

Stadt Mengen, Ortsteil Ennetach
Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan „Brendlesäcker - Im Winkel“, Bereich „Im Winkel“



Begründung

Stand 07.02.2017 - Satzungsbeschluss

Achim Ketterer
Freier Stadtplaner

Kovacic  Ingenieure
Beratende Ingenieure

Verfahrensführende Gemeinde

Stadt Mengen
Bürgermeister Stefan Bubeck
Hauptstraße 90
88512 Mengen

Sachbearbeitung:
Andreas Steck

Telefon 07572-607-110
Mail andreas.steck@mengen.de

Auftraggeber

Kovacic Ingenieure GmbH
Herr Madlener
Josefinenstraße 7
72488 Sigmaringen

Telefon 07571-6450-12
Mail madlener@kovacic.de

Auftragnehmer

Achim Ketterer – Freier Stadtplaner
Herr Ketterer
Mohlstraße 116
78532 Tuttlingen

Telefon 07461-9101606
Mail achim.ketterer@t-online.de

Begründung

1 Anlass der Planung

Ennetach bildet den größten Teilort des Unterzentrums Stadt Mengen mit ca. 1.600 Einwohnern. Derzeit sind die Innerörtlichen Entwicklungspotentiale ausgeschöpft oder aufgrund der Besitzverhältnisse kurzfristig nicht verfügbar. Der aktuelle Bedarf kann kurzfristig nur über die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche „Winkel“ abgedeckt werden. Zur Sicherung und nachhaltigen Entwicklung des Teilortes Ennetach hat die Stadt Mengen daher beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufzustellen.

Die Fläche „Im Winkel“ bildet den ersten Teilabschnitt des geplanten Wohngebietes „Brendlesäcker – Im Winkel“

2 Planungsraum

Das rd. 1,25 ha große Plangebiet liegt im Westen am Ortsrand von Ennetach am Fuße des Hipfelsberges. Der Bereich „Im Winkel“ wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 235/1, sowie Teilflächen der Flurstücke 521, 520, 518, 515 und 359/17 (Holzstraße).

Östlich und nördlich schließt sich die bestehende Ortslage an, im Westen und Süden Grünlandflächen bzw. Auebereiche der Ennetacher Ablach.

Der parallel verlaufende Bahndamm trennt das Wohngebiet von der Ablach selbst. Der Trögebach verlief als begradigter Bach entlang der Holzstraße und floss außerhalb des Plangebiets verdolt in die Ennetacher Ablach.

Die Erschließung soll über die Holzstraße erfolgen.

Derzeit befindet sich im Planungsraum noch ein erdangefüllter Trinkwasserbrunnen (außer Betrieb) der Stadtwerke Mengen. An der östlichen Planungsraumgrenze, außerhalb des Planungsraumes, grenzt eine Trafostation an.

3 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich ist im beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellt.

4 Regionalplan

Gemäß Regionalplan Bodensee–Oberschwaben (1996) wird das Plangebiet von Norden, Westen und Osten von dem regionalen Grünzug Nr. 15 umschlossen. Das Gebiet „Im Winkel“ ragt mit seiner Ortsrandeingrünung in den Regionalen Grünzug hinein. Durch die naturnahe Verlegung des Trögebachs und Abrücken der Wohnbebauung vom Feldweg um ca. 20m wird der Regionale Grünzug nicht beeinträchtigt / tangiert.

5 Vorbereitende Bauleitplanung

(1) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des GVV Stadt Mengen befindet sich in einem Änderungsverfahren. Der Landschaftsplan befindet sich zeitgleich in Aufstellung. Das Plangebiet wird als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der B-Plan ist aus dem aktuellen Stand des FNP (30.03.2016) entwickelt.

6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsraum befinden sich im Besitz der Stadt Mengen.

7 Schutzgebiete und ökologische Belange

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes sind ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Dieser bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Auf den Bericht und die Zusammenfassende Erklärung wird verwiesen.

8 Ziele und Zweck der Planung - Planungsleitbilder

(1) Allgemein

Entwicklung eines städtebaulich qualitätvollen Baugebietes zur Deckung des aktuellen Bedarfes in der Gemeinde.

