweg entlang der Hangkante soll angelegt werden, um vorwiegend Abstand der Gebäude zum Biotop zu gewährleisten und andererseits eine Verbindung vom „Im Tal“ in die freie Landschaft zu ermöglichen. Mit einer Breite von 5,0m ist ebenso ausreichend Spielraum zur Gestaltung gegeben. Der Fußweg durch das Plangebiet ist 3,0m breit geplant und führt zur inneren grünen Fläche, die als Spielwiese angedacht ist. Im Norden treffen beide Fußwege aufeinander und führen in die freie Landschaft Richtung Nordwesten über.

## **7.7 Grünordnung**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Würdigung und Erhaltung des bestehenden Biotops als wichtiges Element
- Erhalt des Streuobstbaumbestandes im Osten des Plangebietes
- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Landschaft
- Schaffung von inneren Frei-/Grünflächen zur Begegnung und Auflockerung des Gebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets

Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden. Das bestehende Biotop (Gehölzpflanzungen) im Norden des Geltungsbereiches wird als ortsbildprägendes Element gewürdigt und weiterentwickelt. Im Norden werden die Grundstücke durch die Festsetzung eines Fußweges vom Grünzug abgesetzt. So wird einerseits ein fließender Übergang der umgebenden Landschaft mit dem Wohngebiet sichergestellt, als auch ein ausreichender Abstand der Baufenster zu den Baumkronen, die teils direkt an den Rand des Geltungsbereichs grenzen.

Zwischen den Grundstücken GS 6 und GS 7 sowie GS 29 und GS 30 werden die Baufenster getrennt, hier sind keine Gebäude zulässig. Damit soll der Entstehung einer Frischluftschneise durch das Gebiet hingewirkt werden.

Die Grünfläche in der Mitte des Areals dient einerseits der Begegnung, Auflockerung und zugleich soll die Fläche für Versickerung genutzt werden. Die Anlage von Streuobstbäumen ist hier empfohlen.

Auch die Streuobstbäume im Osten, außerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten werden. Ausnahme bildet der bestehende Baum im Süden des Flurstücks 300/2, der aufgrund der Planung der Verbindungsstraße zu „Im Tal“ weichen muss.

Die Ortsrandeingrünung im Westen ist so dimensioniert, dass eine ökologisch wirksamer Ortsrand hergestellt werden kann und zugleich durch die Begrenzung der Bepflanzung auf 25 % der Fläche gewährleistet ist, dass auch die Wohnqualität dadurch nicht beeinträchtigt wird (Blickbezüge/Verschattung) . Es wird empfohlen, dass dieser Ortsrand einheitlich von der Kommune hergestellt wird und dann an die Eigentümer übergeben wird. In diesem Bereich sind etwaige Geländemodellierungen welche zur Ableitung von Hangwasser aus den westlichen Ackerflächen zu sammeln und gesteuert ableiten zu können.

Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind entsprechend Naturschutzgesetz nicht zulässig. Des Weiteren ist zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung auf den privaten Bauflächen je angefangener 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung (siehe 3.2) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch ist mindestens einer der Bäume straßenbegleitend zu pflanzen. Damit soll auf den Privatflächen eine wahrnehmbare Gliederung und gleichzeitige Durchgrünung des Straßenraums erwirkt werden, was wiederum zu einer Attraktivierung des Wohngebiets führt.

## **8 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO**

### **8.1 Dachgestaltung**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielstellung, mit der neuen Bebauung die regionaltypische Charakteristik des oberschwäbischen Raums aufzugreifen, werden u.a. Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung gemacht, da diese einen wesentlichen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild liefern. Dem folgend wurde für den gesamten Geltungsbereich die für den

oberschwäbischen Raum typische Dachform des Satteldachs festgelegt sowie versetzte Pultdächer zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung von 15 bis 35 Grad ermöglicht ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen.

Eine einheitliche Firstausrichtung von Nord nach Süd wird für die geplanten Gebäude entlang des Ortsrandes sowie für die Gebäude, die als Eingang ins neue Plangebiet stehen, festgesetzt. Es soll eine einheitliche städtebauliche Ordnung erreicht werden in Form eines annähernd homogenen Ortsrandes. Auch die Weiterführung der bereits bestehenden einheitlichen Gebäudeausrichtung entlang des Falkenwegs trägt dazu bei.

