

	TÖB	e-mail	Eingegangen	Bemerkung
1.	Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt; Untere Bau- rechtsbehörde, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz		12.09.2023	
2.	Polizeipräsidium Konstanz Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich 13 Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz		14.08.2023	Keine Bedenken mehr
3.	Regierungspräsidium Freiburg Referat 21, Baurecht, Raumordnung, Denkmal- schutz, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br.		29.09.2023	Hinweis zum digitalen Beteiligungsverfahren
4.	Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund		11.08.2023	Keine Leitungen + Anregungen
5.	Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG Rheinstrasse 37, Postfach 435 CH-8201 Schaffhausen		15.08.2023	Keine Leitungen Hinweise +Plan
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, PTI 32 Struktur- planung Breitband 2, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen		17.08.2023	Verweis auf Stellungnahme frühzeitige Bet.
7.	Stadtverwaltung Blumberg, Stadtbauamt Hauptstr. 52, 78176 Blumberg		16.08.2023	Keine Bedenken und Anregungen
8.	Stadtverwaltung Geisingen, Bauamt, Hauptstraße 15   78187 Geisingen		11.09.2023	Keine Bedenken und Anregungen

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.	Landratsamt Konstanz vom 12.09.2023		
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	<p>In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird auf Seite 27 unter Punkt 7 „Allgemeines Wohngebiet“ u.a. ausgeführt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden. In Ziffer 1.1.1. der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Seite 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht ausgeschlossen. Es wird gebeten, dies nochmals zu überprüfen.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 1.2.1 und 1.2.2 der § 5 BauNVO anstatt § 5 a BauNVO aufgeführt. Es wird gebeten, dies nochmals zu überprüfen.</p> <p>Hinweise: Es wird gebeten zu beachten, dass wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, dieser erneut auszulegen ist und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Absatz 3 BauGB).</p>	<p>In der Begründung wird der Begriff „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gestrichen (redaktionelle Änderung)</p> <p>Die Ziffern 1.2.1. und 1.2.2 werden entsprechend ergänzt (redaktionell)</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

