

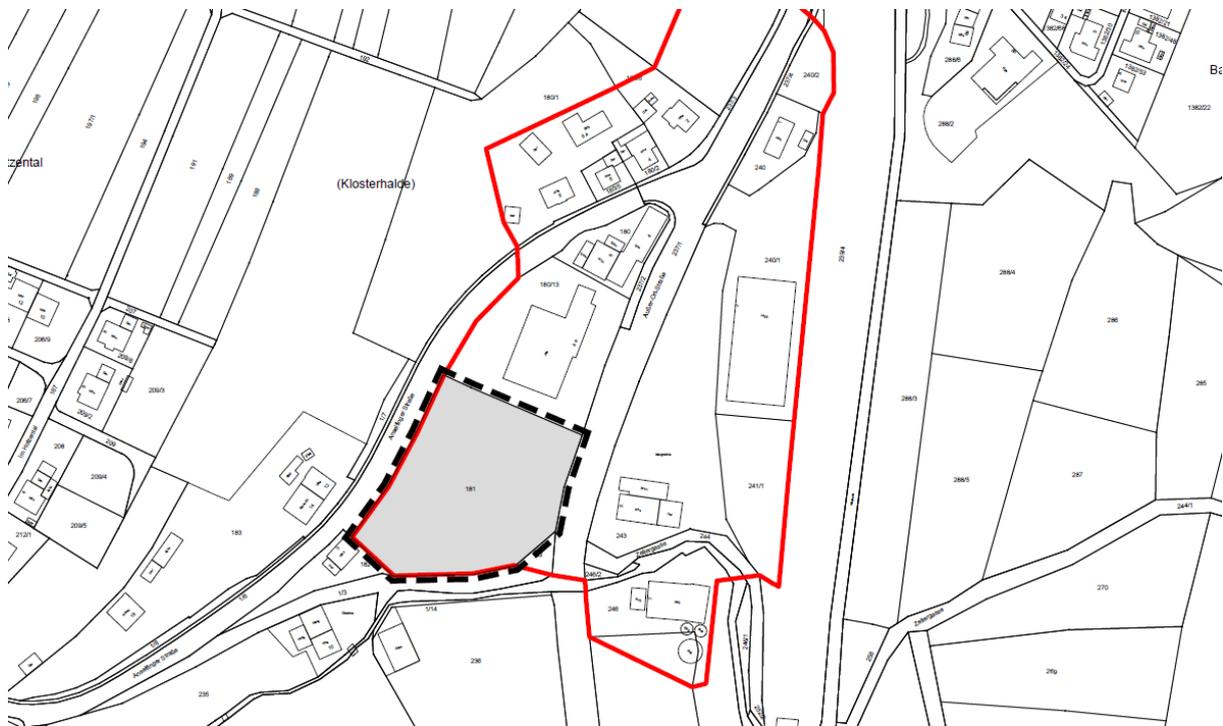


# STADT ENGEN IM HEGAU

## BEGRÜNDUNG

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße,  
Außer-Ort-Straße und B 491 Aacherstraße-  
3.Änderung“**

### Engen und Anselfingen



## Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage des Plangebietes
  - 1.2 Geltendes Planungsrecht
  - 1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne
2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Betriebskonzept
4. Planungsinhalt
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Baugrenzen, Bauweise
  - 4.4 Stellplätze
  - 4.5 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten
  - 4.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht
  - 4.7 Entwässerung
  - 4.8 Altlasten
  - 4.9 Archäologische Bodenfunde
5. Immissionsschutz
6. Umweltbelange
7. Verwirklichung

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 181 mit einer Größe von 5.796 m<sup>2</sup>. Es grenzt im Norden an ein bestehendes Möbelhaus, im Osten an die Außer-Ort-Straße (Landesstraße L 191), im Süden an eine Grünfläche und im Westen an die Anselfinger Straße (Landesstraße L 224). Das Grundstück liegt am Ortseingang von Engen aus Richtung Singen kommend.

### **1.2 Geltendes Planungsrecht**

Der räumliche Geltungsbereich ist durch den Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Der FNP weist für diesen Bereich eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ aus. Das Grundstück Flst Nr. 181 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Anselfingen. Auch der Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein Sondergebiet (SO1a) „Einzelhandel“ aus.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-3.Änderung“ Engen und Anselfingen soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt werden, wobei die Umweltprüfung bereits beim Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren, andere Maßnahmen der Innenentwicklung und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche, liegen vor.

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, Aach und Mühlhausen-Ehingen wird im Zuge der nächsten Änderung/Ergänzung angepasst.

### **1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-3.Änderung“ erstreckt sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ rechtsgültig seit 09.02.2011. Dieser Teilbereich wird in seiner Planfassung, Textlichen Festsetzung und Örtliche Bauvorschriften durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

## **2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der demografische Wandel führt auch in Engen dazu, dass immer mehr ältere Menschen in eine Betreuung oder Pflege gehen müssen. Der Bedarf an Pflegeplätzen ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen.

Aufgrund der gesetzlichen Änderung in der Heimunterbringung verlieren auch die bestehenden Senioreneinrichtungen mittelfristig einige Belegungsplätze. Ein Investor ist auf die Stadt Engen zugekommen und will einen Neubau eines Senioren- und Pflegeheims in Engen errichten.

Die Größe der Einrichtung erfordert eine Grundstücksgröße von 4.000 m<sup>2</sup> – 5.000 m<sup>2</sup>. Die Suche zeigte allerdings, dass in Engen nur wenige Grundstücke der Größe zur Verfügung stehen und auch bezgl. Erschließung und Topographie nur wenige Flächen in Frage kommen. Als einziges Grundstück konnte am Ortseingang von Engen ein entsprechendes Grundstück gefunden werden.