(2) Städtebau

Entwicklung eines kompakten und gut eingegrünten Siedlungskörpers am Ortsrand. Sparsame und übersichtliche Erschließung - kurze Wege und umweltfreundliche Mobilität sind weitere Leitbilder. Als Grundlage der Bebauungsplanung wurden im Vorfeld Städtebauliche Entwürfe in Varianten entwickelt. Ein Planungsziel war auch eine naturnahe und landschaftsgerechte Führung des Trögebaches, der bisher als begradigter Bach entlang der Holzstraße verläuft. Grundlage des B-Planes bildet die Variante 3 des Städtebaulichen Entwurfes mit dem naturnahen Verlauf des Trögebaches am Ortsrand.



Städtebaulicher Vorentwurf – Variante 3



Städtebaulicher Entwurf Bereich „Im Winkel“

(3) Baustruktur - Wohnquartiere

Entwicklung flexibler Quartiere, die moderne Bauformen, wie z.B. „kosten- und flächensparendes Bauen“, „energieeffizientes“ und „solares Bauen“ ermöglichen. Die Quartiere und Grundstücke sind so geschnitten, dass bei veränderten Nachfragebedingungen andere Zuschnitte und Einteilungen möglich sind.

Der Schwerpunkt der Bebauung liegt im Bereich Freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser.

(4) Öffentliche Räume - Stadtraumgestaltung

Die Öffentlichen Räume stellen sich im Baugebiet hauptsächlich als Erschließungsflächen dar. Durch die Art der Oberflächengestaltung und ihre Materialität soll ein qualitätvoller Öffentlicher Raum entstehen. Die Breiten sind auf das notwendige Minimum reduziert, die Oberflächen niveaugleich ausgebildet.

(5) Grünordnung, Grünflächen, Freizeitflächen

Das grünordnerische Konzept zum Bebauungsplan wird im Umweltbericht ausführlich dargelegt. Schwerpunkt ist die Ortsrandeingrünung und die Schaffung eines „Grünen Gerüsts“ innerhalb des Baugebietes.

9 Erschließung - Verkehr

Das geplante Wohngebiet wird über die Gemeindestraße „Holzstraße“ erschlossen. Auf eine Abbiegespur wird verzichtet.

(1) Erschließungssystem

Die Planstraße ist für den Anwohnerverkehr als „Sackgasse“ mit Wendepalette im südlichen Bereich konzipiert. Für den Unterhaltungsdienst – Müllfahrzeuge, Schneeräumung, Feuerwehrfahrzeug usw. - ist eine Durchgangsstraße zur „Holzstraße“ ab der Wendepalette im Einbahnstraßenverkehr vorgesehen.

Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m bis zur Wendepalette stellt eine für das zu erwartende Verkehrsaufkommen angemessene und sparsame Dimensionierung dar. Sie ermöglicht die erforderlichen Erschließungsfunktionen und bietet genügend Potential für eine gut gestaltete Wohnstraße.

Die vorgesehene Einbahnstraße ab der Wendepalette hat eine Fahrbahnbreite von 3,25 m, wobei eine Aufweitung im südöstlichen Bereich entsprechend den geforderten Schleppkurven für Müll- und Feuerwehrfahrzeugen vorgesehen ist.

(2) Öffentliche Stellplätze

Im Plangebiet ist eine kleine Anzahl von öffentlichen Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße und der Anschlussstelle der Erschließungsstraße an die „Holzstraße“ vorgesehen.

(3) ÖPNV - Anbindung

Im naheliegenden Ortskern sind ÖPNV-Verbindungen vorhanden und gut erreichbar.

(4) Geh- und Radwegverbindungen

Ein Ziel der Bebauungsplanung ist die umweltfreundliche Mobilität und ein attraktives Wegesystem. Entlang der Holzstraße ist eine Fortführung des bestehenden Gehwegs bis zur Anbindung der Erschließungsstraße des Baugebiets vorgesehen. In der Erschließungsstraße selbst ist kein Gehweg geplant. Eine zusätzliche Fußwegeverbindung ist an der südwestlichen Ecke der Erschließungsstraße über den „Trögebach“ in westlicher Richtung mit Anbindung an das vorhandene Wegenetz vorgesehen. Die Radwegeverbindung von Ennetach nach Zielfingen in westlicher Richtung verläuft direkt am nördlichen Rand des Baugebiets, damit ist das

Baugebiet direkt an das örtliche und überörtliche Radwegenetz angebunden.

10 Bauabschnitte

Dieser erste Abschnitt „Im Winkel“ des geplanten Gesamtgebietes „Brendlesäcker – Im Winkel“ soll in 2 Abschnitten realisiert werden. Der erste Abschnitt geht bis zur jetzigen HQ-100-Linie. Der 2. Abschnitt, südlich der HQ-100-Linie wird mittelfristig nach Aufhebung des Bebauungsverbot im Überschwemmungsbereich realisiert.