	<b>Behörden</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge</b>
		Vollständigkeitshalber wird auf das „Friedhof Abstandsgebot“ von mindestens 10 m bei der Errichtung von Gebäuden, nach § 8 Abs. 1 Bestattungsgesetz (BestattG), hingewiesen.	<i>Das Abstandsgebot wurde bei der Ausweisung des Baufensters im WA 5 berücksichtigt. Der Abstand von der Baugrenze zur Grenze des Grundstücks Nr. 379 beträgt mindestens 10 Meter und ist somit zu den Grabfeldern, die nicht auf der Grundstücksgrenze liegen, noch größer. <b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und Berücksichtigt.</b></i>
1.2	Forstverwaltung	Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich keine forstrechtlich relevanten Änderungen. Waldflächen sind nicht betroffen. Die Baufenster sind so geschnitten, dass sich nach heutigem Stand keine Konflikte mit der Waldabstandsvorschrift bestehen.	<b>Kennntnisnahme</b>
1.3	Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	Nach erneuter Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan bestehen aus fachlicher Sicht keine weiteren Bedenken und Anregungen.	<b>Kennntnisnahme</b>
1.4	Kreisarchäologie	Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da unbekannte Fundstellen jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, im Planungsgebiet zum frühestmöglichen Zeitpunkt archäologische Baggerschürfe nach terminlicher Vereinbarung und unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen, um etwaige Bodendenkmale frühzeitig lokalisieren zu können. Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Planungsvorhaben ist korrekt.	<b>Kennntnisnahme</b> <b>Kennntnisnahme</b>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.5	Landwirtschaft	Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg sind die Flächen weitgehend als Vorrangflur Stufe II 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.m., sollten dringend ausgeschlossen bleiben.	<b>Kenntnisnahme</b>
1.6	Naturschutz	<p>Nach Überarbeitung des Umweltberichts (in der Fassung vom 7.12.2022) liegt der Unteren Naturschutzbehörde nun die modifizierte Fassung des Umweltberichts vom 27.07.2023 vor.</p> <p><u>Streuobstbestand:</u></p> <p>Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des gesetzlich geschützten Streuobstbestandes fanden bei der Modifizierung des Umweltberichts keine Berücksichtigung. Es gelten nach wie vor die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 20.01.2023.</p> <p>Nach Begutachtung des Landwirtschaftsamtes ist festzuhalten, dass auch Baum Nr. 25 (siehe Plan Bestand Biotoptypen nach LUBW 2018) als Teil des östlich gelegenen Streuobstbestandes zu betrachten ist.</p> <p>Der von der Stadt Tengen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzulegende Streuobst-Umwandlungsantrag hat insofern auch diesen Baum zu erfassen (gem. den vorgelegten Planunterlagen wird dieser Baum nicht zum Erhalt festgesetzt).</p> <p>Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Bäume Nr. 18, 19, 20, 21, 22 und 23 nicht Bestandteil des gesetzlich geschützten Streuobstbestandes sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine naturschutzrechtliche</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><i>Der Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes wurde gestellt. Baum Nr. 25 wurde darin berücksichtigt.</i></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Genehmigung nach § 33 a Abs. 2 NatSchG vorliegen bzw. die Genehmigung in Aussicht gestellt werden muss.</p> <p>Es wird nochmals um Vorlage eines Streuobst-Umwandlungsantrages gebeten.</p> <p><u>FFH-Mähwiese außerhalb eines FFH-Gebietes:</u></p> <p>Wie in der Stellungnahme vom 20.01.2023 zum Fachbereich Naturschutz festgehalten, stellen Magere Flachland-Mähwiesen außerhalb von FFH-Gebieten Biotop nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Die Vorlage eines Antrages auf Ausnahme vom Biotopschutz nach § 33 Abs. 3 BNatSchG ist rechtlich vonnöten. Es wird um Beantragung der Ausnahme vom Biotopschutz gebeten.</p> <p><u>Erfassung der Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 des Umweltberichts</u> (Seite 52 und Seite 53 des Umweltberichts) im Kompensationsverzeichnis: Die Untere Naturschutzbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Tengen dafür Sorge zu tragen hat, dass die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen K1 und K2, welche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen (Umweltbericht vom 27.07.2023) durch das Planungsbüro 365“ in die Abteilung Eingriffskompensation des öffentlichen Kompensationsverzeichnisses des Landkreises Konstanz eingetragen werden. Die Eingabe ist über folgenden Link vorzunehmen:  <a href="https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?servicID=34">https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?servicID=34</a></p> <p><u>Hinweis:</u> Es sind Angaben entsprechend § 2 der Kompensationsverzeichnisverordnung (KompVzVO) vorzunehmen. Gemäß § 5 KompVzVO sind für die Mitteilungen elektronische Vordrucke zu verwenden, die von der obersten Naturschutzbehörde landeseinheitlich festgelegt werden. Für die Eingabe wird automatisch eine 7-stellige Ticketnummer generiert, welche zur Prüfung und Freigabe an den Landkreis Konstanz, Untere Naturschutzbehörde, gesendet wird.</p>	<p><i>Die naturschutzrechtliche Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes liegt zwischenzeitlich vor.</i></p> <p><i>Die Ausnahme der innerhalb des Bebauungsplans liegenden FFH-Mähwiesen vom Biotopschutz und der Ausgleich derer wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt. Ein gesonderter Antrag wird nicht gestellt.</i></p> <p><i>Der Eintrag der externen Kompensationsmaßnahmen in das Kompensationsverzeichnis erfolgt nach dem Satzungsbeschluss, die zugehörige Ticket-Nummer wird der UNB mitgeteilt.</i></p>

