

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage für Gemeinderat am 09.11.21
 Stadtbauamt Engen

Engen, 25.10.21

**Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Welschingen - 2.Erweiterung und 2.Änderung" Engen-Welschingen
 zu der erneuten Offenlage von 12.08.21 – 13.09.21**

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Allgemein		<p>Bei einer Vielzahl an Stellungnahmen wird Bezug auf das gesamte Verfahren genommen. Die erneute Offenlage bezog sich jedoch nur auf die Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Straßenführung - Begrenzung der Verkaufsflächen - Aufnahme des damals angelegten und bepflanztten Walls zum Lärmschutz und Abgrenzung der Gebietstypen <p>Aus diesem Grunde wird nur teilweise auf die erneute Stellungnahme zu bereits in der letzten Abwägung abgearbeiteten Punkte eingegangen, da diese eigentlich nicht Bestandteil des Verfahrens waren.</p>	
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</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Der Hinweis zum Bodenaushub wurde unter Ziffer 8 Umwelt der Begründung bereits nach der Offenlage aufgenommen und in der Gemeinderatssitzung am 22.06.21 ab-</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		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.	gewogen.	
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 Naturschutz	Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	LRA Konstanz Amt für Straßenbau	Wie bereits bei der letzten Stellungnahme vom 26.04.21 geschrieben, verweisen wir wegen der Neupflanzung von Bäumen bzw. einem Ersatz der bestehenden Bäume entlang der L 191 auf die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009). Um Schutzeinrichtungen zu vermeiden, darf der Stammumfang nicht mehr als 25 cm bei ausgewachsenen Bäumen betragen. Die Stadt Engen hat zu dieser Aussage dahingehend Stellung genommen, dass sie weiterhin die Allee haben möchten. Eine regelmäßige Kontrolle der Bäume wird seitens der Stadt Engen zugesichert und durchgeführt. Wir weisen an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf, dass sofern nach der RPS Schutzeinrichtungen wegen der Bäume erforderlich	Wird zur Kenntnis genommen. Die erneute Offenlage bezog sich allerdings nur auf 3 Punkte, die hiervon nicht berührt sind. Trotzdem beziehen wir wie folgt Stellung: Zum Schutze und zur Abgrenzung des Gewerbegebietes wurde damals eine Allee aus Bäumen entlang der L 191 gepflanzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die jetzige Baumallee erhalten bleiben. Aus ökologischen Gründen wäre es falsch die gesunden Bäume nur aufgrund der Bebauungsplanänderung zu fällen und zu entfernen und durch eine Pflanzung von Sträuchern als Abgrenzung zu setzen. Aus diesem Grund wird auch eine regelmäßige Kontrolle der Bäume von Seiten der Stadt Engen zugesichert und durchgeführt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>werden, diese von der Stadt Engen auf ihre Kosten zu installieren sind. Das Straßenbauamt ist darüber zu informieren. Von dort wird dann geprüft, ob die Notwendigkeit des Abschlusses einer Vereinbarung aufgrund des erhöhten Pflegeaufwandes erforderlich wird. Auch diese Kosten hat dann die Stadt Engen zu übernehmen.</p> <p>Unseres Erachtens nach sollte der Schutz und die Abgrenzung des Gewerbegebietes mit dem Setzen von Bäumen als eine Allee entlang der L 191 niedriger angesetzt werden als die Verkehrssicherheit. Eine Bepflanzung mit Sträuchern würde eine ähnliche Wirkung erzielen, fiele aber nicht unter die RPS.</p>	<p>Sollte ein Baum aufgrund Alter oder Krankheit ersetzt werden müssen wird über eine Pflanzung von Sträuchern nachgedacht. Jegliche Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch die Bäume soll natürlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Wesentlichen ist jedoch festzustellen, dass im nördlichen Plangebiet die Bäume im Bereich der bestehenden Bebauung unmittelbar an der Straße und im Anschluss in einem Wall, der hinter dem von der Straße abgesetzten Fuß- und Radweg sich befinden. Nach dem Kreisverkehr im Bereich der Ortsdurchfahrt liegen die Bäume räumlich getrennt von der Landesstrasse auf einem tiefen Niveau. Eine konkrete Gefährdung für die Verkehrsteilnehmer wird daher nicht erkannt.</p>	
5	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. <u>Abwassertechnik; Oberirdische Gewässer:</u> Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. 2. <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung:</u> Der Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des „Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens (TB) Brächle, TB Oberwiesen und der Bitzenquelle“. Beim Bauen sind die geltenden Verbotsbestimmungen der Wasser- 	<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>schutzgebietsrechtsverordnung zu beachten.</p> <p>3. <u>Altlasten:</u> Eine Altlastenerkundung des Altstandortes „Bundesstraße 13“ wurde in die Wege geleitet. Insofern liegen vorerst keine Einwendungen vor.</p> <p>4. <u>Bodenschutz:</u> Durch Versiegelung kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind mittels Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen. Diesbezüglich sind dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft entsprechende Unterlagen vorzulegen.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Die Eingriffs- /Ausgleichsregelung wurde mit der Bebauungsplanänderung fortgeschrieben. Um die Beeinträchtigung durch die Realisierung des Bebauungsplans weitgehend zu minimieren wurden entsprechende Maßnahmen aufgenommen und in die Begründung unter Ziffer 8 Umwelt übernommen. Mit der Bebauungsplanänderung bleibt der Grad der Versiegelung zur bisherigen rechtsverbindlichen Planung gleich. Das Gebiet ist, bis auf eine Fläche von 1,23 ha bereits komplett bebaut. Auf einer Fläche von 3,56 ha befindet sich das Kulturdenkmal mit einem Anbauverbot, welches von jeglicher Bebauung ausgeschlossen ist.</p>	<p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
