

<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 EFH und 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	b.maier@geisingen.de	13.05.2019	Keine Bedenken
6.	Stadtverwaltung 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.	Stadtverwaltung Blumberg	Thomas.graf@blumberg.de	16.04.2019	Keine Bedenken

	Öffentlichkeit / Bürger	e-mail	eingegangen	Bemerkungen
1.	Jörg& Sabine Steup Hohentwielstrasse 54, Tengen	--	02.05.2019	Kritik Ökologie + Überschwemmung Befürchtungen Verschattung und Bauschäden
2.	Wolfgang und Manuela Rose Hohentwielstraße 56, 78250 Tengen	--	28.05.2019	Befürchten Schäden am Haus

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.	Landratsamt Konstanz vom 10.05.2019		
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	<p>Vorab bitten wir, zu beachten, dass Änderungen im Bauleitplanverfahren grundsätzlich eine erneute Offenlage und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfordern.</p> <p>Wie bereits zutreffend im Rahmen der Begründung ausgeführt kann der o.g. Bebauungsplan vollständig aus dem zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans hat daher zu erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus regen wir an die Festsetzung Ziffer 2.1 bezüglich der EFH kritisch zu hinterfragen Die Festsetzung einer konkreten EFH je Baufenster wird ausdrücklich begrüßt, auch mit der Ergänzung einer Abweichung von bis zu 0,5m. Gleichwohl bitten wir zu beachten, dass die natürlichen Geländeverläufe bei der entsprechenden Festsetzung der EFH ausreichend Berücksichtigung und Würdigung finden.</p> <p>Der in der Festsetzung beinhaltet Zusatz „Die genaue EFH wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt“ wird von unserer Seite aus sehr kritisch gesehen. Nach hiesiger Auffassung leidet durch diese Ergänzung die Festsetzung an einem Mangel der hinreichenden Bestimmtheit. Auch erscheint die Festsetzung einer EFH i.R. eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens als in der Praxis schlichtweg nicht praktikabel.</p> <p>Auch die Örtliche Bauvorschrift Ziffer 3.1 bitten wir in eigener Zuständigkeit kritisch zu hinterfragen und bei der Abwägung dieser</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Toleranz wird auf eine Abweichung von 1,0m erhöht: Die EFH ist in der Planzeichnung im Baufenster festgesetzt. Von ihr darf maximal 1,0m in Abhängigkeit von Platzierung und des Gebäudes und entwässerungstechnischen Vorgaben abgewichen werden.</p> <p>Der Satz wird gestrichen, da durch die Festsetzung durch die Festsetzung der EFH mit Toleranz ausreichend bestimmt ist.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		Gestaltungsvorschrift hinsichtlich der Aufschüttungen und Abgrabungen den natürlichen Geländeverlauf, ggfls. auch im Zusammenspiel mit festzusetzenden EFHs hinreichend zu berücksichtigen. Andernfalls können in der praktischen Anwendung dieser Vorschrift, insbesondere im hier zu entwickelnden Neubaugebiet, unbeabsichtigte Einschränkungen in der Baufreiheit nicht ausgeschlossen werden.	Die Toleranz wird auf eine Abweichung von 1,0m erhöht: Niveaueingleichungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu +/- 1,0 m zulässig. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt
1.2	Flurneordnung und Landentwicklung:	Belange der Flurneordnung sind nicht betroffen. Es bestehen daher keine fachlichen Bedenken	Kenntnisnahme
1.3	Forstverwaltung	Das Kreisforstamt hat den Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“ der Stadt Tengen auf Gemarkung Tengen geprüft. Es sind keine Waldflächen betroffen. Das Kreisforstamt hat keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
1.4	Abfallrecht und Immissionschutz	Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan ergeben sich aus fachlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
1.5	Kreisarchäologie	Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Bebauungsplan ist korrekt.	Kenntnisnahme
1.6	Landwirtschaft	Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha am nördlichen Stadtrand von Tengen. 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 aus fachlicher Sicht dringend ausgeschlossen bleiben.	<i>Es handelt sich um eine, die aufgrund der geringen Größe Fläche (Geltungsbereich Bebauungsplan 5.736 qm) für die Landwirtschaft als untergeordnet gesehen werden kann. Die bisherige Nutzung ist Grünland.</i>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
			<p>Aufgrund des hohen Bedarfs an Bauflächen im Segment „Bauen für junge Familien“ wurde die Fläche mit hoher Dichte für bis zu 9 Einfamilienhäuser, geplant. Die Erschließung weitgehend bereits vorhanden, so dass von einer optimalen Ausnutzung der Fläche ausgegangen werden kann. Zudem hat der Gesetzgeber mit der Verfahrensart nach §13b BauGB explizit die Möglichkeit geschaffen, Flächen untergeordneter Größe, die im Zusammenhang mit bestehenden Ortsteilen stehen, beschleunigt für Wohnungsbau zu aktivieren.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
