

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage für Gemeinderat am 24.07.18
 Stadtbauamt Engen

Engen, 11.07.18

**Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan "Maierhalde-Bereich Hewenstraße" Engen
 zu der Offenlage von 24.05.18 bis 25.06.18**

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1	Landratsamt Konstanz, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz (LRA Konstanz) Amt für Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	Zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung: Es ergeben sich keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	LRA Konstanz Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	Es ergeben sich keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	LRA Konstanz Amt für Kreisarchäologie	Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Bebauungsplan ist korrekt. Um für die Stadt Engen Planungssicherheit zu schaffen, wird empfohlen im Plangebiet nach terminlicher Vereinbarung unter Aufsicht der Kreisarchäologie archäologische Probeschürfe anzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Baufeld 2, entlang der Hewenstraße, ist bereits mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus wird in nächster Zeit erfolgen. Das Baufeld 1, entlang der Maierhalde, wird nur überplant. Momentan ist es mit zwei Einfamilienhäusern aus den 60-70.er Jahren bebaut. Es wird vorgeschlagen, dass mit Einreichen des Bauantrages für das Mehrfamilienhaus und Beginn der Baugrube die Überwachung für die Archäologie erfolgen sollte. Gleiches gilt für das Baufeld 1, sollte hier eine Änderung bzw. ein neuer Bauantrag eingereicht werden soll mit Baubeginn die Überwa-	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			chung stattfinden.	
4	LRA Konstanz Amt für Naturschutz	<p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplans.</p> <p>Innerhalb der Wohnbebauung in der Kernstadt Engen, soll ein bereits teilweise bebauter Bereich, zwecks Nachverdichtung überplant werden. Das Verfahren erfolgt nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht.</p> <p>Der Umweltbeitrag ist in den Textteil des Bebauungsplans (Nr. 9, Umwelt) integriert.</p> <p>Auf eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme wurde dabei verzichtet, was auf Grund der unbebauten Flächen, mit einer Flächengröße von 2.555 m², der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung, dem Umfeld der umgebenden Wohnbebauung und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen akzeptabel erscheint.</p> <p>Mögliche Leitstrukturen, insbesondere für Fledermäuse, wie die Gehölze entlang des öffentlichen Weges, liegen außerhalb des Bebauungsplans und werden durch die Bebauung nicht tangiert.</p> <p>Wenn die im Umweltbeitrag aufgeführten sechs Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken oder weitergehende Forderungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in den Bebauungsvorschriften unter Ziffer 3.5 bis 3.12 aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden umgesetzt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
5	LRA Konstanz Amt für Nahverkehr	Es ergeben sich keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	und Straßen			
6	LRA Konstanz Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>Es ergeben sich keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>1. <u>Abwassertechnik; Grundwasserschutz, Wasserversorgung; Bodenschutz; Oberirdische Gewässer</u> Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>2. <u>Altlasten</u> Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7	LRA Konstanz Amt für Vermessung	Es ergeben sich keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstr. 7, 79114 Freiburg	Zum Bebauungsplan für das Gebiet „Maierhalde-Bereich Hewenstraße“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB) bestehen keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Polizei Konstanz, Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz	<p>Gegen den Bebauungsplan „Maierhalde - Bereich Hewenstraße“ bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die Pläne lassen jedoch erkennen, dass sowohl im Baufeld 1 als auch im Baufeld 2 Tiefgaragen geplant sind. Vorgaben hierfür enthält der Bebauungsplan jedoch nicht.</p> <p>Hier regen wir an bereits im Bebauungsplanverfahren Aussagen für eine verkehrssichere An-</p>	<p>Unter Ziffer 3.4 der Bebauungsvorschriften wird folgendes aufgenommen: Bei der Anlage von Tiefgaragen sind die Vorgaben der Garagenverordnung einzuhalten. Jegliche Sichtbehinderung im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage muss verhindert werden.</p>	<p>Unter Ziffer 3.4 der Bebauungsvorschriften wird folgendes aufgenommen: Bei der Anlage von Tiefgaragen sind die Vorgaben der Garagenverordnung einzuhalten. Jegliche Sichtbehinderung im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage muss verhindert werden.