

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage für Gemeinderat am 07.05.19
 Stadtbauamt Engen

Engen, 27.02.19

**Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan "Auf der Höhe-3.-Änderung" Engen-Anselfingen
 zu der erneuten Offenlage von 13.12.18 bis 14.01.19**

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 aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	LRA Konstanz Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung	Geplante, bzw. laufende Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen. Gegen die Maßnahmen bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	LRA Konstanz Amt für Immissionsschutz	Mit der Änderung des Bebauungsplans findet u. a. ein Heranrücken der Wohnbebauung in südlicher- und westlicher Richtung an das bestehende Bürgerhaus statt. Da lediglich aufgrund des Höhenunterschiedes des Baufensters auf dem Flst Nr. 334 zum Bürgerhaus und dessen Parkplatz eine Lärmbelästigung nicht auszuschließen ist, wird empfohlen den Nachweis hierüber im baurechtlichen Antragsverfahren erbringen zu lassen. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung“ der Begründung wurde aufgenommen, dass von einer geringen Lärmbelästigung aufgrund der Schallentwicklung und der Topographie im Gelände auszugehen ist. Mit Einreichung eines Bauantrages sollten dies geprüft werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	LRA Konstanz	Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Amt für Kreisarchäologie	Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenbefunde in den textlichen Festlegungen zum o.g. Bebauungsplan ist korrekt.		
5	LRA Konstanz Amt für Landwirtschaft	Von der geplanten Änderung sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	LRA Konstanz Amt für Naturschutz	Es bestehen keine Einwände gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	LRA Konstanz Amt für Nahverkehr und Straßen	Die Anregungen mit Stellungnahme vom 24.11.2017 wurden übernommen. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	LRA Konstanz Straßenverkehrsamt	Es bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	LRA Konstanz Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Es bestehen gegen die Planung keine Einwände. 1. Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Bodenschutz: Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. 2. Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt. 3. Oberirdische Gewässer: Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzverordnungen im Rahmen der Erschließung zu treffen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Auf den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Bislang sind keine Probleme im Plangebiet zum Oberflächenwasser bekannt. Die Hangkante ist aufgrund des Bewuchs stabil. Spätestens mit einer Bebauung muss dem bei Starkregen eventuell abfließenden Oberflächenwasser Rechnung getragen werden. Unter Ziffer 3.1 „Entwässerung“ der Bebau-	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Unter Ziffer 3.1 „Entwässerung“ der Bebauungsvorschriften wird folgendes aufgenommen: Bei Starkregenereignissen muss sichergestellt werden, dass Oberflächenwasser welches nicht auf dem Grundstück