1.7	Naturschutz	<p>Die Stadt Tengen plant die Ausweisung eines Baugebietes am nördlichen Ortsrand, am Fuße des Wannensbergs. Das Gelände fällt steil nach Südwesten ab. Auf dem Flurstück-Nr. 2897 der Gemarkung Tengen befindet sich ein alter Obstbaumbestand.</p> <p>Entlang des Flurstücks-Nr. 2896 der Gemarkung Tengen verläuft eine, als Biotop kartierte und nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Feldhecke. Laut den Planunterlagen wird diese Feldhecke vom Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans ausgenommen.</p> <p>Ein weiteres Biotop befindet sich auf den Flurstücken-Nr. 5 15 bzw. 2896 und 2895, jeweils Gemarkung Tengen, an der Leipferdinger Straße. Auf den angrenzenden Flurstücken-Nr. 522 und 523 ist ein FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) ausgewiesen.</p> <p>Die Obstwiese ist, ebenso wie die Mähwiese, als Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte erfasst. Der überwiegende Teil der restlichen überplanten Fläche liegt im 500 Meter-suchraum. weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Das geplante Baugebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist dort als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.</p>	<p><i>Der Geltungsbereich ist teilweise(ca.1/3 =1573 qm) bereits im FNP als Wohnbaufläche enthalten.enthalten</i></p>  <p><i>Aufgrund des hohen Bedarfs an Bauflächen im Segment „Bauen für junge Familien“ wurde die Fläche mit hoher Dichte für bis zu 9 Einfamilienhäuser, geplant. Die Erschließung weitgehend bereits vorhanden, so dass von einer optimalen Ausnutzung der Fläche ausgegangen werden kann. Zudem hat der Gesetzgeber mit der Verfahrensart nach §13b BauGB explizit die Möglichkeit geschaffen, Flächen untergeordneter Größe, die im Zusammenhang mit</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Eine Ausweisung als Bebauungsplangebiet an dieser Stelle widerspricht den Empfehlungen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans (s. S. 8 der Umweltanalyse des Büros 365" freiraum + umwelt vom 29.03.2019)'</p>	<p><i>bestehenden Ortsteilen stehen, beschleunigt für Wohnungsbau zu aktivieren.</i></p> <p><i>Da es sich um eine Bebauung handelt, die den neuen Ortsrand bilden wird, wurde mit den Festsetzungen bezüglich Städtebau, Eingrünung, Bestandserhaltung vorhandener Gehölze und Gestaltung der unbebauten Flächen größtmögliche Rücksicht auf Landschaft und Ökologiegenommen</i></p> <p><i>Der Entwurf des Landschaftsplans empfiehlt für den Bereich</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz</i> • <i>Erhalt und Förderung historisch bedingter Streuobstgürtel</i> • <i>Ausbildung ansprechender Ortsrandgestaltung und Eingrünung</i> • <i>Freihalten der Talräume von dichter Bebauung</i> <p><i>Durch den Bebauungsplan geht keine Bausubstanz verloren, es handelt sich um eine unbebaute Fläche.</i></p> <p><i>Der Streuobstbestand nördlich der Leipferdinger Straße wird nicht in Anspruch genommen. Im Plangebiet werden die erhaltenswerten Bäume so weit wie möglich zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich sind Pflanzungen von Laubbäumen bzw. Obstbäumen in den planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen.</i></p> <p><i>Diese dienen auch der Eingrünung des neuen Ortsrandes</i></p> <p><i>Es handelt sich um keinen Talraum im Ortskern, sondern um eine Hanglage am nördlichen Ortsetter von Tengen, unmittelbar anschließend an eine bestehende Bebauung.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Konfliktbereiche: <u>Feldhecke</u> Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Leipferdinger Straße und verläuft streckenweise unmittelbar entlang der geschützten Feldhecke. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie der Weg in das Gelände eingepasst wird. Dem Ausschnitt aus dem Bebauungsplan ist lediglich die Lage des Erschließungsweges zu entnehmen.</p> <p>Da das Gelände sehr hängig ist, wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde vermutet, dass entweder abgegraben oder aufgeschüttet werden muss um den Erschließungsweg herstellen zu können. In jedem Fall ist seitens der Unteren Naturschutzbehörde von einer Beeinträchtigung im Wurzelwerk der Feldhecke auszugehen. Hierzu werden keine Angaben gemacht</p> <p>Aus fachlicher Sicht ist daher dringend darzulegen, ob und wie eine Beeinträchtigung vermieden werden kann.</p> <p>Davon abgesehen, wird der Wert des Biotops, welches zwischen Feldweg und Erschließungsstraße eingeklemmt wird, in jedem Fall gemindert. Entlang einer Feldhecke ist ein Pufferstreifen erforderlich, um die Funktion des Biotops aufrechterhalten zu können Falls Beeinträchtigungen des</p>	<p><i>Die geplante Straße wurde in eine Höhenlage geplant, die möglichst wenig Niveauunterschiede zur Hecke aufweist. Die Trasse wurde im Vorfeld abgesteckt, um den Abstand zur Hecke genau feststellen zu können.