

	TÖB	e-mail	Eingegangen	Bemerkung
1.	Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt; Untere Bau- rechtsbehörde, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz		20.01.2023	FNP Änderung im MDW Zahlreiche Bedenken der UNB Keinen Radweg ausweisen
2.	Polizeipräsidium Konstanz Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich 13 Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz		11.01.2023	Sichtfelder eintragen Hinweis zu Stellplätzen im WA1
3.	Regierungspräsidium Freiburg Referat 21, Baurecht, Raumordnung, Denkmal- schutz, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br.		20.01.2023	Änderung FNP für MDW
4.	Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund		21.12.2022	Keine Leitungen + Anregungen
5.	Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG Rheinstrasse 37, Postfach 435 CH-8201 Schaffhausen		09.01.2023	Keine Leitungen Hinweise
6.	ED Netze GmbH, NA, Schildgasse 20 D-79618 Rheinfelden		12.01.2023	Keine Leitungen + Anregungen
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, PTI 32 Struktur- planung Breitband 2, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen		20.12.2022	Hinweise
8.	Gemeinde Hilzingen, Hauptstraße 36, 78247 Hilzingen		19.12.2022	Keine Bedenken und Anregungen Keine weitere Beteiligung erwünscht
9.	Stadtverwaltung Blumberg, Stadtbauamt Hauptstr. 52, 78176 Blumberg		22.12.2022	Keine Bedenken und Anregungen
10.	Stadtverwaltung Geisingen, Bauamt, Hauptstraße 15 78187 Geisingen		19.01.2023	Keine Bedenken und Anregungen
	Bürger*innen			
1.			03.02.2023	Anregungen zu Abstand WA6, Retentionsflächen und Außenbereich

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.	Landratsamt Konstanz vom 20.01.2023		
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	<p>Bezüglich des Entwicklungsgebots ist festzustellen, dass die zur Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehene Fläche aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Tengen entwickelt wird. Hingegen ist die Fläche, die zur Ausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ vorgesehen ist (einschließlich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs), im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Infolgedessen entspricht die im Bebauungsplan geplante Ausweisung nicht dem Entwicklungsgebot, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist.</p> <p>Bezüglich der Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme verweisen wir auf die Ausführungen zu den Sachbereichen Immissionsschutz und Landwirtschaft.</p>	<p><i>Der Flächennutzungsplan wird geändert.</i></p> <p><i>Siehe Nr. 1.4 und</i> Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
1.2	Flurneuordnung und Landentwicklung	Geplante, bzw. laufende Verfahren nach dem FlurbG sind nicht betroffen. Bedenken von unserer Seite bestehen nicht.	Kenntnisnahme
1.3	Forstamt	<p>Das Kreisforstamt hat als zuständige Untere Forstbehörde, die zu dem im Betreff genannten Vorhaben gehörenden Unterlagen geprüft und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Von der vorgelegten Planung sind keine Belange des Waldes betroffen. Alle Baufenster befinden sich außerhalb des geforderten Mindestabstandes zum Wald (vgl. § 4 (3) LBO).</p> <p>Auf den Flurstücken 432 und 433 könnte sich durch Sukzession Wald i. S. d. § 2 LWaldG entwickelt haben. Bei räumlichen Veränderungen der</p>	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		Nutzungsart bzw. der Baufenster wird eine genauere Begutachtung der Verdachtsflächen vor Ort erforderlich. Sofern keine Änderungen vorgenommen werden bestehen seitens der Unteren Forstbehörde keine Bedenken.	<i>Die Grundstücke Nrn. 432 und 433 liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine Veränderung der Nutzungsart oder der Baufenster erfolgt nicht.</i> Kenntnisnahme
1.4	Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wir empfehlen jedoch zu klären ob und inwieweit von dem im MDW gelegenen Landwirtschaftlichen Betrieb Lärm und Gerüche ausgehen können die sich auf die zukünftige Wohnbebauung auswirken könnten. Hierzu wird ergänzend auf den Sachbereich Landwirtschaft verwiesen. Hinweis: 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.	Kenntnisnahme <i>Durch die Festsetzung im Dörflichen Wohngebiet MDW mit der Einschränkung „Die nach §5 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.“ wird verhindert, dass eine Belastung durch Emissionen für die Wohnbebauung entstehen könnten.</i> <i>Siehe Nr. 1.6</i> <i>Der Hinweis wird in die örtlichen Bauvorschriften unter Hinweise Nr. 4 aufgenommen</i> Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt.
