

<https://www.tengen.de/pb/stadttengen,Lde/home/wirtschaft+ +bauen/bebauungsplaene+im+verfahren.html>

Beteiligte Töbs:

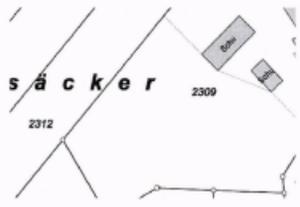
	TÖB	e-mail	Eingegangen	Bemerkung
1.	Landratsamt Konstanz	Koordinierungsstelle@lrakn.de; markus.griesser@LRAKN.de	15.05.2019	Bedenken bezüglich Artenschutz Kompensation
2.	Polizeipräsidium Konstanz Führungs- und Einsatzstab Sachbereich 13 Benediktinerplatz 3 78467 Konstanz	Andreas.Tast@polizei.bwl.de	06.05.2019	Keine Bedenken
3.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.	Peter.Schneider@rpf.bwl.de	19.04.2019	Keine Bedenken; Hinweis
4.	ED Netze GmbH NNB Schildgasse 20 D-79618 Rheinfeldern	uwe.riepke@ednetze.de	13.05.2019	Keine Bedenken; Hinweise
5.	Stadtverwaltung Geisingen Hauptstraße 36, 78187 Geisingen	b.maier@geisingen.de	13.05.2019	Keine Bedenken
6.	Stadtverwaltung Engen Marktplatz 2, 78234 Engen	SSartena@engen.de	08.05.2019	Keine Bedenken
7.	Gemeinde Hilzingen Hauptstraße 36 78247 Hilzingen	gemeinde@hilzingen.de	29.04.2019	Keine Bedenken
8.	Stadt Blumberg Hauptstraße 77 78176 Blumberg	Thomas.graf@blumberg.de	16.05.2019	Keine Bedenken

	Öffentlichkeit / Bürger	e-mail	Eingegangen	Bemerkung
1.	Sandra und Rudolf Meßmer Zum Junkholz 10, 78250 Tengen	--	28.05.2019	Befürchtungen Höhe und Dachform

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.	Landratsamt Konstanz vom 10.05.2019		
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	Vorab bitten wir, zu beachten, dass Änderungen im Bauleitplanverfahren grundsätzlich eine erneute Offenlage und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfordern.	Kenntnisnahme
1.2	Abfallrecht Gewerbeaufsicht	Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan ergeben sich von hier aus keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
1.3	Kreisarchäologie	Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Bebauungsplan ist korrekt.	Kenntnisnahme
1.4	Landwirtschaft	Von den geplanten Änderungen sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen. Es bestehen daher keine fachlichen Bedenken oder Einwände.	Kenntnisnahme
1.5	Naturschutz	Durch den vorgelegten Bebauungsplan „Roosäcker- 1. Änderung“, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, werden drei Grundstücke in Ortsrandlage überplant. Die Grundstücke sind fast vollständig mit Gehölzen bestanden. Aufgrund der Ausdehnung des Gehölzbestandes und der Randlage mit Anschluss zum Offenland, muss von einer hohen Bedeutung für den Artenschutz ausgegangen werden. Nach Aussage der Arbeitsgemeinschaft Fledermaus ist in jedem Fall mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Aus den genannten Gründen ist das Plangebiet auf Vorkommen der streng geschützten Fledermäuse zu überprüfen, um	Es wurde im Juni 2019 eine Relevanzprüfung Fledermäuse und Vögel durchgeführt, deren Ergebnisse in einem