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) wird hingewiesen. Es wird ergänzend auf die Stellungnahme vom 24.11.2017 verwiesen.	ungsvorschriften wird folgendes aufgenommen: Bei Starkregenereignissen muss sichergestellt werden, dass Oberflächenwasser welches nicht auf dem Grundstück versickert entsprechend über z.B. Retentionsbecken oder –zisternen gesammelt werden kann. Der Überlauf kann an den bestehenden Mischwasserkanal im Fußweg angeschlossen werden. Eine entsprechende Darstellung ist mit dem Bauantrag - Entwässerungsgenehmigung – einzureichen. Auf den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) wird verwiesen.	versickert entsprechend über z.B. Retentionsbecken oder –zisternen gesammelt werden kann. Der Überlauf kann an den bestehenden Mischwasserkanal im Fußweg angeschlossen werden. Eine entsprechende Darstellung ist mit dem Bauantrag - Entwässerungsgenehmigung – einzureichen. Auf den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) wird verwiesen.
10	LRA Konstanz Amt für Vermessung	Es ergeben sich keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Regierungspräsidium Freiburg, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br., Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Gemeinde Hilzingen, Hauptstraße 36, 78247 Hilzingen	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Von Seiten der Gemeinde Hilzingen werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Auf der Höhe-3.Änderung“ und Örtliche Bauvorschriften „Auf der Höhe-3.Änderung“ Engen-Anseltingen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
13	Gemeindeverwaltung Mühlhausen-Ehingen, Schloßstraße 46, 78259 Mühlhausen-Ehingen	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
14	Stadtverwaltung Singen, Hohgarten 2, 78224 Singen	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan, der eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglichen soll.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15	1 Bürger	Am 21.11.2017 wurden von meiner Seite verschiedene Anregungen zur Bebauungsplanänderung schriftlich vorgebracht. In der Sitzung vom 27.11.2018 wurden meine Anregungen behandelt und in der Stellungnahme der Verwaltung abgewiesen. Bei der Stellungnahme wurden Angaben gemacht welche nicht dem Geschehen entspricht. 1. Die Grundstücke 108/1 und 108/2 waren vor 1945 zusammenhängend unter einer Grundstücks Nummer. 2. Das Gasthaus Krone mit Nebengebäuden und Pferdestallungen (Pferdeauswechslung der Postkutschen nach Waldshut) mit angebautem Heu- und Strohlager in Massivbauweise war schon weit vor dem ersten Weltkrieg vorhanden.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		3. Bei Aufgabe des Postkutschenverkehrs wurden die Stallungen abgebaut und der heutige Saal 1926 zwischen Nebengebäuden und dem Heu- und Strohlagergebäude erstellt. 4. In den 1940 er Jahren wurde das Heu- und Strohlagergebäude zum Wohnhaus umgebaut. 5. Die jetzige Gebäudestellung war seit Bestehen grob in der Form vorhanden und eine Einheit. 6. Das umgebaute Wohnhaus wurde aus Familiengründen in den 50er Jahren von dem Saalgebäude abgetrennt. 7. Aus ortschaftsbaulichen Gründen wäre ein Abrücken der vorhandenen Grenzbebauung meiner Ansicht nach nicht zu vertreten und dem zukünftigen Betrachter, nicht verständlich (geschlossener Brandgiebel).	3. Wird zur Kenntnis genommen. 4. Wird zur Kenntnis genommen. 5. Wird zur Kenntnis genommen. Da im restlichen Ortskern offene Bauweise überwiegt, wird bei einem eventuellen Abbruch des Gebäudes auf Flst Nr. 108/1 ein Anbau an das Gebäude auf Flst Nr. 108/2 aus städtebaulicher Sicht nicht als zwingend erachtet, da dies auch nicht ortsbildprägend ist. 6. Wird zur Kenntnis genommen. 7. Wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht zwingend notwendig, dass mit einer eventuellen Neubebauung auf dem Flst Nr. 108/1 auch ein Abrücken vom Bestandsgebäude auf Flst Nr. 108/2 erfolgen muss. Um eine gewisse Freiheit den Bauherren im Plangebiet zu ermöglichen wurden die Baufenster großzügig gestaltet. Da aber im Umfeld offene Bauweise überwiegt kann städtebaulich auch keine Verpflichtung für einen Anbau ausgesprochen werden. Die gesetzlich erforderlichen Grenzab-	3. Wird zur Kenntnis genommen. 4. Wird zur Kenntnis genommen. 5. Wird zur Kenntnis genommen. 6. Wird zur Kenntnis genommen. 7. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		8. Das Wohnhaus auf dem heutigen Grundstück 108/2 wurde 1977 abgetragen und in Absprache mit dem Landratsamt Konstanz Herrn Jakob und dem Landesdenkmalamt Freiburg in der jetzigen Form wieder aufgebaut. 9. Die 2.te Bebauungsplanänderung von 2009 hat eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. 10. Die Stadt Engen hat das Anwesen Krone ca. 2010 von dem Vorbesitzer erworben. Die Grundstücke entlang der Anselfinger Straße sind in den letzten Jahren bebaut worden. Es verwundert mich schon, dass die geplante Bebauungsplanänderung nur wegen der Kronenbebauung erfolgen soll um einem evtl. Bauträger bezüglich Ausbeute der Baudichte entgegenkommen. Anselfingen ist eine Dorfgemeinde. Aus diesen Gründen bleibe ich bei meiner An-	stände sind allerdings auf beiden Seiten einzuhalten. 8. Wird zur Kenntnis genommen. 9. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“, rechtsverbindlich 07.12.11 weist für den Bereich entlang der Anselfinger Straße, in welchem sich die beiden Flst Nr. 108/1 und 108/2 befinden, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus. Bereits der Ursprungsplan „Auf der Höhe“, rechtsverbindlich 06.07.07 und die 1.Änderung haben die GRZ 0,6 und die GFZ 1,2. 10. Die 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ hat nichts mit dem Flst Nr. 108/2 (ehemalige Krone) zu tun. In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses (TUA) am 30.06.16 wurde über ein Bauvorhaben, Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, beraten und der Beschluss gefasst, der Befreiung bezüglich des Baufensters mit einem Wohnhaus zuzustimmen. Die Bauvoranfrage hatte, laut Aussage des Landratsamtes Konstanz, keine Aussicht auf Erfolg, weil weit mehr	8. Wird zur Kenntnis genommen. 9. Wird zur Kenntnis genommen. 10. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		regung laut Schreiben vom 21.11.2017.	als 1/3 des geplanten Neubaus außerhalb des Baufensters liegt. Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes war das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und insgesamt bebaubar. Nach Überprüfung wurde festgestellt, dass im Bereich der etwas älteren Bebauung sich teilweise relativ große Grundstücke mit eng gezogenen Baufenstern befinden. Um eine bessere Entwicklung im Plangebiet erzielen zu können und dem Gedanken der Nachverdichtung gerecht zu werden, sollen die Baufenster entsprechend angepasst werden. Hierfür wurde als Grundlage im Vorfeld eine Bestandsaufnahme durchgeführt und die 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ begonnen.	