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>dienung zu treffen. Für Tiefgaragen geben die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 91 vor, dass die Rampenneigung im allgemeinen 15 % nicht übersteigen soll. Bei im Freien liegenden Rampen soll die Neigung hierbei höchstens 10 % betragen. Bei Tiefgaragen sprechen wir uns im Weiteren regelmäßig dafür aus, dass zum Ende der Ausfahrt eine Aufstellfläche vom 5 Metern mit einer max. Steigung von 5 bis 6 % gegeben ist, damit der ausfahrende Verkehrsteilnehmer problemlos übersehen kann, ob er Fußgänger oder andere Verkehrsteilnehmern einen Vorrang einräumen muss. Hierbei ist es notwendig, dass die entsprechenden Sichtfelder ab einer Höhe von 60 cm freigehalten sind. Auch wenn im niedrigen Geschwindigkeitsbereich, wie dies wohl bei der Ausfahrt aus einer Tiefgarage zu erwarten ist, die Unfallfolgen regelmäßig gering ausfallen, so sollte nicht unberücksichtigt bleiben, dass gerade im Zusammenhang mit verkehrsschwächeren wie Kinder und Senioren unglückliche Konstellationen auch hier teils gravierende Folgen hervorrufen können. So kam im Dezember 2014 in Konstanz ein einjähriges Kind zu Tode, das von einem vorwärts ausfahrendem Pkw überrollt wurde, maßgeblich dem Umstand geschuldet, dass das Kind vor den Pkw stürzte und dies wegen nicht vorhandener seitlicher Sichtverhältnisse vom Fahrzeugführer nicht wahrgenommen wurde. Auch im Jahr 2011</p>		

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>kamen im Landkreis Konstanz drei Fußgänger, hiervon ein Kleinkind, bei einfachen Parkrangiervorgängen zu Tode. Eine ausreichende Sicht auf den zu befahrenden Bereich sowie die angrenzenden Seitenräume reduziert die Unfallwahrscheinlichkeit hierbei maßgeblich. Vielfach wird die Sicht zum Ende der Ausfahrrampe durch seitliche Einbauten, die der Absturzsicherung dienen, eingeschränkt. Hier regen wir an, um dem aus der Tiefe auffahrenden Fahrzeugführer möglichst frühzeitig Einblick zu verschaffen, die für die Absturzsicherung notwendige Einhausung als Glasfläche auszubauen. Sollte die Breite der Tiefgaragenrampe gegenläufigen Verkehr nicht zulassen, so ist die Ein- bzw. Ausfahrt zwingend mittels einer Lichtzeichenanlage zu regeln. Hier ist eine ausreichende Aufstellfläche vorzuhalten, auf welcher der einfahrende Tiefgaragennutzer ohne gleichzeitige Behinderung des fließenden Verkehrs den ausfahrenden Gegenverkehr passieren lassen kann, bevor er dann das Grünlicht für die Einfahrt in die Tiefgarage erhält. Grundsätzlich muss gewährleistet sein, dass ein einfahrender Tiefgaragennutzer mit Befahren der Rampe Vorrecht gegenüber einem ausfahrendem erhält, um zwingend zu verhindern, dass rückwärtig aus der Rampenzufahrt ausgefahren werden muss.</p> <p>Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>		

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
10	Gemeinde Emmingen-Liptingen, Schulstr. 8, 78576 Emmingen-Liptingen	Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren. Wir sehen keine Auswirkungen auf die Belange der Gemeinde Emmingen-Liptingen und verzichten deshalb darauf Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Stadt Aach, Hauptstr. 16, 78267 Aach	Ich habe die Planungsunterlagen im Internet eingesehen. Von Seiten der Stadt Aach bestehen keinerlei Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Stadt Singen, Hohgarten 2, 78224 Singen	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
13	1. Anlieger	Zunächst herzlichen Glückwunsch zum aus unserer Sicht gelungenen Bebauungsplan! Als Grundstückseigentümer des Flurstückes 1286/10 anerkennen wir das Bestreben, einerseits einen Übergang von der verdichteten Bauweise entlang der Hewenstraße zum gewachsenen Wohngebiet Maierhalde zu schaffen, andererseits in Art der Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern sowie unterschiedlichen Dachformen und großzügigen Baufenstern genügend planerische Freiräume zu ermöglichen. Einen Wunsch hätten wir dennoch: Der Planungsstand bei Offenlegung lässt für o.g. Flurstück nur 5 Wohneinheiten zu. Wir wünschen uns dagegen 6 WE/Flurstücke/Gebäude.