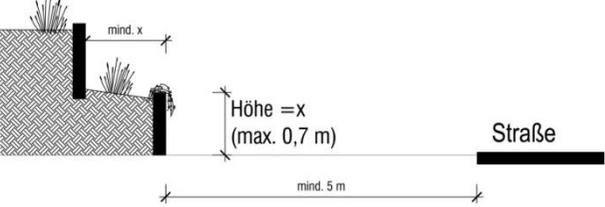


	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.	Landratsamt Konstanz vom 22.12.2017		Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	<p>Wie bereits im Rahmen der Begründung aufgeführt ist der geplante Bebauungsplan nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Zu Ziffer VI.2 der Begründung geben wir zu bedenken, dass ein Mindestgrenzabstand aus städtebaulichen Gründen zwar durchaus festgesetzt werden kann, möchten aber darauf hinweisen, dass derartige Festsetzungen in der Regel auch nachbarschützend auszulegen sind und folglich Unterschreitungen dieses (seitlichen) Mindestabstands in der späteren Genehmigungspraxis von Bauvorhaben im Plangebiet ausgeschlossen sein dürften.</p> <p>Die Regelung in Ziffer VII.4 bezüglich Mauern bitten wir kritisch zu überdenken. Nach den bisherigen Erläuterungen zu den vorherrschenden topographischen Verhältnissen im Bebauungsplangebiet werden Höhenunterschiede auch innerhalb einzelner Baugrundstücke, der natürlichen Eigenart des Geländeverlaufs geschuldet, vorhanden sein. Im Rahmen der Abwägung bitten wir die Interessen der Bauherren an einer möglichst großflächigen Ausnutzung ihres Baugrundstücks zu berücksichtigen. Denn die praktische Erfahrung mit derartigen Festsetzungen zeigt, dass eine spätere bauordnungsrechtliche Durchsetzung entsprechender örtlicher Bauvorschriften bereits häufig aus Verhältnismäßigkeitsgründen ausscheiden muss. Denn bei entsprechenden Höhenunterschieden innerhalb der Baugrundstücke erscheint es kaum verwunderlich, dass (auch geringfügige) Geländeanschlüpfungen, welche wiederum Stützmauern erforderlich machen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Es kann unter Berücksichtigung der grundsätzlich grundrechtlich verankerten Baufreiheit der Bauherren nicht verkannt werden, dass diese durch derartige Maßnahmen ihre Vorgärten und Terrassenflächen zumindest durch teilweises Einebnen des Geländes nutzbar machen wollen.</p>	<p>Das Planungsgebiet ist in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Eine Berichtigung ist nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die im Vorentwurf angeregte Erhöhung der Mindestgrenzabstände auf 4 m wird nicht weiter verfolgt, um Probleme bei der Grundstücksausnutzung zu vermeiden.</p> <p>Hier sollen nur Mauern als Einfriedungen ausgeschlossen werden, nicht aber als Stützmauern. Die Art und Höhe von Stützmauern sollte aber geregelt werden, um unschöne Verbauungen zu vermeiden. In den örtlichen Bauvorschriften werden entsprechende Regelungen aufgenommen:</p> <p>2.4 Stützmauern sind senkrecht, verputzt oder mit Naturstein herzustellen.</p> <p>Sie sind mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche und 1 m von benachbarten Grundstücksgrenzen zurückzusetzen. Sie dürfen grundsätzlich eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.</p> <p>Bei hintereinander liegenden Stützmauern ist der Böschungsfuß der oberen Stützmauer mindestens um deren Höhen gegenüber der unten stehenden Stützmauer zurückzusetzen.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Die topographischen Gegebenheiten bitten wir auch insbesondere bei der Festsetzung etwaiger EFHs im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>	 <p>Das Gelände ist, wenn erforderlich, entsprechend anzuböschern.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind seitliche Stützmauern von Grundstückszufahrten und Kellerausgängen sowie über das Gelände hinausragende Teile von Tiefgaragen, wenn diese einen Abstand von mindestens 5 m der öffentlichen Verkehrsfläche und 1 m von benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten.</p> <p>Die Anregung hinsichtlich der Festsetzung der EFH wird berücksichtigt.</p>
