

	TÖB	e-mail	Eingegangen	Bemerkung
1.	Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz		07.05.2021	Ergänzungen bezüglich Kompensation und Bodenaushub
2.	Polizeipräsidium Konstanz Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich 13 Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz		15.05.2021	Anregungen zum Stellplatzschlüssel und Müllabstellfläche
3.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Abteilung 2 79083 Freiburg i. Br.		21.04.2021	keine Bedenken
4.	Amprion GmbH, Bestandssicherung Leitungen, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund		12.04.2021	keine Leitungen
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL SW PTI 32, Betrieb 1, Adolph-Kolping-Str.2-4, 78166 Donaueschingen		08.04.2021	Hinweise und Lageplan
6.	Gemeinde Hilzingen, Hauptstraße 36, 78247 Hilzingen		08.04.2021	keine Bedenken
7.	Stadtverwaltung Engen, Sekretariat Baurechtsamt, Marktplatz 2, 78234 Engen		28.04.2021	keine Bedenken
8.	Stadtverwaltung Geisingen, Bauamt, Hauptstraße 36 78187 Geisingen		29.04.2021	keine Bedenken
9.	Stadt Blumberg, Stadtbauamt, Hauptstrasse 52, 78176 Blumberg		30.04.2021	keine Bedenken

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.	Landratsamt Konstanz vom 07.05.2021		
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) u.a. dann zulässig ist, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.</p> <p>Geplant ist die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 37/3 der Gemarkung Tengen-Watterdingen und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der baulichen Nutzung. Legt man den beigefügten Übersichtsplan zugrunde, ist die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits durch das Wohnen geprägt, so dass die diesbezüglichen Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB offenkundig vorliegen.</p>	Kenntnisnahme
1.2	Flurneuordnung und Landentwicklung	Von der o.g. Einbeziehungssatzung sind laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren nicht betroffen. Von Seiten des Amtes für Flurneuordnung bestehen keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme
1.3	Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	<p>Zu der o.g. Einbeziehungssatzung bestehen keine Bedenken und Anregungen. Hinweis:</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter „Hinweise Nr. 3“ aufgenommen</i></p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt (Redaktionelle Ergänzung).</p>

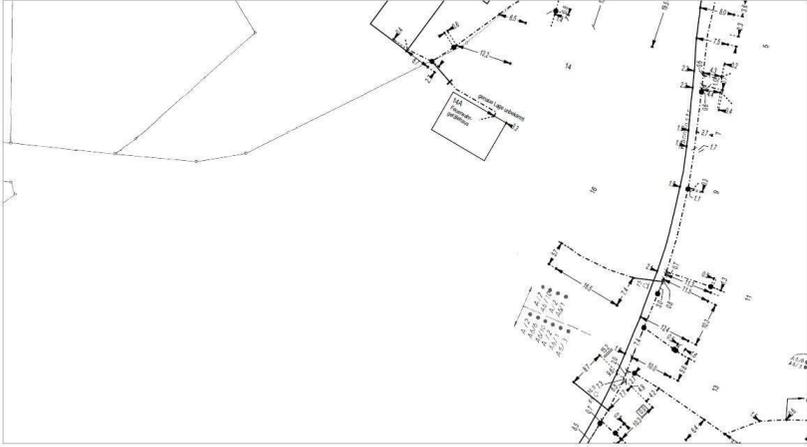
	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.4	Kreisarchäologie	Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Planungsvorhaben ist korrekt.	Kenntnisnahme
1.5	Landwirtschaft	Von der geplanten Einbeziehungssatzung sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen.	Kenntnisnahme
1.6	Naturschutz	<p>Die Stadt Tengen möchte das o.a. Flurstück mit einem Baufenster für ein Einfamilienhaus durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erschließen.</p> <p>Nach § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB sind bei Satzungen nach § 13 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden.</p> <p>In § 1 a Abs. 3 BauGB heißt es:</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich..... § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.“</p> <p>Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.</p>	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>§ 13 Abs.3 BauGB befreit jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, dass die abwägungsrelevanten Umweltbelange zutreffend ermittelt und bewertet werden müssen. Die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung sowie ggf. auch zum Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a BauGB bleibt auch im vereinfachten Verfahren bestehen. Es ist daher zumindest eine einfache Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.</p> <p>Auch bei Bebauungsplänen die im vereinfachten 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.</p> <p>In der Umweltanalyse des Gutachterbüros „365 Grad freiraum und umwelt“ geht die Verfasserin davon es, dass die Einbeziehungssatzung nach § 34 abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ergeht.</p> <p>In den Fällen des § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern) gelten nach Abs. 2 Ziff. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung entfällt.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Die Begründung wird entsprechend ergänzt, siehe Seite 3.</i></p> <p><i>Es handelt sich um eine Verwechslung in der Umweltanalyse. Das Verfahren ist eine Einbeziehungssatzung nach Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nrn. 3, 5 und 6 in Verbindung mit § 13 BauGB. Der Fehler wird in der Umweltanalyse berichtet.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Die Untere Naturschutzbehörde vermisst insofern eine Benennung der Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Flora und Fauna“ sowie das „Landschaftsbild“.</p> <p>(Beispielhaft wird darauf hingewiesen: Als Ersatz für die drei Bäume, die gefällt werden müssen, sind zu pflanzen. Der Ausgleich ist noch zu benennen.). Die Untere Naturschutzbehörde bittet um eine entsprechende Überarbeitung der Umweltanalyse vom 08.03.2021.</p> <p>Die vorliegende Umweltanalyse beschreibt und bewertet Eingriffe in Schutzgüter verbal und nennt Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dieser Eingriffe (vgl. Kapitel 8 der Umweltanalyse).</p> <p>Diese Maßnahmen bitten wir in die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.</p> <p>(Es fehlen beispielsweise Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasfronten).</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sollen sowohl auf dem Grundstück als auch im angrenzenden Streuobstbestand für höhlenbrütende Vogelarten Nistkästen und für spaltenbewohnende Fledermausarten spaltenförmige Fledermauskästen angebracht werden. Hierbei ist es erforderlich anzugeben, welche Bäume geeignet sind, und diese in einer Karte zu markieren.</p> <p>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen.</p>	<p><i>Die Eingriffs-Kompensationsbilanz wird in der Umweltanalyse ergänzt. Eine externe Kompensationsmaßnahme zur Kompensation der entstehenden Eingriffe wird der Einbeziehungssatzung zugeordnet.</i></p> <p><i>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter den Punkten 8.5, 8.6, 8.3 und 10. entsprechend ergänzt.</i></p> <p><i>Die Maßnahme ist bereits in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 8.3 und 8.4 enthalten.</i></p> <p><i>Die für die Anbringung von Nistkästen und Fledermauskästen geeigneten Bäume werden im Maßnahmenplan zur Umweltanalyse gekennzeichnet.</i></p> <p><i>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter den Punkten 8, 9 und 10. entsprechend ergänzt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
1.7	Straßenbauamt	Aus straßenrechtlicher Sicht haben keine Einwendungen oder Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung.	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.8	Straßenverkehrsamt	Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegenüber der Einbeziehungssatzung.	Kenntnisnahme
1.9	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.	
1.9.1	Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Oberirdische Gewässer	Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.	Kenntnisnahme
1.9.2	Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	Kenntnisnahme
1.9.3	Bodenschutz	Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.	Die Hinweise zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden unter „Hinweise Nr. 2 und 3“ entsprechend ergänzt. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. (Redaktionelle Ergänzung).
1.9.4	Vermessung	Im zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung, hier: Übersichtsplan rechts oben, markiert der rote Kreis ein falsches Gebiet. Im Bestands- und Maßnahmenplan ist im Titel bei „Eingriffs- und Kompensationsbilanz“ zu schreiben „Tengen, Gemarkung Watterdingen“	<i>Der Kopf des zeichnerischen Teils wird entsprechend korrigiert.</i> <i>Der Bestands- und Maßnahmenplan wird ergänzt.</i> Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt (Redaktionelle Ergänzung).