1.5	Kreisarchäologie	Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da unbekannte Fundstellen jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, im Planungsgebiet zum Aktenzeichen E2200078	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p> S. 3 Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz T. +49 7531 800-0 F. +49 7531 800-1326 www.LRAKN.de frühestmöglichen Zeitpunkt archäologische Baggerschürfe nach terminlicher Vereinbarung und unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen, um etwaige Bodendenkmale frühzeitig lokalisieren zu können.</p> <p>Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Planungsvorhaben ist korrekt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
1.6	Landwirtschaft	<p>Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Wirtschaftsfunktionskarte 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.</p> <p>In dem Geltungsbereich ist auch die Ausweisung von Bauflächen auf einer bestehenden Hofstelle vorgesehen. Desweiteren soll dieser Bereich laut Planunterlagen als „Dörfliches Wohngebiet“ ausgewiesen werden, in dem keine Tierhaltung zugelassen ist.</p> <p>Durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 wurde nach Paragraph § 5 der Baunutzungsverordnung der Paragraph § 5a "Dörfliche Wohngebiete" eingefügt. Dort heißt es in Absatz 1: „(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“</p> <p>Gegenüber dem Dorfgebiet bekommt damit das Wohnen einen höheren Stellenwert gegenüber anderen Nutzungen. Zudem sind nur land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig. Wirtschaftsstellen land- und</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>forstwirtschaftlicher (Vollerwerbs)Betriebe sind nur ausnahmsweise zugelassen.</p> <p>Demzufolge geht das Landwirtschaftsamt davon aus, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb die aufgegebenen Tierhaltung nicht mehr aufnimmt und es dadurch auch zu keinen landwirtschaftlichen Geruchsemissionen kommt.</p> <p>Sollte dies nicht absehbar sein bzw. nicht generell im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, wird dringend empfohlen, die Auswirkungen der von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen fachgutachterlich verifizieren zu lassen.</p>	<p><i>Durch die Festsetzung im Dörflichen Wohngebiet MDW mit der Einschränkung „Die nach §5 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.“ wird langfristig verhindert, dass Belastungen durch Emissionen für die Wohnbebauung entstehen könnten.</i></p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
1.7	Naturschutz	<p>Die Stadt Tengen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zum Rößleblick" auf der Gemarkung Büßlingen mit einem Geltungsbereich von ca. 2,97 ha zur Schaffung von Wohnraum.</p> <p>a) Streuobstbestand</p> <p>1. Östlich, südlich, nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich Streuobstbestände, die zusammen mit den Obstbäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen nach § 33 a Abs. 1 NatSchG geschützten Streuobstbestand mit mehr als 1.500 m² bilden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird ein Teil des ca. 3.500 m² großen Streuobstbestandes überplant, soll aber teilweise erhalten werden. Dieser Bestand wird durch eine Verkehrsfläche und einen Geh- und Radweg zerschnitten, sodass insgesamt drei Teilgebiete entstehen. Zusätzlich ist die Errichtung einer Retentionsmulde innerhalb des Bestands geplant. Hierfür muss nach vorliegender Planung ein Obstbaum entfernt werden, der restliche Bestand soll erhalten bleiben und zum Erhalt festgesetzt werden.</p> <p>Die Erhaltung möglichst vieler Bäume ist im Sinne einer Eingriffsminimierung sinnvoll. Allerdings ist die Funktion des Streuobstbestandes in der freien Landschaft damit jedoch insgesamt nicht mehr gegeben. Aus</p>	<p><i>Dem Bebauungsplanverfahren wurde als Grundlage ein städtebaulicher Entwurf mit mehreren Varianten zugrunde gelegt. Dem städtebaulichen Entwurf ging eine detaillierte</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	<i>Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge</i>