1.2	Denkmalpflege	<p>Der geplante Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Amtsgarten“ grenzt im Osten unmittelbar an die westliche Grenze des Geltungsbereiches der Gesamtanlagensatzung „Stadtanlage Tengen“ gemäß § 19 DSchG mit ihrer historisch geprägten mittelalterlichen und geschlossenen Bebauung.</p> <p>Hinsichtlich des schutzwürdigen Erscheinungsbildes der historischen Altstadtbebauung erscheint es aus denkmalpflegerischer Sicht prüfenswert zu sein, ob dieses durch die im Osten gelegene geplante Hausgruppe (Reihenhäuser) – auch von einem weiter westlich befindlichen Betrachtungsstandort – beeinträchtigt werden würde.</p> <p>Es wird daher angeregt, zu prüfen, ob eine Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern an Stelle der Hausgruppe bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbildes der Altstadt verträglicher wäre.</p> <p>Gegen die sonstigen textlichen- und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Im Amtsgarten" bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Bebauung wurde geprüft. Die Bebauung liegt so viel tiefer, dass eine Beeinträchtigung der historischen Altstadtbebauung nicht eintritt. Vielmehr wird durch die vorgeschlagene Bebauung ein angemessenes Gegenüber geschaffen. Die Firsthöhen werden exakt über NN festgesetzt, um die maximal mögliche Höhenentwicklung sicherstellen zu können.</p> <p>Festgesetzt wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise, so dass hier alternativ auch eine Einzel- oder Doppelhausbebauung realisiert werden und auf den Bedarf der zukünftigen Bewohner eingegangen werden kann.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.3	Forstverwaltung	Durch den Bebauungsplan der Stadt Tengen werden keine forstlichen Belange tangiert.	Kenntnisnahme
1.4	Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan ergeben sich dazu von hier aus keine fachlichen Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
1.5	Kreisarchäologie	<p>Aus dem oben angeführten Bereich sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da das Plangebiet unmittelbar an die mittelalterliche Altstadt von Tengen grenzt, können unbekannte archäologische Fundstellen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Wir empfehlen archäologische Baggerschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie im Plangebiet durchzuführen, um möglicherweise vorhandene flächige archäologische Befunde frühzeitig zu lokalisieren und eine Planungssicherheit für die Stadt Tengen zu erreichen. Erst nach erfolgter Prospektion sind detaillierte Aussagen zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen möglich.</p> <p>Für die textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan bitten wir folgenden Hinweis mit aufzunehmen. Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Anregungen werden berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist zu entscheiden, wann die Baggerschürfe durchgeführt werden.</p> <p>Der Hinweis zu archäologischen Bodenfunden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
1.6	Landwirtschaft	Geplant ist ein Wohngebiet mit einem Plangebiet von ca. 1 ha. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg sind die Flächen weitgehend als Vorrangflur Stufe II	

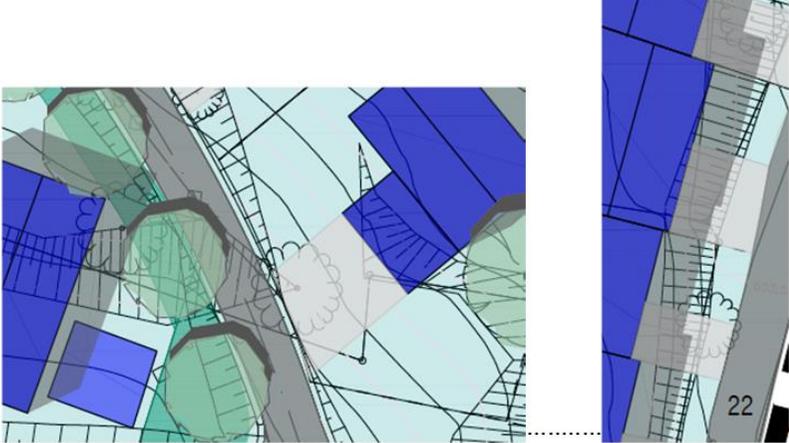
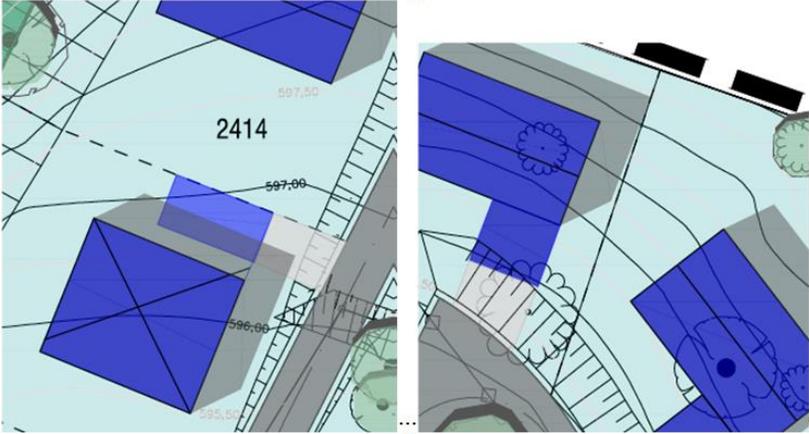
	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		dargestellt. Es handelt sich dabei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren bis guten Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Umwidmungen, z.B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a., sollten aus fachlicher Sicht daher dringend ausgeschlossen bleiben. Aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft bestehen aufgrund des geringen Umfangs des Plangebiets jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans.	Kenntnisnahme
1.7	Naturschutz	<p>Die Stadt Tengen hat am 13.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Amtsgarten“ nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB), ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Vorschrift des § 13 b BauGB dehnt die bereits bestehenden Möglichkeiten nach § 13 a BauGB, im Innenbereich auf das beschleunigte Verfahren zurückzugreifen, auf den Außenbereich aus.</p> <p>Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung eine Fläche von 10.000 qm nicht überschreiten.