

	TÖB	e-mail	Eingegangen	Bemerkung
1.	Landratsamt Konstanz Amt für Baurecht und Umwelt; Untere Baurechts- behörde, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz		28.07.2021	Keine Bedenken; Hinweis Bodenschutz und Hoch- wasserschutz
2.	Polizeipräsidium Konstanz Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich 13 Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz		23.07.2021	Keine Bedenken
3.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denk- mal- und Gesundheitswesen, Abteilung 2 79083 Freiburg i. Br.		08.08.2021	Keine Bedenken
4.	Amprion GmbH, Asset Management Bestandssicherung Leitungen Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund		06.08.2021	Keine Bedenken
5.	Stadt Blumberg, Stadtbauamt, Hauptstrasse 52, 78176 Blumberg		05.07.2021	Keine Bedenken
6.	Stadtverwaltung Engen, Sekretariat Bau-rechts- amt, Marktplatz 2, 78234 Engen		29.07.2021	Keine Bedenken
7.	Stadtverwaltung Geisingen, Bauamt, Hauptstraße 36 78187 Geisingen		13.07.2021	Keine Bedenken
8.	Bürger 1 vertreten durch RAe Fahr, Henke, Oexle, Nachbaur, Huber 78224 Singen, Heinrich-Weber-Platz 1		13.08.2021	viele Bedenken

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.	Landratsamt Konstanz vom 27.07.2021		
1.1	Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	<p>Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan ergeben sich gegenüber diesem von hier aus keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Hinweis: Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten so wie 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>Kenntnisnahme</p> <p><i>Der Hinweis wird unter II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise unter „4. Bodenaushub“ aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. <i>Der Vorschlag wird berücksichtigt, die Übernahmen und Hinweise werden ergänzt (Redaktionell).</i></p>
1.2	Kreisarchäologie	Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken. Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Planungsvorhaben ist korrekt.	Kenntnisnahme
1.3	Landwirtschaft	<p>Von den geplanten Änderungen sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen.</p> <p>Seitens des Landwirtschaftsamts bestehen daher keine Bedenken gegen die geplanten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.</p>	Kenntnisnahme
1.4	Naturschutz	Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken hinsichtlich der o.a. Bauleitplanung.	Kenntnisnahme
1.5	Straßenbauamt	Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich zum o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.6	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen und Hinweise gebeten.	Kenntnisnahme
1.6.1	Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Wasserversorgung	Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.	Kenntnisnahme
1.6.2	Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten/ Verdachtsflächen bekannt.	Kenntnisnahme
1.6.3	Bodenschutz	Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben	<p><i>In den örtlichen Bauvorschriften sind bereits folgende Maßnahmen zum Bodenschutz enthalten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Mindestens extensiv begrünte Flachdächer</i> • <i>bodenschonende Grundstücksgestaltung durch Verbot Kies- und Schotterflächen und wasserundurchlässigen Abdeckungen;</i> • <i>Begrenzung von Geländeänderungen auf das absolut notwendige Maß</i> • <i>Verwendung offener Beläge</i> <p><i>Es wurde zudem ein Hinweis auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs bei Aushub von mehr als 500 m³ aufgenommen (siehe Punkt 1.1. Abfallrecht und Gewerbeaufsicht; Redaktionell).</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.7	Oberirdische Gewässer	Bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser im Baugebiet kommen. Durch den Bauherrn sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen und die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann. Wir bitten, hierauf im Bebauungsplan hinzuweisen.	<i>Der Hinweis wird in die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise unter „5. Hochwasserschutz“ aufgenommen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Vorschlag wird berücksichtigt, die planungsrechtlichen Hinweise werden ergänzt (Redaktionell).</i>
1.8	Vermessung	Keine Einwände gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme
2.	Polizeipräsidium Konstanz - Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr vom 23.07.2021	von Seiten des Polizeipräsidiums Konstanz werden zum Bebauungsplan "Gehren - vor Hägin, 1. Änderung" keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
3.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen vom 08.08.2021	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
4.	Amprion GmbH vom 06.07.2021	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme <i>Die Leitungsträger wurden beteiligt.</i>
5.	Stadt Blumberg vom 05.07.2021	Seitens der Stadt Blumberg bestehen keine Bedenken und Einwände. Für das weitere Verfahren wünschen wir viel Erfolg.	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
6.	Stadtverwaltung Engen, vom 29.07.2021	der Gemeinderat der Stadt Engen hat in seiner Sitzung am 27.07.2021 folgendes beschlossen: Gegen den Bebauungsplan „Gehren - vor Hägin -1. Änderung" der Stadt Tengen ,Gemarkung ßüßlingen hat die Stadt Engen keine Anregungen. Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	<i>Kennntnisnahme</i>
7.	Stadtverwaltung Geisingen vom 13.07.2021	Seitens der Stadt Geisingen werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Für das weitere Verfahren wünschen wir viel Erfolg.	<i>Kennntnisnahme</i>

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein.