		<p>naturschutzfachlicher Sicht stellt die Zerteilung des Streuobstbestandes und die Schaffung einer Retentionsmulde einen erheblichen Eingriff in den Baumbestand dar. Durch die Zerschneidung wird die Funktion der Streuobstwiese als Habitat negativ beeinträchtigt.</p> <p>Es ist zudem anzunehmen, dass durch die Verkehrsfläche und die Wegeführung ein Eingriff in den Wurzelraum der Bäume erfolgt, der sich ebenfalls negativ auf den Erhalt der Bäume auswirkt.</p> <p>Dieser Eingriff in den Streuobstbestand stellt eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart nach § 33 a Abs. 2 NatSchG dar.</p> <p>Streuobstbestände dürfen nach § 33a Abs. 2 NatSchG nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.</p> <p>Die Stadt Tengen muss insofern einen Umwandlungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauleitverfahrens einreichen.</p>	<p><i>Bedarfsanalyse der Wohnformen voraus und es wurden wichtige planerische Grundlagen neben den Belangen des Naturschutzes berücksichtigt. Hierzu gehören kurze Wege, flächensparende Erschließung, sichere und wirtschaftliche Entwässerung, Schutz vor Starkregenereignissen und Integration vorhandener Infrastruktur. Der wichtigste Aspekt des Entwurfs war jedoch die Verbindung von Wohngebäuden und Freiflächen in hoher Qualität. Der städtebauliche Entwurf wurde unter Mitwirkung der Einwohner:innen von Büßlingen entwickelt und stellt eine zukunftsgerichtete Perspektive für die Erweiterung des Ortes dar. Eine grundsätzliche Veränderung der Erschließung würde die komplexe Planung in Frage stellen.</i></p> <p><i>Die Wegeführung wurde so gewählt, dass die Bäume möglichst nicht beeinträchtigt werden. Tiefbauarbeiten sind so auszuführen, dass während der Bauphase ebenfalls keine Beeinträchtigungen erfolgen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Nrn. 12.1, 12.2 und Hinweis Nr. 4)</i></p> <p><i>Die Vermeidung von baulichen Eingriffen in den Wurzelbereich kann durch Berücksichtigung der entsprechenden Normen zum Baumschutz und eine entsprechende Umwelt-Baubegleitung im Baubetrieb gesichert werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgenommen.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Antrag wird von der Stadt Tengen gestellt.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Nach § 33a Abs. 2 NatSchG soll die Genehmigung versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung des öffentlichen Interesses am Erhalt des Streuobstbestandes gegenüber anderen öffentlichen Interessen, die eine Umwandlung des Streuobstbestandes bedingen, ist zu prüfen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Qualität des aktuellen Bestands 2. Anzahl und Qualität weiterer Streuobstbestände in der räumlichen Umgebung 3. Bedeutung des konkreten Bestands für den funktionalen Biotopverbund 4. Qualität des Grünlands des Streuobstbestands 5. Funktion als Lebensraum für und das tatsächliche Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier-, Pflanzen- und Pilzarten. <p>(Wir verweisen auf den Vollzugserlass des Umweltministeriums vom 19.04.2022).</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde bittet um Übersendung einer gutachterlichen Stellungnahme zu den o.a. Punkten. Darüber hinaus ist für den Fall einer Genehmigung eine Bestandsbewertung des Streuobstbestands erforderlich. Als Bewertungshilfe wird die Ökokontoverordnung empfohlen.</p> <p>Demgegenüber steht das öffentliche Interesse der Stadt Tengen an der Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnraum und damit der Umwandlung des Streuobstbestands. Zur Beurteilung des Interesses der Stadt Tengen muss erkennbar sein, warum die vorgesehene Fläche in diesem Umfang und an dieser Stelle benötigt wird.</p> <p>Auch zu diesem Punkt bitten wir um entsprechende Ausführungen.</p>	<p><i>Diese Punkte werden im Rahmen des Umwandlungsantrags geprüft und begründet, sowie im Umweltbericht ergänzt. Für die Bewertung der Qualität des Bestandes wird die Ökokontoverordnung zugrunde gelegt. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere Streuobstbestände in vergleichbarer Qualität vorhanden (ca. 1,1 ha im Südosten, ca. 0,2 ha im Westen, weitere rd. 1,2 ha nördlich).</i></p> <p><i>Die Bedeutung für Fledermäuse und Vögel wurde durch faunistische Untersuchungen geprüft und entsprechende Maßnahmen formuliert.