

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage für Gemeinderat am 22.06.21
 Stadtbauamt Engen

Engen, 02.06.21

**Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Welschingen - 2.Erweiterung und 2.Änderung" Engen-
 Welschingen
 zu der Offenlage von 01.04.21 – 03.05.21**

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1	Landratsamt Konstanz, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	<p>1. Zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung: Nach erneuter Einsicht in den o.g. Bebauungsplan ergeben sich von hier aus keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> <p>2. <u>Hinweis:</u> Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahmen auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Unter Ziffer 8 „Umwelt“ wird folgender Hinweis aufgenommen: Hinweis: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem von mehr als 500 Kubikmeter Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Unter Ziffer 8 „Umwelt“ wird folgender Hinweis aufgenommen: Hinweis: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem von mehr als 500 Kubikmeter Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
				zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.
2	LRA Konstanz Amt für Kreisarchäologie	Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o.g. Planungsvorhaben ist korrekt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	LRA Konstanz Amt für Landwirtschaft	Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 31.07.2020, die wie folgt lautete: Von den veränderten Festsetzungen sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen. Seitens der Amtes für Landwirtschaft bestehen daher keine Bedenken gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Darüber hinaus gibt es keine Anmerkungen oder Ergänzungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	LRA Konstanz Amt für Naturschutz	Unter der Voraussetzung, dass die in der aktuellen Fortschreibung des Eingriffs-/Ausgleichsregelung aufgeführten Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden und die Fortschreibung um folgende Artenschutzmaßnahmen ergänzt wird: 1. Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu schützen (Maßnahmen der Kategorie A aus der Tabelle „Im Flugkanal geprüfte Markierungen“ der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, S. 18 der Vogelwarte Sempach (www.vogelwarte.ch) oder gleich geeignete Maßnahmen.) 2. Beleuchtungsanlagen sind mit insekten-	Unter Ziffer 8 „Umwelt“ der Begründung und in der Fortschreibung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung vom 18.06.20 wird folgendes aufgenommen bzw. ergänzt: M9 Größere Fensterfronten: Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu schützen (Maßnahmen der Kategorie A aus der Tabelle „Im Flugkanal geprüfte Markierungen“ der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, S. 18 der Vogelwarte Sempach (www.vogelwarte.ch) oder gleich geeignete Maßnahmen). Begründung:	Unter Ziffer 8 „Umwelt“ der Begründung und in der Fortschreibung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung vom 18.06.20 wird folgendes aufgenommen bzw. ergänzt: M9 Größere Fensterfronten: Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu schützen (Maßnahmen der Kategorie A aus der Tabelle „Im Flugkanal geprüfte Markierungen“ der Broschüre „Vogelfreundliches

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>schonenden Leuchtmitteln in nach unten gerichteten Lampenträgern auszuführen (z.B. NAV-, LED-Beleuchtung). Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.</p> <p>bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken an der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes.</p>	<p>Schutz vor Vogelschlag</p> <p>Unter M 5 Beleuchtung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird folgendes ergänzt: Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.</p>	<p>Bauen mit Glas und Licht“, S. 18 der Vogelwarte Sempach (www.vogelwarte.ch) oder gleich geeignete Maßnahmen). <u>Begründung:</u> Schutz vor Vogelschlag</p> <p>Unter M 5 Beleuchtung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird folgendes ergänzt: Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.</p>
5	LRA Konstanz Amt für Straßenbau	<p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwendungen. Die von uns vorgeschlagene Änderungen wurden aufgenommen.</p> <p>Wir verweisen wegen der Neupflanzung von Bäumen bzw. einem Ersatz der bestehenden Bäume entlang der L 191 auf die Richtlinie für passiven Schutz an Fahrzeugrückhaltesystemen (RPS). Die gefahrene Geschwindigkeit beträgt 60 km/h oder mehr, so dass die RPS Anwendung findet. Um Schutzeinrichtungen zu vermeiden, darf der Stammumfang nicht mehr als 25 cm bei ausgewachsenen Bäumen betragen. Es wäre unseres Erachtens nach daher sinnvoll, eine entsprechende Regelung in den Vorschriften des Bebauungsplanes aufzunehm-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Schutze und zur Abgrenzung des Gewerbegebietes soll die Pflanzung entlang der L 191 beibehalten werden.</p> <p>Eine regelmäßige Kontrolle der Bäume wird von Seiten der Stadt Engen zugesichert und durchgeführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		men oder auf die Neuanpflanzung der Bäume oder Ersatzpflanzung zu verzichten und nur Sträucher zuzulassen. Ansonsten ist regelmäßig durch die Stadt Engen zu überprüfen, ob Schutzeinrichtungen wegen der Bäume erforderlich werden und wenn ja, diese zu installieren und das Straßenbauamt darüber zu informieren, damit geprüft werden kann, ob die Notwendigkeit des Abschlusses einer Vereinbarung aufgrund des erhöhten Pflegeaufwandes erforderlich wird.		