6	LRA Konstanz Amt für Vermessung	<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit (Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBL. I 1991, S.58):</p> <p>1. Es wird vorgeschlagen den Titel im schriftlichen wie auch im zeichnerischen Teil um „Gemarkung“ zu ergänzen.</p> <p>2. Im zeichnerischen Teil ist die verwendete</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Im zeichnerischen Teil werden die Flurstü-</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die Stellungnahme wird zur</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Kartengrundlage innerhalb des Plangebiets bei nachfolgenden Flurstücken veraltet: Flst Nr.: 44/3, 44/11, 2082, 2084/5, 3490, 3491, 3491/1,3493 8neu),3493/2, 3499, 3499/3, 3499/4, 3536 und 3536/1 Bei der Flst Nr. 2082 steht irrtümlich 2082/2 Bei der Flst Nr. 3536 steht zusätzlich 2082</p>	<p>cke entsprechend der Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung, Stand 10.11.2020, angepasst.</p>	<p>Kenntnis genommen. Die Kartengrundlage wird angepasst.</p>
7	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolph-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen</p>	<p>Vielen Dank für ihre Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel +49 800 3301903, Web: www.telekom.de/bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird an die Bauherren weitergegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Neubauleitung Singen, Freiheitsstr. 8, 78224 Singen</p>	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung bei o.g. Verfahren. Von den Änderungen der Unterlagen vom 22.06.21 sind wir nicht betroffen. Wir stimmen dem Bebauungsplan zu.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>Stadtwerke Engen GmbH, Eugen-Schädler-Str. 3, 78234 Engen</p>	<p>Bitte entsprechend der beigefügten Pläne die Bestandsleitungen prüfen und ggf. im Baurechtsplan mit Leitungsrecht versehen und so sichern.</p>	<p>Die Leitungen werden nach den eingereichten Planunterlagen geprüft und ggf. ein Leitungsrecht im Baurechtsplan eingetragen. Für das Flst Nr. 44/7, Eigentümer Stadt Engen, wird neu ein 4 Meter breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze eingetragen und mit einem Leitungsrecht versehen.</p>	<p>Die Leitungen werden nach den eingereichten Planunterlagen geprüft und ggf. ein Leitungsrecht im Baurechtsplan eingetragen. Für das Flst Nr. 44/7, Eigentümer Stadt Engen, wird neu ein 4 Meter breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze eingetragen und mit einem Leitungs-</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
				recht versehen.
10	Bürgermeisteramt Immendingen, Schlossplatz 2, 78194 Immendingen	Seitens der Gemeinde Immendingen liegen keine Einwände oder Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	Stadt Singen, Hohgärten 2, 78224 Singen	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Lebens dienen, sind im Plangebiet ausgeschlossen, es sei denn, dass diese Sortimente als untergeordneter Betriebszweig mit maximal 10 % der Nutzfläche genutzt werden.</p> <p>Die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Plangebiet unterstützt die Stärkung des Einzelhandels in den Ortskernen. Die Standorte des Einzelhandels in den jeweiligen Ortskernen und in den benachbarten Gemeinden dürfen nicht gefährdet werden.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 15.07.20, die wie folgt lautet:</p> <p>1. Der Einzelhandel im Planungsgebiet soll durch die geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan zugelassen werden, indem die einzelhandelsrelevante Nutzung auf den Ort der Leistung begrenzt und als Randsortiment im Plangebiet zugelassen wird.</p> <p>Die Standorte des Einzelhandels in den jeweili-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung und Fortschreibung der Bebauungsplanänderung wurde die Stellungnahme abgearbeitet.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>gen Ortskernen und in den benachbarten Gemeinden dürfen nicht gefährdet werden. Ein Ausschluss von Einzelhandel, insbesondere von Lebensmittel-Einzelhandel wäre sinnvoll, um die geplanten Gewerbeflächen für eine Gewerbenutzung vorhalten zu können.</p> <p>Die Festsetzung 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 nicht im Sinn der Stadt Engen.</p> <p>2. 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 Gewerbegebiets gehen wir davon aus, dass der Bedarf an gewerblicher Baufläche in diesem Umfang nachgewiesen und dargelegt werden.</p>		
12	Deutsche Bahn AG, Gutschstr. 6, 79137 Karlsruhe	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird den Trägern öffentlicher Belange immer übersandt. Der Satzungsbeschluss und die anschließende Rechtskraft wird der Deutschen Bahn AG, DB Immobi-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen.</p> <p>Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>lien, Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe schriftlich mitgeteilt.</p>	