Von einer zwingenden Firstrichtung wird innerhalb des Plangebietes abgesehen, da die Ausrichtung der Gebäude im Kontext der restlichen Festsetzungen für die städtebauliche Qualität keine negative Auswirkung hat. Es ist demnach frei wählbar, ob die Gebäude trauf- oder firstständig zum Straßenraum hin errichtet werden. Den Bauherren soll der Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung des Baukörpers individuell seine Wohnsituation, Grundstückseinteilung und -erschließung zu optimieren. Abweichungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung (orthogonale Ausrichtung zur Erschließungsstraße) sind möglich. 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 oder mit Flachdach ausgeführt werden.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel 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 im Altort vorzufinden sind und auch in den Örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne festgesetzt wurden.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen, darf die maximale Breite der Wiederkehre und Zwerchgiebel max. 30% der Gebäudelänge betragen und Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptdach max. 40% der Fläche ausmachen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Sie müssen jedoch in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Mindestabstände zum First bzw. zur Giebelseite müssen eingehalten werden. Aufständereien sind unzulässig.

---

## 8.2 PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 40m<sup>2</sup> 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 mindestens 5,0m 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. Festsetzungen werden zu den wahrnehmbaren Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen getroffen. Zwischen den Grundstücken sowie in den nicht einsehbaren hinterliegenden Gartengrundstücken gelten die Vorgaben gemäß Nachbarrecht.

Vor diesem Hintergrund sind entlang öffentlicher Straßen nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer einheitlichen maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum nicht als eingeeengt. Die Wahrnehmung des Straßen- und Ortsbilds soll nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monoton sein, daher sollen unverhältnismäßig lange, straßenbegleitende Einfriedungen vermieden werden. Blickbeziehungen zwischen Gebäuden und Straßen müssen ermöglicht werden.

Dem folgend sind Sichtschutzmatten nicht zulässig. Mauern und Mauerscheiben als Einfriedung sind lediglich als unterbrechende Elemente bis zu einer Gesamtlänge von 50% der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

Generell müssen sich Einfriedungen hinsichtlich des Baustoffes und der Farbgestaltung dem Gebietscharakter anpassen und 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.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

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

## 9 Umweltprüfung und Auszug Umweltbericht

Die Stadt Mengen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Falkenweg-Erweiterung" zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes am Nordwestrand des Ortsteiles Rosna.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Nordwestrand des Ortsteiles Rosna in der Stadt Mengen und hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 302 und 303 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 305/2 und 534 der Gemarkung Rosna.

Das Plangebiet wird im Westen und Südwesten durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Süden, Osten und Norden befinden sich Wohnbauflächen. Im Norden befindet sich zudem ein geschütztes Biotop (Biotopnummer: 179214371510, Feldgehölz nordwestlich Ortsteil Rosna) mit Hangkante, welches direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt.

Das Projektgebiet fällt einheitlich ohne große Geländesprünge von Norden (614 m ü NHN) nach Südosten (599 m ü NHN) um ca. 15 m ab. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine begrünte Hangkante. Das Gelände fällt dort abrupt um rund 10 m ab.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiet) geschützten Flächen. Zudem liegen keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, geschützten Landschaftsteile oder Naturdenkmale im Untersuchungsraum. Die genannten Schutzgebiete befinden sich in einer ausreichenden Entfernung zum Projektgebiet, so dass durch die vorliegende Planung keine projektbedingten Beeinträchtigungen auf diese Schutzgebiete zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich liegt in einem südlichen Ausläufer des Naturparks „Obere Donau“. Da keine landschaftsprägenden Strukturen durch die Umsetzung der gegenständlichen Planung zerstört werden, die angrenzenden Bebauungen ebenfalls innerhalb des Naturparks liegen und der Naturpark nördlich auch Abbaugebiete (Vorbelastungen) mit einschließt, wird nicht von einer erheblichen Störung oder einem Verstoß hinsichtlich der Ziele und Zwecke des Naturparks ausgegangen.

Unmittelbar im Norden an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Biotop „Feldgehölz nordwestl. OR Rosna“ (Biotopnummer 179214371510), das eine relevante Struktur für Natur und Landschaft darstellt. Es befinden sich keine weiteren geschützten Biotope direkt an das Plangebiet angrenzend, allerdings ist der Streuobstbestand mit über 10 Bäumen und einer Fläche von über 1.500 m<sup>2</sup> östlich des Geltungsbereichs schützenswert und zu erhalten (vgl. § 4 Abs. 7 LLG und § 33a NatSchG).

Das Wasserschutzgebiet „Rosna“ erstreckt sich über weite Teile der Ortschaft Rosna sowie östlich davon. Die Zone I erstreckt sich rd. 450 m, die Zone II ca. 370 m und die Zone III rd. 100 m östlich des Plangebietes, wobei das Gelände von West nach Osten deutlich abfällt.

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. Eine höhere Beeinträchtigungsintensität ergibt sich für die Schutzgüter Boden und Fläche.