</i></p>  <p><i>Bei ebener Straße oder Abgrabung bis ca. 0,5 m entsteht kein Problem für die Hecke.</i></p> <p><i>Es ist nicht zu erwarten, dass die Wüchsigkeit der Hecke durch den Straßenbau erheblich beeinträchtigt wird, da Schlehen eine hohe Regenerationsfähigkeit besitzen. Die Bedeutung der von Schlehen dominierten Hecke für Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten wird durch das „Einklemmen“ zwischen Feldweg und Erschließungsstraße nicht erheblich gemindert. Die Biotopfunktion bleibt somit weitestgehend erhalten. Zusammen mit der östlich des Feldweges gelegenen Hecke erfüllt sie weiterhin ihre Biotopverbund-Funktion.</i></p> <p><i>Es ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops und seiner naturschutzfachlichen Funktion</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Biotops nicht ausgeschlossen werden können, muss das Biotop an anderer stelle neu angelegt werden. In diesem Fall bedarf es einer Ausnahmege- nehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, welche dann gesondert zu bean- tragen ist.</p> <p><u>Mähwiesen</u> Von Beeinträchtigungen der geschützten Mähwiesen muss, gemäß Aus- sage in der Umweltanalyse, zumindest temporär ausgegangen werden. Hierzu müssen Aussagen gemacht werden, wie diese Beeinträchtigungen aussehen bzw. wie sie vermieden werden können.</p> <p><u>Artenschutz</u> Der Umweltanalyse liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten für die Gruppe der Fledermäuse und der Vögel bei, in welchem dargelegt wird, in- wieweit die Belange des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG betroffen sind. Die Gutachterin kommt zu dem Schluss, dass durch die Umsetzung der Pla- nung lokale Populationen der nachgewiesenen Fledermausarten nicht ge- fährdet werden. Es wird zudem ausgeführt, dass sich die lokalen Populationen der Vogelar- ten, bei einer naturnahen Gestaltung der Hausgärten nicht verschlechtern werden. Wenn dies der Fall ist, „können diese Grünbereiche einen voll- ständigen Verlust der Lebensräume der heute dort siedelnden Arten ver- hindern.“ (Zitat aus dem Gutachten). Aus fachlicher Sicht stellen sich hier</p>	<p><i>auszugehen und daher keine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG nötig. Für die kleine Teilfläche (ca. 190 m²) innerhalb des Geltungsbereiches wird diese bean- tragt.</i></p> <p><i>Die Mähwiese grenzt auf einer Länge von ca. 15 m an den Geltungsbereich. Der dort verlaufende Feldweg (Verlänge- rung der Leipferdinger Straße) wird gemäß der aktuellen Planung nicht ausgebaut. Zusätzlich verbleibt südlich des Feldweges ein Graben mit Krautsaum sodass ein Puffer zur südlich liegenden Bebauung gegeben ist. Somit sind keine direkten Beeinträchtigungen der Mähwiese zu erwarten. Durch die Bebauung entsteht keine zusätzliche großflächige Beschattung oder Beeinträchtigung der Fläche, weder tem- porär noch dauerhaft.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>insbesondere die nachfolgenden Fragen, welche einer Klärung bedürfen: Wie soll die naturnahe Gartengestaltung und das Pflanzen eines Baumes garantiert werden? Wie wirkt sich der vollständige Verlust der Lebensräume auf die lokale Population aus?</p> <p>Die „Vorschläge für Vermeidung Minderung, Kompensation von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen“ sind dahingehend zu überarbeiten, dass konkret Aussagen gemacht werden, welche Maßnahmen zwingend erforderlich sind, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zudem ist dazustellen, welche der Maßnahmen nur „Kann-Maßnahmen“ sind.</p> <p>Die Maßnahmen zum Artenschutz, die zwingend erforderlich sind, müssen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden und können nicht weggewogen werden.</p> <p><u>Baumerhalt bzw. -pflanzungen</u></p> <p>Es ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht möglich, pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mindestens einen, hochstämmige Obst-oder Laubbaum zu pflanzen. Abzüglich der Gebäudeflächen und Zufahrten bleibt hierfür nicht genügend Fläche übrig. Auch stellt sich die Frage, wie die Baumpflanzungen durchgesetzt und kontrolliert werden sollen? Sind die Baumpflanzungen im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange erforderlich?