</i></p> <p><i>Im FNP Stadt Tengen 2030 wurde der Wohnbaubedarf bis zum Zieljahr 2030 nachgewiesen. Damals erfolgte ein Bedarfsermittlung auf Basis der Bevölkerungsentwicklung (Begründung FNP S.28 ff.). Im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden (Regierungspräsidium Freiburg und Regionalverband Hochrhein-Bodensee) wurde damals der obere Rand der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes gewählt. Dieser Vorausrechnung folgend</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>2. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Streuobstreihe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes. Die Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Die Baumreihe bildet jedoch zusammen mit einer 2. Baumreihe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen zusammenhängenden Streuobstbestand. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Straße zu führen und die Baumreihe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu belassen, zumal für diesen Bereich keine bauliche Überplanung vorgesehen ist. Damit könnte der gesamte Streuobstbestand außerhalb des Bebauungsplanes belassen werden.</p>	<p>wurde für das Zieljahr 2030 von 4.872 Einwohner:innen in der Stadt Tengen ausgegangen. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung seit Verabschiedung des FNPs unterstreicht, dass die Annahmen richtig waren bzw. sogar übertroffen wurden. Zum 31.12.2022 lag die Einwohnerzahl der Stadt Tengen bei 4.858, also schon fast so hoch wie erst für das Zieljahr 2030 vorgesehen. Das gleiche Bild ergibt sich, wenn man die fortgeschriebene Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes betrachtet (siehe: https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS335080). Für das Jahr 2022 werden hier in der oberen Variante 4.704 Einwohner:innen für die Stadt Tengen prognostiziert. Tatsächlich liegt die Einwohnerzahl 154 Personen darüber. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die tatsächliche Einwohnerentwicklung der Stadt Tengen auch noch über der oberen Variante der fortgeschriebenen Bevölkerungsvorausrechnung bewegt. Dadurch ist ein entsprechender Wohnraumbedarf gegeben.</p> <p>Bei der ersten Baumreihe nördlich des Weges handelt sich um verschiedene Laubbaumarten (Kastanie, Ahorn, Linde), jedoch keine Obstbäume. Daher wird der Baumbestand im Norden nicht den nördlich angrenzenden Streuobstbeständen zugerechnet. Auf der Fläche sind bereits teilweise bestehende Parkplätze für den Friedhof. Die Bäume selbst sind zum Erhalt festgesetzt.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Die Umwandlung der Nutzung des Streuobstbestandes könnte hiermit in diesem Bereich ausgeschlossen werden.</p> <p>3. Entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs sollen insgesamt 10 weitere Obstbäume entfernt werden. Hier wird aktuell geprüft, ob es sich um einen geschützten Streuobstbestand i. S. d. § 33 a NatSchG handelt. Für den Fall, dass es ein geschützter Bestand ist und die Untere Naturschutzbehörde zu dem Ergebnis käme, dass das öffentliche Interesse der Stadt Tengen das öffentliche Interesse am Erhalt des Streuobstbestandes überwiege, so ist die Umwandlung von Streuobstbäumen gem. § 33 a Abs. 3 NatSchG auszugleichen. Für die oben genannten Bäume ist insofern zusätzlich ein entsprechender Ausgleich nach § 33 a Abs. 3 5NatSchG zu ermitteln.</p> <p>4. FFH-Mähwiese außerhalb eines FFH-Gebiets: Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich die Magere-Flachlandmähwiese mit dem Erhaltungszustand C, die vollständig überplant werden soll. Eine Mähwiese im Süden des Geltungsbereichs mit der Bewertung „B“ wird in Teilen ebenfalls beansprucht. Magere Flachland-Mähwiesen stellen gem. § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Biotop dar, welches weder zerstört noch erheblich beeinträchtigt werden darf. Zudem gilt für Mähwiesen außerhalb FFH-Gebieten das Wiederherstellungsgebot nach Maßgabe des § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (USchadG). Demnach ist eine Schädigung von natürlichen Lebensräumen jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume hat. Natürliche Lebensräume sind nach § 19 Abs. 3 BNatSchG u. a. FFH-Lebensraumtypen (z. B. LRT 6510 FFH-Mähwiese). Gemäß § 5 Umweltschadengesetz hat der Verantwortliche, hier der Vorhabensträger, unverzüglich die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zu</p>	<p><i>Hier stehen insgesamt zwei Äpfel, eine Birne, zwei Walnüsse sowie 6 Fichten. Ein zusammenhängender Streuobstbestand ist nicht ersichtlich.