	Behörden	Stellungnahmen	<i>Stellungnahme Planer</i> <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, welche durch die Beseitigung der Gehölze ausgelöst werden können, zu vermeiden. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Die weiteren Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach s 45 Abs. 7 BNatschG, die durch das zuständige Regierungspräsidium als Höhere Naturschutzbehörde zu prüfen ist.</p> <p>Die Vorlage einer artenschutzrechtlichen Einschätzung und prüfung in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist daher aus fachlicher Sicht zwingend erforderlich.</p>	<p>Artenschutzrechtliches Gutachten zusammen gefasst wurden und das dem Bebauungsplan beigefügt wird.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend den Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens angepasst und im Rahmen einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt</p> <p>Die Festsetzungen die aus dem Gutachten resultieren, sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; 7.2 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb und 7.3 Reduktion von Lichtemissionen, sowie unter 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, 9.1 Pflanzung von Bäumen und 9.2 Pflanzung einer Hecke. Weiterhin werden Hinweise zum Artenschutz am Haus in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen (Seite 2 – 4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.6	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände, sofern die folgenden Anmerkungen in der weiteren Planung berücksichtigt werden:	
1.6.1	Abwassertechnik	Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. Ergänzender Hinweis zu den „planungsrechtlichen Festsetzungen“, Seite 4: Das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Es wird gebeten, die Formulierung im schriftlichen Teil des Bebauungsplans auf Seite 3 den gesetzlichen Vorgaben entsprechend zu konkretisieren.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt (Seite Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt.
1.6.2	Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Bodenschutz, Oberirdische Gewässer	Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen	Kenntnisnahme
1.6.3	Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	Kenntnisnahme
1.7	Vermessung	Es wird vorgeschlagen den Titel beim schriftlichen wie auch beim zeichnerischen Teil um „Gemarkung Tengen“ zu ergänzen. Hingegen enthält die „Öffentliche Bekanntmachung“ bereits den Hinweis „Gemarkung Tengen“. Gleichzeitig wird vorgeschlagen den zeichnerischen Teil noch um die Flst.-Nr. 2309 zu ergänzen.	<i>Der zeichnerische und Textteil des Bebauungsplans wurde um „Gemarkung Tengen“ ergänzt.</i> <i>Die Flurstücksnummer 2309 wurde in der Planzeichnung ergänzt.</i>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
			Beschlussvorschlag: Der Vorschlag wird berücksichtigt, redaktionelle Ergänzungen. Die Anregungen werden berücksichtigt.
2.	Polizeipräsidium Konstanz - Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr vom 06.05.2019	von Seiten des Polizeipräsidiums Konstanz werden keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben.	Kenntnisnahme
3.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen vom 19.04.2019	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
4.	ED Netze GmbH, Rheinfelden Vom 13.05.2019	Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände. Vorhandene Anlagen der ED-Netze sind zu beachten. Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen. Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens sechs Wochen Vorlaufzeit. Ansprechpartner bei uns ist Herr Jürgen Birkenberger. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92- 2879 unter der Faxnummer -2820 oder unter der Mailadresse	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Jürgen.Birkenberger@ednetze.de. Das Plangebiet können wir versorgen, wenn wir das Ortsnetz erweitern.</p> <p>Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der ED Netze GmbH zugelassen ist, muss unser Jahresvertragsunternehmer unsere Arbeiten übernehmen. Daher raten wir Ihnen, bei der Ausschreibung ein Bauzeitfenster für die Tiefbau- und Verlegearbeiten unserer Kabel zu berücksichtigen. Dadurch vermeiden Sie später mögliche Kosten, falls sich der Bau verzögert. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
5.	Stadtverwaltung Geisingen Vom 13.05.2019	<p>der Gemeinderat der Stadt Geisingen hat in seiner Sitzung am 07. Mai 2019 über den Bebauungsplan „Roosäcker, 1. Änderung“, Gemarkung Tengen beraten.</p> <p>Seitens der Stadt Geisingen werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
6.	Stadtverwaltung Engen Vom 08.05.2019	<p>Der Gemeinderat der Stadt Engen hat in seiner Sitzung am 07.05.19 folgendes beschlossen:</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan „Roosäcker-1.Änderung“ der Stadt Tengen ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Roosäcker-1.Änderung“ der Stadt Tengen hat die Stadt Engen keine Anregungen.</p> <p>Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
7.	Gemeinde Hilzingen Vom 29.04.2019	<p>Von Seiten der Gemeinde Hilzingen werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan "Roosäcker, 1. Änderung", Stadt Tengen, Gemarkung Tengen, beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB - Beteiligung der</p>	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht.	Kenntnisnahme
8.	Stadt Blumberg Vom 15.04.201	Seitens der Stadt Blumberg bestehen hierzu keine Anregungen und Einwände.	Kenntnisnahme

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein.