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu entnehmen, dass die Fläche des Bebauungsplangebietes eine Größe von 1,03 ha, d.h. 10.300 qm, umfasst. Laut Abgrenzungslageplan vom 2.11.2017 zur Begründung des Bebauungsplanes umfasst das Bebauungsplangebiet das Flurstück Nr. 2414 (= 6.368 qm), das Flurstück Nr. 2413 (= 3.407 qm), das Flurstück Nr. 2414/7 (= 54 qm) und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 22 (ca. 880 qm) auf der Gemarkung Tengen. Den Planunterlagen ist die Grundflächenzahl nicht zu entnehmen. Auf Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan findet sich lediglich die Aussage, dass das Planungsgebiet eine Fläche von ca. 1,03 ha umfasst. Die Untere Naturschutzbehörde bittet um Benennung der Grundflächenzahl zur Ermittlung der Grundfläche des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Der Unteren Naturschutzbehörde ist aufgefallen, dass der Bebauungsplan sich nicht mit dem sich ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan deckt. Dieser trifft zu den das Bebauungsplangebiet umfassenden Flurstücken folgende Aussagen (siehe Seite</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Bebauungsplan wird für ein Teilgebiet eine Grundflächenzahl von 0,35, für die sonstigen Grundstücke konkrete Grundflächen festgelegt (s. Bebauungsplan).</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>9 der Umweltanalyse):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt ortsbildprägender Ensembles, • Erhalt und Förderung der historisch bedingten Streuobstgürtel • Ausbildung ansprechender Ortsrandgestaltung und Eingrünung • Freihaltung der Talräume in den Ortskernen von dichter Bebauung. <p>Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu beachten. Der Landschaftsplan zählt zu den Raumordnungsplänen.</p> <p>Im Kommentar „Landmann / Rohmer“ zu § 11 BNatSchG finden sich Erläuterungen dahingehend, dass Abwägungsdefizite im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders naheliegen, wenn ein Bebauungsplan ohne einen vorherigen Landschaftsplan aufgestellt wird, obwohl gerade die bauleitplanerische Veränderung des Planungsraums die Pflicht zur Aufstellung des Landschaftsplanes aktiviert.</p> <p>Auch bei Bebauungsplänen die im beschleunigten Verfahren ausgewiesen werden, sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Somit ist im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich eine Erkennung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorgaben erforderlich. In die Begründung zum Bebauungsplan muss folglich eine Aussage über das eventuelle Vorkommen geschützter Arten aufgenommen werden. Aufgrund der vorangeschrittenen Jahreszeit konnte keine artenschutzrechtliche Prüfung mehr vorgenommen werden. Eine erste artenschutzrechtliche Einschätzung beruht auf einer Relevanzbegehung und kommt zu dem Ergebnis, dass für die Artengruppen „Vögel“ und „Fledermäuse“ eine hohe Relevanz besteht.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde schließt sich den Feststellungen in der Umweltanalyse auf Seite 21 Punkt 10.0 „Fazit“ an, dass eine systematische faunistische Untersuchung nach dem Stand der Technik im Frühjahr/Sommer 2018 zwingend durchzuführen ist. Basierend auf den Ergebnissen sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen zu ergreifen, um die Verbotstatbestände nach § 44</p>	<p><i>Die Ziele des Landschaftsplanes sind insbesondere als Grundlage für Umweltberichte zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall (Bebauungsplan nach §13b BauGB) entfällt die Erfordernis eines Umweltberichtes. Die formulierten Ziele des Landschaftsplanes sind gegen das Ziel, stadtnahen Wohnraum zu schaffen, abzuwägen.</i></p> <p><i>Der Landschaftsplan ist mittlerweile zusammen mit dem Flächennutzungsplan genehmigt und damit wirksam.</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><i>Eine systematische faunistische Untersuchung wurde 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Umweltanalyse als artenschutzrechtliches Gutachten beige-</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		BNatSchG und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie „Verbote zum Schutz der Vogelarten“ zu vermeiden. Bis zur Durchführung der Untersuchung ist eine Veränderung des Plangebietes nicht zulässig, d.h. dass weitere Rodungen von Gehölzen nicht zulässig sind (vgl. Ausführungen in der Umweltanalyse auf Seite 21).	<i>fügt. Erforderliche und ergänzende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>