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

*Tabelle 2: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Schutzgut	Bestand	Auswirkungen			Ergebnis
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering	gering-mittel	gering-mittel	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering-mittel	mittel	mittel	gering-mittel	mittel
Fläche	hoch	hoch	hoch	hoch	hoch
Boden	mittel	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering-mittel	gering	mittel	gering	gering-mittel
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	mittel	gering	gering-mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering-mittel	gering	gering	gering	gering

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 219.592 Ökopunkten ergibt, die durch die Stadt Mengen erworben werden.

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens werden keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten in Anspruch genommen. Bei Verwirklichung der vorliegenden Planung ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG § 44 Abs. 1 zu erwarten.

---

## 10 Artenschutzfachliche Belange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss sichergestellt werden, dass der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Gemäß § 44 gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als planungsrelevant.

Um einen Überblick über wertgebende Arten im Gebiet zu bekommen, wurden die allgemein zugänglichen Umweltdaten im online Kartendienst des LUBW abgefragt. Außerdem erfolgte eine Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept des LUBW mit folgenden Maßgaben:

- Kreisauswahl: Sigmaringen
- Gemeindeauswahl: Mengen
- Habitatauswahl:
  - D2.2.2 Grünland frisch und nährstoffreich
  - D4.1 Lehmäcker
  - D6.1.2 Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte
  - D6.1.3 Gebüsche und Hecken feuchter Standorte
  - D6.2 Baumbestände

Die Habitatauswahl entspricht den vorkommenden Biotoptypen innerhalb des Eingriffsbereichs.

Im Informationssystem Zielartenkonzept des LUBW (Stadt Mengen, Habitatstruktur Lehmäcker) sind folgende planungsrelevante Zielarten aufgelistet:

- **Brutvogelarten:** Baumfalke (*Falco subbuteo*), Baumpieper (*Anthus trivialis*), Dohle (*Corvus monedula*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Grauammer (*Emberiza calandra*), Grauspecht (*Picus canus*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Kuckuck (*Cuculus canorus*), Rebhuhn (*Perdix perdix*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Wachtelkönig (*Crex crex*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Wendehals (*Jynx torquilla*)
- **Fledermäuse:** Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- **Säugetiere ohne Fledermäuse:** Biber (*Castor fiber*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)
- **Reptilien:** Zauneidechse (*Lacerta agilis*)
- **Schmetterlinge:** Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*)

Die Zauneidechse bevorzugt wärmebegünstigte Standorte mit einem Mosaik aus Rohbodenflächen, Sonnplätzen, schütterer Vegetation und einzelnen Büschen. Wichtig sind auch grabbare Substrate zur Eiablage. Da diese Strukturen im Geltungsbereich fehlen, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden. Der Nachtkerzenschwärmer ist auf Bestände seiner Raupenfutterpflanzen angewiesen, in der Regel auf Weidenröschen (Gattung *Epilobium*), seltener auch Nachtkerzen (*Oenothera*) und Königskerzen (*Verbascum*). Diese fehlen im Geltungsbereich, daher kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden. Fledermäuse können die nördlich des Geltungsbereichs gelegene Hecke als Leitlinie und Jagdhabitat nutzen. Daher müssen die Bereiche der Heckengehölze von der Außenbeleuchtung ausgenommen werden. Insgesamt ist die Beleuchtung im Geltungsbereich insektenfreundlich zu gestalten. Die Farbtemperatur der verwendeten Leuchtmittel sollte maximal 3.000 Kelvin betragen, der Lichtpunkt sollte nach unten gerichtet sein, sodass die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen, die Leuchtquelle muss staubdicht eingekoffert sein.

Ein Vorkommen der im Zielartenkonzept aufgeführten Brutvogelarten konnte nicht im Voraus ausgeschlossen werden, daher wurde die Fläche in drei Begehungen (siehe Tabelle 3) untersucht. Die Erfassung der Vögel erfolgte mit Hilfe eines Fernglases sowie akustisch über den artspezifischen Gesang. Die Begehungen wurden im Zeitraum zwischen Sonnenaufgang bis ca. 2 Stunden nach Sonnenaufgang bei günstiger Witterung (kein Regen, kein starker Wind) durchgeführt. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet jeweils mindestens eine halbe Stunde untersucht (Kartierer: Michael Wanger, B. eng. Umweltsicherung). Die beobachteten Vogelarten sind in Tabelle 4 aufgelistet. Zudem sind die Reviermittelpunkte planungsrelevanter Arten in Abbildung 8 dargestellt.