1.	Bürger 1	<p>Hiermit zeigen wir unter Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht, die Interessenvertretung von Herrn Joachim Ritzi, Vor Hägin 2a, 78250 Tengen-Büßlingen an. Herr Ritzi ist unmittelbarer Anlieger zum projektierten Plangebiet. Er ist Eigentümer des Grundstücks Vor Hägin 2 a, 78250 Tengen-Büßlingen.</p> <p>Namens und im Auftrag des Mandanten erheben wir gegen den ausgelegten Bebauungsplan folgende Einwendungen:</p> <p>1. Umfang und Qualität der Planunterlagen</p> <p>Im Rahmen der Planauslegung sind gemäß § 3 II 1 BauGB die Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinden wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.</p> <p>In Anlage 1 zum Bebauungsplan Gehren vor Hägin, 1 wird ein Begehungsprotokoll vom 23.02.2021 ausgelegt.</p> <p>Hierzu verweisen wir auf die Entscheidung des OVG Sachsen, 1 C 21/10. Im Leitsatz heißt es dort:</p> <p>1. <i>Der Begriff der "umweltbezogenen Stellungnahme" in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist richtlinienkonform weit auszulegen (wie VGH BW, NK-Urt. v. 20. September 2010 - 8 S 2801/08 -) ...</i></p> <p>2. <i>Zu den "nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen" und gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Planbegründung auszulegen- den umweltbezogenen Stellungnahmen gehören auch solche Gutachten und sonstige Ausarbeitungen, die nach dem Auslegungsbeschluss des nach Landesrecht zuständigen Gemeinderats der Begründung des Bebauungsplans "als Anlage beiliegen" und von den Normadressaten "zu beachten" sind (wie NK-Urt. v. 9. März 2012 - 1C 13/10 - im Parallelverfahren).</i></p> <p>3. Die fehlende Auslegung der "nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen" umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. § 3 Abs. 2 Satz</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Die Gemeinde hat die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt.</i></p>
----	----------	---	---

		<p>1 BauGB ist jedenfalls bei richtlinienkonformer Auslegung auch dann ein beachtlicher Verfahrensmangel, wenn kein "offensichtlicher Rechtsmissbrauch" der planenden Gemeinde vorliegt (Abweichung von OVG NRW, NK-Urt. v. 13. März 2008 - 7 D 34/07.NE -)</p> <p>Im vorliegenden Fall ist schlicht nicht ersichtlich, wer die Begehung unter welcher Beurteilungsmaßgabe durchgeführt hat.</p> <p>Festzustellen ist, dass von einer unbekannt Person lediglich die Holzschuppen, nicht aber die vorhandenen umgebenden Bäume und Vegetation auf Vogelneester und andere seltene Tiere und Pflanzen hin untersucht wurden. Der Tag der Beurteilung im Februar 2021 bei winterlicher Witterung wurde bei der Beurteilung in der Stellungnahme in Anlage 1 zum Bebauungsplan ersichtlich nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Bedeutung der Vegetation im Plangebiet für die Flora und Fauna der Umgebung wurde ersichtlich nicht beurteilt. Die Kompetenz desjenigen, der die umweltbezogene Stellungnahme fertigte, ist nicht ausgewiesen. An der Fachkompetenz desjenigen bestehen gravierende Zweifel. Die Suche galt ausschließlich vorhandenen Vogelnestern. Es wurden keinerlei Prüfungen vorgenommen, ob nachts oder in anderen Jahreszeiten, etwa bei wärmerer Witterung, Fledermäuse die Schuppen nutzen. Nach abgeräumten, sprich beseitigten Vogelnestern, Kotspuren von Vögeln, Schutzmöglichkeiten für Vögel und andere Tiere wurde trotz des Hinweises des Eigentümers auf die Katzendichte im Plangebiet und der Umgebung nicht gesucht. Hierzu wurden keinerlei Feststellungen getroffen. Auf anzuwendenden fachspezifischen Normen nimmt die Unterlage nicht Bezug. Im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan</p>	<p><i>Der Auslegungsbeschluss erfolgte durch den Gemeinderat Tengen am 17.06.2021. Es liegen keine umweltbezogenen Stellungnahmen vor, die zwischen Beschluss des Gemeinderats und Beginn der öffentlichen Auslegung eingegangen sind oder erstellt wurden. Die Einwendungen sind daher unzutreffend.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p> <p><i>Namen von Beteiligten werden aufgrund der Datenschutz-Grundverordnung DSGVO - ausdrücklich nicht genannt. Diese sind auch für die inhaltliche Beurteilung nicht maßgeblich.</i></p> <p><i>Die Begehung wurde von der sachkundigen unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Konstanz beauftragt, nachdem von der Stadt Tengen, bzw. des beauftragten Planungsbüros die Vorgehensweise ausdrücklich mit der Behörde abgestimmt wurde.</i></p> <p><i>Die Kompetenz der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Konstanz und der durch sie beauftragten Fachpersonen ist unzweifelhaft, da sie hier als zuständige Behörde sämtliche Verfahren in naturschutzrechtlichen Belangen beurteilt, somit große Ortskenntnis besitzt und erfahrungsgemäß strenge Maßstäbe anlegt.</i></p> <p><i>Auszug Mail der UNB vom 05.03.2021: „vielen Dank für die Unterlagen. Ich gehe nicht davon aus, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung in größerem Umfang erforderlich sein wird. Wie ich im Luftbild erkennen kann, gibt es zwei kleinere Gebäude, die vermutlich</i></p>
--	--	---	--