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgabe max. 5 Wohneinheiten (WE) pro Grundstück resultiert aus der festgesetzten max. Zahl von 2 Vollgeschossen. Pro Geschoss sind jeweils 2 Wohneinheiten zuzüglich einer	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Begründung: Das Nachbargrundstück 1286/6 ist nur fast 2,1 fach größer, erhält aber 2,6 fache Wohneinheiten. In Zahlen: 1700 qm vs 3600 qm und 5 vs 13 WE. Dies ist nach Rücksprache mit Frau Sartena und Herr Kompis der Tatsache geschuldet, dass unser Grundstück im Vergleich zum genannten Nachbargrundstück ein prozentual deutlich kleineres Baufenster aufweist. Dies wiederum ist auf Zuschnitt und die Nachbarschaft des Grundstückes zurückzuführen. Die Maßgabe „lockere Bebauung“ bliebe aus unserer Sicht aber auch mit 6 WE gewährt, eben weil das Baufenster prozentual gesehen ohnehin mehr unbebaubare Fläche vorgibt als im Nachbargrundstück. Es wird also auch mit 6 WE im Verhältnis „grüner“ bleiben, insbesondere wenn diese 6 WE in einem Gebäude realisiert werden dürfen. Wir sehen in 6 zulässigen WE den Vorteil, eine zukünftige Planung flexibler gestalten zu können und empfinden dies auch im Hinblick auf die erheblich dichtere Bebauung der Hewenstraße als kleinen Ausgleich.</p> <p>Zitat aus I.5 des Textteils: „Im Baufeld 2 soll eine dichtere Bebauung, im Baufeld 1 soll dann durch eine etwas lockere Bebauung der Übergang (...) geschaffen wer-</p>	<p>Wohneinheit im Sinne eines Attikageschosses möglich.</p> <p>Bei der anteiligen bebauten Fläche bei Flst Nr. 1286/10 mit 1.014 m² zu Flst Nr. 1286/6 mit 2.700 m² entspricht dies den für die Grundstücke festgesetzten Wohneinheiten mit 5 Wohneinheiten zu 13 Wohneinheiten, mit den 2,6-fachen.</p> <p>Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten ist vor dem Hintergrund entstanden, dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Maierhalde vorwiegend kleinere Grundstücke mit maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude bestehen. Ein Übergang hinsichtlich der Bebauungsdichte soll mit der Beschränkung der Wohnungszahl erreicht werden. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten kann zudem eine stärkere Durchgrünung der Grundstücke erzielt werden.</p> <p>Aufgrund der schmalen Grundstücksbreite wirken sich die zu berücksichtigenden Abstandsflächen bei Flst Nr. 1286/10 stärker aus, sodass das Baufenster als Anhaltspunkt für die Anzahl der Wohneinheiten eine realistischere Größe darstellt und entsprechend angewendet wurde.</p>	

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>den“ Ob „etwas lockerer“ wirklich die Halbierung der zulässigen WE pro Gebäude bedeuten muss?</p> <p>Wir bitten hier um eine wohlwollende Prüfung durch den Gemeinderat und sichern Ihnen für die unsererseits mittelfristig geplante Neubebauung unsere volle Kooperation zu.</p>		
14	2. Anlieger	<p>Namens und in Vollmacht meiner Mandanten gebe ich folgende Stellungnahme zum und gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Maierhalde-Bereich Hewenstraße“ Engen ab:</p> <p>1. Der ausgelegte Bebauungsplan (im Entwurf) behandelt teils nicht überbauten, teils bebauten Innenbereich. Für zwei der überplanten Grundstücke wurden erst in den letzten beiden Jahren Baugenehmigungen unter Bezug auf § 34 BauGB erteilt, deren Vorgaben enger und strenger gefasst wurden als sie jetzt im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt werden sollen.</p> <p>Die nähere Umgebung ist geprägt durch Einfamilienhäuser von niederer Bauweise, bergseitig von nicht mehr als 2 Stockwerken.</p> <p>Die mit dem Entwurf des Bebauungsplanes beabsichtigte neue Nutzung sowohl im Baufeld</p>	<p>1. In der Begründung unter Ziffer 2 „Ziel und Zweck der Planung“ werden die Ziele des Bebauungsplanes erläutert. Hier wird auf die Nachverdichtung und somit eine sinnvolle Bebauung für den Bereich für die Zukunft eingegangen.</p> <p>Der Bebauungsplan soll weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft der überplanten Grundstücke bieten und eine geordnete Bebauung und Nachverdichtung der sich in zentraler Lage befindlichen Grundstücke sicherstellen. Dies gilt auch für den erst kürzlich bebauten Bereich des Flurstücks 1286/23 und 1286/24.</p> <p>Die Flurstück 1286/23 und 1286/24 wurden von der Stadt erst vor kurzem verkauft. Da die west-</p>	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>1 wie auch im Baufeld 2 widerspricht der maßgeblichen Umgebungsbebauung und den erst vor kurzem von der Gemeinde selbst aufgestellten Vorgaben, wie sie in den Baugenehmigungen zu den Grundstücken F1St.Nr. 1286/23 und 1286/24 sich niedergeschlagen haben.</p> <p>Die im Osten befindliche Bebauung durch das (ehemalige) Krankenhaus und zugehörige Gebäude (heute Gesundheitszentrum des Gesundheitsverbands des Landkreis Konstanz) stellt ein Sondergebiet dar, wie sich schon aus dem Bebauungsplan „Krankenhaus“ folgt, der in 2016 zur Aufstellung gelangen sollte und eindeutig als Sondergebiet zur Erhaltung der Sonderfunktion als „Gesundheits- und Seniorenzentrum“ zu dienen bestimmt ist, ohne Auswirkung auf die weitere Umgebung haben zu sollen.