13	1.Bürger	<p>Wir nehmen Bezug auf die im Gemeinderat am 22.06.21 beschlossene erneute Offenlage. Aus unserer Sicht gibt es folgende Anregungen:</p> <p>1. Änderung der südlichen Straßenzufahrt Die Stellungnahme der Verwaltung und der Beschluss des Gemeinderates sollten zumindest dem zeichnerischen Teil angepasst werden. Im textlichen Teil ist ausgeführt, dass wegen der nicht ausreichenden nördlichen Zufahrt die bisher geplante Straße südlich bis zum Flurstück 2316 belassen wird. Damit dies aber exakt mit dem aktualisierten zeichnerischen Teil übereinstimmt, soll die Formulierung lauten: Aus diesem Grund geht die bisher geplante Straße bis zum nördlichen Ende des städtischen Flurstücks 2316. Im zeichnerischen Teil vor der nun vorgenommenen Aktualisierung ging die Straße bis zum Flurstück 2316, aber nur bis zum Beginn und damit wären unsere Grundstücke nicht einmal rechtlich gesichert zufahrbar gewesen. Die Formulierung bis zum Flurstück 2316 regelt nicht klar, ob bis zum Beginn oder bis zum Ende dieses Flurstücks und lässt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>1. Die Formulierung „... geplante Straße wird bis zum Flurstück 2316 belassen ...“ stammt nicht aus dem Textteil zum Bebauungsplan sondern aus der Stellungnahme der Verwaltung zur Offenlage Gemeinderatssitzung 22.06.21. Belassen bedeutet auch, dass diese geplante Straße bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan so enthalten war und bleibt. Aus diesem Grund wurde auch nur die Darstellung im zeichnerischen Teil korrigiert. Hier ist eindeutig erkennbar, dass die geplante Straße bis zum nördlichen Ende des Flurstücks 2316 geht und so die Erschließung für diesen Bereich über die Friedrich-List-Straße gesichert ist.</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Spielräume für unterschiedliche Interpretationen.</p> <p>2. Lärmschutzwall Die dem Gemeinderat am 22.06.21 mit Nr. 14 vorgebrachte Anregung möchte die Aufnahme oder den Bestandsschutz des Lärmschutzwalls als Biotop. Beschlossen wurde im Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung, dass der Wall aus Gründen des Lärmschutzes und Abtrennung des Mischgebietes zum Gewerbegebiet angelegt wurde und in seiner Struktur erhalten bleiben soll. Dies können wir als Grundstückseigentümer des Walls nicht akzeptieren, da die seinerzeitigen Lärmschutzgründe, mit der ehemaligen Holzgroßhandlung nicht mehr vorhanden sind und der Wall auch nicht die Abgrenzung zwischen Misch- und Gewerbegebiet darstellt. Nach dem Flurstück Nr. 486 auf dem sich der Wall befindet, kommt in südlicher Richtung ein weiteres Flurstück Nr. 2308 von uns, das auch im Mischgebiet liegt. Wir planen hier für diese beiden Flurstücke eine wohnbauliche Nutzung und der Erhalt des Walls reduziert die quantitative Nutzungsmöglichkeit und stellt damit eine Wertminderung unseres Flurstücks dar.</p>	<p>2. Der damals angelegte und bepflanzte, sowie sogar genehmigte Wall, kann entfernt werden. Nach § 50 Abs. 3 Nr. 3 LBO ist dies verfahrensfrei. Das wurde mit Schreiben vom 26.08.21 auf Anfrage vom 12.08.21 auch mitgeteilt. Mit der Bebauungsplanänderung ist die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB als Grünstreifen ausgewiesen, auf dem sich entsprechend dem Bebauungsplan zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher befinden. Dieser Zustand ist auch nach dem Abtragen des Walls wiederherzustellen.</p> <p>Es ist korrekt, dass sich nach dem damaligen Wall noch zwei Grundstücke im Mischgebiet befinden. Dies hindert aber nicht die damalige Bepflanzung nach heutiger Sicht zu schützen. Dies insbesondere, da der größte Teil des Mischgebietes sich hinter dem bestehenden bepflanzten Wall befindet, und dort vor allem eine Wohnnutzung festzustellen ist.</p>	<p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
14	2.Anwalt	<p>Im Hegaukurier Nr. 31 am 04.08.21 haben Sie die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 12.08.21 bis</p>		

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>einschließlich 13.09.21 öffentlich bekannt gemacht und in dieser Zeit zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin geben wir zu dem Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Welschingen – 2.Erweiterung und 2.Änderung“ der Stadt Engen im Hegau folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin mehrerer zum Plangebiet gehörender Grundstücke, von Flst Nr. 100/6 und Flst Nr. 486 im Norden bis Flst Nr. 2316/1 und Flst Nr. 500 im Süden. Diese Grundstücke sind zum Großteil vermietet.</p> <p>Auf diesen findet überwiegend eine gewerbliche und in den nördlichen Grundstücken (100/2 und 100/6) teilweise auch eine Wohnnutzung statt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält im Wesentlichen eine nicht erforderliche und zum Teil unzulässige Planung, sieht nur unzureichende Vorkehrungen zur gebotenen Lösung bestehender planerischer Konflikte vor und berücksichtigt nicht alle öffentlichen und privaten Belange. Im Einzelnen:</p> <p>1. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist zu unbestimmt und daher unzulässig.</p> <p>Die zeichnerischen Darstellungen und die Erläuterungen hierzu sowie die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein. Die betreffende Ausweisung</p>	<p>Angemerkt sei, dass die angesprochene Wohnnutzung nicht genehmigt ist und auch keinen Bestandschutz genießt, da diese nach Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplans von 2004 illegal eingerichtet wurde.</p> <p>1. Die Festsetzung eines GemE befindet sich nicht im Bereich der Grundstücke des Mandanten. Die Stellungnahme ist somit nicht relevant um dessen Interessen zu vertreten und berührt zudem nicht die konkreten Punkte der erneuten Offenlage. Unter Ziffer 5 Geplante Bebauung wurde hierzu folgendes formuliert:</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>ist sonst unwirksam. Das erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans richtet sich danach, was nach den Verhältnissen des Einzelfalls (Planungsziele, örtliche Verhältnisse) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten und öffentlichen Belange entspricht.</p> <p>vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.01.1995 Az. 4 NB 43/93</p> <p>Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO ist zu unbestimmt und damit unzulässig, da weder in den zeichnerischen noch in den textlichen Festsetzungen erläutert wird, inwiefern hierbei gem. § 1 Abs. 4 BauNVO die Nutzungen oder Anlagentypen modifiziert werden, die die Baunutzungsverordnung allgemein in einem Gewerbegebiet zulässt. Damit wird weder das Planungsziel hinreichend deutlich erkennbar, noch kann geprüft werden, ob die Festsetzung noch der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entspricht.