11 Technische Infrastruktur – Energiekonzept

(1) Abwassersystem

Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert, d. h. es werden zwei Entwässerungsleitungen, eine für das Schmutzwasser und eine für das gesamte anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke und der Straßen verlegt.

(2) Schmutzwasser

Die Sammlung und Ableitung erfolgt in einer separaten Schmutzwasserleitung im Freispiegel mit Anschluss an ein Schmutzwasserpumpwerk in der südwestlichen Ecke der Erschließungsstraße als Doppelpumpwerk. Von dort erfolgt die Förderung des Schmutzwassers über eine Druckleitung in die bestehende Mischwasserleitung in der „Holzstraße“ mit Weiterleitung und Reinigung auf der Kläranlage Mengen.

(3) Regenwasser, Oberflächenwasser

Die Sammlung und Ableitung der Oberflächenstraße der Grundstücke und der Erschließungsstraßen erfolgt in einer separaten Regenwasserleitung im Freispiegel mit Anschluss an den „Trögebach“. Die Grundstücke mit direkter Angrenzung an den „Trögebach“ können das Oberflächenwasser auch direkt an den „Trögebach“ anschließen.

(4) Dränleitungen

Sollten im Zuge der Baugrunduntersuchungen oder während der Erschließung Dränleitungen erforderlich werden, so werden dies direkt an den „Trögebach“ angeschlossen.

(5) Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz in der „Holzstraße“ gesichert. Der Anschluss erfolgt als Ringleitung.

(6) Sonstige Medienleitungen

Der Anschluss ist an das bestehende Versorgungsnetz in der „Holzstraße“ gesichert. In der südwestlichen Ecke der Erschließungsstraße ist für die DSL-Anbindung ein KVz (Kabelverzweiger) vorgesehen.

(7) Elektro-/ Stromversorgung

Der Anschluss ist an das bestehende Versorgungsnetz in der „Holzstraße“ gesichert.

(8) Gasversorgung

Der Anschluss ist an das bestehende Versorgungsnetz in der „Holzstraße“ gesichert.

12 Baugrund

(1) Bodengutachten

Ein Bodengutachten wird nicht erstellt. Aus den angrenzenden Bereichen und Maßnahmen liegen genügend Informationen zu dieser Thematik vor.

13 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

(1) Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen, lässt aber einen gewissen Spielraum für nicht störende Nutzungen zu.

(2) Zulässige Grundfläche

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen, sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

(3) Zulässige Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den zu erwartenden Nutzungen und sollen eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleisten.

(4) Bauweise, Baugrenzen

Durch die festgesetzten Baugrenzen und Bauweisen soll ein hohes Maß an Flexibilität erhalten bleiben, bei gleichzeitiger Wahrung des städtebaulichen Maßstabes.

(5) Zulässige EFH

Die festgesetzte EFH orientiert sich an den geplanten Erschließungsstraßen bzw. am natürlichen Gelände. Sie läßt den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum, bei gleichzeitiger Wahrung des städtebaulichen Maßstabes.

(6) Garagen, Stellplätze

Die Festsetzung von Garagen außerhalb der Baugrenzen ermöglicht den Bauherren die flexible Errichtung von Garagen und Carports. Durch den Mindestabstand von 5 m bei Senkrechtstellung entsteht zusätzliches Parkvolumen außerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen. Der Mindestabstand von 0,5 m dient dem Schutz und der Gestaltung der Öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Vermeidung von Konflikten.

(7) Verkehrsflächen

Entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sind die Trassenbreiten und Querschnitte festgesetzt.

(8) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Damit soll der Parkplatz im Einfahrtsbereich zum Baugebiet planungsrechtlich gesichert werden.

(9) Verkehrsgrünflächen

Die Festlegung dient der planungsrechtlichen Sicherung von Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen und der Durchgrünung des Baugebietes.

(10) Einfahrtsbereich

Hier werden die Einfahrtsbereiche für die Privatzufahrten im Bereich der Längsparkerflächen planungsrechtlich gesichert.

(11) Nebenanlagen

Damit sollen ein qualitätvoller Städtebau und eine gute Siedlungseingrünung planungsrechtlich gesichert werden.

(12) Öffentliche Grünfläche

Landschaftsgerechte Gestaltung und Eingliederung des neuen Ortsrandes in die Landschaft, Optimierung der

Erholungsqualitäten der Landschaft, Erweiterung des Lebensraumes und Aufbau einer Biotopverbundstruktur für Pflanzen und Tiere.