</p> <p>Auch wurde im Rahmen der Baugenehmigung für das Grundstück F1St.Nr. 1286/23 vom Landratsamt Konstanz hinsichtlich der Frage des Einfügens in die nähere Umgebung und der Beurteilung dessen lediglich auf die Grundstü-</p>	<p>lichen Teilflächen des ursprünglich zusammenhängenden Grundstücks durch dessen Zuschnitt und spitzwinklichen Zuschnitt für eine dichtere Bebauung ungeeignet schien, wurden für die vom Kaufinteressenten gewünschte zeitnahe Bebauung privatrechtliche Vereinbarungen hinsichtlich der Bebauung getroffen, damit eine Bebauung vor der städtebaulichen Überplanung möglich war. Diese privatrechtlichen Regelungen sind damit bei der Überplanung des zusammenhängenden Bereichs nicht maßgeblich.</p> <p>Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Bestandsaufnahme der umliegenden Bebauung erstellt. Dachneigung, Dachform, Wand- und Firsthöhe, GRZ und GFZ sowie Geschossigkeit wurden hierbei aufgenommen. Hierbei wurde städtebaulich richtig die bestehenden Bauten des Krankenhauses, des Pflegeheimes, der im Bau befindliche Wohnbebauung mit 28 Wohneinheiten (WE) an der Hewenstraße und die genehmigte Planung für vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 WE an der Ecke Goethestraße/Hugenberg mit einbezogen. Unter Betrachtung dieser Bauvolumen, der Lage des Gebietes im Stadtgefüge und der stetigen Forderung nach einer Nachverdichtung im Innenbereich, ist die Schaffung von Baurecht für eine an dieser Stelle angemessen dichten Bebauung der bislang nicht bebauten und teils</p>	

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>cke Flurstücke Nr. 1286/12, 1286/10, 1286/6, 1210/3, 1275/3, 1275/1, 1276/6, 1273, 1273/1, 1273/2 und 1272 entlang der öffentlichen Straßen Maierhalde und (damals noch vollständig so bezeichnet) Ludwig-Finckh-Straße abgestellt. Damit ist ausweislich und nachweislich das Gebiet des Bereiches des Krankenhauses/Seniorenwohnheim als Sondergebiet und damit nicht prägende Sonderkörper außen vor gelassen worden.</p> <p>Die gesamte übrige Umgebung ist also geprägt durch geringe Wohnnutzung bei absolut überwiegender Einfamilienhausbebauung. Lediglich vereinzelte Mehrfamilienhäuser, die im Umfang und Erscheinung aber Einfamilienhäusern nachgebildet sind, sind mit einer Maximalnutzung von nicht mehr als 3-4 Wohneinheiten vorhanden. Es herrscht aufgelockerte Bauweise und starke Durchgründung. Beides ist typisch und prägend für die nähere Umgebung. Das findet sich durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr wieder, sondern es wird über Gebühr unverträglich verdichtet mit maximal 13 Wohneinheiten im Baufeld 1 und im Baufeld 2 maximal weiteren 20 Wohneinheiten allein für das FISt.Nr. 1286, 2 Gebäude vorausgesetzt (nicht im Bebauungsplan entsprechend begrenzt, 10 Wohneinheiten je Gebäude). Hinzu kommt eine erlaubte 3-geschossige Bauweise. Der Versuch der Begrenzung in Ziff. 3.2 der</p>	<p>nur mit sehr geringer Dichte bebauten Grundstücke schlüssig.</p> <p>Der Einwender selbst hat die Baugenehmigung für den Bau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten mit 3 Geschossen genehmigt bekommen und diese auch so umgesetzt.</p> <p>Die im Bebauungsplan „Maierhalde-Bereich Hewenstraße“ erlaubte Bebauung weist 2 bzw. 3 Vollgeschosse (siehe Darstellung im Baurechtsplan) auf und ist somit in der Höhenstaffelung angemessen.</p>	

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Bebauungsvorschriften ist zu unbestimmt und nicht als Beschränkung tauglich. Es muss daher mit einer durchgehenden 3-geschossigen Bauweise gerechnet werden, die durch den Bebauungsplan erlaubt würde. Das ist eine unverträgliche, nicht in die nähere Umgebung passende Festsetzung.</p> <p>2. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung im Baufeld 1 mit einer GFZ = 0,90 und der Einbindung von maximal 5 Wohneinheiten je Gebäude und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m, sowie im Baufeld 2 mit einer GFZ = 1,20, einer maximalen Nutzung je Gebäude von 10 Wohneinheiten und einer Firsthöhe maximal 10,50 m widerspricht der näheren Umgebung, fügt sich nicht in die vorhandene Topographie ein. Die maximale Nutzung mit einer GFZ = 1,20 stellt eine sehr verdichtete Bauweise dar, ebenfalls die Einräumung von 10 Wohneinheiten je Gebäude auf dem Baufeld 2 des Bebauungsplangebietes.</p> <p>3. Bedingt durch die vorgegebene Südausrichtung erfolgt eine sehr breit ausgerichtete Bauweise in West-Ostrichtung. Aufgrund der Topografie des Geländes innerhalb des Bauplangebiets sowie der Vorgabe in Ziff. 3.2 der Bebauungsvorschriften aus dem Textteil des Bebauungsplanes und der darin definierten Maßgabe, dass die Mitte des Gebäudes der Bezugspunkt</p>	<p>2. Bei der geplanten Nachverdichtung wurde sehr wohl die Topographie als auch die umliegende Bebauung berücksichtigt. Wir verweisen auf die Ziffer 5 „Geplante Bebauung“ der Begründung. Die festgesetzte GFZ unterschreitet im Baufeld 1 die nach der BauNVO zulässigen GFZ für Reine und Allgemeine Wohngebiete und trägt damit der Struktur des Umfeldes Rechnung. Das Baufeld 2 liegt unmittelbar gegenüber von DRK und Pflegeheim. Hier wird die im Gesetz geregelte zulässige maximale GFZ festgesetzt. In beiden Baufeldern stellen die Zahlen nur die Obergrenze der Dichte einer möglichen Bebauung dar.