</p> <p>Die zum Erhalt festgesetzten vier Obstbäume stehen sehr nahe an den Baufenstern. Wie können hier Schäden im Wurzelbereich tatsächlich vermieden werden? Bei einer Ersatzpflanzung, welche im Falle des Verlustes erforderlich wird, ist im Hinblick auf den Artenschutz zu berücksichtigen, dass die Funktion, die die vorhandenen alten Bäume erfüllen, erst in</p>	<p><i>Das artenschutzfachliche Gutachten geht zunächst von einem vollständigen Verlust der Obstbäume aus und sieht bei Realisierung der Wohnbebauung mit Gärten keine erhebliche Schädigung der lokalen Vogel-/ Fledermauspopulation (Punkt 4.1). Im Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen zur Gestaltung der Hausgärten festgesetzt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>V2 Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen;</i> • <i>M5 Pflanzung von Bäumen;</i> • <i>M6 Reduktion der Lichtemission</i> <p><i>Das Pflanzgebot wird auf einen Baum pro 400 m² erweitert und die Anrechenbarkeit der Bestandsbäume wird ergänzt. Die Pflanzungen sind keine zwingend notwendige Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, sondern dienen der Eingrünung in das Ortsbild, der Klimaanpassung und der Ergänzung der Habitatstrukturen</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>vielen Jahren von den neu gepflanzten Bäumen übernommen werden können. Wie soll damit umgegangen werden?</p> <p><u>Öffentliche Grünfläche</u> Die Maßnahme M13 „Öffentliche Grünfläche“ gibt es nach Rückfrage nur entlang des Grabens. Diese ist als „blütenreiche Wiese“ anzusehen. Dieser schmale Streifen beidseits des Grabens ist aus fachlicher Sicht eher als Saum denn als Wiese zu bezeichnen.</p>	<p><i>Es wird auf Maßnahme V2 verwiesen, die während der Bau-phase zu beachten und fachgerecht umzusetzen ist.</i></p> <p><i>Die Bezeichnung wird von Wiese zu Saum geändert.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
1.8	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände, sofern die folgenden Anmerkungen in der weiteren Planung berücksichtigt werden:	
1.8.1	Abwassertechnik	<p>Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>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.</p>	<p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
1.8.2	Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Bodenschutz, Oberirdische Gewässer	Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.8.3	Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	Kenntnisnahme
1.9	Nahverkehr und Straßen:	Das Plangebiet wird verkehrssicher über die Gemeindestraße „Leipferdinger Straße“ zur Kreisstraße erschlossen. Gegen den Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“ bestehen aus fachlicher Sicht keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
1.10	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“.	
2.	Polizeipräsidium Konstanz - Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr vom 06.05.2019	nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwendungen. Es wird jedoch angeregt, auch die neue Erschließungsstraße, analog der Hohenkrähenstr. mit einer Breite von wenigstens 5,0 m auszubauen, um den Begegnungsfall Pkw/Lkw (Entsorgungsfahrzeuge etc.) zu verbessern, bzw. zu entschärfen.	<i>Durch den Bebauungsplan werden Baumöglichkeiten für maximal 9 Einfamilienhäuser geschaffen. die Länge der neuen Erschließungsstraße beträgt nur 120m. Die RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen empfiehlt für Wege dieser Länge und Anzahl von Wohneinheiten Wohnwege mit einer Fahrbahnbreite von 4,75m. Es ist zudem eine beidseitiger Schrammbord vorgesehen, der ein Ausweichen bei verminderter Geschwindigkeit auf diesen zulässt. Entsorgungsfahrzeuge fahren nur einmal pro Woche, Gewerbebetriebe sind auch in näherer Umgebung nicht vorhanden. Der Begegnungsfall PKW / LKW ist daher nur untergeordnet zu sehen. Zudem wird durch die geringere Straßenbreite die Fahrgeschwindigkeit vermindert, was in einem Wohngebiet für junge Familien zu begrüßen ist.</i> Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
3.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumord- nung, Bau-, Denkmal- und Ge- sundheitswesen Vom 19.04.2019	Keine raumordnerischen Bedenken Da lediglich ein kleiner Teil des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, regen wir an den Flächennutzungs- plan im Rahmen einer Berichtigung anzupassen	Kenntnisnahme <i>Der Flächennutzungsplan wird in einem laufenden Flächen- nutzungsplanverfahren für den Bereich berichtigt.</i> Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt.
4.	ED Netze GmbH, Rheinfelden Vom 13.05.2019	Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände. Vor- handene Anlagen der ED-Netze sind zu beachten. Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir De- tails fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen. Das ist auch als Ge- samtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens sechs Wo- chen Vorlaufzeit. Ansprechpartner bei uns ist Herr Jürgen Birkenberger. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92- 2879 unter der Fax- nummer 2820 oder unter der Mailadresse Jürgen.Birkenberger@ed- netze.de. Das Plangebiet können wir versorgen, wenn wir das Ortsnetz er- weitern. Bei erhöhtem Leistungsbedarf sind evtl. kundeneigene Trafostati- onen erforderlich. Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der ED Netze GmbH zugelassen ist, muss un- ser 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.	Beschlussvorschlag: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis ge- nommen und berücksichtigt.