(13) Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Die Bäume stellen eine Strukturaneicherung im zukünftigen Wohngebiet dar, bieten neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und erhöhen die biologische Vielfalt im Plangebiet sowie der näheren Umgebung.

(14) Pflanzung von Straßenbäumen

Durchgrünung des Wohngebietes, hochwertige Gestaltung des Straßenraumes, Lebens- und Rückzugsfunktion für Tiere, Biotopvernetzungsfunktion, bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung, Schattenspender, Maßnahme zur Klimaanpassung

(15) Pflanzung von großkronigen Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft, Raumbildung und Gliederung, Lebens- und Rückzugsfunktion für Tiere, Biotopvernetzungsfunktion, bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung, Schattenspender, Maßnahme zur Klimaanpassung

(16) Begrünung des Verkehrsleitgrüns mit niederen, heimischen und standortgerechten Hecken

Lebens- und Rückzugsfunktion für Tiere, Biotopleitlinien, Durchgrünung des Wohngebietes, bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung

(17) Entwicklung von artenreichem, standortgerechtem Grünland

Aufwertung als Standort für Pflanzen sowie als Lebensraum für Tiere, Verbesserung der biologischen Vielfalt, Biotopvernetzungsfunktion, Erhöhung des Strukturreichtums und des Erlebniswertes, Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes, Förderung Landschaftstypischer Elemente

(18) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die o.g. Maßnahmen gem. § 127 und § 135a BauGB differenziert zugeordnet.

(19) Kein Baurecht bis Wegfall Überschwemmungsgebiet

Die Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg zeigen in großen Teilen des Gebietes der Stadt Mengen Überflutungen. Diese Überflutungsbereiche, die statistisch einmal in hundert Jahren überflutet werden, sind per Gesetz als „Überschwemmungsgebiete“ festgesetzt. Dort gelten gemäß Bundesrecht besondere Vorschriften für alle Nutzer sowie für die Bauleitplanung. Nach den Hochwassergefahrenkarten gilt auch das südwestliche Plangebiet „Im Winkel“ als Überschwemmungsgebiet.

Um Klarheit über das weitere Vorgehen bei bereits geplanten Bauprojekten sowie zur allgemeinen städtebaulichen Entwicklung zu bekommen, wurde deshalb von der Stadt Mengen eine Studie der Hochwassersituation durch das Ingenieurbüro Alwin Eppler GmbH & Co. KG aus Dornstetten beauftragt. Die Stadt Mengen plant mittelfristig innerhalb der nächsten 5 Jahre, die Retentionsleistung von Flächen an der Ablach im Bereich der Zielfinger Seen zu erhöhen um die derzeit festgesetzten unterliegenden Überschwemmungsgebietsflächen zu verkleinern bzw. zu beseitigen. Diese Hochwassermaßnahmen haben eine direkte Auswirkung auf das Überschwemmungsgebiet „Im Winkel“.

Bei einer Veränderung der Hochwassersituation werden die Hochwassergefahrenkarten durch die Regierungspräsidien als Flussgebietsbehörden überprüft und soweit erforderlich fortgeschrieben. Bezogen auf das Plangebiet „Im Winkel“ bedeutet dies, dass mittelfristig durch die neuen Hochwassermaßnahmen der gesamte Planbereich überbaut werden könnte. Bis zur Auswirkung der neuen Hochwassermaßnahmen wird der bestehende Überschwemmungsgebietsbereich mit einem „bedingten Baurecht“ belegt. Erst nach ausdrücklicher Freigabe durch die Flussgebiets- und Wasserbehörden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam.

(20) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des Geltungsbereiches entspricht der im FNP festgelegten Wohnbaufläche.

(21) Maßangaben sind einzuhalten

Die Vermessung von Baugrenzen und Erschließungsanlagen dient der Übersichtlichkeit und schnellen Les- und Nutzbarkeit des Planwerkes für Planer und Bauherren.

14 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

(1) Dachform und Dachneigung

Zum Ortsrand hin soll eine möglichst einheitliche Dachlandschaft gestaltet werden, bei gleichzeitig genügend Flexibilität für die Bauherreninnen. Aus der Fernsicht soll ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild entstehen.

(2) Verkaufsautomaten

Die Erreichbarkeit bestehender Automaten im naheliegenden Ortskern ist ausreichend. Zur Pflege eines qualitativollen Ortsbildes werden solche Automaten daher ausgeschlossen.

(3) Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen als Grünfläche dient der städtebaulichen Gestaltqualität und Minimierung der Versiegelung.