</p> <p>2. Der Bebauungsplan ist nicht gem. § 1 Abs. 3 S.1 BauGB erforderlich, insbesondere nicht für das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Ziel, die Struktur von Handel und Gewerbe zu stärken und wiederzubeleben und den bestehenden Betrieben eine größere Entfaltung</p>	<p>„Zwischen Mischgebiet (Mi) und Gewerbegebiet (GE) im südlichen Bereich soll mit Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GemE) eine Pufferzone erzielen werden....“.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung soll durch die Ausweisung des GemE der Bestandsbebauung im Mischgebiet ein höherer Schutz vor schädlichen Emissionen der angrenzenden Betriebe entgegengebracht werden, gleichzeitig aber auch dem Zweck des Gewerbegebietes, überwiegend Gewerbe und nicht Wohnen anzusiedeln, entgegen gewirkt werden.</p> <p>2. Durch die Planung werden weitere Regelungen getroffen, die zur Ordnung einer möglichen Bebauung dienen.</p>	<p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>auf den Grundstücken ermöglichen. Eine Bauleitplanung ist nur dann erforderlich, wenn sie dazu dient, einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, wenn sie also bodenrechtlich begründet werden kann.</p> <p>2.1 Das Ziel des Bebauungsplanes wird mit dem vorliegenden Entwurf ersichtlich nicht erreicht, da die Grundstücke unserer Mandantin, die insgesamt eine Größe von etwa 45.000 m² haben und damit einen nicht geringen Teil des Plangebietes ausmachen, von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung weitestgehend unberührt bleiben. Hierbei wird folglich ein großer Teil des Gewerbegebiets mit der nun vorliegenden Änderung entgegen dessen Ziel und Zweck nicht gestärkt, indem den darauf bestehenden Betrieben gerade keine Erweiterung bzw. sachgerechte Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird, da es bis heute an einer stimmigen Erschließung dieser Grundstücke durch öffentliche Straßen fehlt.</p> <p>2.2 § 1 Abs. 3 BauGB ist insbesondere verletzt, wenn eine Gemeinde Festsetzungen nur für Teilbereiche eines Bebauungsplans aus Gründen ändert, die auch gerade für den unveränderten Teilbereich zutreffen. Vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 26.10.2011, Az. 1 KN207/10 Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht</p>	<p>2.1 Die Bebauungsplanänderungen gelten für das gesamte Plangebiet und betreffen somit auch die noch in privater Hand befindlichen Grundstücke. Auch der private Bereich wurde in die Überlegungen miteinbezogen. Es wurde z.B. das Baufenster entlang der Bahnlinie vergrößert. Eine früher geplante Trasse für Leitungsrecht, welche nicht mehr benötigt wird, wurde herausgenommen und somit nochmals das Baufenster vergrößert. Die GFZ wurde teilweise erhöht und im inneren Bereich der Grundstücke wurde auf die damalige Baumallee verzichtet, um eine Flexibilität für die Entwicklung der Fläche zu gewährleisten.</p> <p>2.2. Wie schon unter 2.1 geschrieben wurden die Änderungen bzw. Anpassungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet vorgenommen. Eine Aussparung des nördlichen Teilbereichs wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Der nördliche Teil des Plangebietes ist über</p>	<p>2.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>2.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>eine Änderung und Erweiterung des Wilhelm-Maybach-Straße vor und beseitigt den dahinterliegenden Feldweg auf Flst Nr. 2413, um den in diesem Bereich bestehenden Betrieben die Erweiterung zu ermöglichen. Es ist keinerlei städtebauliches Konzept für die Aussparung des nördlichen Teils des Planbereichs bzw. der Grundstücke unserer Mandantin und stattdessen alleine die Einbeziehung des gewählten Teilbereichs im Zentrum bzw. im Osten des Gebietes zu erkennen. Vielmehr sollten aus denselben Gründen gerade auch die Festsetzungen im Bereich der Grundstücke unserer Mandantin, insbesondere der Straßenverlauf, geändert werden, da dies für die dortigen bereits bestehenden und künftigen Betriebe eben auch eine Erweiterung und sachgerechte Nutzung der Grundstücke erforderlich ist. Nur hierdurch kann tatsächlich eine Stärkung des Gewerbes erfolgen, die mit der Bebauungsplanänderung bezweckt wird.</p> <p>Die vorliegende Abgrenzung bzw. die Auswahl der Teilbereiche für die geänderten Festsetzungen kann insofern nur als rein zufällig und willkürlich angesehen werden, wes-</p>	<p>die Friedrich-List-Straße und die Stichstraße am Bahnhofle (Flur 498) an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung für die in privater Hand befindlichen Grundstücke war schon bisher und ist somit auch mit der Änderung des Bebauungsplanes gesichert. Der bisherige Bebauungsplan sah ein Leitungsrecht vor welches mit der Änderung des Bebauungsplanes beibehalten bleibt.</p> <p>Eine weitere Erschließung des Geländes ist derzeit nicht erforderlich, da der ehemalige Betrieb eine eigene innere Erschließungsstruktur geschaffen hatte und derzeit ein großer Teil der Flächen nicht bebaut ist. Durch eine Überplanung und Aufteilung der Flächen könnte daher eine Einschränkung für die weitere Entwicklung der privaten Flächen entstehen.</p> <p>Sofern von den Eigentümern gewünscht, könnte in Abstimmung eine interne Erschließung der Flächen durch öffentliche Straßen erfolgen. Die Kosten der Straßen würden in Folge auf die Anlieger umgelegt.</p> <p>Im südlichen Bereich der Planänderung wurde ein Teil des Mischgebietes in eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt um den dort bereits vorhandenen Betrieb zu</p>	