5.	Stadtverwaltung Geisingen Vom 13.05.2019	der Gemeinderat der Stadt Geisingen hat in seiner Sitzung am 07. Mai 2019 über den Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“, Gemarkung Tengen beraten.	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		Seitens der Stadt Geisingen werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
6.	Stadtverwaltung Engen Vom 08.05.2019	Der Gemeinderat der Stadt Engen hat in seiner Sitzung am 07.05.19 folgendes beschlossen: Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Tengen ist das Plangebiet weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teil ist in die bestehende Fläche für Wohngebiete einbezogen. Der § 13 b BauGB ermöglicht für solche Flächen bis Ende 2019 ein Bauleitplanverfahren. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt. Gegen den Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“ der Stadt Tengen hat die Stadt Engen keine Anregungen. Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt.	Kenntnisnahme
7.	Gemeinde Hilzingen Vom 29.04.2019	Von Seiten der Gemeinde Hilzingen werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan "Ob den Häusern IV", Stadt Tengen, Gemarkung Tengen, beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht.	Kenntnisnahme
8.	Stadt Blumberg Vom 15.04.2019	Seitens der Stadt Blumberg bestehen hierzu keine Anregungen und Einwände.	Kenntnisnahme

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

<p>1.</p>	<p>Bürger 1 Tengen Vom 29.04.2019</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan " Ob den Häusern IV" lege ich Widerspruch ein. 1.Begründung: Das zu bebauende Gebiet stellt für unsere noch vorhandene Artenvielfalt an heimischen Vögeln ein ideales Brut- bzw. Rückzugsgebiet dar. In der Umweltanalyse des Bebauungsplanes zu (Punkt 6 Bestandsbeschreibung) erwähnen Sie die Fettwiese,, Die Fettwiese wird nur selten gepflegt". Dem kann ich nur widersprechen, da sowohl ein kleiner Teil von mir regelmäßig gemäht wird und der Rest von einem Ortsansässigen Bauern seit 19 Jahren. Diese Fettwiese stellt für die einheimische Vogelwelt eine wichtige Nahrungsgrundlage dar und wirkt damit der immer mehr schrumpfenden Artenvielfalt entgegen.</p> <p>Genauso stellt es sich mit den vorhandenen Populationen von Fledermäusen dar, wobei auch eine Art darunter ist die akut vom Aussterben bedroht ist(Umweltanalyse) und ihr bevorzugtes Jagdgebiet die Feldhecke und auch die Fettwiese sind. Wir erfreuen uns jeden Sommer auf unserer Terrasse über diese Flugkünstler. Mit der Bebauung des Gebietes werden diese Tiere mit Sicherheit verschwinden.</p> <p>Die von Ihnen vorgeschlagenen Ersatzbrutflächen an Häusern sind fraglich. Ich empfehle Ihnen eine Exkursion zum Zoo in Zürich wo ein renommierter Schweizer Zoologe sehr interessante Vorträge zum Thema Fledermäuse hält. Ich hatte das Glück an so einer Exkursion teilnehmen zu können, um einen Einblick in das faszinierende Leben dieser Tiere zu bekommen.</p>	<p><i>Die Information wird zur Kenntnis genommen und in der Umweltanalyse angepasst.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p><i>Das artenschutzrechtliche Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben kein Verlust von Jagdgebieten entsteht. Die entstehenden Verschlechterungen werden nicht als Gefahr für die lokale Fledermauspopulation gewertet. Es wurde die Gruppe der Langohren beobachtet, eine spezifische Artunterscheidung ist aufgrund der Daten nicht möglich. Das Langohr wurde außerhalb des Plangebietes beim Jagen beobachtet.</i></p> <p><i>Die angesprochene Empfehlung zur Schaffung von Nistquartieren für Vögel und Fledermäuse (M11 Umweltanalyse) ist artenschutzfachlich nicht zwingend notwendig, sondern gilt der Minderung der entstehenden Eingriffe.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
-----------	---	--	--

