

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

TÖB	e-mail	Eingegangen	Bemerkung
	T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de		
Polizeipräsidium Konstanz - Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr	Paul.Bruehl@Polizei.bwl.de	10. 08.2018	Mehrfache Erklärungen (siehe Mail H. Schreier)
Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-Denkmal- und Gesundheitswesen Abteilung2 79083 Freiburg i. Br.	Peter.Schneider@rpf.bwl.de	21.08.2018	
Landratsamt Konstanz Postfach 10 12 38 · 78412 Konstanz	Koordinierungsstelle@lrakn.de markus.griesser@LRAKN.de	21.08.2018	
Stadtverwaltung Engen Stadtbauamt Marktplatz 2 78234 Engen	BMA Engen (Poststelle); GKompis@engen.de	14.09.2018	Keine Bedenken und Anregungen
Gemeinde Hilzingen Hauptstraße 36 78247 Hilzingen	BMA Hilzingen (Poststelle);	26.07.2018	
Stadtverwaltung Geisingen	t.schmid@geisingen.de	10.08.2018	
Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 Bissierstraße 7 D - 79114 Freiburg i. Br			Fristverlängerung erbeten bis 07.09.2018

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.	Landratsamt Konstanz vom 21.08.2018		
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	Wie dies bereits im Rahmen der Begründung angegeben wurde, ist der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Gebietsausweisung im Rahmen der Berichtigung anzupassen.	Kenntnisnahme
1.2	Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	In der, den Planunterlagen enthaltenen Schalltechnischen Untersuchung, zur o.g. 2. Änderung des Bebauungsplans Kalkgrube in Tengen des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud, Projekt-Nr. 2305/2 vom 23. Juli 2018 wurden die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Schallimmissionen, hervorgerufen durch die Betriebe in den Gewebegebieten „Kalkgrube II“ und „Kalkgrube III“ untersucht und beurteilt. Der Gutachter hat mit zugrunde gelegten Schalleistungspegeln basierend auf Maximalauslastung („Worst Case“- Ansatz) eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Plangebiet ermittelt. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen, die von der Stadt Tengen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 12f. vollumfänglich übernommen wurden, bestehen unsererseits keine Bedenken und weiteren Anregungen.	Kenntnisnahme
1.3	Kreisarchäologie	Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Bebauungsplan ist korrekt. Um für die Stadt Tengen Planungssicherheit zu erlangen, wird empfohlen im Plangebiet systematisch archäologische Baggerschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen, um möglicherweise vorhandene archäologische Bodendenkmale frühzeitig zu lokalisieren.	<i>Die Hinweise wird in den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</i>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.4	Landwirtschaft	<p>Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Für das Sondergebiet „Kalkgrube II“ gibt es einen rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993. Derzeit entsteht im vorgenannten Sondergebiet eine Pflegeeinrichtung. Östlich davon sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohneinheiten geschaffen werden, die als Betreutes Wohnen oder durch Pflegepersonal genutzt werden können. Dieser Bereich war ursprünglich jedoch für eine Tennishalle festgesetzt worden.</p> <p>Von den geplanten Änderungen sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen.</p>	Kenntnisnahme
1.5	Naturschutz	<p>Die Stadt Tengen beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Kalkgrube II“. Der östliche Teil soll auf einer Größe von 0,59 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden in Ergänzung zum übrigen Teilgebiet des Bebauungsplanes. Hier wird aktuell eine Wohnresidenz gebaut.</p> <p>Das Plangebiet schließt im Norden an Wohnbebauung, im Osten an ein Gewerbegebiet und im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten und Süden stehen zahlreiche straßenbegleitende Bäume. Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind nicht betroffen.</p> <p>Das Verfahren kann als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Umweltbelange werden in einer Umweltanalyse kurz dargestellt. Die Belange des Artenschutzes werden in einer sehr knappen artenschutzrechtlichen Einschätzung unter Punkt 9 der Umweltanalyse abgearbeitet. Die Aussage, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und der Lage am Ortsrand nicht mit einem Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und nicht mit Verstößen gegen § 44 BNatSchG bzw. der Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie zu rechnen ist, kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht nachvollzogen werden. Der Zusammenhang</p>	