(4) Einfriedigungen

Der Bodenabstand von 10 cm dient den Wanderbewegungen von Amphibien und entspricht dem Vermeidungsgebot.

(siehe Umweltbericht)

Die Zurücksetzung der Einfriedigungen ist aus sicherheitstechnischen Gründen geboten, vor allem in den Bereichen der verkehrsberuhigten Straßenräume. Sie dient aber auch der Gestaltqualität der öffentlichen Räume.

(5) Verwendung offenporiger Beläge

Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers, Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung, Minimierung des Eingriffes in das Ortsbild, ansprechende Gestaltung

(6) Niederspannungsfreileitungen

Aus technischer Sicht sind solche Leitungen heute nicht mehr notwendig – sie können problemlos unterirdisch verlegt werden. Dadurch wird ein qualitativolles Ortsbild gesichert.

(7) Versickerung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gibt vor, dass Niederschlagswässer von neu bebauten Grundstücken schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

15 Auswirkungen der Planung

(1) Städtebauliche Auswirkungen

Die möglichen Flächengrößen, Gebäudedimensionierungen und Nutzungen sind in Verbindung mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und den getroffenen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen angemessen und für das Ortsbild verträglich.

Damit fügt sich das Vorhaben in die Siedlungsstruktur ein.

(2) Verkehrliche Situation

Eine merkliche Mehrbelastung im Binnenverkehr von Ennetach ist nicht zu erwarten. Durch die Ausweisung von Fuß- und Radwegeverbindungen werden die örtlichen Wegeverbindungen erweitert und verbessert.

(3) Auswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange

Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Nachfolgend die Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.

16 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Die Stadt Mengen stellt als Verfahrensträgerin den Bebauungsplan „Im Winkel“ auf, um die Rechtsgrundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung der lokalen Nachfrage in Ennetach zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha.

Der Bebauungsplan sieht am Ortsrand eine Grundflächenzahl von 0,3, im inneren Baufeld von 0,35 und eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von ca. 0,69 ha.

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen, welche durch eine schmale Fahrbahn zu einem Ring geschlossen wird. Eine Fußwegeverbindung verbindet das Wohngebiet nach Süden mit der freien Landschaft.

Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Empfindlichkeit der vorhandenen Umweltschutzgüter sind alle Umweltbelange, also Mensch, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft und die Kultur- und Sachgüter untersuchungsrelevant.

Im Folgenden werden die erwarteten Auswirkungen des Bebauungsplans kurz dargestellt:

(1) Mensch

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Anwohner in der Umgebung sind durch Realisierung der geplanten Bebauung „Im Winkel“ nicht zu erwarten. Eine negative Veränderung des Wohnumfelds sowie auf die Erholungsfunktion und die Gesundheit ist ausgeschlossen. Vielmehr kommt es durch die Verlegung des Trögebachs und der naturnahen Gestaltung des Bachbetts und der Auenbereiche zu einer Aufwertung im Wohnumfeld.

(2) Pflanzen / Biotop / Tiere / Biologische Vielfalt:

Es gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Die Wiesenflächen bleiben teilweise erhalten und erfahren durch vorgesehene Maßnahmen eine Aufwertung. Positiv zu werten ist die Veränderung des Trögebachs. Durch die Verlegung des kanalisierten Bachabschnitts hin zu einem naturnahen Bachabschnitt erfährt der Bach eine nachhaltige Aufwertung mit Entwicklungspotential für Flora / Fauna / Biotop. Für die Biologische Vielfalt bieten auch Hausgärten im Gegensatz zu intensiv genutztem Grünland diverse Habitatstrukturen.

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht erfüllt.

(3) Boden

Durch die Bebauung gehen auf ca. 0,69 ha alle Bodenfunktionen verloren. Die Beeinträchtigung dieser hochwertigen Böden vor allem in Bezug auf die Funktionen Standort für Kulturpflanzen und Filter und Puffer für Schadstoffe sind erheblich. Durch die Bautätigkeit wird es zu Bodenverdichtungen kommen. Der Verlust muss extern kompensiert werden.

(4) Wasser

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, da das anfallende Dachflächenwasser dezentral versickert wird.

Das Plangebiet liegt in potenziellen Überflutungsflächen der Ennetacher Ach. Im Zuge der geplanten Verlegung des Trögebaches wird durch Tieferlegen des gesamten Gewässerbereiches inklusive Gewässerrandstreifen zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Der Retentionsraumverlust durch die geplante Bebauung kann somit komplett wiederhergestellt werden. Die Bachverlegung in einem natürlichen Profil bewirkt eine deutliche Verbesserung der ökologischen Wertigkeit.