1.7	Nahverkehr und Straßen	<p>Der geplante Bebauungsplan „Amtsgarten“ grenzt außerhalb der geschlossenen Ortslage an die Kreisstraße K 6132. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Im Amtsgarten. Neuen Erschließungsstraßen zur Außenstrecke der Kreisstraße wird aus fachlicher Sicht nicht zugestimmt. Entlang der nordwestlichen Baugebietsgrenze ist daher ein Ein- und Ausfahrverbot in den Plan einzuzeichnen.</p> <p>Nach § 22 Abs. 1.1b Straßengesetz (StrG) von Baden-Württemberg besteht außerhalb der geschlossenen Ortschaften an Kreisstraßen eine 15 m Anbauverbotszone, gemessen vom bestehenden befestigten Fahrbahnrand. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden in der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ebenfalls nicht gestattet. Nach § 22 Abs. 5 StrG stehen Werbeanlagen den Hochbauten und baulichen Anlagen gleich und dürfen in der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ebenfalls nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone bitten wir im Bebauungsplan zu vermaßen.</p> <p>Für die Erschließung des Gebietes mit Ver- und Entsorgungsleitungen steht die Kreisstraße nicht zur Verfügung. Alle Anschlüsse müssen an die Anlagen in der Gemeindestraße Im Amtsgarten erfolgen. Der Bebauungsplan wird an einer bestehenden Kreisstraße errichtet. Der Landkreis ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Wir bitten diesen Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Den Anregungen wird entsprochen.</i></p> <p>Das Ein- und Ausfahrverbot wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anbauverbotszone wird vermaßt.</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
1.8	Straßenverkehrsamt	Die Straße innerhalb des Baugebietes soll als Ringstraße im Einbahnverkehr mit einer max. Breite von 4 m angelegt werden. Lt. Bebauungsplan ist in der Ringstraße sowie in der vorgelagerten „Im Amtsgarten“ kein Gehweg vorgesehen, somit würden die Fußgänger den Fahrzeugen gegenüber untergeordnet.	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</i></p> <p>Die verkehrsrechtliche Anordnung wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Die geplanten Querschnitte sind</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Es ist daher ratsam, die Straße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Ein verkehrsberuhigter Bereich sieht keinen Gehweg vor, das Parken ist lediglich in ausgewiesenem Parkraum gestattet. In diesem Fall kann also mit einem Verkehrszeichen 325.1/325.5 zu Beginn des Baugebietes erlaubt nach der VwV-StVO folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fußgänger dürfen die Straße benutzen - Spielende Kinder auf der Straße - Fahrzeuge müssen Schrittgeschwindigkeit einhalten - Fußgänger dürfen weder gefährdet noch behindert werden - Parken ist außerhalb gekennzeichneten Flächen nicht zulässig. <p>Wir regen weiter an, bereits im Bebauungsplan vorzugeben, dass beim Anschluss der Grundstückszufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum die notwendigen Sichtfelder von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhafte Beeinträchtigung ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten sind.</p> <p>Aufgrund der geringen Straßenbreite ist ein Abstellen eines Fahrzeuges auf der Straße nicht möglich, wir regen an ausreichend Stellmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken vorzugeben. Bei dem Bau einer Tiefgarage ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellfläche zur Grundstücksausfahrt min. 5 m und die max. Steigung der Zufahrt von 5 bis 6 % beträgt.</p>	<p>aber so ausgelegt, dass diese Anordnung vorgenommen werden kann.</p> <p>Da die Vorschriften zu Sichtfeldern an Grundstückszufahrten in anderen Gesetzen bzw. Verordnungen bereits geregelt sind, ist dies im Bebauungsplan nicht erforderlich. Da die Zufahrten variabel sind, könnte die Festsetzung hier nicht hinreichend exakt vorgenommen werden.</p> <p>Im Übrigen werden die Hinweise beachtet.</p>
1.9	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten:	
1.9.1	Abwassertechnik	Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet beim Nachweis der vorhandenen Regenwasserbehandlungsanlagen nicht berücksichtigt wurde. Ein entsprechender Nachweis ist der Entwässerungsplanung beizufügen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Anregung wird berücksichtigt, der Hinweis zur Kenntnis genommen.