6	LRA Konstanz Amt für Straßenverkehr	Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen zu o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	LRA Konstanz Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen und Hinweise gebeten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abwassertechnik; Oberirdische Gewässer: Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. 2. Grundwasserschutz, Wasserversorgung: Der Plangebiet liegt innerhalb von Schutzzone IIIA des „Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens (TB) Brächle, TB Oberwiesen und der Bitzenquelle“. Beim Bauen sind die geltenden Verbotsbestimmungen der Wasserschutzgebietsrechtsverordnung zu beachten. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>3. Altlasten: Das Thema Altlasten wurde in Hinblick auf die Anmerkungen der vorangegangenen Stellungnahme (06.08.20) berücksichtigt.</p> <p>4. Bodenschutz: Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Unter Ziffer 8 „Umwelt“ der Begründung und in der Fortschreibung der Eingriffs- /Ausgleichsregelung wird folgendes aufgenommen: M10 Schutz des Oberbodens Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als sechs Monate ist eine fachgerechte Zwischeneingrünung einzusäen. <u>Begründung:</u> Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen Schutz vor Erosion und Verunkrautung</p>	<p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Unter Ziffer 8 „Umwelt“ der Begründung und in der Fortschreibung der Eingriffs- /Ausgleichsregelung wird folgendes aufgenommen: M10 Schutz des Oberbodens Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als sechs Monate ist eine fachgerechte Zwischeneingrünung einzusäen. <u>Begründung:</u> Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen Schutz vor Erosion und Verunkrautung</p>
8	LRA Konstanz Amt für Vermessung	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit (Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBL. I 1991, S.58):		

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird vorgeschlagen den Titel im schriftlichen wie auch im zeichnerischen Teil um „Gemarkung“ zu ergänzen. 2. Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage innerhalb des Plangebiets bei nachfolgenden Flurstücken veraltet: Flst Nr.: 3490,3491,3491/1, 3493 (neu), 3493/2, 3493/3 (neu), 3499, 3499/3 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Im zeichnerischen Teil werden die Flurstücke entsprechend der Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung, Stand 10.11.2020, angepasst. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kartengrundlage wird angepasst.
9	Regierungspräsidium Freiburg, Neubauleitung Singen, Freiheitsstr. 8, 78224 Singen	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung bei o.g Verfahren.</p> <p>Unsere Forderungen von unserem Schreiben vom 27.07.20 wurden in Ihrer überarbeiteten Planung berücksichtigt.</p> <p>An dieser Stelle möchten wir noch darauf hinweisen, dass kein Oberflächenwasser aus dem Bebauungsgebiet in den Straßenkörper der Landesstraße L 191 gelangen darf. Desweiteren sind bei der Bepflanzung der L 191 die Abstände gemäß RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen) einzuhalten.</p> <p>Dem Bebauungsplan stimmen wir zu.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Bauleitplanung ist keine Veränderung des Bebauungsgebiets zum Straßenkörper der L 191 zur bisherigen Planung erfolgt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	Handelsverband Südbaden e.V., Eisenbahnstr. 68-70, 79098 Freiburg	<p>Besten Dank für die erneute Beteiligung. Inhaltlich hatten wir mit Stellungnahme vom 31.07.20 geantwortet. In Bezug auf das Handwerkerprivileg war unser Hinweis auf die Präzisierung dahingehend zu verstehen, dass die Verkaufsfläche sowohl relativ als auch absolut bestimmt sein sollte – zum Beispiel mit einer Formulierung: „Die Verkaufsfläche ist begrenzt auf max. 10 % der Nutzungsfläche bzw. max. 200 qm.“</p>	<p>Unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung“ der Begründung wird folgendes ergänzt:</p> <p>Zu unterscheiden ist zwischen Einzelhandel im Sinne des Verkaufs an den Endverbraucher und den Fachhandel der sich an Handwerk und Gewerbe richtet. Um eine Unterscheidung im Bebauungsplan zu ermöglichen wird explizit der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten zugrunde gelegt und die Definition aus dem Ein-</p>	<p>Unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung“ der Begründung wird folgendes ergänzt:</p> <p>Zu unterscheiden ist zwischen Einzelhandel im Sinne des Verkaufs an den Endverbraucher und den Fachhandel der sich an Handwerk und Gewerbe richtet. Um eine Unterschei-</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			<p>zelhandelsgutachten der GMA angewendet.</p> <p>Und Ziffer 2.1 „Art der baulichen Nutzung“ der Bebauungsvorschriften wird folgendes konkretisiert: es sei denn, dass diese Sortimente als untergeordneter Betriebszweig mit max. 10 % der Nutzfläche genutzt werden.</p>	<p>dung im Bebauungsplan zu ermöglichen wird explizit der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten zugrunde gelegt und die Definition aus dem Einzelhandelsgutachten der GMA angewendet.</p> <p>Und Ziffer 2.1 „Art der baulichen Nutzung“ der Bebauungsvorschriften wird folgendes konkretisiert: es sei denn, dass diese Sortimente als untergeordneter Betriebszweig mit max. 10 % der Nutzfläche genutzt werden.</p>