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>ergreifen. Hierfür ist eine FFH-Mähwiese in räumlicher Nähe wiederherzustellen. Es muss zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung einer in Anspruch genommenen Mähwiese eine in Qualität und Größe vergleichbare Mähwiese in räumlicher Nähe entwickelt sein.</p> <p>In den uns vorgelegten Unterlagen wird auf einen planexternen Ausgleich der Flächen verwiesen, jedoch werden keine Ausgleichsflächen benannt. Dieses muss konkretisiert und entsprechende Angaben müssen nachgereicht werden.</p> <p>5. Eingriffe in die Kulissen des Landesweiten Fachplanes des Biotopverbundes, insbesondere in Kernräume, Kernflächen und 500 m- Suchräume des Biotopverbundes mittlerer Standorte: Wir bitten gutachterlich feststellen zu lassen, ob und ggfs. inwieweit Eingriffe in den Biotopverbund entstehen.</p> <p>6. Eingriffe in die Schutzgüter nach den §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind grundsätzlich sinnvoll. Im Umweltbericht wird auf Seite 54 darauf verwiesen, dass die Kompensation des Defizits von rd. 335.150 ÖP planextern erfolgt. Konkrete Maßnahmen sind bisher nicht genannt. Dies muss ergänzt und konkretisiert werden.</p> <p>7. Artenschutz: In den Streuobstbeständen wurden u. a. die landesweit stark gefährdeten Vogelarten Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>) und Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>) als Brutvögel festgestellt. Darunter wurde der unmittelbar im</p>	<p><i>Die funktionalen Ausgleichsflächen für den Verlust der Mähwiesen wurden zum vorliegenden Entwurf konkretisiert.</i></p> <p><i>Da die vorhandenen FFH-Mähwiesen und Streuobstbestände per Definition Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte sind, wird durch das Vorhaben unweigerlich in Flächen des Biotopverbunds eingegriffen. Die Eingriffe sind funktional auszugleichen, so dass der Biotopverbund an anderer Stelle gestärkt wird.</i></p> <p><i>Die Erarbeitung eines Ausgleichskonzepts erfolgte zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Plangebiet der Wendehals vorgefunden. Zusätzlich wurden mehrere Fledermausarten festgestellt.</p> <p>Unter Einhaltung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen.</p> <p>Aus fachlicher Sicht stellt der Einbezug und die Zerschneidung der Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes, trotz Erhalt einiger Bäume, eine Beeinträchtigung der Habitatqualität dar. Es ist von Störungen durch die umgebende Wohnbebauung und durch den Verkehr auszugehen, die die Habitatqualität erheblich mindern.</p> <p>Auf dem landwirtschaftlichen Hof auf dem Flurstück Nr. 415 auf der Gemarkung Büßlingen wurden Rauchschwalben (streng geschützt) in den Stallungen festgestellt. Im Falle eines Abbruchs von Gebäuden ist eine tiefergehende Untersuchung erforderlich. Entsprechende Hinweise könnten ergänzend im weiteren Verfahren formuliert werden.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten: Eine abschließende Stellungnahme kann von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde erst nach Klärung o. g. Punkte erfolgen. Um Abstimmung und Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme – Verbotstatbestände werden unter Einhaltung der genannten Maßnahmen jedoch fachlich ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Eine entsprechende Maßnahme wurde bereits in den Umweltbericht aufgenommen. (V3: Baufeldfreimachung)</i></p> <p><i>Im weiteren Verfahren erfolgt eine enge Abstimmung mit der UNB insbesondere zu den Themen Streuobst, FFH-Mähwiesen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.</i></p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</i></p>