	<p>Die beabsichtigte Straße führt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zur Beschädigung des Wurzelwerkes und damit Zerstörung dieser Feldhecke, da immer der billigste Bauunternehmer den Zuschlag bekommt.</p> <p>Der Abstand zur Hecke beträgt nur wenige cm wenn ich die von Ihren Mitarbeitern bereits eingeschlagenen Markierungen als Orientierung nehme. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass natürlich auch durch Kostendruck auf die Umwelt kaum Rücksicht genommen wird. War schon in unserem Baugebiet so (lauter Risse im Pflaster daran hat auch das Beschwerdemanagement der Stadt Tengen trotz Hinweisen nichts gebracht) und daran wird sich auch nichts ändern.</p> <p><u>Anmerkung:</u> „ Weltartenschutzbericht prognostiziert das schon in den nächsten Jahrzehnten bis zu einer Millionen Arten von der Erde verschwinden werden!“. Das Fazit der Umweltanalyse ist sehr von Widersprüchen geprägt, da einerseits von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt, erheblichen negativen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt gesprochen wird, sowie auch nach den genannten Minimierungsmaßnahmen erhebliche negative Auswirkungen bestehen.</p> <p>Im selben Fazit sprechen Sie aber das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b BauGB und trotz dieser erheblichen negativen Auswirkungen keine Kompensation erfolgen muss.</p> <p>Die von Ihnen ständig proklamierte Aussage, dass so viele junge Leute in Tengen bauen möchten kann ich nicht nachvollziehen, wenn man die</p>	<p><i>Bei ebener Straße oder Abgrabung bis ca. 0,5 m entsteht kein Problem für die Hecke.</i></p> <p><i>Es ist nicht zu erwarten, dass die Wüchsigkeit der Hecke durch den Straßenbau erheblich beeinträchtigt wird, da Schlehen eine hohe Regenerationsfähigkeit besitzen. Die Bedeutung der von Schlehen dominierten Hecke für Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten wird durch das „Einklemmen“ zwischen Feldweg und Erschließungsstraße nicht erheblich gemindert. Die Biotopfunktion bleibt somit weitestgehend erhalten. Zusammen mit der östlich des Feldweges gelegenen Hecke erfüllt sie weiterhin ihre Biotopverbund-Funktion.</i></p> <p><i>Es ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops und seiner naturschutzfachlichen Funktion auszugehen und daher keine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG nötig. Für die kleine Teilfläche (ca. 190 m²) innerhalb des Geltungsbereiches wird diese beantragt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Der § 13b Baugesetzbuch ermöglicht die Ausweisung von Wohnbauflächen unter genau definierten Bedingungen. Diese Bedingungen sind gegeben (siehe Begründung zum Bebauungsplan Seite 3; Nr. 4).</i></p>
--	---	---

		<p>Bevölkerungsstatistik der letzten Jahre in Tengen verfolgt. Sie betreiben hier eine massive Klientelpolitik auf Kosten der Umwelt des Naturschutzes und der Nachhaltigkeit. Die Erde ist nicht reproduzierbar. Das sollten Politiker auch wissen und an nachfolgende Generationen denken.</p> <p><u>2.Begründung</u> Punkt 4 Überschwemmungsflächen In diesem Punkt irrt die Umweltanalyse, da wir in den vergangenen Jahren durch Starkregenereignisse, Überschwemmung mit erheblichen finanziellen Schäden hatten (überfluteter Gastank, Terrasse wurde unterspült, Keller lief voll Wasser). Wenn Sie sich mit der Topographie des Geländes beschäftigen und selbst im Entwurf des Bebauungsplanes sprechen Sie von Höhenunterschieden bis zu 14m von Ost n. West und 9m von Süd n. Nord, so können Sie meine Bedenken doch sicherlich nachvollziehen. Durch die Bebauung entsteht eine Verdichtung und Versiegelung des Bodens und damit einen noch schnelleren Abflusses des Oberflächenwassers</p>	<p><i>Die Bedarfsermittlung für den Wohnbauflächenbedarf orientiert sich im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen an den Einwohnerzahlen und an der für die nächsten 15 Jahre prognostizierten bzw. angestrebten Entwicklung. Aufgrund dieser Entwicklung muss für eine realistische Bedarfsermittlung der obere Rand des Entwicklungskorridors für Gemeinden zur Berechnung verwendet werden. Es ist somit von einem erhöhten Bedarf auszugehen. Inbesondere ist der Bedarf an Wohnbauflächen für junge Familien in der Kernstadt Tengen in hohem Maße gegeben. Es gibt aktuell ca. 20 Anfragen. Der Bereich „Ob den Häusern IV“ hat den Vorteil, dass die Fläche vollständig in städtischem Besitz und durch die Hohenkrähenstraße und die Leipferdinger Straße bereits gut erschlossen ist. Durch diese Randbedingungen und die günstige Lage kann hier dem Bedarf an Bauplätzen für junge Familien relativ kurzfristig nachgekommen werden. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Aussagen zu Überschwemmungsflächen beziehen sich auf Hochwasserflächen an Bächen und Flüssen. Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden.</i></p> <p><i>Als Grundlage für die Erschließung des im Ortsteil Tengen geplanten Neubaugebiets „Ob den Häusern IV“ wurde die Ing.-Büro Reckmann GmbH von der Stadt Tengen mit der Untersuchung der Außengebietsabflüsse beauftragt. Untersucht wurden sämtliche, die Entwässerung des Neubaugebiets betreffende Teileinzugs-gebiete. Mit den mittels SCS-Verfahren (US Soil Conservation Service) ermittelten</i></p>