11	Vodafone BWGmbH, Aachener Str. 746-750, 50933 Köln	Vielen Dank für die Informationen. Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	Stadt Singen, Hohgarten 2, 78224 Singen	<p>1. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.07.20 zu diesem Bebauungsverfahren.</p> <p>Hinsichtlich der geänderten Festsetzungen soll Einzelhandel im Plangebiet zugelassen werden, indem die einzelhandelsrelevante Nutzung auf den Ort der Leistung begrenzt und nun nur als untergeordneter Betriebszweig im Plangebiet zugelassen wird, was begrüßt wird.</p>	1. Wird zur Kenntnis genommen.	1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>2. Die Standorte des Einzelhandels in den jeweiligen Ortskernen und in den benachbarten Gemeinden dürfen nicht gefährdet werden. Die Festsetzungen von zentrenrelevanten Randsortimenten sollte zumindest sortimentsbezogen mit jeweils einer maximalen Verkaufsfläche als Obergrenze festgesetzt werden, um die Standorte des Einzelhandels in den Ortskernen nicht zu gefährden. Eine zur Verfügung stehende Verkaufsfläche ohne Obergrenze für ein zentrenrelevantes Randsortiment ist nicht im Sinne der Stadt Singen und sicherlich auch nicht im Sinne der Stadt Engen.</p> <p>3. Das Planungsgebiet umfasst eine derzeit noch unbebaute Fläche von ca. 15,32 ha nach Abzug der bereits bebauten Bereiche, wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert ist. Für die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes gehen wir davon aus, dass der Bedarf an gewerblicher Baufläche in diesem Umfang nachgewiesen und dargelegt werden kann.</p>	<p>2. Im Plangebiet soll im Wesentlichen den dort produzierenden Betrieben die Möglichkeit eines untergeordneten Verkaufs ihrer Waren gegeben werden. Dies trifft z.B. bei einem vor Ort angesiedelten fleischverarbeitenden Betrieb mit einem kleinen Verkaufsladen und einer gläsernen Produktion momentan zu. Da die Stadt Engen nur noch wenige gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen wird bei der Vergabe der Flächen über den Gemeinderat der Fokus auf reine Gewerbebetriebe gelegt.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist nachgewiesen. Mit den noch zur Verfügung stehenden unbebauten Flächen, welche im Besitz der Stadt Engen sind, kann der Bedarf momentan nicht gedeckt werden. Weitere Flächen im Plangebiet sind in privater Hand und stehen momentan nicht zur Verfügung.</p>	<p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
13	Deutsche Bahn AG, Gutschstr. 6, 79137 Karlsruhe	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Be-	Wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil wird die Nummerierung angepasst. Das Abwägungsergebnis wird nach Abwägung der Deutschen Bahn AG übersandt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>lange zum o.g. Verfahren. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden: Die Hinweise der Deutschen Bahn AG sind im Textteil auf den Seiten 11 und 12 aufgelistet, die lfd. Nr. muss von 10 in 9 geändert werden. Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>		
14	1.Anlieger	<p>Ich möchte gerne die Aufnahme oder den Bestandsschutz des Lärmschutzwalls auf dem Gelände am Bahnhof 11, 78234 Engen als „BIOTOP“ für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Welschingen vorschlagen. Der Wall wurde vor mehr als 20 Jahren aus lärmschutztechnischen Gründen und zur klaren Abtrennung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet erbaut. Mittlerweile entstand hier eine Vielzahl von heimischen Pflanzen-, Insekten- und Vogelarten. Dieser sollte nur geschützt werden. Im Plan sehen Sie den vermessenen gelb eingezeichneten „Biotop“. Ich bitte Sie diesen Vorschlag in ihre Änderungen zur Beschlussfassung mit aufzunehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Derzeit ist offen, ob der bestehende Wall Biotopcharakter hat. Der damals zu Lärmschutzgründen angelegte und bepflanzte Wall ist eine gute Abtrennung zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet und soll auch weiterhin erhalten bleiben.</p> <p>Aus diesem Grund wird in den zeichnerischen Teil der Wall entlang der Flurstück Nr. 486 als zu erhaltenden Bäume und Sträucher aufgenommen.</p> <p>Unter Ziffer 8 „Umwelt“ der Begründung wird folgendes aufgenommen: Der damals angelegte und bepflanzte Wall ent-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Ziffer 8 „Umwelt“ der Begründung wird folgendes aufgenommen: Der damals angelegte und bepflanzte Wall entlang der Flurstück Nr. 486 wurde aus Lärmschutzgründen und Abtrennung des Mischgebietes zum Gewerbegebiet angelegt. Dieser soll in seiner Struktur erhalten bleiben.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			lang der Flurstück Nr. 486 wurde aus Lärm-schutzgründen und Abtrennung des Mischge-bietes zum Gewerbegebiet angelegt. Dieser soll in seiner Struktur erhalten bleiben.	