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>halb der vorliegende Bebauungsplanentwurf gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB verstößt. Dasselbe gilt für die Wahl der Festsetzungen des Mischgebietes und der eingeschränkten Gewerbegebiete im Süden des Plangebietes. Ausweislich Ziff. I. 5. des Textteils mit Begründung vom 22.06.21 soll im südlichen Teilbereich aufgrund der schon bestehenden Bebauung ein Mischgebiet entstehen. Die auf den Grundstücken mit den Flst Nr. 100/2 und Flst Nr. 100/6 bereits bestehende Bebauung spricht insoweit mindestens genauso dafür, auf diesen Grundstücken ein Mischgebiet festzusetzen bzw. das daran westlich grenzende Mischgebiet auf diese auszuweiten. Es ist kein Grund dafür ersichtlich, nur die bestehende Bebauung im Süden im Hinblick auf die Änderung in ein Mischgebiet zu berücksichtigen, während die Bebauung im Norden außen vor bleibt.</p> <p>2.3 Eine Planung ist auch dann nicht gem. § 1 Abs. 3 S.1 BauGB erforderlich, wenn Festsetzungen zu einer fehlenden Innerschließung eines Gewerbegebiets und damit zu einer sogenannten „Gewerbegebietsinsel“ führen. Fragen der verkehrlichen Erschließung planbetreffender Grundstücke sind gerade im Bebauungsplan zu klären: denn das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verankerte Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass die vom Plan aufgeworfenen Kon-</p>	<p>schützen und eine Pufferzone zwischen Gewerbe und Mischgebiet zu schaffen. Da es sich im Bebauungsplan um ein Gewerbegebiet handelt soll dem Gewerbe Vorrang geschaffen werden. Es ist nicht Sinn eines Gewerbegebietes überwiegend Wohnnutzung anzusiedeln. Dies soll mit der Anpassung unterbunden werden.</p> <p>Für die Gebäude auf den Grundstücken Flst Nr. 100/2 und 100/6 bestehen keine Genehmigungen als Wohngebäude. Durch die Nähe zur Bahnanlage wurde im damaligen Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung festgelegt und mit der Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.</p> <p>Die Argumentation zur Änderung des MI im Süden des Plangebietes ist nicht schlüssig, da dort zur Stärkung des Gewerbes Flächen von MI in GemE geändert wurden.</p> <p>2.3 Wie schon unter 2.2 geschrieben ist der nördliche Teil des Plangebietes, welcher sich in privater Hand befindet, über die Friedrich-List-Straße und die Stichstraße am Bahnhöfle an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung ist somit für diesen Bereich gesichert. Der Missetand kann nicht erkannt werden. Auf die Ausführungen unter 2.2 wird verwiesen.</p>	<p>2.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>flikte grundsätzlich auch vom Plan selbst zu lösen sind. Eine Verlagerung in das Umlenungsverfahren ist unzulässig. Vgl BVerwG, Beschluss vom 25.02.2015, Az.4VR 5.14</p> <p>Da die Friedrich-List-Straße nicht weiter fortgesetzt wird als bis zum südlichen Rand des Grundstücks mit der Flst Nr. 2316, erschwert dies die von der Bebauungsplanänderung ausweislich der Begründung bezweckten gewerblichen Nutzung. Eine solche Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar; sie erzeugt vielmehr einen städtebaulichen Missstand. Dass der vorliegende Entwurf diesen Missstand nicht löst, stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB dar.</p> <p>3. Die vorliegende Planung berücksichtigt mehrere abwägungsrelevante Belange nicht und löst auch nicht die bestehenden und durch die Bebauungsplanänderung neu entstehenden planerischen Konflikte.</p> <p>3.1 Gem. § 1 Abs. 7 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 Ziff. 4 BauGB ist die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile und damit die innerörtliche Entwicklung ein zu berücksichtigender öffentlicher Belang. Dabei besteht für die Gemeinde die Aufgabe der Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen, womit in die Abwägung auch tatsächlich vor-</p>	<p>3. Durch die Planung werden weitere Regelungen getroffen, die zur Ordnung einer möglichen Bebauung dienen.</p> <p>3.1 Wie schon unter 2.2 geschrieben bestehen für die Gebäude auf den Grundstücken Flst Nr. 100/2 und 100/6 keine Genehmigungen als Wohngebäude. Durch die Nähe zur Bahnanlage wurde im damaligen Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung festgelegt und mit der Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.</p>	<p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>3.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>handene Verhältnisse einzustellen sind. Vgl. Battis, Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 14. Aufl. 2019, § 1 BauGB Rn. 60 In dieser Hinsicht reicht es nicht aus, wie in der Stellungnahme der Gemeinde zu den Einwendungen unserer Mandantin während der ersten Auslegung festgehalten, dass nur die Genehmigungssituation der Grundstücke berücksichtigt wird. Es müssen zudem auch die tatsächlichen Verhältnisse berücksichtigt werden. Wie unsere Mandantin bereits angegeben hat, findet auf den Grundstücken mit den Flst Nr. 100/2 und 100/6 jeweils eine Wohnnutzung statt und diese liegen tatsächlich näher bzw. auf derselben Höhe wie das nördliche Mischgebiet und von der tatsächlichen gewerblichen Nutzung wesentlich weiter entfernt. Dies wurde bislang nicht in die Abwägung einbezogen, gerade im Hinblick darauf, ob die Festsetzungen deswegen geändert werden sollten, wie im Süden des Plangebietes getan wird.</p> <p>3.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauGB gehören die Wohnbedürfnisse zu den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen. Dementsprechend hat die Gemeinde in ausreichendem Maße Flächen auszuweisen, die Wohnzwecken dienen. Insofern bedarf es bei einer Planung der Prognose, ob und inwiefern neue Arbeitsplätze geschaffen werden und ob dadurch auch ein erhöhtes Wohnbedürfnis</p>	<p>3.2 Mit dem Flächennutzungsplan strebt die Gemeinde die Überlegungen wo sollen welche Gebiete entstehen an. So werden Flächen für Wohnnutzung, Mischbau- und Gewerbeflächen dargestellt und auch den Zweck der Ausweisung begründet. Die Entwicklung der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Ausweisung gewerblichen Bauflächen wird auf Ebene des Flächennut-</p>	<p>3.