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
2.	Polizeipräsidium Konstanz - Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr vom 15.05.2021	<p>von Seiten des Polizeipräsidiums Konstanz werden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Einbeziehungssatzung „Bei der Neugass“ erhoben. Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Wannestraße gesichert.</p> <p>Es wird jedoch angeregt zwei Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen um dem tendenziell steigenden Fahrzeugaufkommen gerade in ländlich strukturierten Gebieten besser gerecht zu werden.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass im zeichnerischen Teil der Satzung das betreffende Gebiet in Kartenausschnitt falsch und zwar in der Nähe des Friedhofes, positioniert ist.</p>	<p><i>Die Einbeziehungssatzung beinhaltet lediglich ein Grundstück für ein Einzelhaus mit einer maximal überbaubaren Fläche von 189 m² bei einer GRZ von 0,3. Es ist davon auszugehen, dass für die Stellplätze der zwei möglichen Wohneinheiten auf dem eigenen Grundstück ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Zudem ist das geplante Gebäude das letzte in der Stichstraße, so dass vermehrter Ziel- und Quellverkehr nicht zu erwarten ist</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p> <p><i>Der Kopf des zeichnerischen Teils wird entsprechend angepasst.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. (Redaktionelle Ergänzung).</p>
3.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen vom 21.04.2021	Keine nähere raumordnerische Stellungnahme erforderlich, da die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.	Kenntnisnahme
4.	Amprion GmbH vom 12.04.2021	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungs-	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		leitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	
5.	Deutsche Telekom vom 08.04.2021	Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt. 	Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden unter „Hinweise Nr. 6“ entsprechend ergänzt. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt (Redaktionelle Ergänzung).
6.	Gemeinde Hilzingen vom 08.04.2021	Ich kann Ihnen mitteilen, dass die Gemeinde Hilzingen von den Planungen nicht betroffen ist. Es bestehen daher keine Bedenken/Anregungen zu der vorgelegten Planung. Eine weitere Beteiligung der Gemeinde Hilzingen am Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
7.	Stadtverwaltung Engen vom 28.04.2021	Der Gemeinderat der Stadt Engen hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 folgendes beschlossen:	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		Gegen den Erlass der Einbeziehungssatzung „Bei der Neugass“ der Stadt Tengen, hat die Stadt Engen keinen Anregungen. Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt.	Kenntnisnahme
8.	Stadtverwaltung Geisingen vom 29.04.2021	Der Gemeinderat der Stadt Geisingen hat in seiner Sitzung am 20. April 2021 über die Einbeziehungssatzung „Bei der Neugass“, Gemarkung Watterdingen beraten. Seitens der Stadt Geisingen werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Für das weitere Verfahren wünschen wir viel Erfolg.	Kenntnisnahme
9.	Stadt Blumberg vom 30.04.2021	Seitens der Stadt Blumberg bestehen keine Anregungen und Einwände. Für das weitere Verfahren wünschen wir viel Erfolg.	Kenntnisnahme

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Radolfzell, den 21.05. 2021