</p> <p>3. Privatrechtliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Kauf eines städtischen Grundstücks spielen bei der Erstellung eines Bebauungsplanes keine Rolle. Der Bebauungsplan soll weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Der Einwender selbst hat ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen genehmigt bekommen und errichtet.</p>	<p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>für die vorgegebene Höhe sein soll, bewirkt das ein enormes aus dem Gelände Herausragen des Gebäudes talseitig. Dies bildet weder die Topographie nach noch berücksichtigt es die vorhandene Bebauung und die im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung auf den FlSt.Nr. 1286/23 und 1286/24 erfolgten Vorgaben zu Art, Maß und Umfang durch die Stadt Engen. Vorgegeben wurden maximal 2 Vollgeschosse bei Flachdach und moderner Bauform. Ferner wurde vorgegeben, den Bauplatz so anzulegen, dass die Zufahrt sich am Straßenniveau orientieren muss und Rangierfläche auf dem Grundstück selbst liegen muss. Das findet in den Bebauungsplan keinen Niederschlag.</p> <p>Auch wurde hinsichtlich der Gebäudehöhe talseitig 7,95 m und bergseitig 5,95 m bzw. 5,8 m vorgegeben bei Vorgaben der Erdgeschossfußbodenhöhe auf 544,80 m üNN. Auch das wird im Bebauungsplan nicht niedergeschrieben.</p> <p>Die Vorgaben sind nicht älter als 2 Jahre (2016), sollen jetzt aber nach Umsetzung auf den beiden vorgenannten Grundstücken keine Rolle mehr spielen, sondern weniger belastende Vorgaben statuiert werden.</p> <p>Durch die nach dem Bebauungsplan beabsichtigte erlaubte Höhe von 6,5 m für die Wand und für die Firsthöhe von maximal 10,50 m wird eine</p>	<p>Die kritisierte Regelung der Bezugspunkte sorgt bei der großen Tiefe des Flurstücks 1286, dass eine Staffelung bei größeren Bauten erfolgen muss und die Höhe der Bauten somit angemessen zum Geländeverlauf ist. Gerade im Interesse der Angrenzer ist, dass keine zu hohen Bauten entstehen. Die am Hang von der Straße wahrnehmbaren Gebäudehöhen orientieren sich an den Vollgeschossen der westlich errichteten Bauten – wobei dort das Gelände deutlich flacher verläuft und ein anderer Blickwinkel entsteht.</p> <p>Die Regelungen wurden auf Basis des Entwurfes des Bauherren festgeschrieben. Da zu diesem Zeitpunkt kein Bebauungsplan bestand, war das Ziel sicher zu stellen, dass der Bauherr nach Erwerb des Grundstücks die Planung nicht völlig ändert und somit die Stadt unter Zugzwang hinsichtlich einer Überplanung gerät. Somit sind diese Regelungen als freiwillige Vereinbarung des heutigen Eigentümers zu betrachten - jedoch für die Überplanung des gesamten Bereiches nicht maßgeblich.</p>	

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>davon weit abweichende und darüber hinausgehende Möglichkeit eines Maßes der Höhe nach planungsmäßig eingeräumt, die sich weder in der Topographie noch in der näheren Umgebung wiederfindet. Eine Ableitung aus der vorgegebenen, durch die Umgebung geprägten Nutzung ist damit nicht gegeben. Eine Berücksichtigung der bereits vorhandenen jüngst erst erfolgten Bebauung liegt ebenfalls nicht vor.</p> <p>4. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes widerspricht der Bebauungsplan dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 20.07.2006. Dieser weist Wohnbaufläche und Grünfläche aus. Im Bereich entlang der Hewenstraße ist also Grünfläche ausgewiesen und ist damit als vorrangiges Ziel einzuhalten. Dies wird durch die insbesondere im Baufeld 2 des Bauplangebietes durch die dort beabsichtigte zu erlaubende Bauweise erheblich Beeinträchtigt, nicht nur der Fläche nach, sondern auch der Höhe und des Ausmaßes nach. Die fehlende Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird gerügt.</p> <p>Ferner ist laut des Beschlusses zur Offenlage vom 26.04.2018 und der öffentlichen Bekanntmachung am 16.05.2018 als Ziel und Zweck die Vermarktung des FSt.Nr. 1286 angegeben, um Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Ziel des Bebauungsplans ist also auf das Grundstück</p>	<p>4. Wie in Ziffer 3 „Rechtsgrundlagen“ der Begründung erläutert wird für den Bereich entlang der Hewenstraße, welcher momentan eine Grünfläche ausweist, eine Anpassung mit der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dieses Vorgehen ist rechtskonform und gängige Praxis.