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>nis entsteht. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die durch die Planung bezweckte Erweiterung der Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze auch erhöhte Wohnbedürfnisse im Plangebiet entstehen werden. Eine entsprechende Prognose hat die Gemeinde bislang unterlassen. Jedenfalls sollte insofern geprüft werden, ob die Grundstücke 100/2 und 100/6 Wohnzwecken zugeführt werden sollen, um die erhöhten Wohnbedürfnisse zu befriedigen.</p> <p>3.3 Ein weiterer zu berücksichtigender Belang ist gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB der Belang der Wirtschaft. Hierbei hat die Gemeinde ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu schaffen. Dabei sind gerade auch die Standortinteressen der Unternehmen zu berücksichtigen und deren Bedarf einer ausreichenden Versorgung. Hierbei sind auch die weitere Ausnutzung des vorhandenen Bestandes und das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und Modernisierung zu berücksichtigen.</p> <p>Insofern ist gerade das Standortinteresse unserer Mandantin zu berücksichtigen, insbesondere, dass die ihr gehörenden Grundstücke der im Bebauungsplan vorgesehenen gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Dies kann nur durch eine ausrei-</p>	<p>zungsplanes abgearbeitet. Der seit 2006 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan legt für diese Fläche gewerbliche Baufläche fest. Dem Gewerbe soll hier Vorrang geschaffen werden. Betreiberwohnungen können für diese Bereiche zugelassen werden.</p> <p>3.3 Das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und Veränderung haben einzelne Betriebe der Stadt Engen mitgeteilt. Der Wirtschaftsförderer der Stadt Engen steht auch im engen Austausch mit den Betrieben. Aus diesem Grund wurde die Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes angestrebt. Den bestehenden Betrieben soll mit der Änderung des Bebauungsplanes mehr Spielraum verschaffen werden. Durch Anpassung und Erweiterung der Baufenster, Anpassung und Erhöhung der GFZ sowie der Höhen wie auch Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster wird diesem Gedanken Rechnung getragen. Wie schon unter 2.2 und 2.3 geschrieben ist der nördliche Planbereich, welcher in privater Hand ist, bei der Planung berücksichtigt und über die Friedrich-List-Straße an das</p>	<p>3.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>chende Erschließung ihrer Grundstücke gewährleistet werden. Deshalb ist geboten, die vorhandene Friedrich-List-Straße zu verlängern und mit der nördlichen Straße Am Bahnhof 11 zu verbinden, damit eine Straße besteht, die breit genug ist, um auch einen LKW-Verkehr zu ermöglichen, der aufgrund der Größe der Grundstücke unserer Mandantin bzw. des Gewerbegebiets gerade zu erwarten ist.</p> <p>3.4 Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Dies hat eine herausgehobene Bedeutung, da gerade durch Straßen die Erschließung gesichert wird und dies eine Voraussetzung für die Bebaubarkeit und eine sachgerechte Nutzung von Grundstücken ist. Insofern ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke unserer Mandantin teilweise nicht bebaut bzw. sachgerecht genutzt werden können, da es gerade an einer ausreichenden Erschließung durch eine öffentliche Straße fehlt. Dies ist für die der bisherigen Planung zugrundeliegenden gewünschten Fortentwicklung des Gewerbegebiets und Erweiterung der bestehenden Betriebe bzw. insgesamt die Erweiterung der gewerblichen</p>	<p>öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine innere Erschließung war auch im Ursprungsplan nicht vorgesehen, lediglich eine Leitungsrecht, welches mit der Änderung der Planung übernommen wurde. Dies hat auch den Vorteil, dass für diesen nördlichen Bereich eine komplett flexible Grundstücksteilung und Bebauung möglich ist.</p> <p>Ein Antrag der Eigentümer eine Erschließung über die privaten gewerblichen Flächen zu bauen und die Bereitschaft die erforderlichen Flächen hierfür zur Verfügung zu stellen, liegt nicht vor.</p> <p>3.4 Auch hier gilt erneut die Grundstücke im nördlichen Bereich sind über die Friedrich-List-Straße und am Bahnhöfle an das öffentliche Straßennetz angeschlossen und können so vollumfänglich gewerbliche genutzt werden. Eine innere Erschließung kann, je nach Bedarf, von dem Eigentümer geschaffen werden.</p>	<p>3.4 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Nutzung gerade geboten. Dies wurde bei der Abwägung ersichtlich nicht berücksichtigt.</p> <p>3.5 Die zu berücksichtigenden privaten Belange sind generell weit auszulegen. Hierunter fallen insbesondere das Grundeigentum, dingliche und auch obligatorische Rechte zur Bodennutzung, d.h. auch die Vermietung und Verpachtung der Grundstücke und sonstige Interessen, die über das Interesse an der Erhaltung einer Rechtsposition hinausgehen, bspw. das Interesse an einer Erweiterung, Umstellung oder eine anderweitige Änderung des Gewerbebetriebes.</p> <p>Somit sind auch der Belang unserer Mandantin und deren gewerblichen Mietern auf den Grundstücken, die zum Plangebiet gehören und einen nicht geringen Teil von diesem ausmachen, an der Erweiterung und der gewerblichen Nutzung der Grundstücke nicht ausreichend berücksichtigt worden. Gerade dieser Belang erfordert nämlich die Festsetzung der Straße über die Grundstücke unserer Mandantin.