		<p>wurden die Umweltbelange deshalb auch auf der Grundlage der unspezifischen Feststellungen sachwidrig dahingehend gedeutet, dass keine Hinweise auf geschützte Arten vorhanden sind. Das Begehungsprotokoll trägt diese Feststellung nicht.</p>	<p><i>abgerissen werden müssen. Sehe ich das richtig? Sollte dies so sein, müsste überprüft werden, ob beim Abriss artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Es wäre zu prüfen, ob sich eventuell ein Fledermausquartier in den Gebäuden befinden. Wie wahrscheinlich das ist, kann ich mit Hilfe des Luftbildes nicht beurteilen.</i></p> <p><i>Ich schlage daher vor, dass ich meine Kollegin, Frau #, bitte, sich nächste Woche die Gebäude vor Ort anzusehen. Ich gehe davon aus, dass sich die Situation dann beurteilen lässt und weitere Prüfungen nicht erforderlich sind.</i></p> <p><i>Wären Sie mit dem Vorgehen so einverstanden?“</i></p> <p><i>Aufgrund dieser Abstimmung wurde die Begehung durchgeführt und das Ergebnis mitgeteilt:</i></p> <p><i>Auszug Mail UNB vom 08.03.2021</i></p> <p><i>„unsere Kollegin, Frau #, war am 23.02.2021 vor Ort und hat sich ein Bild von der Situation gemacht. Sie hat folgendes festgestellt:</i></p> <p><i>Vor Ort angetroffen (Beschreibung des Ist-Zustandes):</i></p> <p><i>Schuppen 1:</i></p> <p><i>Ein Holzlager aus Latten. Die Wände bestehen aus einer Latung mit einem Abstand von mehreren Zentimetern. Somit ist das Holzlager sehr gut belüftet und zu zugig für Fledermäuse. Es konnten keine Kotspuren von Fledermäusen gefunden werden.</i></p> <p><i>Auch Vogelnester der vergangenen Jahre konnten nicht gefunden werden.</i></p> <p><i>Überdachung:</i></p> <p><i>Hier wurde nur nach Vogelnestern geschaut, da das Dach allein keinen ausreichenden Windschutz für Fledermäuse bot. Vogelnester wurden keine gefunden.</i></p> <p><i>Schuppen 2:</i></p>
--	--	---	--