1.8	Straßenbauamt	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwendungen. Belange der klassifizierten Straßen werden nicht betroffen.	<i>Kenntnisnahme</i>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.9	Straßenverkehrsamt:	<p>Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich zum o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Der Bau einer zusätzlichen Verkehrsfläche durch die Streuobstwiese hindurch ist grundsätzlich möglich, eine Ausweisung als Radweg mit Zeichen 237 oder 240 kommt allerdings nicht in Betracht. Die Voraussetzungen gemäß der VwV-StVO sind hier nicht gegeben. Der Radverkehr ist auf der Fahrbahn zu führen.</p> <p>Der Weg sollte daher im Bebauungsplan als Gehweg gekennzeichnet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Der Weg wird im Bebauungsplan als Gehweg gekennzeichnet.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt</p>
1.10	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>	Kenntnisnahme
1.10.1	Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Bodenschutz	<p>Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine grundlegenden Einwendungen. Die Entwässerungskonzeption ist rechtzeitig vor Baubeginn mit uns abzustimmen.</p> <p>Zur Herstellung des wasserrechtlichen Benehmens sind entsprechende Antragsunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.</p>	Kenntnisnahme
1.10.2	Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	Kenntnisnahme
1.10.3	Bodenschutz	<p>Sofern die im Bebauungsplan erfassten Erschließungsflächen 0,5 ha bzw. 1,0 ha überschreiten ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept einzureichen bzw. eine fachkundliche Baubegleitung (BBB) nachzuweisen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.</p>	<p><i>Der Eingriff in das Schutzgutboden wird durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften, resultierend aus dem Umweltbericht vermeiden, bzw. minimiert. Die entsprechenden Festsetzungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthalten.</i></p> <p><i>Die Erarbeitung eines Ausgleichskonzepts erfolgte im weiteren Verfahren. Konkrete Maßnahmen wurden.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 95.960 Ökopunkten. Es wird ein externer Ausgleich angestrebt, welcher noch zu benennen ist.	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt
1.11	Vermessung	Keine Einwände gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme
2.	Polizeipräsidium Konstanz - Führungs- und Einsatzstab Sach- bereich Verkehr Vom 11.01.2023	<p>Der Bebauungsplan unterscheidet unter Ziffer 7 „Festsetzungen des Bebauungsplans - Öffentliche Verkehrsflächen“ in öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Diese Unterscheidung kennt das Straßenverkehrsrecht nicht. Hier wird lediglich in öffentliche und nicht öffentliche Verkehrsflächen unterschieden. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Verkehrsraum öffentlich, wenn er entweder ausdrücklich oder mit stillschweigender Duldung des Verfügungsberechtigten für jedermann oder aber zumindest für eine allgemein bestimmte größere Personen- gruppe zur Benutzung zugelassen ist und auch so benutzt wird. Dazu zählen neben den Fahrbahnen auch Geh- und Radwege sowie Plätze. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche, Parkplätze, Märkte etc.) können zwar die Benutzung durch bestimmte Verkehrsarten einschränken oder regeln, aber nicht öffentlichen Charakter einer Verkehrsfläche ändern. Es wird gebeten, dies entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Gegen die Festsetzungen der neuen Verkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich bzw. Geh- und Radweg) bestehen dagegen keine Einwände.</p> <p>An den Einmündungen der Wohnstraßen in die Ledergasse und in die Herdbachstraße sind die laut RAST 06 erforderlichen Sichtfelder herzustellen und von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten.</p>	<p><i>Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.