</p> <p>In dieser Hinsicht wird auch nicht hinreichend begründet, wieso der Lärmschutzwall auf der zu unserer Mandantin gehörendem Grundstück mit der Flst. Nr. 486 im Grunde erhalten bleiben soll, zumal das Sägewerk, aufgrund dessen dieser Wall entstanden ist, schon lange außer Betrieb genommen wurde. Dies widerspricht zudem der Festsetzung</p>	<p>3.5 Der nördliche Planbereich, welcher sich in privater Hand befindet, wurde bei der Änderung des Bebauungsplanes so weit als möglich und bekannt berücksichtigt. Um der Entwicklung für diesen Bereich auch den nötigen Spielraum zu verschaffen wurden großzügige Baufenster festgeschrieben und die GFZ dem übrigen Plangebiet angepasst. Unter 3.3 wurde bereits ausgeführt, dass seitens der Eigentümer im Planungsverfahren kein Antrag eingegangen ist.</p> <p>Der damals zu Schallzwecken und als Abgrenzung des Sägewerks zur vorhandenen Wohnbebauung im Norden angelegte Wall hat Bestand und ist über die Jahre zu einem wichtigen Grünstreifen und Lebensraum geworden. Um diesen zu schützen und zu erhalten wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes der vor etwa 40 Jahren be-</p>	<p>3.5 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>im bisherigen Bebauungsplanentwurf, der in diesem Bereich einen Grünstreifen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB vorsieht. Durch diese Festsetzung wird die Bebaubarkeit des Grundstücks unserer Mandantin beeinträchtigt. Der bisherige Lärmschutzwall kann gem. § 50 Abs. 3 Ziff. 3 LBO Baden-Württemberg von unserer Mandantin verkehrsfrei abgerissen werden, was das Stadtbauamt Engen auch bestätigt hat. Eine Begründung bzw. ein städtebauliches Konzept hierfür ist nicht zu erkennen. Dieser Belang blieb vielmehr unberücksichtigt.</p> <p>3.6 Im Rahmen der Abwägung der Belange ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung enthalten. Danach muss jeder Bauleitplan die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen, also die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringen. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte.</p> <p>vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.03.2010, Az. 4 BN 66/09</p> <p>Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert dabei auch eine Prognose der zukünftigen überschaubaren Auswirkungen der Planung. Die Prognose ist unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnismittel in einer dem Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbei-</p>	<p>pflanzte Wall als Grünstreifen festgeschrieben.</p> <p>Der bestehende Wall kann zwar verkehrsfrei abgetragen werden, muss aber später wieder als Grünstreifen bepflanzt werden. Dieser Sachverhalt wurde dem Grundstückseigentümer vom Stadtbauamt auch mitgeteilt.</p> <p>3.6 Bereits bei der Ausarbeitung der Planung wurden die zukünftigen überschaubaren und bekannten Auswirkungen im Plangebiet aufgenommen und in der Planung, soweit möglich, umgesetzt. Dies ist einer der Hauptgründe warum ein Bebauungsplan geändert werden soll.</p>	<p>3.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>ten. vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1984, Az. 4C 58/81 Die Gemeinde hat gegebenenfalls sachverständige Untersuchungen zu veranlassen. Unrichtige Stellungnahmen von Fachbehörden gehen zu Ihren Lasten. Die Gemeinde kann sich dabei nicht auf Unkenntnis oder fehlenden Sachverstand berufen. Sich anbietende oder ernsthaft in Betracht kommende Alternativen sind als Teil des Abwägungsmaterials mit der ihnen objektiv zukommenden Bedeutung in die vergleichende Prüfung der von ihnen jeweils berührten öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen. Fehlerhaft ist es, wenn Alternativen überhaupt nicht geprüft werden oder wenn eine verworfene Lösung sich als die Vorzugswürdigere hätte aufdrängen müssen.</p> <p>3.6.1 Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist in einem Bebauungsplanverfahren Rechnung zu tragen. Dieser allgemein anerkannte Planungsgrundsatz ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten und daher auch auf der vorgelagerten Ebene des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ein konzeptionell tragfähiger städtebaulicher Grund.</p> <p>vgl. OVG Münster, Urteil vom 11.02.2014, Az. 2 D 15/13.NE Hierbei fällt auch ins Gewicht, dass das am</p>	<p>3.6.1 Wie schon unter 3.5 geschrieben soll mit der Änderung des Bebauungsplanes der bereits bestehende und damals zum Schallschutz und Abgrenzung des Sägewerksbetriebes zur Bestandswohnbebauung angelegte und bepflanzte Wall erhalten und gesichert werden. Die damalige Fläche des Sägewerks grenzte an die noch heute vorhandene Bebauung. Zum Schutze dieser Bebauung erfüllt der damalig angelegte Wall immer noch seinen Zweck. Er ist auch eine schöne optische Abtrennung welche</p>	<p>3.6.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Bahnhof bestehende Mischgebiet im Norden des Plangebiets erweitert wird, indem das dazugehörige Baufenster vergrößert wird. Zur Trennung zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung soll jedoch lediglich der auf dem unserer Mandantin gehörigen Grundstück mit Flst. Nr. 486 bestehende Lärmschutzwall „in seiner Struktur“ bestehen bleiben, wobei an seiner Stelle im vorliegenden Entwurf ein Bepflanzungsgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB festgesetzt wird.</p> <p>Diese Maßnahme ist in keiner Weise dazu geeignet, den bestehenden planerischen Konflikt der hinreichenden Trennung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Norden des Plangebietes zu lösen. Vielmehr ist es insofern geboten, bei der Ausweitung der Mischgebiete die Flurstücke 100/6 und 100/2 mit zu berücksichtigen und diese in das nördliche Mischgebiet einzubeziehen. Hierbei ist auch zu beachten, dass der Lärmschutzwall südlich der Flurstücke 100/6 und 100/2 steht, so dass deren Erhalt nicht die nötige Trennung zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung herbeiführen kann. Die Ausweitung des Mischgebiets auf diese beiden Grundstücke würde hingegen den bestehenden Konflikt sicher lösen und dabei auch dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entsprechen, indem dadurch eine angemessene räumliche</p>	<p>erhalten werden muss. Auch im Sinne des Naturschutzes ist der Erhalt des Grünstreifens positiv zu werten.