			<p>Ein kleiner Geräteschuppen mit Vollholzwänden. Hier konnte eine vereinzelte Kotspur einer Fledermaus gefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass eine einzelne Fledermaus vorübergehend kurzzeitig in dem Schuppen war. Es handelt sich nicht um ein Winterquartier.</p> <p>Der Eigentümer vermutet, dass es keine Vogelnester in dem Garten gibt, da mehrere Katzen in den Gärten leben und aufgrund der Ortsrandlage ruhigere Plätze zum Nestbau zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass er im Falle eines Abrisses in der Brutzeit,</p> <p>a) die Schuppen nach Vogelnestern absuchen soll.</p> <p>b) Den Schuppen mit der Fledermausspur als letztes abreißen soll, so dass aufgrund der Unruhe durch den Abriss der anderen Gebäude, eine eventuelle einzelne Fledermaus verscheucht werden soll, um Verletzungen des Tieres durch den Abriss zu vermeiden.</p> <p>Die Hinweise, die Frau # formuliert hat, sollten im Bebauungsplan übernommen werden.“ Ende Auszug Mail.</p> <p>Die Erkenntnisse der Begehung wurden vollumfänglich als Anlage zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Dieses Vorgehen ist fachlich nicht zu beanstanden. Dessen ungeachtet könnten notwendige konkrete Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch noch auf Zulassungs-/Genehmigungsebene gemacht werden. An der Vollzugsfähigkeit des Planes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p>
--	--	--	--

		<p>Wo Maßnahmen formuliert wurden, die ausschließen sollen, dass Verstöße gegen das Tierschutzverbot (Tötungsverbot) vorkommen, ist nicht ersichtlich. Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen nimmt über das Begehungsprotokoll das Sommerquartier der Fledermäuse und die Vogelbrutzeit in den Maßnahmenkatalog auf, ohne hierzu konkrete Feststellungen in Bezug zu nehmen.</p> <p>Die Stadt Tengen teilt darüber hinaus nicht mit, ob weitere umweltrelevante Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Planauslegung vorliegen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls zu erheblichen Umwelteinwirkungen erfolgt nicht.</p>	<p><i>Die oben zitierten Hinweise</i> <i>„Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass er im Falle eines Abrisses in der Brutzeit,</i> <i>a) die Schuppen nach Vogelnestern absuchen soll.</i> <i>b) Den Schuppen mit der Fledermausspur als letztes abreißen soll, so dass aufgrund der Unruhe durch den Abriss der anderen Gebäude, eine eventuelle einzelne Fledermaus verschreckt werden soll, um Verletzungen des Tieres durch den Abriss zu vermeiden.“</i> <i>sind ausreichende Maßnahmen entsprechend Bundesnaturschutzgesetz § 44, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Sie sind als die Maßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p> <p><i>Es handelt sich beim Verfahren „Bebauungsplan Gehren - vor Hägin, 1. Änderung, Büßlingen“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Aus diesem Grund können keine weiteren umweltrelevanten Erkenntnisse vorliegen, da dies in der Regel die Stellungnahmen der Umweltverbände oder der zuständigen Behörden wie die zuständigen Naturschutzbehörden sind, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 1 eingehen. Auch während der Offenlage sind keine solchen Stellungnahmen eingegangen.</i></p>
--	--	--	--

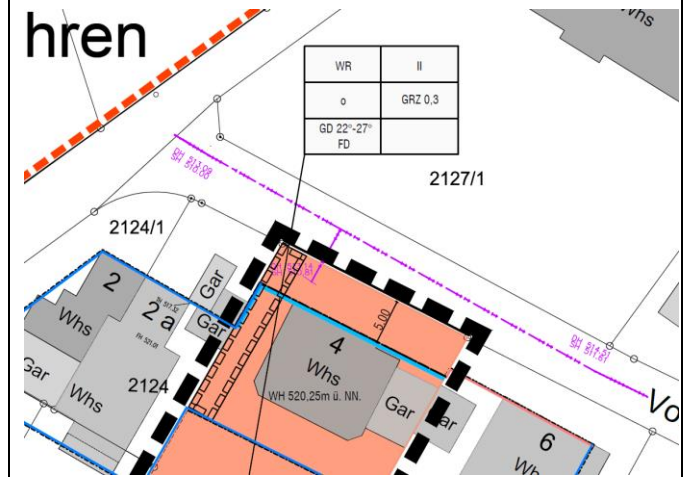
		<p>Aufgrund der Hanglage des Grundstücks wird die Frage der zusätzlichen Versiegelung von Flächen durch Zuwegungen und Gebäude mit der Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen nicht ausreichend thematisiert, was aber insbesondere wegen der Hanglage auf der Hand liegt. Die Gefährdung benachbarter Grundstücke wird nicht quantitativ beurteilt und deshalb nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Eine Abwägung der umweltbezogenen Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens ist nicht vorhanden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. ###</p> <p>Anmerkung: Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken oder Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung formuliert, siehe Punkt 1.4</p> <p>Die zulässige GRZ im Bebauungsplan liegt bei 0,3 einschließlich der bereits vorhandenen Bebauung. Diese ist in Anbetracht der zugrunde liegenden Grundstücksfläche von ca. 1.133 m² so niedrig, dass ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt. Das starke Gefälle des Grundstücks bedingt jedoch bereits jetzt bei Starkregenereignissen, dass die Niederschläge nicht versickern können, sondern sofort abfließen.</p> <p>Die Rückhaltung von Niederschlägen außerhalb der Starkregenereignisse wurden zudem in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wurden extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, die einen weit besseren Abflussbeiwert und entsprechende Speicherkapazität für Niederschläge aufweisen. • die Verwendung offenerporiger Beläge ist vorgeschrieben • es sind Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser vorgeschrieben <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---	---