15	2.Anlieger	<p>Anregungen/Stellungnahme zur Offenlage vom 01.04 bis 03.05.21 des Entwurfs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Welschingen-2.Erweiterung und 2.Änderung“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Welschingen-2.Erweiterung und 2.Änderung“ Engen-Welschingen. Im Rahmen der Auslegungsfrist geben wir hiermit beim Stadtbauamt Engen, Marktplatz 2 folgende schriftliche Anregungen zu unserem Gewerbegebiet:</p> <p>1. Für unser ca. 4,5 ha großes Gewerbegebiet sind sowohl für die derzeitige Nutzung aber auch für künftige Weiterentwicklungen rechtlich gesicherte Zufahrten sowohl südlich als auch nördlich von existenzieller Bedeutung. Die Straßenzufahrt nördlich vom Bahnhof her diente schon immer als Zufahrt für unser Gelände. Seit Ende 2019 parken nun, auch auf Wunsch der Stadt (Wirtschaftsförderung), Busse der Fa. Klink in Tuttlingen auf unserem Gelände. Eine daraufhin gestellte Anfrage von uns bei der Stadt wegen der Buszufahrt brachte das Ergebnis bei der Bauverwaltung, der örtlichen Verkehrsbehörde bzw. dem Ordnungsamt, dass die nördliche Zufahrt für</p>	<p>1. Nach dem momentanen Ausbauzustand der Straße von Richtung Bahnhof mit einer Breite von 4,20 m ist ein Begegnungsverkehr von LKW/LKW nach den Richtlinien für den Ausbau der Straßen nicht möglich. Somit ist eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit über die nördliche Zufahrt für das Gewerbegebiet momentan nicht gegeben. Aus diesem Grund wird die bisher geplante Straße bis zum Flurstück Nr. 2316 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes belassen.</p>	<p>1. Nach dem momentanen Ausbauzustand der Straße von Richtung Bahnhof mit einer Breite von 4,20 m ist ein Begegnungsverkehr von LKW/LKW nach den Richtlinien für den Ausbau der Straßen nicht möglich. Somit ist eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit über die nördliche Zufahrt für das Gewerbegebiet momentan nicht gegeben. Aus diesem Grund wird die bisher geplante Straße bis zum Flurstück Nr. 2316 im</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Busse für den Begegnungsfall Bus/PKW zu schmal sei. Deshalb wurde uns mitgeteilt, dass die Busse über das Gewerbegebiet Welschingen und dem Kreisverkehr zufahren müssen. Gelten diese Einschränkungen der engen Straßenverhältnisse auch für den Begegnungsverkehr LKW/PKW, weil die vom Ordnungsamt zitierte RAST 06 eine Mindestbreite von 6 m auch im seltenen Begegnungsverkehr LKW/PKW vorsieht und wir hier lediglich eine Breite von 4,20 m haben?</p> <p>2. Da die Busse also gemäß behördlicher Vorgabe über das Gewerbegebiet Welschingen und den Kreisverkehr zufahren müssen, ist eine rechtlich zweifelsfrei gesicherte südliche Zufahrt für unser Gewerbegebiet zwingend notwendig. Auch für LKW`s wäre diese Zufahrt sinnvoller als über die schmale nördliche Zufahrt, die überdies ein Wohngebiet tangiert. Wie kann nun die Stadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder durch sonstige rechtsverbindliche Art und Weise diese südliche Zufahrtsmöglichkeit für uns sichern? Im bisherigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 ist die Straße tief hinein in unser Areal ausgewiesen. Im derzeitigen Bebauungsplanverfahren endet die Zufahrt am Beginn des städtischen Grundstücks 2316. Damit ist rechtlich gesichert eine südliche Zufahrt</p>	<p>2. Wird zur Kenntnis genommen und auf Nr. 1 verwiesen.</p>	<p>zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes belassen.