1.9.2	Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz	Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.9.3	Oberirdische Gewässer	Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und im Rahmen einer Planung vorzulegen. Diesbezüglich wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
1.10	Vermessung	Es wird angeregt, den Titel sowohl im schriftlichen wie auch im zeichnerischen Teil ist um die Wörter „Gemarkung Tengen“ zu ergänzen. Im schriftlichen Teil ist im Abschnitt „Lage des Plangebietes:“ der erste Satz wie folgt zu schreiben: Das geplante Baugebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2413, 2414 (Teil), 2414/7 und 22 (Teil, Straße Im Amtsgarten). Auch wird vorgeschlagen, den Abschnitt durch nachfolgenden Satz zu ergänzen bzw. den Satz „Der Planbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:“ sinngemäß zu ändern. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt. Im zeichnerischen Teil sind wegen dem gewählten Layer bestehende Flurstücksgrenzen nicht vollständig mit dem gleichen Zeichenschlüssel dargestellt. Dies ist z.B. zwischen den Flst.-Nrn. 2413 und 2414 sowie 2413 und 2414 mit 22, ... der Fall. Geplante Flurstücksgrenzen sind teilweise als durchgezogene Linie und teilweise als strichlierte Linie dargestellt.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Anregungen werden beachtet. Die geplanten Flurstücksgrenzen sind gestrichelt, die vorhandenen Grenzen durchgezogen gezeichnet. Im Übrigen sind die vorhandenen Flurstücksgrenzen nicht verändert gegenüber der Katastergrundlage des Vermessungsamts.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		 <p data-bbox="658 790 1411 817">Bestehende Flurstücksgrenzen: (Quelle: Vorentwurf des Bebauungsplans)</p>  <p data-bbox="672 1319 1377 1347">Geplante Flurstücksgrenzen: (Quelle: Vorentwurf des Bebauungsplans)</p>	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
			
2.	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2 - Raumordnung vom 29.11.2017	Das Regierungspräsidium kann unter raumordnerischen Gesichtspunkten dem Bebauungsplan grundsätzlich zustimmen. Wir weisen darauf hin, dass dieser Bebauungsplan, im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans, als Baulückepotential mit zu bilanzieren ist.	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird entsprochen. Das Gebiet wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen und entsprechend bilanziert.</p>
3.	Polizeipräsidium Konstanz vom 15.12.2017	Für den MIV erfolgt die Andienung des Plangebiets nach Westen von der im Bestand vorhandenen Straße „Im Amtsgarten“ zunächst in einer Breite von 5 Metern. Daran schließt eine 4 Meter breite im Einbahnverkehr vorgesehene Ringstraße an. Ein straßenbegleitender Gehweg ist weder an der Ring- noch der davor liegenden Erschließung zur Straße „Im Amtsgarten“ vorgesehen. Die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Mischverkehr ist somit zwangsläufig vorgegeben. Das Plangebiet selbst lässt keinen Durchgangsverkehr zu, so dass lediglich Anliegerverkehr und somit ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Bei einem solchen Verkehrsaufkommen kann unserem Erachten nach auch auf die Anlage von	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Gehwegen verzichtet werden. Allerdings bleibt ohne weitergehende Vorkehrungen der Fußgänger auf der Fahrbahn untergeordnet. Im vorliegenden Fall ist zu erwarten, dass bedingt durch die geringe Anzahl von Erschließungsfahrten die Aufenthaltsfunktion auf der Straße überwiegt. Aufgrund dessen wird von unserer Seite der Ausbau der inneren Erschließung als verkehrsberuhigten Bereich favorisiert. Das Verkehrsrecht subsumiert unter einem verkehrsberuhigten Bereich eine Verkehrsfläche, welche mittels Verkehrszeichen 325.1/325.2 SIVO ausgeschildert ist. Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche sind die baulichen, rechtlichen und tatsächlichen Vorgaben und Grundsätze gemäß VwV-SIVO zu Zeichen 325.1/325.2 SIVO zu beachten und umzusetzen. Auf folgende Punkte weisen wir besonders hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen sind notwendig; - niveaugleicher Ausbau auf der gesamten Straßenbreite; - reservierte Flächen für Fußgänger sind möglich; - angemessener Parkraum muss gekennzeichnet sein, z.B. Pflasterwechsel oder Markierung; <p>Innerhalb des Bereichs der Zeichen 325-L/325.2 gilt dann:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, - Kinderspiele sind überall erlaubt, - der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten, - Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten, - Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern - Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig. <p>Die RASt 06 führt zum Mischungsprinzip aus, dass dieses durch eine höhengleiche Ausbildung des gesamten Straßenraums anzustreben ist. Dort wird auch erläutert, dass der Einbau von Borden eine abgetrennte Fahrbahn schafft und dem Trennungsprinzip dient. Korrespondierend führt das Merkblatt über bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, zu verkehrsberuhigten Straßen mit der dortigen Regelgeschwindigkeit von 30 km/h aus, dass die herkömmliche Querschnittsaufteilung in Fahrbahn und Gehwege mit Hochbord (Separationsprinzip) beibehalten wird. Weiterhin ist</p>	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>dort festgehalten, dass beim Mischprinzip in verkehrsberuhigten Bereichen (nach VZ 3251326 SIVO) auf abgegrenzte Funktionsbereiche mit Hoch- und Tiefborden verzichtet werden soll. Verkehrrechtlich kann somit öffentlicher Verkehrsraum als Mischverkehrsfläche nur als verkehrsberuhigter Bereich VZ 3251326 SIVO ausgewiesen werden, in Tempo-30-Zonen liegt eine solche nicht vor. Diese Vorgaben werden auch dem Grundsatz der Straßenraumgestaltung nach dem Prinzip „der Einheit von Bau und Betrieb“ gerecht. In der Konsequenz bedeutet dies, dass wenn im Plangebiet für die Innere Erschließung eine höhere Geschwindigkeit vorgesehen sein sollte, unserem Erachten nach der Ausbau eines zumindest einseitigen Gehweges zwingend erforderlich ist. Um dabei das Überfahren durch den MIV möglichst zu verhindern sprechen wir uns dann für einen Hochbord aus.</p> <p>Wir sprechen uns auch dafür aus, den in der Begründung unter VII.4 aufgenommenen Hinweis hinsichtlich einer Reglementierung der Sichtverhältnisse nicht nur anzukündigen, sondern auch im Bebauungsplanverfahren aufzunehmen. Hier regen wir an in die Planzeichnung bei den Einmündungen der Erschließungsstraßen die notwendigen Sichtdreiecke einzuzeichnen, die ab jeglicher Bebauung oder sonstigen Sichtbehinderung ab 60 cm freizuhalten sind. Im Weiteren raten wir an, textlich einen entsprechenden Passung aufzunehmen, dass beim Anschluss der Grundstückzufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum die notwendigen Sichtfelder von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Beeinträchtigung ab einer Höhe von 60 cm nicht nur zu schaffen sondern auch freizuhalten sind.</p> <p>Die Begründung führt aus, dass möglicherweise auch Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden können/müssen. Bei der Anlage von Tiefgaragen sprechen wir uns regelmäßig dafür aus, dass bei der Ausfahrt zum Ende eine Aufstellfläche von 5 Metern mit einer max. Steigung von 5 bis 5% gegeben ist, damit der ausfahrende Verkehrsteilnehmer problemlos übersehen kann, ob er Fußgänger oder anderen Verkehrsteilnehmern einen Vorrang einräumen muss. Hierbei ist es notwendig, dass die entsprechenden Sichtfelder</p>	<p>Da wie festgestellt wird, das Plangebiet keinen Durchgangsverkehr zulässt, so dass lediglich Anliegerverkehr und somit ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. wird auf die Anlage von Gehwegen verzichtet werden. Im Bebauungsplan werden aber noch keine verkehrsregelnden Maßnahmen festgeschrieben. Dies ist auch nicht zwingend erforderlich. Eine höhere Geschwindigkeit ist auf jeden Fall nicht vorgesehen und bei der geplanten Straßenführung auch nicht realistisch.