		<p>2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <p>Ausweislich der Darstellungen in den Zielen und Zwecken der Planung handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück 2120/14. Es ist deshalb zu erwarten, dass das Bauvorhaben nach Maßgabe des Baugesuchs der realisiert werden soll.</p> <p>Die nachbarrechtlichen Belange führt die Änderung des Bebauungsplan „Gehren - vor Hägin“ zu einer erheblichen Beeinträchtigung nachbarlicher Belange.</p> <p>Durch das Zulassen von Straßenleuchten im Randbereich des Grundstücks, auch zum Grundstück des Mandanten, werden nicht erforderliche und nicht notwendige Lichtemissionen verursacht, die insbesondere die Wohn- und Schlafräume des Gebäudes auf dem Grundstück des Mandanten Vor Hägin 2 beeinträchtigen. Die Anbringung von grenznahen Beleuchtungskörpern ist weder nicht notwendig und auch nicht erforderlich. Die Beleuchtungskörper können mit geringerer Einwirkung auf benachbarte Grundstücke gebäudenah auf dem Grundstück 2120/14 mit der Maßgabe einer quantifizierten Minimierung vor Lichtimmissionen auf die Nachbargrundstücke aufgestellt werden. Dieser Aspekt wurde offensichtlich nicht berücksichtigt und nicht abgewogen.</p>	<p><i>Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß §§ 2 Abs. 1 und §13 a BauGB sowie § 74 LBO gefasst. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB. Die Wahl der Verfahrensart bleibt der Gemeinde aufgrund ihrer Planungshoheit überlassen. Ein Baugesuch für das Plangebiet liegt nicht vor. Es gibt lediglich eine Bauvoranfrage, die zurückgezogen wurde. Potentielle Vorhabenpläne wurden mehrfach mit den Angrenzern besprochen und entsprechend deren Wünschen geändert. Da jedoch keinerlei Zustimmung signalisiert wurde, wurde das Verfahren nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt, auch um zu ermöglichen, dass ein Bauantrag noch angepasst werden kann.</i></p> <p><i>Die Festsetzung Nr. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen bezieht sich auf „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind“ und somit um den Randbereich von 50 cm entlang der Straße „Vor Hägin“. Gemeint sind hier öffentliche Straßenleuchten, nicht private. Bereits jetzt wäre es der Stadt Tengen möglich in der Straßenverkehrsfläche Straßenleuchten aufzustellen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass der um 50cm verringerte Abstand zu beeinträchtigenden Lichtimmissionen führen sollte. Eine ausreichende Straßenbeleuchtung liegt zudem im öffentlichen Interesse. Private Außenbeleuchtung unterliegt dem Nachbarrecht, das selbstverständlich eingehalten werden muss.</i></p>
--	--	---	--