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist der Grundsatz der Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum, wie auch in der öffentlichen Bekanntmachung vom 16.05.18 genannt. Auch das Plangebiet ist konkret benannt und mit Lageplan gekennzeichnet, sodass diese Behauptung</p>	<p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>F1St.Nr. 1286 begrenzt, überplant werden soll aber ein größerer Bereich, aber nicht in einem dann verständlichem Umfang über den nördlichen Teil und sonstigen Bereich hinaus, obwohl es aufgrund der örtlichen Verhältnisse und vorhandener unbebauter Grundstücke nahe liegen würde. Es geht also im Kern und ausschließlich um eine, vor kurzem im normalen Baugenehmigungsverfahren gescheiterte Bebauung des Grundstücks F1St.Nr. 1286. Damit werden die Planungserwägungen konterkariert bzw. leichtfertig nicht beachtet.</p> <p>5. Durch die Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe und dem Umstand für das Baufeld 2 des Baugebiets, dass nach dem Textteil die Zufahrt bzw. Ansicht der Tiefgarage bei der Festlegung von maximal 2 Geschossen keine Berücksichtigung finden soll, wird de facto eine 3 Geschossigkeit erlaubt und durch die nach dem Bebauungsplan, Schnitt I. vorgesehene Zufahrt auf der südlichen Seite bewirkt, dass wegen der Topographie die Tiefgarage nicht am tiefst möglichen Punkt des Grundstückes eine Zufahrt erhält (oder aber zumindest in der Mitte des Grundstückes zur Hewenstraße), sondern am höchstgelegenen Übergang zur Straße. Dies ist weder aus verkehrstechnischer Sicht, noch aufgrund des in Bezug genommenen Straßen- und Baufluchtplan „Maierhalden“ von 1995 geboten oder erforderlich. Hierdurch wird unnötig</p>	<p>unzutreffend ist.</p> <p>5. In einem allgemeinen Wohngebiet sind notwendige Stellplätze und Garagen bei einem Wohnungsbauvorhaben nachzuweisen. Die damit verbundenen Belastungen durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs sind grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. Desweiteren ist die Einsehbarkeit der Zufahrt zu berücksichtigen.</p> <p>Die Darstellung, dass eine Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage nicht am tiefst möglichen Punkt erfolgt zeigt, dass sich die Vertretung des Anliegers 2 nicht hinreichend mit einer möglichen Bebauung des Flurstücks 1286 beschäftigt hat. Durch den recht steilen Geländeanstieg würde dies zu erheblich größeren Eingriffen in das Gelände führen und somit eine Bebauung stark in Frage stellen. Außerdem würde die Zufahrt dann im Bereich einer bestehenden</p>	<p>5. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>eine zu hoch gelegene Zufahrt und daraus bedingte Höhenlage der Tiefgarage, die ihrem Zweck und ihrer Funktion nach sowieso unterirdisch zu liegen hat, herbeigeführt. Die Konsequenz ist ein zu hohes EFH-Maß und zu hoch aufragendes Gebäude mit entsprechend massiver Wirkung, die sich nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen kann. Ohne Einbußen kann eine Tiefgarage wesentlich tiefer angesetzt werden, so dass die First- und – Gebäudehöhe in Folge ebenfalls wesentlich tiefer enden kann.</p> <p>Die im Schnitt I eingetragene Fläche für die Grundstückszufahrt zeigt die Zufahrt für die Tiefgarage und führt zu einer nicht mehr hinzunehmenden und das Grundstück F1St.Nr. 1286/24 über Maß gehende Belastung durch Lärm- und Schadstoffemission durch den Zu- und Abfahrtsverkehr. Bei der vom Bebauungsplan im Baufeld 2 zugelassenen maximalen Bebauung führt das zu einer enormen Neubelastung. Das wurde bei der Abwägung nicht berücksichtigt.</p> <p>6. Der Bebauungsplan weist in keinem der aufgezeigten Pläne einen Schnitt in Nord- Südrichtung auf, sondern lediglich einen in West-Ostrichtung. Diese Auswirkung des Gebäudes und seiner Höhe in der Topographie in Nord-Südrichtung ist damit nicht erkennbar noch</p>	<p>Einmündung einer Seitenstraße und eines Verbindungsweges liegen. Hier wurden bei den Planungsüberlegungen größere Risiken hinsichtlich der Verkehrssicherheit gesehen. Vor diesem Hintergrund erfolgte die aus planerischer Sicht richtige Festsetzung.</p> <p>6. Infolge des Bebauungsplanverfahrens wurde der Schnitt in Ost-West Richtung beigefügt. Ein Schnitt in Nord-Süd Richtung schien entbehrlich, da der Geländeverlauf in Ost-West Richtung wesentlich steiler und ungleichmäßiger ist. Die Abwägung hinsichtlich der Höhenverhältnis-</p>	<p>6. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>planungsrechtlich bewertbar. Durch diese ungenügende Darstellung wird der Eindruck vermittelt, dass die – nicht erkennbar erfolgte – Abwägung der Verhältnisse der Grundstücke und der Bebauung zueinander im Nord-Südverhältnis ohne Relevanz wäre. Von einer insoweit erfolgten Abwägung ist daher nicht auszugehen, fehlt also. Die unterschiedlichen Verhältnisse werden also nicht abgewogen.