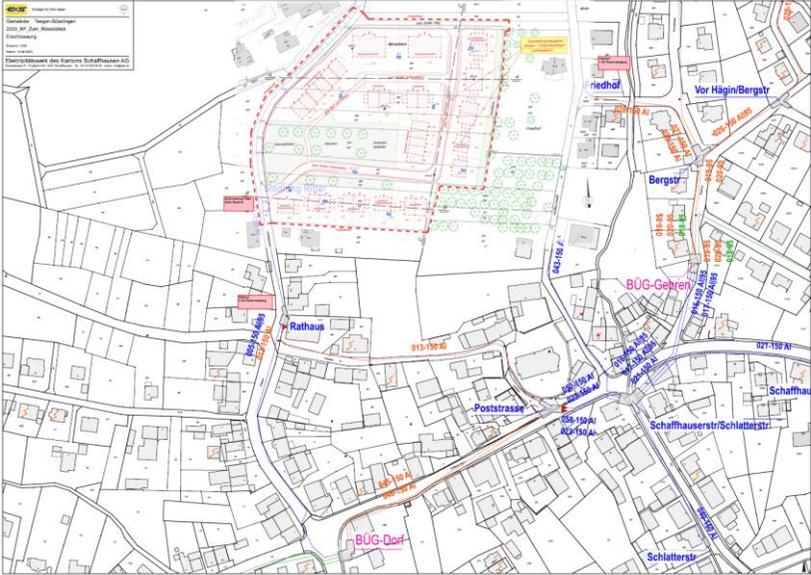
	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p><u>Vermeidungsmaßnahme V6 „Schutz der Bäume östlich des Plangebietes“</u> (Seite 45 des Umweltberichts): Die Maßnahme bezieht sich auf Leitungsverlegungen, welche Bäume möglicherweise gefährden könnten. Die Maßnahme V6 des Umweltberichtes befindet sich außerhalb des Bebauungsplangebietes auf den Flurstücken 378 und 379/1 auf der Gemarkung Tengen. Insofern bittet die Untere Naturschutzbehörde um eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Tengen und den Grundstückseigentümern hinsichtlich der Durchführung der Vermeidungsmaßnahme auf deren Flurstücken.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Rauchschnalbenvorkommen im Stall im Gebiet MDW bekannt. Der Umweltbericht weist daraufhin, dass im Sommer vor dem Abriss die in Betracht kommenden Gebäude auf mögliche Brutstätten überprüft werden müssen. Vor einer Erschließung des Baugebiets muss artenschutzrechtlich sichergestellt sein, dass kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vorliegt. Die Nester wurden bisher nicht erfasst. Es muss daher bereits jetzt darauf hingewiesen werden, dass rechtzeitig vor einer Bebauung des Bereiches MDW (ehemalige Hofstelle) ergänzend eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung i. S. d. § 44 BNatSchG durchzuführen ist. Um vermutlich erforderliche CEF Maßnahmen im Vorfeld einer Bebauung realisieren zu können, bedarf es in der Regel einer Zeitspanne von mindestens einem Jahr im Vorfeld (zur Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Einschätzung und zur Realisierung von erforderlichen Maßnahmen). Zwischen dem Erfolg der CEF-Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff (hier: Erschließung) darf keine zeitliche Lücke entstehen. Nicht unerwähnt soll bleiben, dass für Rauchschnalben nur sehr wenig Ersatzlebensräume oder Nistmöglichkeiten als CEF-Maßnahmen möglich sind.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis auf den einzuhaltenden Artenschutz. Dies ist auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene durchzuführen und zu berücksichtigen. Zuständig ist das entsprechende Baurechtsamt.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Es wird gebeten das Formblatt zur artenschutzrechtlichen Prüfung auszufüllen und eine Einschätzung der lokalen Population des Rauchschwalbenvorkommens vorzunehmen (<a href="https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/28306">https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/28306</a>).6.</p> <p>Weitere Anmerkungen ergeben sich für die Untere Naturschutzbehörde nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen nicht.</p>	<p><i>Ein Formblatt kann nach erfolgter Begutachtung vor der Erschließung ausgefüllt werden.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und Berücksichtigt.</b></p>
1.7	Straßenverkehrsamt:	Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich zum o.g. Bebauungsplan keine fachlichen Bedenken.	<b>Kennntnisnahme</b>
1.8	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände.</p> <p>Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.</p>	<b>Kennntnisnahme</b>
1.8.1	Abwassertechnik	<p>Die Entwässerungskonzeption ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landratsamt Konstanz, Untere Wasserbehörde, abzustimmen. Zur Herstellung des wasserrechtlichen Benehmens sind entsprechende Antragsunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.</p> <p>Darüber hinaus sollte Punkt 10.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen durch den Zusatz ergänzt werden: Eine Versickerung ist nur über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm Humus) zulässig. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.</p> <p>Die bisherige Entwässerungsplanung sieht für das Baugebiet eine Trennkanalisation vor, die den Niederschlag über offene Mulden und im anderen Teil über einen Regenwasserkanal zu einer Retentionsmulde führt. Der letzte Absatz von Punkt 10.2 ist daher unzureichend beschrieben. Der Notüberlauf einer privaten Mulde oder Zisterne ist an die geplanten Retentionsmulden oder an den Regenwasserkanal anzuschließen. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen.</p>	<p><i>Punkt 10.2 wurde um den Satz „Eine Versickerung ist nur über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm Humus) zulässig. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.“ ergänzt (redaktionelle Ergänzung).</i></p> <p><i>Punkt 10.2 wurde um den Zusatz „Der Notüberlauf einer privaten Mulde oder Zisterne ist an die geplanten Retentionsmulden oder an den Regenwasserkanal anzuschließen. ergänzt (redaktionelle Ergänzung).</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
			<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</b>
1.8.2	Grundwasserschutz, Wasserversorgung	Es wird vorausgesetzt, dass im Plangebiet die Lösch- und die Trinkwasserversorgung mengen- und druckmäßig sichergestellt werden können.	<b>Kenntnisnahme</b>
1.8.3	Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	<b>Kenntnisnahme</b>
1.8.4	Bodenschutz	Aufgrund der Erschließungsfläche von 2,97 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept einzureichen und eine fachkundliche Baubegleitung (BBB) nachzuweisen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben. Laut Planunterlagen wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz vom Büro 365° freiraum + umwelt erstellt, daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 101.980 Ökopunkten. Diese müssen durch Maßnahmen der Gemeinde kompensiert werden.	<i>Der externe Ausgleich erfolgt schutzgutübergreifend und ist im Umweltbericht dargestellt.</i>  <b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</b>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.8.5	Starkregenrisikomanagement	<p>Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde die Starkregenthematik bereits durch das Anlegen eines Retentionsraumes berücksichtigt. Derzeit liegt jedoch kein Starkregenrisikomanagementkonzept bzw. hydraulische Berechnung der Fließwege vor. Als Hinweis können die vom LGRB bereitgestellten und im Bebauungsplan aufgezeigten Fließwege herangezogen werden. Diese zeigen, dass im westlichen Bereich des Baugebietes einige Hauptfließwege zusammentreffen. Hierbei gilt es zu beachten, dass die vorhandenen Fließwege durch das Bauvorhaben nicht zum Nachteil der bestehenden Bebauung umgeleitet werden. Um hier eine sichere Planungsgrundlage für die angedachten Maßnahmen zu erhalten, empfiehlt es sich ein Starkregenrisikomanagement erstellen zu lassen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><i>Die Starkregenereignissen sind im Rahmen der Erschließungsplanung und in der Erarbeitung des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt worden.</i></p> <p><i>Die Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Punkt 6. Entsprechend ergänzt (redaktionell).</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</b></p>
1.8.6	Vermessung	<p>Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBL. I 1991, S. 58)</p> <p>Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird auf nachfolgendes hingewiesen: Im zeichnerischen Teil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ist innerhalb des Plangebiets die Flst.-Nr. 386 nur teilweise erkennbar bzw. dargestellt,</li> <li>- ist außerhalb des Plangebiets die verwendete Kartengrundlage bei der Flst.-Nr. 369/2 veraltet und die Flurstücksgrenze zwischen den Flst.-Nrn. 377 und 378 nicht dargestellt.</li> </ul>	<p><i>Wurde geändert (redaktionelle Änderung)</i></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> <i>Außerhalb des Planungsgebiet liegende Grundstücksgrenzen können nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</b></p>