</p> <p>Da die Vorschriften zu Sichtfeldern an Grundstückszufahrten in anderen Gesetzen bzw. Verordnungen bereits geregelt sind, ist dies im Bebauungsplan nicht erforderlich. Da die Zufahrten variabel sind, könnte die Festsetzung hier nicht hinreichend exakt vorgenommen werden.</p> <p>Die Hinweise zu Tiefgaragen werden beachtet. Tiefgaragen werden hier nicht zwingend geplant, sie sollen aber zulässig sein, insbesondere sofern ein Mehrfamilienhaus gebaut werden sollte.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>ab einer Höhe von 60 cm freigehalten sind. Auch wenn im niedrigen Geschwindigkeitsbereich, wie dies wohl bei der Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage auch der Fall sein sollte, die Unfallfolgen regelmäßig gering ausfallen, so sollte nicht unberücksichtigt bleiben, dass gerade im Zusammenhang mit verkehrsschwächeren wie Kinder und Senioren unglückliche Konstellationen auch hier teils gravierende Folgen hervorrufen können. So kam im Dezember 2014 in Konstanz ein einjähriges Kind zu Tode, das von einem vorwärts ausfahrendem Pkw überrollt wurde, maßgeblich dem Umstand geschuldet, dass das Kind vor den Pkw stürzte und dies wegen nicht vorhandener seitlicher Sichtverhältnisse vom Fahrzeugführer nicht wahrgenommen wurde. Auch im Jahr 2011 kamen im Landkreis Konstanz drei Fußgänger, hiervon ein Kleinkind, bei einfachen Parkrangiervorgängen zu Tode. Eine ausreichende Sicht auf den zu befahrenden Bereich sowie die angrenzenden Seitenräume reduziert die Unfallwahrscheinlichkeit hierbei maßgeblich. Sollte hier dann die Tiefgaragenrampe gegenläufigen Verkehr nicht zulassen, wäre die Ein- bzw. Ausfahrt zwingend mittels einer Lichtzeichenanlage zu regeln ist. Grundsätzlich wäre es wünschenswert wenn in solchen Fällen eine ausreichende Aufstellfläche vorgesehen und vorgehalten würde, auf welcher der einfahrende Tiefgaragennutzer ohne gleichzeitige Behinderung des fließenden Verkehrs den ausfahrenden Gegenverkehr passieren lassen könnte, bevor er dann das Grünlicht für die Einfahrt in die Tiefgarage erhielte. Im vorliegenden Fall halten wir es jedoch für vertretbar, dass bei freigegebener Ausfahrt ein gleichzeitig Einfahrtswilliger kurzfristig auf der Straße „Im Amtsgarten“ bis zur Freigabe hält. Grundsätzlich ist jedoch dafür Sorge zu tragen, dass ein Einfahrender Tiefgaragennutzer mit Befahren der Rampe das Vorrecht gegenüber einem Ausfahrendem erhält, um zwingend zu verhindern, dass rückwärtig aus der Rampenzufahrt ausgefahren werden muss.</p> <p>Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	
4.	Stadt Blumberg vom 23.11.2017	Seitens der Stadt Blumberg bestehen keine Anregungen und Einwände.	Kenntnisnahme
5.	Stadt Engen	Die Stadt Engen hat gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Im	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
	vom 20.12.2017	Amtsgarten“ keine Anregungen vorzubringen. Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt.	Kenntnisnahme
6.	Gemeinde Hilzingen vom 23.11.2017	Von Seiten der Gemeinde Hilzingen werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Im Amtsgarten“ sowie der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB vorgebracht.	Kenntnisnahme
7.	Stadt Geisingen vom 22.12.2017	Der Gemeinderat hat einstimmig beschlossen, dass die Stadt Geisingen zu diesem Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorzubringen hat.	Kenntnisnahme

Konstanz, den 24.01.2018 (2), 29.01.2018 (3), 21.08.2018 (2), 05.09.2018 (1), 11.09.2019 (1), 12.09.2019 (1)

Dipl.-Ing. B. Nocke, Konstanz/ B. Siemensmeyer 365° Überlingen