--	--	---	--

		<p>nach Starkregenereignissen, die ja in den vergangenen Jahren auch in Tengen an Häufigkeit und Intensität zugenommen haben. Der Klimawandel ist in Tengen anscheinend noch nicht angekommen! Bedingt durch das starke Gefälle des geplanten Baugebietes, bezweifle ich das die geplante Kanalisation so ausgelegt ist, solche Wassermassen aufzunehmen. Bei der Infoveranstaltung haben Sie ja unsere Bedenken, (schließlich wohnen wir ja bereits 19 Jahre hier und haben einiges mit Überflutung erlebt) einfach bei Seite geschoben und keinerlei Stellung dazu genommen.</p> <p>Der Abwasserkanal entlang meines Grundstückes verläuft sehr nah an meiner Grundstücksgrenze, was bei der Erschließung durch Erschütterung zur Beschädigung meiner Natursteinmauer, sowie meines Flüssiggastanks führen könnte. Fa. Tyczka Energie GmbH als Eigentümer des Flüssiggastanks ist bereits informiert und wird nach Beendigung der Erschließungsarbeiten eine Überprüfung der Anlage vornehmen. Die entstehenden Kosten, falls der Tank oder die Natursteinmauer beschädigt wird und eventuell ausgetauscht werden muss, werde ich der Stadt Tengen in Rechnung stellen! Natürlich auch die Kosten für die Überprüfung der Anlage!</p>	<p><i>Oberflächenabflüssen wurde die Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanalisation ermittelt und damit für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis der Nachweis erbracht, dass das Neubaugebiets „Ob den Häusern IV“ an die bestehende Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann</i></p> <p><i>Die Untersuchung erbrachte das Ergebnis, dass der für das geplante Neubaugebiet „Ob den Häusern IV“ maßgebende Lastfall 1 an keiner Stelle des betrachteten Kanalabschnitts zum Überstau führt. Damit ist eine Erschließung des Gebiets sowie die damit verbundene Ableitung des oberhalb entstehenden Oberflächenabflusses in die bestehende Regenwasserkanalisation aus hydraulischer Sicht möglich.</i></p> <p><i>Auf das Gutachten wird im Detail verwiesen, die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Es ist davon auszugehen, dass die Firma, die mit dem Bau der Erschließungsanlagen beauftragt wird, dies fachgerecht und in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten ausführen wird und Beschädigungen des Bestands vermieden werden. Bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten werden die ausführenden Firmen darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten mit entsprechenden sichernden Maßnahmen durchzuführen sind. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Zur Sicherung des Gebäudes wird vorgeschlagen eine Beweissicherung durch ein Fachbüro im Vorfeld der erschließungsarbeiten im Auftrag der Stadt Tengen durchführen zu lassen. Somit können eventuelle Veränderungen im Bestand genau nachgewiesen werden. werden</i></p>
--	--	---	--

		<p>Die Grünstücke hinter meinem Haus, wie auf dem Bebauungsplan als Gebäude 5 und 6 deklariert, besitzen nur kleine Grundstücksgrößen und bedingt durch die geplante Straße sicherlich auch nur ein kleines Baufenster, sodass ich damit rechnen muss, dass diese Häuser genau auf die Grenze gestellt werden.</p> <p>Die Häuser werden dann eine Firsthöhe von ca. (bin kein Fachmann) 9-10m haben und bei der Topografie des Geländes den hinteren Teil meines Grundstückes großflächig verschatten, was sich nachteilig auf die von mir angelegten Bäume und Pflanzen auswirken dürfte.</p> <p>Im Winter bei tiefstehender Sonne werde ich gar keine Sonne mehr bekommen. Verstärkte Moosbildung durch Feuchtigkeit und Lichtmangel wird das Ergebnis sein.</p> <p>Diese gravierenden Einschnitte führen zu einer nicht unerheblichen Wertminderung meines Grundstückes.</p> <p>Ich werde das nicht akzeptieren nur damit Sie Ihre Ziele gegen jede Vernunft durchsetzen. Sieht so die neue Kommunalpolitik in Tengen aus? Bürger zu täuschen und vor vollendete Tatsachen zu stellen?</p> <p>Diese von mir aufgezeigten Begründungen zeigen doch was für ein wahnwitziges Projekt da mit Ignoranz gegen die Natur und Umwelt und gegen alle Bedenken durch den Bürgermeister vollzogen werden soll.