</p> <p>Bei dieser Gelegenheit ist auch zu berücksichtigen, dass bezüglich des Grundstücks FlSt.Nr. 1286 bereits der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (im gleichen Umfang wie jetzt in dem Bebauungsplan festgesetzt werden soll) vom Landratsamt Konstanz als Baurechtsbehörde wegen nicht Einfügens in die nähere Umgebung und der zu hohen Geschossigkeit und der zu beanstandenden Zufahrt zur Tiefgarage zurückgewiesen wurde.</p> <p>7. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt in der Begründung unter Ziff. 5 die fehlerhafte Aufnahme einer näheren Umgebung, weil im Bereich unterhalb der Hewenstraße befindliche Bebauung von einer – zu berücksichtigenden – dichten Bebauung mit überwiegenden Mehrfamilienhäusern ausgegangen wird. Daraus leitet der Bebauungsplan eine Aufteilung in 2 Baufelder her mit einer stärkeren Überbaubarkeit für das Baufeld 2. Es erfolgt hier somit</p>	<p>se hat ebenso in Nord-Süd Richtung stattgefunden. Anhand eines ergänzten Schnittes in Nord-Süd Richtung für das Baufeld 2 soll dies verdeutlicht werden. Hier zeigt sich, dass durch die Topographie im Einklang mit den Vorgaben des Bebauungsplanes die Gebäude in vergleichbarer Höhe erstellt werden können. Damit das Erscheinungsbild und der Blickbezug von der Altstadt städtebaulich gewahrt werden kann werden nur 3 Vollgeschosse erlaubt. Auch der Einwander hat 3 Vollgeschosse genehmigt gebaut.</p> <p>7. Die Aufnahme der Umgebungsbebauung hat sich nicht an den Bebauungsplangrenzen zu orientieren, sondern an der vom Betrachter wahrzunehmenden umliegenden Bebauung. Dazu gehören beispielsweise auch die Flurstücke Flst Nr.1251 (Pflegeheim) und Flst Nr. 1255 (Neubau Mehrfamilienhaus oberhalb Edeka-Markt).</p>	<p>7. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>eine fehlerhafte Bezugnahme und darauf aufbauend eine fehlerhafte Ableitung und Entwicklung aus den planungsrechtlichen Vorgaben, denn die Annahme überwiegend dichter Bebauung mit Mehrfamilienhäuser trifft nicht zu. Das gilt auch für das als Bezugspunkt und maßgebliches Kriterium für die Bezugshöhen herangezogene Plateau auf dem FlSt.Nr. 1286/6.</p> <p>8. Es erfolgt eine Ungleichbehandlung der Bauherren innerhalb des Bauplangebietes. Zwar wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 5 im 5. Absatz angeführt, dass künftigen Bauherren ein Spielraum mit einem großzügigen Baufenster eingeräumt werden soll, jedoch ist hier erkennbar für das vom Bebauungsplan überplante Grundstück FlSt.Nr. 1286/23 im Gegensatz zu sämtlichen anderen überplanten Grundstücken eine erhebliche Einschränkung nach Osten hin ohne nähere Begründung vorgegeben. Es ist unter keinem Gesichtspunkt nachvollziehbar, weshalb die Baugrenze auf diesem Grundstück wie beim Grundstück FlSt.Nr. 1286/24 nicht entlang der Fläche mit Geh-, Fahr-; und Leitungsrechten verlaufen soll, sondern unmittelbar an der vorhandenen Bebauung entlang geführt wird. Weder der Begründung noch den Bebauungsvorschriften kann entnommen werden, warum die Baugrenze dergestalt festgesetzt wird. Es erfolgt daher</p>	<p>8. Die Baufenster im Baufeld 2 sind an die Topographie angepasst. Auch die Böschungskante zur Hewenstraße wurde berücksichtigt. Hinsichtlich der Größe der Baufenster ist das FlSt Nr. 1286/23 nicht benachteiligt. Das Baufenster beträgt 50 % der Grundstücksfläche, bei FlSt Nr. 1286/24 beträgt der Anteil 38 % und bei FlSt Nr. 1286 nur 37 %.</p>	<p>8. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>eine Ungleichbehandlung und damit ungleiche und willkürliche Festlegung innerhalb des Bauplangebietes.</p> <p>9. Das für das Baufeld 1 definierte Baufenster ist nicht an der vorhandenen Bebauung orientiert, sondern weist ein erhebliches Mehr an Größe zum Nachteil der Grundstücke im Baufeld 2 des Bauplangebietes auf. Durch die Topographie und die mögliche 2 geschossige Bauweise erfolgt damit die Möglichkeit zu einer zu dichten Bauweise gegen Osten mit Auswirkung auf Belichtung und Belüftung zu Lasten der Grundstücke im Baufeld 2. Dem Gedanken der aufgelockerten Bebauung wird dadurch nicht ansatzweise Rechnung getragen. Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung sind nicht ausreichend, um die durch die Festsetzung des Bebauungsplans herbeigeführten Konflikte zu lösen und durch Vorgaben zu meiden, insbesondere die bislang im Plangebiet und näheren Umgebung vorherrschend und prägende sehr aufgelockerte Bauweise zu erhalten.