</p> <p>Beim im nördlichen Plangebiet bestehenden Mischgebiet wurde die Baufenster nur an die bestehende Bebauung angepasst. Dies wurde im gesamten Plangebiet mit der Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen, auch im Bereich der privaten Grundstücke im nördlichen Plangebiet. Hierdurch soll etwas mehr Flexibilität und etwas mehr bebaubare Fläche geschaffen werden.</p> <p>Eine Änderung der Gebietstypen für die Flurstücke 100/ 6 und 100/2 für den nördlichen Planbereich wurde aufgrund der Lage zwischen Bahngelände mit Gleisanlage und der Erschließungsstraße nicht vorgenommen. Hinzu kommt der besondere Zuschnitt und die geringe Tiefe der Grundstücke von 0-25m.</p>	

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Trennung der konfligierenden Flächen bzw. Nutzungen entstehen würde.</p> <p>3.6.2 Zudem ist zu beachten, dass die Planung laut Ziff. 1. 2. Des Textteils mit Begründung vom 22.06.2021 gerade das Ziel und den Zweck hat, dass die bestehenden gewerblichen Betriebe expandieren und mehr Arbeitnehmer einstellen können. In der Planung überhaupt nicht berücksichtigt ist hierbei entstehende Konflikte durch das notwendigerweise wachsende Verkehrsaufkommen. Sind die durch den Bebauungsplan aufgeworfenen Verkehrsprobleme nur durch den Ausbau einer vorhandenen Straße lösbar, so ist er ungültig, insbesondere wenn nicht absehbar ist, ob eine spätere diesen Konflikt lösende Planfeststellung ergehen kann und wird. vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994, Az. 4 NB 25/94</p> <p>Diesem Konflikt wird auch in keiner Weise abgeholfen, indem die in der Mitte des Plangebiets befindliche Wilhelm-Maybach-Straße erweitert wird. Hierdurch kommt es nämlich nicht zu einer Vergrößerung bzw. Verlängerung dieser Straße, die einem erhöhten Verkehrsaufkommen entgegenwirken könnte. Zudem wird sogar der Feldweg im Osten des Plangebiets aufgegeben und die mit dem Leitungsrecht belegte Fläche, die durch die Grundstücke unserer Mandantin verläuft. Gerade um das durch die Erweiterung der</p>	<p>3.6.2 Wie schon in den obigen Punkten geschrieben soll mit der Änderung des Bebauungsplanes den bestehenden Betrieben mehr Spielraum ermöglicht werden. Dieser Wunsch wurde bereits im Vorfeld an die Stadt Engen herangetragen. Ein Spielraum oder eine Erweiterung bringt nicht immer eine starke Anzahl an Arbeitnehmer. Die Stadt Engen weist immer wieder Baugebiete aus und es werden vermehrt Mehrfamilienhäuser im Baulückenschluss und als Nachverdichtung in der Kernstadt und in den Ortsteilen gebaut, welche viele Wohnungen, auch für Arbeitnehmer aus dem Gewerbegebiet Welschingen, bringen. Das Gewerbegebiet soll dem Gewerbe vorrangig zur Verfügung stehen und nicht für Wohnzwecke missbraucht werden.</p> <p>Auch wurde das Verkehrsaufkommen im Zuge der Planung der Straßen berücksichtigt. Jegliche Grundstücke im Gewerbegebiet Welschingen haben einen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Da es keine Erweiterung des Plangebietes mit der Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen wurde, sondern lediglich das Bestandsgebiet mit den Festsetzungen weitergeschrieben wurde ist mit keinem verstärk-</p>	<p>3.6.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen führt aber nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Betriebe und die Vergrößerung des Mischgebiets im Norden des Plangebiet wachsende Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können, ist es daher geboten, gerade die Friedrich-List-Straße über das Gebiet Ober Heger, d.h. durch die Grundstücke unserer Mandantin zu erweitern um mit der nördlichen Straße Am Hauptbahnhof zu verbinden, so dass hierdurch ein Durchgangsverkehr auf einer breiten Straße entstehen kann, der ausreicht, um dem erhöhten Verkehrsaufkommen zu bewerkstelligen. Dies gilt insbesondere deshalb, da nach den eigenen Feststellungen der Gemeinde der Ausbaustand der Straße von Richtung Bahnhof mit einer Breite von 4,20 m zu schmal ist, um einen Begegnungsverkehr von LKW und LKW aufzunehmen. Es reicht insofern nicht aus, die bisher geplante Straße nur bis zum Flst Nr. 2316 zu belassen, stattdessen ist gerade geboten, dass für die Nutzung der bestehenden Betriebe die Straße durchgehend in Richtung Norden festgesetzt wird, damit der bisherige Straßenverkehr dem durch die Planung ermöglichten Erweiterung der Betriebe entsprechend angepasst wird.</p>	<p>ten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das bisherige Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet Welschingen kann mit den inneren Erschließungsstraßen vollumfänglich aufgefangen werden. Die ursprünglich geplante Trasse der Wilhelm-Maybach-Straße hätte zu ungünstigen Grundstücksaufteilungen geführt. Die geänderte Trassenführung berührt die Interessen der privaten Grundstückseigentümer nicht.</p> <p>Der Feldweg im Osten des Plangebietes, welcher mit der Änderung aufgegeben wird, hat keinerlei Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet Welschingen.</p> <p>Die Haupteerschließungsstrasse für das Gewerbegebiet Welschingen ist von der L 191 über den Kreisverkehr und dann über die inneren Erschließungsstraßen. Ein Anschluss von der L 191 über die Straße Am Bahnhof ist für die sich dort befindenden Grundstücke vorhanden und wird in der bestehenden Form weiter Bestand haben.</p>	