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p><i>Eine Grenzbebauung durch Wohngebäude ist nicht möglich, da durch den Bebauungsplan die überbaubare Fläche durch Baugrenzen und die Bauweise „ED“ definiert ist. Die Baugrenze verläuft nicht auf der Grenze. Durch die Bauweise „ED“ – Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise ist eine Grenzbebauung ebenfalls nicht möglich, da in dieser Bauweise Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind.</i></p> <p><i>Die nach Landesbauordnung gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind im Plangebiet einzuhalten.</i></p> <p><i>Durch diese ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung einer Bebauung gegeben.</i></p> <p><i>Von einer Wertminderung ist nicht auszugehen (s.o.), da durch die gesetzlichen Grundlagen der Landesbauordnung Baden-Württemberg und des Baugesetzbuch die nachbarschützenden Belange abgedeckt sind.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---	--

	<p>Bürger 2, Tengen Vom 28.05.2019</p>	<p>auf Ihre Einladung zur Vorstellung des obigen Bebauungsplans sind wir zum geladenen Termin in die GHS gekommen. Dort haben wir bereits mündlich Bedenken über den Abwasserkanal, der nördlich unseres Grundstückes Flurstück Nr. 3627 geplant ist, geäußert . Uns wurde damals das Grundstück als Ortsaußengrenze verkauft .</p> <p>Um den Hang abzustützen und Hangwasser abzuhalten mussten wir eine Drainage verlegen und eine Natursteinmauer erstellen lassen. Nun soll laut Bebauungsplan dahinter der Abwasserkanal für die zu bauenden Häuser 3-6 entstehen.</p>	<p><i>Der § 13b Baugesetzbuch ermöglicht die Ausweisung von Wohnbauflächen unter genau definierten Bedingungen. Diese Bedingungen sind gegeben (siehe Begründung zum Bebauungsplan Seite 3; Nr. 4). Die Bedarfsermittlung für den Wohnbauflächenbedarf orientiert sich im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen an den Einwohnerzahlen und an der für die nächsten 15 Jahre prognostizierten bzw. angestrebten Entwicklung. Aufgrund dieser Entwicklung muss für eine realistische Bedarfsermittlung der obere Rand des Entwicklungskorridors für Gemeinden zur Berechnung verwendet werden. Es ist somit von einem erhöhten Bedarf auszugehen. Insbesondere ist der Bedarf an Wohnbauflächen für junge Familien in der Kernstadt Tengen in hohem Maße gegeben. Es gibt aktuell ca. 20 Anfragen. Der Bereich „Ob den Häusern IV“ hat den Vorteil, dass die Fläche vollständig in städtischem Besitz und durch die Hohenkrähenstraße und die Leipferdinger Straße bereits gut erschlossen ist. Durch diese Randbedingungen und die günstige Lage kann hier dem Bedarf an Bauplätzen für junge Familien relativ kurzfristig nachgekommen werden. Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen</i></p>
--	--	---	--

		<p>Da ein Kanal nur mit großen und schweren Baumaschinen ausgehoben und verlegt werden kann, hegen wir schwere Bedenken, dass dies nicht ohne Schäden an Stützmauer und Drainage einhergehen könnte. Ebenso könnte durch die schweren Maschinen und deren Belastung für den Boden unter Umständen auch an unserem, in Holzständerbauweise errichteten Haus, Schäden entstehen.</p> <p>Durch die Erdarbeiten, vor allem dem Rütteln bei der Befestigung des Bodens, haben wir die Schwingungen beim, im letzten Jahr errichteten Neubau auf Flurstück Nr. 2898, wie Erdbeben durch Gläserklirren wahrgenommen.</p> <p>Die nun geplanten Erdarbeiten finden einiges näher statt, so dass die Schwingungen sicherlich stärker sein werden und im schlimmsten Fall sogar Schäden am Haus verursachen können.</p> <p>Wie wollen Sie etwaige Schäden ausschließen, vermeiden oder beheben? Für Ihre Stellungnahme bedanken wir uns im Voraus.</p>	<p><i>Es ist davon auszugehen, dass die Firma, die mit dem Bau der Erschließungsanlagen beauftragt wird, dies fachgerecht und in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten ausführen wird und Beschädigungen des Bestands vermieden werden.</i></p> <p><i>Bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten werden die ausführenden Firmen darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten mit entsprechenden sichernden Maßnahmen durchzuführen sind. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Zur Sicherung des Zustands des Gebäudes wird vorgeschlagen eine Beweissicherung durch ein Fachbüro im Vorfeld der erschließungsarbeiten im Auftrag der Stadt Tengen durchführen zu lassen. Somit können eventuelle Veränderungen im Bestand genau nachgewiesen werden. werden</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	---	---

Radolfzell, den 11.07. 2019