</i></p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Es wird gebeten, die Sichtfelder in der Planzeichnung darzustellen. Im Weiteren raten wir zudem an, textlich einen Passus aufzunehmen, dass beim Anschluss der Grundstückszufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum ebenfalls die notwendigen Sichtfelder von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Beeinträchtigung ab einer Höhe von 60 cm nicht nur zu schaffen, sondern auch freizuhalten sind. Dies gilt insbesondere für den Bereich, an dem die Müllbehälter zur Abholung bereitgestellt werden sollen. Hintergrund ist, dass in verkehrsberuhigten Bereichen Kinderspiel auf der Straße zulässig ist und auch stattfinden wird. Nicht ausreichende Sichtbeziehungen bilden hier ein erhöhtes Unfallrisiko.</p> <p>Dabei kann der Raum von 5,5 m vor der Garage oder dem Carport bei Senkrechtaufstellung als Stellplatz angerechnet werden.</p> <p>Bauliche Einrichtungen sollten zur Gewährleistung des Lichtraumprofils der Straße einen Mindestabstand vom 0,75 m von der Grundstücksgrenze einhalten, Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m.</p> <p>Im Planausschnitt WA 1 – Parkplatz werden scheinbar 20 oberirdische Stellplätze dargestellt. Hier wird angeregt keine Verbindung zwischen den nördlichen Verbindungsweg und dem Wohnweg zuzulassen.</p> <p>Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p><i>Die Sichtfelder werden eingezeichnet und die Anmerkungen zum Sichtschutz in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 7 „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ aufgenommen.</i></p> <p><i>die Anmerkung wird in die örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 4 „Anzahl der Stellplätze“ aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Anmerkungen zum Sichtschutz in die örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 2 „Einfriedungen“ aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird in die Begründung unter Punkt 8 „Erschließung“ aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Polizeidirektion wird in der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) Baugesetzbuch gehört.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt</p>
3.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Ge-	Die Reduzierung des Plangebiets, gegenüber der FNP-Darstellung, zum Erhalt der Streuobstwiese im Südosten des Plangebiets begrüßen wir. Auch die vorgesehenen Gebäudetypologien, die neben freistehenden	


	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
	sundheitswesen vom 20.01.2023	<p>Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorsehen, werden vor dem Hintergrund des Flächensparziels ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan entwickelt sich weitestgehend aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Das im Nordwesten festgesetzte dörfliche Wohngebiet entwickelt sich jedoch nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für diesen Bereich ist u.E. eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan erfolgt in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt</p>
4.	Amprion GmbH Vom 22.12.2022	<p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	Kenntnisnahme
5.	EKS Schaffhausen vom 09.01.2023	<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>	Kenntnisnahme
6.	ED Netze GmbH Vom 12.01.2023	<p>Weder sind wir Betreiber noch Versorger in diesem Gebiet.</p> <p>Wir bitten sie daher uns am Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
7.	Telekom Vom 20.01.2022	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaubereich.</p>	<p><i>Wird in der Erschließungsplanung des Gebiets berücksichtigt</i></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Dies ist aus Datenschutzgründen nicht möglich.</i></p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
8.	Gemeinde Hilzingen Vom 19.12.2022	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine Belange der Gemeinde Hilzingen berührt werden. Es bestehen daher keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplanentwurf. Eine weitere Beteiligung der Gemeinde Hilzingen am Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
9.	Stadt Blumberg Vom 22.12.2022	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.	Kenntnisnahme
10.	Stadtverwaltung Geisingen Vom 19.01.2023	Seitens der Stadt Geisingen werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	Kenntnisnahme

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein.