	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
5.	EKS Schaffhausen vom 15.08.2023	<p>Die dargestellte geplante gewerbliche Baufläche in Büsslingen im aufgestellten Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnhäusern, haben wir keine Erschliessungen vorliegen.</p> <p>Gegen die geplanten Massnahmen haben wir keine Einwände, müssten aber für eine neue Netzerschliessung ev. eine neue TS (Transformatorstation) oder zusätzliche VK (Verteilkabinen) stellen.</p> 	<b>Kenntnisnahme</b>
6.	Telekom vom 17.08.2022	<p>zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Dezember 2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p> <p>Unsere Anregungen wurden ins Abwägungsprotokoll bereits übernommen, daher haben wir auch zum aktuellen Bebauungsplan keine Einwände.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>  <b>Kenntnisnahme</b>

	<b>Behörden</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge</b>
7.	Stadt Blumberg vom 16.08.2023	Die Belange der Stadt Blumberg sind beim Bebauungsplan „Zum Rößleblick“ in Tengen-Büßlingen nicht betroffen. Daher gehend gibt es seitens der Stadt Blumberg keine Anregungen oder Einwände.	<b><i>Kennntnisnahme</i></b>
8..	Stadtverwaltung Geisingen Vom 11.09.2023	Seitens der Stadt Geisingen werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	<b><i>Kennntnisnahme</i></b>

Tengen, den 21.03.2024