1.	Sandra und Rudolf Meßmer Zum Junkholz 10, Tengen Vom 28.05.2019	<p>hiermit erheben wir Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Roosäcker I“.</p> <p>Unsere Begründungen sind wie folgt:</p> <p>Durch die Änderung der zulässigen Dachform wird unser Haus erheblich beeinträchtigt. Wir verlieren dadurch an Lebensqualität .</p> <p>Wir erleiden einen Verlust von Licht, der Charakter der Wohnsiedlung wird zum Nachteil verändert und es entsteht ein Enge-Gefühl. Eine Dachform nach bisher gültigem Bebauungsplans würde das verhindern.</p> <p>Als wir unser Haus gekauft haben, haben wir uns auf die Gültigkeit des vorhandenen Bebauungsplans verlassen. Dass ein Bebauungsplan wegen</p>	<p><i>Eine „zulässige Dachform“ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Im Bebauungsplan „Roosäcker – Zum Junkholz“ von 1974 war über die Dachform lediglich „Die Neubauten sollen flachgeneigte Dächer erhalten“ ausgesagt, eine Dachform wurde nicht festgesetzt. In den örtlichen Bauvorschriften zum votliegenden Bebauungsplan „Roosäcker, 1. Änderung“ ist zur Dachform und -neigung „Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Dachneigung 15° bis 20°“ festgesetzt; dies entspricht flach geneigten Dächern</i></p> <p><i>Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg, die den Nachbarschutz bezüglich Belüftung und Belichtung sichern, werden für die geplanten Baufenster eingehalten.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p> <p><i>Der Bebauungsplan „Roosäcker- Zum Junkholz“ wurde vor mehr als 40 Jahren aufgestellt. Die Festsetzungen</i></p>
----	---	--	---

		<p>einer Baulücke von zwei Grundstücken geändert wird, ist nicht nachzuvollziehen. Durch die auf Wohnraum optimierte Bauform, wird der Profit von Einzelnen gefördert. Das Wohl der angrenzenden Hauseigentümer wird in den Hintergrund gestellt.</p> <p>Alle an diesem Prozess beteiligten Personen sollten sich die Frage stellen, ob Sie auch so einen Gebäudekomplex direkt neben Ihrem Wohnhaus haben möchten. Man wohnt nicht in Tengen und nimmt lange Wege zur Arbeit in Kauf um ein „Hochhaus Feeling“ zu haben. Dann ist man in den Gemeinden rund um Singen besser aufgehoben.</p>	<p><i>entsprechen nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen. Seit Aufstellung des Bauungsplans haben sich die Rechtsgrundlagen geändert, das Bundesbaugesetz wurde durch das Baugesetzbuch ersetzt. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg hat wurde ebenfalls mehrmals aktualisiert. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans widersprechen teilweise der aktuellen Gesetzgebung und dem Gedanken der flächensparenden Inanspruchnahme von Grund und Boden.</i></p> <p><i>Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan „Roosäcker; 1. Änderung“ aufgestellt, um die zeitgemäße und angemessene Bebauung der Grundstücke Flst. Nrn. 3549, 3550 und 3552 zu ermöglichen.</i></p> <p><i>In Deutschland wird ein Gebäude überwiegend dann als Hochhaus definiert, wenn der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der Geländeoberfläche zulässig ist. Im Bebauungsplan liegt die höchste Gebäudehöhe (als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes (Dach – Firsthöhe) im Planbereich bei 642,30m ü NN. Dies ergibt eine maximale Gebäudehöhe von ca. 8,30m über EFH bzw. bestehendes Gelände im Mittel.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p>
--	--	---	---

Radolfzell, den 11.07. 2019