</p> <p>10. Durch die Vorgabe vor nicht einmal mehr als 2 Jahren erfolgt eine Selbstbindung durch die Gemeinde dahin, dass die Bebauung auf den im Plangebiet 2 liegenden Grundstücken in den Hang hinein zu erfolgen hat. Durch die neue Überplanung wird von dieser, vor nicht</p>	<p>9. Das Ziel des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung zu erreichen unter Berücksichtigung der Topographie und umliegenden Bebauung. Um den beschriebenen Konflikt zu minimieren und eine Durchgrünung des Gebietes zu erhalten, wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für die Baufelder beschränkt und die zulässige GRZ deutlich unterhalb des in der BauNVO festgelegte Wertes von 0,60 vorgegeben. Da bei einer Angebotsplanung auch ein gewisser Spielraum für eine künftige Bebauung gegeben sein sollte, wurde von weiteren Einschränkungen durch den Bebauungsplan abgesehen – auch im Vertrauen darauf, dass ein planender Architekt eine für das Areal angemessene Bebauung unter den bereits vorgegebenen Beschränkungen entwickeln kann.</p> <p>10. Bislang war das Gebiet als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt erstmals eine detaillierte Überplanung der Grundstücke. Wie bereits unter 3. ausführlich dargelegt, wurden diese Regelungen auf Basis</p>	<p>9. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>10. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>einmal 2 Jahren alten ausdrücklich den Bauherren auferlegten Vorgaben zu deren Nachteil abgewichen, sodass eine Umkehr in der Überplanung erfolgt. Maßgebliches Kriterium dürfte hier wohl ausschließlich das Interesse des Eigentümers des Grundstückes Flurstück Nr. 1286 sein, der im Übrigen seit bereits 2 Jahren genau mit dieser Bebauung, die nunmehr Teil des Bebauungsplanes werden soll, wirbt.</p> <p>Eine unabhängige und den rechtlichen Vorgaben genügende Bauleitplanung ist daher auch aus diesem Grunde sehr zweifelhaft und aufgrund der einsehbaren Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>11. Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen widerstreitende Bezeichnungen des Baugebietes, sodass der Bebauungsplan aus sich heraus durch Widersprüchlichkeiten unklar ist und bleibt.</p> <p>12. Im zu überplanenden Gebiet gibt es reichlich Tierwelt heimischer Vögel aber wohl auch seltener Kriechtiere. Die Voraussetzungen dafür, von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abzusehen, sind nicht offensichtlich gegeben.</p> <p>In der Begründung wird selbst ausgeführt, dass keine Kenntnis darüber besteht, ob geschützte Arten überhaupt betroffen sind. Alleine die</p>	<p>der Planungen der Grundstückserwerber getroffen und einvernehmlich festgelegt.</p> <p>11. Diese Behauptung können wir nicht nachvollziehen.</p> <p>12. Die Untere Naturschutzbehörde vom Landratsamt Konstanz wurde zum Bebauungsplan gehört und hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert.</p>	<p>11. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>12. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Überlegung, dass dieses als „sehr unwahrscheinlich“ (ohne jeglichen Beleg!) bezeichnet wird, reicht nicht aus, um von einer Umweltverträglichkeitsprüfung Abstand zunehmen. Dies gilt als recht vor dem Hintergrund, dass es sich bislang um eine im größeren Zusammenhang stehende Grünfläche mit Bepflanzung und Rückzugsmöglichkeiten für Vogelarten und Kriechtiere handelt.</p> <p>Aufgrund der erheblichen Verdichtung erfolgt eine wesentliche Veränderung des Baugebietes. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren liegt daher nicht vor.</p>		

Von Seiten der Stadt Engen wurde noch folgendes ergänzt:

<p>Bebauungsvorschriften Ziffer 3.3 „Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen“</p>	<p>Zur Klarstellung der im Baufenster 2 getroffenen Festsetzung kleiner Baufenster und um den Planern der Gestaltung der Bauten etwas Spielraum einzuräumen, wird unter Bauweise die Regelung hinsichtlich untergeordneten Bauteilen – Balkone ergänzt. Dies korrespondiert auch mit der Forderung des Anliegers 2, der unter 14. Punkt 8 eine Ungleichbehandlung gegenüber Baufeld 1 sieht.</p> <p>Der Text wird unter Bauweise Ziffer 3.3 nach der 3 Festsetzung ergänzt: „Vergleichbar der Regelung des Landesrechtes (LBO §5) für untergeordnete Bauteile dürfen Balkone im Bereich des Baufeldes 2 das Baufenster bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m überschreiten.“</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung“ wird aufgenommen: Das Baufeld 2 ist untergliedert in mehrere kleinere Baufenster, während das Baufeld 1 ein großes zusammenhängendes Baufenster aufweist. Durch eine Überschreitung des Baufensters mit Balkon um maximal 1,50 m Tiefe und 5,00 m Breite im Bereich des Baufeldes 2 soll für die Planer etwas Spielraum bei der Gestaltung der Bauten entstehen.</p>
--	---

Bebauungsvorschriften Ziffer 5 „Geplante Bebauung“	Zur Verdeutlichung wird unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung“ im 8.Absatz noch folgendes ergänzt: Um die Gebäude aus Richtung Altstadt Bei gestaffelten Gebäudetypen gilt die Zahl der Vollgeschosse und die „zulässige maximale“ (wird ergänzt) Gebäudelänge für das Gesamtgebäude.
---	--