

Begründung
zum Bebauungsplan „Hinterdorf – 1.Änderung“
Gemarkung Rulfingen

1. Anlass zur Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterdorf – 1.Änderung“ beabsichtigt die Stadt Mengen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen zur Änderung der bisherigen Erschließung und zur Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Hinterdorf im Ortsteil Rulfingen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die der Stadtverwaltung Mengen vorliegende Anfrage auf Wohnbauflächen. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Bauland für Wohnen Rechnung. Die Verfügbarkeit der Flächen und die künftige verkehrliche Anbindung an die Erschließungsstraße sind gesichert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die bisher als Sackgasse geführte Erschließung des südlichen Bereiches durch eine Ringstraße mit Anbindung an die Döllenstraße geplant.

Mit Erweiterung des Geltungsbereiches wird ermöglicht, dass an die Döllenstraße beidseitig angebaut werden kann.

Mit der Änderung wird erreicht, dass durch die Veränderung der Baugrenze und der Abwandlung der neuen Grundstückszuschnitte einige Grundstücke größer und dadurch attraktiver werden; Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Dazu wird die Satzung in einigen wesentlichen Punkten geändert. Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll über einen qualifizierten Bebauungsplan gesichert werden.

In einem Teilabschnitt auf den Flurstücken Nr.2843, 2844, 2845, 2846, 2847 und 2848 wird durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung die frühere Satzung ausgewiesen.

2. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterdorf“ vom 19.11.1997 umfasste eine Fläche von ca. 60.206 m² (ca. 6,02 ha). Die Fläche der Erweiterung des Bebauungsplans „Hinterdorf – 1.Änderung“ vom 10.08.2015 umfasst eine Fläche von ca. 5.331 m²; davon sind

- 1.144 m² Bauflächen.
- 2.329 m² Öffentliche Grünflächen
- 1.858 m² Flächen für Naturschutz

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterdorf“ – 1.Änderung“ mit der Erweiterung dann eine Fläche von ca. 6,55 ha (ca. 65.537 m²). Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Eichenstraße
- im Osten durch die Döllenstraße und den Verlauf des Lohbaches
- im Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen des FlStNr. 609
- im Westen durch die Gländstraße und dessen Verlängerung als Feldweg FlStNr.2597/1

3. Regionalplanerische Vorgaben

Der Regionalplan weist im Geltungsbereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen-Hohentengen-Scheer zwei regionale Grünzüge aus, die als zusammenhängende Landschaften zu erhalten sind. Als regionaler Grünzug (regionale Freihalteflächen) ist auf den Gemarkungen Mengen und Rulfingen das Ablachtal zwischen Meßkirch und Mengen ausgewiesen.

Ziel ist es, die Sicherung der ökologisch wertvollen Biotopflächen und des Landschaftsbildes in den Tal- und Hanglagen des Ablachtales, die Sicherung der Erholungsflächen im Bereich der Krauchenwieser Seen, des Krauchenwieser Parks und der stadtnahen Erholungsflächen westlich von Mengen und die Wahrung der räumlichen Gliederung zwischen Mengen und Rulfingen sowie zwischen Krauchenwies und Meßkirch (Gefahr der Zersiedelung) zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan „Hinterdorf – 1.Änderung“ liegt nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges. Die regionalplanerischen Ziele werden in diesem Bereich mit der Planung nicht beeinträchtigt.

4. Übereinstimmung mit dem FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mengen, 1. Fortschreibung ist der überwiegende Bereich der Änderung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Teil der Flurstücke FlstNr. 602/6 und 602/4 im Osten der Änderung ist noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan von 2011 ist die Erweiterungsfläche des bisherigen Geltungsbereiches als Außenbereich ausgewiesen. Der bestehende Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst und den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohngebiet berücksichtigen. Die im genehmigten Flächennutzungsplan vorgenommene Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen untereinander sowie das Verhältnis bebauter und landwirtschaftlich wertvoller Freiflächen wird durch die beabsichtigte Fortschreibung und durch die Planfestsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert.

Im Sinne der Raumordnung mit den Vorgaben zu einem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden wird beantragt, für über die im FNP GVV Mengen bisher als Wohnbauflächen ausgewiesene Fläche die vorgesehene zusätzliche Flächenausweisung von 0,53 ha Wohnbauflächen an dieser Stelle dafür 0,59 ha an im FNP GVV Mengen ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen „Am Sonnenrain“ der Gemarkung Rulfingen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Die Änderung des Bebauungsplans steht damit nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, sondern entwickelt diese weiter und differenziert sie.

Es ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterdorf – 1.Änderung“ in Rulfingen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets in keinem Falle entgegenstehen wird (§ 8 Abs. 4 BauGB).

5. Städtebauliche Abwägung

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Mit den Festsetzungen von Bauflächen an beiden Seiten einer bestehenden Erschließungsstraße wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und ein Höchstmaß an Flächen sparerer und wirtschaftlicher Erschließung des Baugebiets ermöglicht.

Aufgrund der beabsichtigten Überplanung des Baugebiets ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaftspflege jedoch in bestimmtem Maße beeinträchtigt. Dieses gilt es im Rahmen eines naturverträglichen Ausgleiches adäquat zu berücksichtigen. Im Umweltbericht wird daher ausführlich auf die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes eingegangen.

6. Standortabwägung

Die Stadt Mengen verfügt aktuell über ausgewiesene Wohnbaugebiete in Rulfingen in diesem Gebiet. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten, mit der Steigerung der Attraktivität durch Änderungen in der Satzung durch Berücksichtigung heutiger Umweltbelange und im Hinblick auf die vorhandene Erschließung mit der Anbindung beider Straßenseiten wird die Entwicklung dieses Gebietes hier ermöglicht.

7. Bebauung und Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das geplante Baugebiet ist entsprechend der angestrebten Nutzung eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ein Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr. 2-3 BauNVO (2.die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3.Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2.sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3.Anlagen für Verwaltungen, 4.Gartenbaubetriebe, 5.Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend § 16 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Durch Planeintrag sind zwei Bereiche davon unterschiedlich ausgewiesen mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und einer GFZ von höchstens 0,4 bzw. 0,8. Hier gilt die Satzung unverändert.

8. Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Die zur Flächenerweiterung erforderlichen Grundstücksflächen liegen aktuell im Außenbereich der Gemarkung Rulfingen, angrenzend an bereits bestehende Wohnbauflächen. Es ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Erfordernis eines Umweltberichts mit Nachweis entsprechender Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Grünordnungsplans notwendig (siehe auch Ziffer 4 Absatz 2).

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die künftige verkehrliche Haupteerschließung ist über die Döllenstraße und den Kastanienweg, welche ausgebaut werden, gewährleistet.

9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Stadt Mengen gesichert.

9.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des häuslichen Abwassers ist gesichert. Die Abwässer können an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Döllenstraße angeschlossen werden.

Nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern ist in das bestehende Trennsystem einzuleiten.

Das Oberflächenwasser aus den Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist erst nach einer Vorreinigung über eine belebte Bodenschicht flächenhaft dezentral zu versickern.

9.4 Sonstige Versorgungsträger

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem Netz der EnBW versorgt.

10. Kosten

Kosten für die Erschließung werden im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung ermittelt.