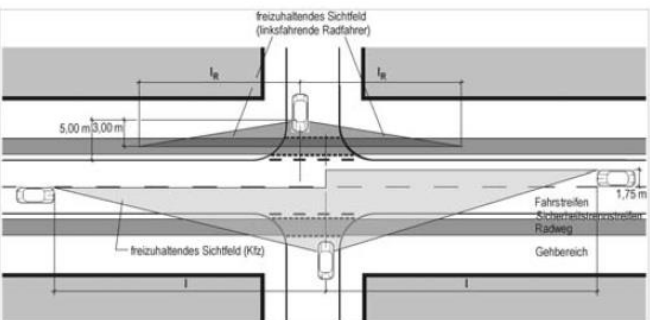
	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>zwischen Grünlandnutzung, Ortsrandlage und dem Nicht-Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten kann so nicht hergestellt werden. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass im Falle, es kommen besonders oder streng geschützte Arten vor, diese auf die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausweichen können und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen streng geschützter Arten nicht verschlechtert wird.</p> <p>Ein Hinweis darauf, ob die Baumreihen entlang der Straßen als Leitstrukturen für Fledermäuse dienen, wird nicht gegeben. Da jedoch der größte Teil der Bäume zum Erhalt festgesetzt ist, kann der vollständige Verlust der potenziellen Funktion als Leitstruktur ausgeschlossen werden.</p> <p>Unter dem Punkt „Tiere“ der Bestandsbeschreibung wird erwähnt, dass eine faunistische Relevanzbegehung gemacht wurde. Es wurde jedoch nicht angegeben, wann diese stattgefunden hat und mit welchem Ergebnis. Dieses müsste jedoch Grundlage der Aussagen der artenschutzrechtlichen Einschätzung sein.</p> <p>Abschließend kann festgehalten werden, dass die Untere Naturschutzbehörde ebenfalls davon ausgeht, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Satz 1 - 4 nicht erfüllt werden, wenn die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden und die zum Erhalt angegebenen Bäume auch erhalten werden. Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Baumerhalt müssen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Die Verwendung von Vogelschutzglas für große, spiegelnde Glasflächen ist zwingend erforderlich, damit es zu keinen Verstößen gegen den § 44 BNatSchG kommt.</p>	<p><i>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Umweltanalyse berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden soweit möglich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</i></p> <p><i>Der Erhalt von Bäumen ist bereits in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter 11. „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB“ enthalten.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird in der Umweltanalyse und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.6	Nahverkehr und Straßen	Der Bebauungsplan liegt an keiner qualifizierten Straße. Es bestehen daher keine fachlichen Einwendungen.	Kenntnisnahme
1.7	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.	
1.7.1	Abwassertechnik	Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen. Das Gebiet wurde im Rahmen der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2015 als zukünftiges Trennsystem berücksichtigt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem erfolgen wird.	Der Planbereich soll ebenfalls im Trennsystem entwässert werden. Kenntnisnahme
1.7.2.	Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Bodenschutz, Oberirdische Gewässer	Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.	Kenntnisnahme
1.8	Vermessung	Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage außerhalb des Plangebiets bei der Flst.-Nr. 3697 veraltet. Gründe hierfür sind amtliche Gebäudeaufnahme für das Liegenschaftskataster sowie die Flst.-Änderung von 27997/1 zu 3697. Ebenfalls außerhalb des Plangebiets ist zwar bei der Flst.-Nr. 3731 ein Gebäude im Rohbau, und da noch nicht fertig gestellt noch nicht für das amtliche Liegenschaftskataster aufnahmefähig. Trotzdem ist dieses Gebäude bereits dargestellt.	<i>Die Katastergrundlage wurde dem Aktuellen Stand angepasst.</i> <i>Das Gebäude ist nahezu fertiggestellt und ist im Zusammenhang mit der Bebauung im Plangebiet zu sehen. Auf die Darstellung wurde aus diesem Grund nicht verzichtet.</i>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
			<p data-bbox="1451 1201 1989 1230"><i>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
2.	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 vom 21.08.2018	Das Regierungspräsidium Freiburg - höhere Raumordnungsbehörde - bedankt sich für die Beteiligung an o. g. Bauleitplanverfahren. Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen, unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplans, keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme
3.	Polizeipräsidium Konstanz - Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr vom 10.08.2018	vorliegender Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu den in Richtung Ost-West liegenden Verkehrsflächen, Flurstück-Nr. 3730 im Norden, in der Schnittzeichnung als „Anliegerstraße“ bezeichnet, und Flurstück-Nr. 3695 im Süden, in der Schnittzeichnung als Fortführung des „Sandwegs“ aufgeführt. Die dazugehörige Legende weist beide als Straßenverkehrsfläche aus. Gehwege sind dabei offensichtlich nicht vorgesehen. Südlich der als „Anliegerstraße“ bezeichneten Verkehrsfläche, Flurstück-Nr. 3730, sind innerhalb des zu bebauenden Grundstückes, Flurstück-Nr. 3732, Stellplätze vorgesehen. Aufgrund der Einstelltiefe von 5,5 Metern gehen wir von einer Senkrechtaufstellung aus, die vom Grundsatz her unbedenklich ist. Westlich der hier zur Disposition stehenden 2. Änderung des Bebauungsplans soll bzw. wird auf Flurstück-Nr. 3731 eine Pflegeeinrichtung erstellt. Hier ist anzumerken, dass das Polizeipräsidium Konstanz weder bei der Erstellung bzw. 1. Änderung eines Bebauungsplanes noch bei der Planung für dieses Projekt eingebunden war. Von daher ist uns auch die verkehrliche Erschließung bzw. Andienung dieses Unterfangens nicht bekannt. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Bewohner dieser Einrichtung, wohl mehrheitlich fußläufig, sich im Umfeld dieser Einrichtung bewegen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass den Bewohnern eines Alten- und Pflegeheims verkehrsgerechtes, korrektes Verhalten einerseits und andererseits das Erkennen von Gefahren des Fahrverkehrs nicht mehr im entsprechenden Maß unterstellt werden kann. Um zu vermeiden, dass die Bewohner hierbei unmittelbar hinter den meist rückwärts ausparkenden	<i>Im Bebauungsplan kann eine Aufteilung der Verkehrsflächen nicht verbindlich festgesetzt werden, um eine den Gegebenheiten angepasste Erschließungsplanung gewährleisten zu können.</i> <i>Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalkgrube“ erfolgte zeitgleich 1986 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kalkgrube II“. Das Bauvorhaben Pflegeheim wurde im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans „Kalkgrube II – 1. Teiländerung“ von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Konstanz genehmigt.</i>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Fahrzeugen sich aufhalten bzw. sich bewegen, sprechen wir uns dafür aus, abseits der hier ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche, sowohl bei der „Anliegerstraße“ als auch der Fortführung des „Sandwegs“, dem fußläufigen Verkehr gesicherte Aufenthaltsbereiche einzurichten. Dies kann wie üblich in Form eines mit Hochbord baulich getrennten Gehweges neben der Fahrbahn sein. Alternativ kann eine solche Fläche auch innerhalb der nördlich „öffentlichen Grünfläche“ als auch der südlich „privaten Grünfläche“ realisiert werden, wobei der Ausbau sich hierbei an den Bedürfnissen der Bewohner des Alten- und Pflegeheims, Stichwort Rollator und Rollstuhl, auszurichten hat.</p> <p>Innerhalb des zu bebauenden Grundstücks, Flurstücks-Nr. 3732, sind weitere Flächen für Stellplätze im Innenhof ausgewiesen. Gleichzeitig sind in den Erdgeschossigen barrierefreie Wohnungen geplant und acht der im Innenhof zu errichtenden Stellplätze sollen behindertengerecht und als solche erstellt und bestimmt werden. Dort sollte Vorsorge getroffen werden, dass keine fußläufige Verbindung vom westlichen gelegenen Alten- und Pflegeheim zu den Parkplätzen erstellt wird. Auch sollten die fußläufigen Zugänge zu den Stellplätzen so angelegt werden, dass die bei Parkplätzen notwendigen Rangierbereiche möglichst nicht fußläufig genutzt werden müssen. Die Zu- und Ausfahrt zu diesen im Innenhof gelegenen Stellplätzen muss gegenläufigen Verkehr zulassen, um Rückwärtsfahrten bei Gegenverkehr auszuschließen.</p> <p>Die nördliche als „Anliegerstraße“ bezeichnete sowie die südlich als Fortführung der „Sandstraße“ bezeichneten Verkehrsflächen sollten mit einer Fahrbahnbreite von 5 Metern ausgebaut werden, um gemäß RAS 06 den Begegnungsverkehr Lkw\leftrightarrowPkw bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen abwickeln zu können.</p> <p>Weiterhin regen wir an, textlich im Bebauungsplan vorzugeben, dass beim Anschluss der Grundstückzufahrt an den öffentlichen Verkehrsraum die notwendigen Sichtfelder von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder</p>	<p><i>Die Anregungen werden an die mit der Ausführungsplanung beauftragten Planer weitergegeben.</i></p> <p><i>Die als Verkehrsfläche ausgewiesene Erschließung ist 9m breit. Die Anregung wird an die mit der Ausführungsplanung beauftragten Planer weitergegeben.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>dauerhaften Beeinträchtigung ab einer Höhe von 60 cm nicht nur zu schaffen sondern auch freizuhalten sind. Dies soll auch textlich für die nördliche und südliche Erschließungsstraße formuliert und die freizuhaltenden Sichtdreiecke in die Planzeichnung aufgenommen werden.</p>  <p>Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Die Sichtfelder gemäß RAS_t (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und die zugehörigen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>  <p>Bild 120: Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer</p> <p>Mit dem Satzungsbeschluss ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
5.	Gemeinde Hilzingen	Von Seiten der Gemeinde Hilzingen werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Kalkgrube II, 2. Änderung“ Gemarkung Tengen vorgebracht.	Kenntnisnahme
6.	Stadtverwaltung Geisingen Hauptamt Hauptstraße 36, 78187 Geisingen vom 10.08.2018	hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass der Gemeinderat der Stadt Geisingen in seiner Sitzung am 31.07.2018 beschlossen hat zu den Bebauungsplanverfahren „Festplatz“, „Kalkgrube II, 2. Änderung“ und „Heilig Wiesele“ der Stadt Tengen keine Bedenken oder Anregungen zu erheben.	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
7.	Stadtverwaltung Engen	Gegen den Bebauungsplan „Kalkgrube II-2.Änderung“ der Stadt Tengen 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	Kenntnisnahme

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Radolfzell, den 17.09. 2018

planungfuchs



Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
 Seestraße 41 78315 Radolfzell
 tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
 mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de