Tabelle 3: Kartier-Termine und Witterung

Datum	Wetter	Kartierung
06.04.2021	10% Bedeckung, leichter Wind, 0°C, trocken	Brutvögel
26.04.2021	40% Bedeckung, mäßiger Wind, 6°C, trocken	Brutvögel
12.05.2021	80% Bedeckung, mäßiger Wind, 7°C, trocken	Brutvögel

Tabelle 4: Erfasste Vogelarten mit Brut- und Rote-Liste-Status

	Artname	Wissenschaftlicher Name	RLBW	RLD	Status	Bemerkung
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	-	Bv	Im Siedlungsbereich
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	*	-	Bv	Im Siedlungsbereich
3	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	Bv	2 BP im Westen
4	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	Bv	Im Siedlungsbereich
5	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	V	Bv	In Hecke

	Artname	Wissenschaftlicher Name	RLBW	RLD	Status	Bemerkung
6	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	-	Bv	Im Siedlungsbereich
7	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	Bv	Im Siedlungsbereich
8	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	-	Bv	Im Siedlungsbereich
9	Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	V	-	Üfl	
10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	*	-	Bv	In Hecke
11	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	-	Üfl	
12	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	*	V	Ng	
13	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	*	-	Ng	
14	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	3	Bv	Im Siedlungsbereich
15	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	-	Bv	In Hecke
<b>Legende:</b> RLBW = Rote Liste Baden-Württemberg RLD = Rote Liste Deutschland - = nicht gefährdet 0 = ausgestorben oder verschollen 1 = vom Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet R = extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt V = Arten der Vorwarnliste D = Daten defizitär			Bv = Brutverdacht Ng = Nahrungsgast Üfl = Überfliegend			

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Brutvögel festgestellt. Im angrenzenden Siedlungsbereich brüten Haussperlinge, Feldsperlinge und Stare an den Gebäuden und in aufgehängten Nistkästen.

In der biotopkartierten Hecke im Norden brüten vorwiegend ungefährdete Allerweltsarten wie Amsel, Rotkehlchen, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke. Daneben wurde aber auch ein Brutpaar der Goldammer (in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste) festgestellt. Durch die geplante Bebauung wird die Hecke nicht unmittelbar beeinträchtigt, allerdings kommt es z.B. durch Baulärm, Haustiere etc. zu einer gewissen Beeinträchtigung. Goldammern brüten jedoch auch an Siedlungsrändern, da sie ein gewisses Maß an Störungen tolerieren. Zudem wird durch den geplanten Feldweg und durch planerische Festsetzungen ein Abstand von mindestens 10 Metern zu der Hecke eingehalten. Daher ist nicht davon auszugehen, dass das Revier aufgegeben wird, zumal eine Verlagerung des Reviermittelpunkts

nach Westen möglich ist. Dort wurden keine weiteren Goldammern festgestellt. Es ist nicht von einer Betroffenheit der Art auszugehen.



Abbildung 8: Ermittelte Revierzentren planungsrelevanter Brutvögel. Der Geltungsbereich ist schwarz gestrichelt umrandet. FI – Feldlerche, Fs – Feldseperling, G – Goldammer, Hs – Haussperling, S – Star

Westlich des Geltungsbereichs wurden zwei Brutpaare der Feldlerche ermittelt. Die Feldlerche ist eine typische Offenlandart, die empfindlich auf vertikale Kulissen (z.B. Bäume, Gebäude, Hecken) reagiert. Überschlägig gilt, dass Abstände von ca. 150 m zu Siedlungen eingehalten werden. Die festgestellten Reviermittelpunkte liegen ca. 190 m und 350 m von dem geplanten Siedlungsrand entfernt, daher ist mit keiner Betroffenheit zu rechnen.

Bei den weiteren beobachteten Arten handelt es sich entweder um allgemein häufige und nicht gefährdete Allerweltsarten oder um nur zufällig überfliegende Individuen. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Insgesamt sind bei der Realisierung der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG absehbar.

Bei großen Glasflächen an den Gebäuden kann es zu einem signifikantem Tötungsrisiko durch Vogelschlag kommen. Große Glasflächen sind daher auf geeignete Weise gegen Vogelschlag zu sichern. Dazu können diese Glasflächen bspw. in kleinere Kompartimente unterteilt, mit gut sichtbaren Markierungen versehen oder mit mattiertem Glas gestaltet werden. Dazu wird auf den Leitfadern

---

„Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021) verwiesen.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als mittel anzusehen.

## **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 anfallende Abwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Ostrachtal eingeleitet.

### **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 5: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	6.148 m <sup>2</sup>	18,3 %
<i>Davon Fußwege</i>	<i>1.642 m<sup>2</sup></i>	
Öffentliche Grünfläche	1.390 m <sup>2</sup>	4,1 %
Private Bauflächen	26.122 m <sup>2</sup>	77,6 %
<i>Davon private Grünfläche</i>	<i>1.560 m<sup>2</sup></i>	
Größe des Geltungsbereiches	33.660 m <sup>2</sup>	100 %