1.	<p>Bürger*innen</p> <p>Vom 01.02.2023</p>	<p>Wir möchten zum Bebauungsplan zum Rössleblick in Büsslingen, zu gewissen Punkten eine Stellungnahme zur Kenntnis abgeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Baugebiet WA6 möchten wir darum bitten, dass die Baugrenzen nicht überschritten werden. So dass zum Flurstück 382 ein respektabler Abstand eingehalten wird. • In der Planung der Gesamtfläche sind sogenannte Sickergruben vorgesehen. Wir möchten sie aus der Erfahrung heraus hinweisen, dass solche Sickergruben nicht ausreichen werden, um bei einem starken Regenschauer das entstehende Wasser zu verdrängen. Im jetzigen Zustand (wo ja die ganze Fläche noch Grünfläche ist) kann die bestehende Fläche das Regenwasser nicht auffangen, so dass sich ein regelrechter Fluss bildet, der dann durch die Grundstücke unterhalb der Fläche des Bebauungsplans läuft. Durch die Überbauung des Grundstücks ergibt sich noch weniger natürliche Versickerungsmöglichkeiten. Darum muss noch eine weitere Lösung zu den sogenannten Sickergruben gefunden werden. • Das Flurstück 382 ist folgendermassen eingetragen: Das Wohnhaus gilt als Innerorts. Die gesamte Fläche hinter diesem Bereich gilt als Ausserorts. 	<p><i>Gemäß Baunutzungsverordnung § 23 (3) sind „Baugrenzen festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“</i></p> <p><i>Die südliche Baugrenze des WA 6 beträgt 11,3 m bis zum Gebäude Ledergasse 18. Dies wird als ausreichend erachtet, zumal der Abstand des Gebäudes Ledergasse 18 bis zur nördlichen Grenze 4,3 m beträgt, also deutlich weniger als der Abstand der Baugrenze des WA 6 bis zur Grundstücksgrenze.</i></p> <p><i>Die in der Erschließungsplanung vorgesehen Retentionsmulden wurden auf Grundlage der Gesamtplanung der Entwässerung dimensioniert. Es wurde aufgrund der Erfahrungswerte der Anwohner ein Bodengutachten erstellt, dessen Aussagen entsprechend berücksichtigt wurden. Die Überläufe der Retentionsmulden sind an die Entwässerungsleitungen in den Verkehrsflächen angeschlossen oder werden über vorhandene Regenwasserkanäle in den Herdbach abgeleitet.</i></p> <p><i>Das Entwässerungskonzept und das Geotechnische Gutachten werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.</i></p> <p><i>Der rückwärtige Bereich des Grundstücks Nr. 382 gilt, wie die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke als „Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Die Flächen kann nicht als“ im Zusammenhang bebauter Ortsteil bebaubare</i></p>
----	---	--	---

		<p>Für die Situation vor dem Bebauungsplan zum Rössleblick, mag das ja auch sinngemäss zutreffend sein. Da aber durch den Bebauungsplan zum Rössleblick das Flurstück 384 komplett als innerorts gilt, muss das Flurstück 382 sinngemäss auch komplett als innerorts gewertet werden. Das ergibt sich allein schon aus dem fortlaufenden Grenzverlauf dieser Grundstücke. Zur Strasse sowie zum hinteren Bereich ist der Grenzverlauf der Grundstücke eine Linie.</p> <p>Bitte stufen sie das Flurstück 382 komplett als Innerorts ein.</p>	<p><i>Fläche - § 34 Baugesetzbuch“ ausgewiesen werden, da es sich hier um eine Bebauung in zweiter Reihe handeln würde, für die die Erschließung nicht gesichert wäre.</i></p> <p><i>Ein großer Teil dieser Fläche (ca. 1.000 m²) ist eine Wiese mit Obstbäumen, für die im Falle einer Inanspruchnahme Ausgleich geschaffen werden müsste.</i></p>  <p><i>Westlich grenzen an das Grundstück Nr. 382 weitere Streuobstwiesen, die zum Teil explizit nicht in den Bebauungsplan „Zum Rössleblick“ einbezogen wurden, da der Eingriff zu hoch gewesen wäre.</i></p> <p><i>Weiterhin gibt es einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderats Tengen, dass Grundstücke, für die Baurecht geschaffen wird, innerhalb von zwei Jahren bebaut werden müssen. Die Kosten für die Schaffung von Baurecht wären zu übernehmen. Dies widerspricht der Einbeziehung eines Grundstücks in eine laufendes Bebauungsplanverfahren.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	---	--

Tengen, den 27.07. 2023