		<p>Garagen und Nebenanlagen sind laut Ziffern 5 und 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies führt de facto zu einer geschlossenen Bebauung zwischen Altbau und Neubau, wie sich aus dem o.g. Baugesucht der Eheleute Weber ergibt. Dies widerspricht den Festsetzungen des Plans im Sinne einer offenen Bauweise. Nur durch Sicherstellung der Lage der Garagen kann zudem die Bebauung im südlichsten Bereich des Grundstücks verhindert werden. Eine Minimierung der Beeinträchtigung der Nachbarn durch Errichtung einer grenznahen Stichstraße kann nur durch Platzierung der Garage im nördlichen Teil der überbaubaren Fläche erreicht werden. Ansonsten sind die Nachbarn entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Vor Hägin 2 a einer Zuwegung bis zum südlichsten Grundstücksbereich durch Lärm ausgesetzt. Auch hierüber wurde nicht abgewogen.</p> <p>3. Vorhabenträger Kostentragung Laut Mitteilung des Bürgermeisters sollen finanzielle Vorhabenträger die Bauherrn # sein. In den Aufstellungsunterlagen ist darüber nicht die Rede. Es wird bestritten, dass ein Angebot der # zur Übernahme der Kosten vorliegt.</p> <p>4. Vorhaben und Erschließungsplan Über die Notwendigkeit eines Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf Seiten der Gemeinde nicht nachgedacht.</p>	<p><i>Das Baufenster beträgt in seiner maximalen Ausdehnung von Norden nach Süden 30m. Die offene Bauweise lässt Gebäude in einer Länge bis zu 50m zu. Die geschlossene Bebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO, in der die Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen ist im Bebauungsplan explizit nicht festgesetzt.</i></p> <p><i>Weiterhin müssen die Grenzabstände nach Landesbauordnung eingehalten werden, die ausreichenden Nachbarschutz gewährleisten. Schließlich darf auch eine Garage in ihrer konkreten Ausführung nicht gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot verstoßen, was auf Genehmigungsebene zu prüfen ist. Insgesamt gibt es daher keine Anhaltspunkte für eine unzumutbare Belastung der Nachbarn.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Es handelt sich um Absprachen und Verträge, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind und zudem dem Datenschutz unterliegen. Die Frage der Kostentragung berührt zudem weder die Abwägung noch den Inhalt des Bebauungsplans.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Die Wahl der Verfahrensart bleibt der Gemeinde aufgrund ihrer Planungshoheit überlassen. Zudem ist nicht ersichtlich, welche Vorteile sich für die Nachbarn aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben würden.</i></p>
--	--	---	--

Es ist nicht gesichert, ob insbesondere bei Starkregenereignissen, die zusätzlichen Regenwassermassen von den vorhandenen Kanalanlagen aufgenommen werden können oder ungehindert auf Nachbargrundstücke fließen. Die Stadt Tengen verpflichtet den Bauherrn, den Notüberlauf der Zisterne oder der Versickerungsmulde an den Kanal anzuschließen, ohne die Aufnahmekapazität des Kanals darzustellen und zu berücksichtigen. Hier wird nicht abgewogen.

Die Aufnahmekapazität wurde durch die zuständige Behörde der Stadt Tengen (Klärwärter) durch Öffnung des Schachts und es Mischwasserkanals geöffnet und auf Leistungsfähigkeit und Sauberkeit überprüft. Bereits in die Aufstellung des Bebauungsplans wurden die bestehenden Leistungspläne integriert.



Aufgrund der Anregungen im Bebauungsplanverfahren wurden die betreffenden Kanäle nochmals durch die zuständige Fachstelle kontrolliert und um Stellungnahme gebeten: „nach Kontrollen am 03.03.2021, 10.06.2021 und 24.08.2021 war und ist der Zustand der Kanalisation im Bereich der Haltungen 3MW0490 und 3MW0500 (Vor Hägin 2, 2a, 4 und 6) jeweils sauber und leistungsfähig. Die Starkregenereignisse vom 28.06.2021 und 15.07.2021 führten nachweislich zu keinem Ein- und Rückstau im Kanal und den Schächten. Im Anhang habe ich zwei Bilder abgelegt, welche die Sauberkeit der Schächte dokumentieren. Aus praktischer Sicht hat die Kanalisation in diesem Bereich eine großzügige Dimensionierung und ein ideales Gefälle. Auch

		<p>Die Notwendigkeit einer Hebeanlage wird nicht beachtet. Notwendige Fördermengen einer Hebeanlage in Abhängigkeit der versiegelten Fläche im Falle von längeren Starkregenereignissen werden nicht berechnet.</p>	<p>hatten wir noch nie Probleme mit der Kanalisation in diesem Bereich. Eine ausreichend dimensionierte Regenwasserbewirtschaftung vorausgesetzt spricht nichts gegen eine weitere Einleitung aus dem Grundstück 2120/14.“</p> <p><i>Die Prüfung der Notwendigkeit einer Hebeanlage ist Bestandteil eines Entwässerungsgesuchs, das mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden muss und nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Auch sonstige Detailfragen für eine ordnungsgemäße Entwässerung werden auf Genehmigungsebene geprüft.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---	---

Radolfzell, den 27.09. 2021