(5) Klima / Luft

Mit der Versiegelung von ca. 0,69 ha zusätzlichen Flächen wird das Mikroklima geringfügig verändert. Die Temperatur nimmt im Jahresmittel zu, Frisch- und Kaltluftproduktion werden reduziert. Durch die Pflanzung von Gehölzen wird ein günstiges Lokalklima und die Lufthygiene gefördert (Transpiration, Staub- und Schadstofffilter, Kühlung). Durch die lockere Bebauung wird eine Durchlüftung des Gebietes gewährleistet.

(6) Landschaft / Ortsbild

Bei einer angemessenen qualitätvollen Entwicklung von Architektur und Freiräumen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Umlegung und naturnahe Gestaltung des Trögebachs sowie die qualitätvollen Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird die Beeinträchtigung der Landschaft erheblich gemindert und der Ortsrand aufgewertet.

(7) Kultur- und Sachgüter

Ein Verlust von kulturhistorischen Spuren und traditionellen Kulturlandschaftselementen ist nicht auszuschließen. Die Grünlandflächen entfallen dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Produktion.

(8) Schutzgebiete

Der Ca. 1,3 km nördlich des Plangebietes beginnt das FFH – Gebiet Nr. 7922-342 „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“. In ca. 1,1 km südlicher Entfernung liegt das Vogelschutzgebiet Nr. 7921-401 „Baggerseen Krauchenwies /Zielfingen“. Eine indirekte Beeinträchtigung ist bei beiden Gebieten nach aktuellem Sachstand nicht zu erkennen. Direkt nördlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ (Nr. 4.37.036) an. Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im „Naturpark Obere Donau“. Bei der Ausweisung von Baugebieten sind die Zielsetzungen der Naturparkverordnung und des Naturparkplans in die Abwägung einzubringen.

Im Plangebiet befinden sich keine nach §30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW geschützten Biotope, Waldbiotope oder Wasserschutzgebiete.

**(9) Vermeidungs- / Minimierungs-/
Kompensationsmaßnahmen**

Zur Minimierung der Eingriffe werden auf den privaten Grundstücken sowie im Straßenraum neue Gehölzstrukturen durch Baum- und Heckenpflanzungen geschaffen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken versickert.

Zur internen Kompensation wird im Nordosten des Plangebiets eine artenreiche Wiese entwickelt und mit großkronigen Bäumen bepflanzt.

Die Eingriffe können nicht innerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden. Es verbleiben erhebliche und zu kompensierende Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt und das Schutzgut Boden.

Als externe Kompensationsmaßnahme wird die Aufwertung durch die naturnahe Verlegung des Trögebachs inklusive Baupflanzungen angerechnet.

Nach Umsetzung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind die Eingriffe in alle Schutzgüter als kompensiert zu betrachten.

17 Erschließungskosten

(1) Erschließungskosten 2016

Entwässerung	190.000,00 €
Entwässerung (Neuer Graben)	30.000,00 €
Wasserversorgung	70.000,00 €
Straßenbeleuchtung	30.000,00 €
DSL Kabellehrrohre	10.000,00 €
Baunebenkosten	55.000,00 €
Gesamtkosten brutto	505.000,00 €

(2) Erschließungskosten geplanter Endausbau

Straßenbau und Beleuchtung	248.000,00 €
Baunebenkosten	55.000,00 €
Gesamtkosten brutto	278.000,00 €

18 Flächenbilanz

(1) Bilanz vom 07.02.2017

	Fläche in m ²	Anteil in %
Gesamtfläche		
Bruttowohnbauland	12.553,00 m ²	100,00 %
Nettowohnbauland	9.118,89 m ²	72,64 %
Öffentliche Grünflächen	688,02 m ²	5,48 %
Verkehrsflächen	2.746,09 m ²	21,88 %

19 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss GR	30.03.2010
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	08.04.2010
Scoping	17.03.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12.04 - 23.04.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung	30.04 - 04.06.2010
Auslegungsbeschluss GR	10.05.2016
Bekanntmachung Auslegungsbeschluss	09.06-2016
Planauslage	20.06 - 19.07-2016
Behördenbeteiligung	06.2016

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

Aufgestellt:

Tuttlingen, 07.02.2017

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

Anerkannt:

Mengen, 07.02.2017

Stefan Bubeck – Bürgermeister