</p> <p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf Nr. 1 verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>zu unserem Flurstück 2315 sowie allen weiteren dahinterliegenden Flurstücken unmöglich. Dies ist substantiell eine nicht hinnehmbare Verschlechterung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2000 mit dem derzeitigen aktuellen Bebauungsplanentwurf und verhindert rechtlich und faktisch eine südliche Zufahrt.</p> <p>Die Änderung der für uns gesicherten Zufahrt zu unseren Grundstücken laut Bebauungsplan 2000 zum jetzigen Entwurf kommt einer Entwidmung gleich. Wir müssen daher darauf bestehen, dass im Bebauungsplan oder auf sonstige rechtsverbindliche Weise die Zufahrt auch für das Flurstück 2315 ff. gesichert ist. Dies ist nicht nur für die bisherige Nutzung unseres Geländes absolut notwendig, sondern auch für künftige gewerbliche Weiterentwicklungen, die auch im Interesse der Stadt Engen liegen müssten. Die von der Stadt angesprochene Möglichkeit einer Duldung der Straßenzufahrt, die sich im städtischen Eigentum befindet, scheint uns rechtlich nicht ausreichend gesichert und könnte jederzeit widerrufen werden. Das Gewohnheitsrecht hilft uns auch nicht weiter.</p> <p>3. Das Landratsamt schlägt in ihrer Anregung zur Offenlage 09.07. bis 10.08.20 vor, dass u.a. das uns gehörende Flurstück 100/2, weil es als Wohngebäude genutzt wird, dies</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Flst Nr. 100/2 wurde mit Baugenehmigung vom 23.03.1992 der Neubau eines Bürogebäudes erteilt.</p>	<p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>planungsrechtlich berücksichtigt werden sollte. Auch wir regen das an sowohl für das Flurstück 100/2 als auch für das weitere uns gehörende Flurstück 100/6. Beide Flurstücke liegen unmittelbar und nur durch die enge nördliche Straßenzufahrt getrennt neben dem westlich befindlichen Mischgebiet. Dann hätte man dort einen einheitlichen Gebietscharakter. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt setzt bei den nördlichen Flächen eine Mischbaufläche fest und die Regionalplanung (Ziff. 13 der sz. Anregungen zur Offenlage) spricht davon, dass im Norden des Plangebietes ein altes Mischgebiet besteht, welches sich um den Bahnhof „Welschingen-Neuhausen“ entwickelt hat und dies im vorliegenden Bebauungsplan als MI ausgewiesen werden soll. Deshalb können in diese Ausweisung durchaus unsere Flurstücke 100/2 und 100/6 einbezogen werden.</p> <p>4. In Nr. 14 der Anregungen zur Offenlage vom 09.07.20 – 10.08.20 merkt das Regierungspräsidium Freiburg an, dass im Bereich der Häuser einer Ausfahrt durch LKW's nicht zugestimmt wird. Beschlussvorschlag der Verwaltung hierzu: Unter Ziff. 6 Erschließung/Ver- und Entsorgung der Begründung wird aufgenommen, dass entlang der L 191 im Bereich der Wohnbebauung bei den Zufahrten von den Wohnhäu-</p>	<p>Auf dem Flst Nr. 100/6 wurde die Versetzung und Wiederaufbau eines Blockhauses beantragt und mit Baugenehmigung vom 07.11.03 als Büro- und Verwaltungsgebäude genehmigt.</p> <p>Beide Baugenehmigungen haben weiterhin Bestand und berechtigen die Ausweisung eines GE.</p> <p>Für beide Gebäude wurde bisher keine Nutzungsänderung in ein Wohngebäude beantragt.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung „entlang der Landesstraße L 191 im Bereich der Wohnbebauung wird bei Zufahrten von den Wohnhäusern eine Ausfahrt für LKW nicht gestattet“ bezieht sich rein auf die Zufahrten von den Wohnhäusern und nicht auf die Zufahrt vom Bahnhof.</p>	<p>4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		sern eine Ausfahrt für LKW nicht gestattet ist. Berührt diese Regelung auch die nördliche Zufahrt unseres Gewerbegebietes – siehe Ziff 1 unsere Anregung – weil dort im Mischgebiet auch Häuser im Bereich der L 191 stehen?		