Dieses Grundstück befindet sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „ L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Ansefingen. Der Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein SO Einzelhandel aus. Die Bebauung mit einer Senioreneinrichtung erfordert demzufolge eine Änderung des Bebauungsplanes.

Mit Schreiben vom 01.10.2015 hat der Antragsteller die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Hinsichtlich der Bebauungsplanänderung wurde in der Gemeinderatsitzung am 20.10.2015 beschlossen das Verfahren eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu wählen. Aufgrund der topographischen Lage, Verkehrslärm L 191 und L 224 und Schienenlärm, musste im Vorfeld geprüft werden, ob eine Bebauung mit einer Senioreneinrichtung aufgrund Lärmthematik möglich ist.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben einen mit der Stadt Engen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

In der Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 04.05.2016 wurde dann der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-3.Änderung“ Engen und Ansefingen beschlossen. In einem Scopingtermin beim Landratsamt Konstanz konnten im Vorfeld die wichtigen Punkte wie Immissionsschutz, Naturschutz, Schalltechnisches Gutachten, Brandschutz, Heimaufsicht mit den einzelnen Fachbehörden erörtert werden. Zur verkehrlichen Anbindung wurden die noch offenen Fragen bei einer Verkehrsschau geklärt.

### **3. Betriebskonzept**

Mit der Errichtung des neuen Senioren- und Pflegeheims wird das Ziel, ein integratives, gemeinschaftliches Wohn- und Lebensumfeld für die ältere Generation, begleitet durch Wohnbetreuung, Serviceangebote, Pflege und Versorgung, Kultur, Gastronomie und Öffentlichkeit zu schaffen verwirklicht.

Das neu zu erstellende Senioren- und Pflegezentrum bietet 84 betagten, pflegebedürftigen Menschen Wohn- und Lebensraum in sechs Wohngruppen, hierbei bilden 14 Hausgäste eine Hausgemeinschaft. Dienstleistungen der ambulanten Alten- und Krankenpflege und die der teilstationären Versorgung (Tagespflege) im eigenständigen Gebäudeteil,

werden ebenfalls am Standort vorgehalten. Es gibt 10 Tagespflegeplätze in eigenen Räumlichkeiten und 10 Servicewohnungen für betreutes Wohnen.

Eine gute Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel, genügend Grundfläche mit 5.796 m<sup>2</sup> in zentraler Lage und eine flache Topographie waren entscheidend für die Grundstückswahl. Direkt am Ortseingang Engen, neben dem MOC gelegen, ist der Standort von allen Richtungen aus kommend mit Bus, Bahn und PKW gut erreichbar. Fußläufig dauert es nur wenige Minuten bis zur Engener Stadtmitte.

#### **4. Planungsinhalt**

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pfleheim“ und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ fest. Die Festsetzung des Sondergebietes soll sicherstellen, dass das Baugebiet ausschließlich dem Nutzungszweck eines Senioren- und Pflegeheims dient. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel fest.

Das Vorhaben wird mit zwei getrennten Häusern, jedoch im Sinne der Versorgung verbundene Baulichkeiten, erstellt. Im Haus 1 sind im UG die Haustechnik, Hauswirtschaft, Mitarbeiter und im EG bis 2.OG die Wohngruppen 1 bis 6 (84 Pflegeheimplätze) untergebracht. Im Haus 2 sind im UG die PKW-Stellplätze, Lager und Technik, Verbindungsweg Haus 1&2, im EG die Tagespflege, Verwaltung, ambulanter Pflegedienst, Cafe, Gastronomie sowie im 1.bis 3.OG die 10 Wohneinheiten für das betreute Wohnen untergebracht.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§20 BauNVO) und die max. Höhe der baulichen Anlagen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 vorgeschrieben. Die Firsthöhe (FH) war maximal mit 13,00 m und die Wandhöhe (WH) maximal mit 9,00 m vorgegeben. Es waren sowohl Flachdach, Pultdach als auch Satteldach erlaubt.

Beim Vorhaben der Errichtung eines Pflege- und Seniorenheims wird ein Flachdachbau gewählt. Beim Haus 1 zur Außer-Ort-Straße werden die Gebäude eine Firsthöhe von 10,50 m bis 11,00 m erreichen und 3-geschossig sein. Beim Haus 2 zur Anselfinger Straße werden die Gebäude eine Firsthöhe von 11,00 m bis 13,00 m erreichen und 4-geschossig sein. Bedingt durch die Lage des Grundstücks und die im hinteren Bereich stark ansteigende Anselfinger Straße kann so eine optische Abstufung von der Außer-Ort-Straße und dem Ortseingangsbereich von Engen vorgenommen werden.

Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der bestehenden Straße L 191 mittig des Grundstücks Flst Nr. 181 in Meter ü. NN angegeben, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen ist.

#### 4.3 Baugrenzen und Bauweisen:

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen definiert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen. Lediglich im südlichen Bereich wurde das Baufenster an das neu geplante Gebäude angepasst.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war die abweichende Bauweise vorgegeben. Dies wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

#### 4.4 Stellplätze

Zur städtebaulichen Ordnung müssen Stellplätze auf dem privaten Grundstück erstellt werden. Die Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bereits 8 Stellplätze können in der vorhandenen Tiefgarage realisiert werden, weitere Stellplätze werden im nördlichen Bereich des Grundstücks zum Möbelhaus entstehen.

Die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird im Bauantrag dargestellt.

#### 4.5 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet ist über die schon vorhandene Außer-Ort-Straße (L 191) an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Mit dem Vorhaben der Errichtung des Senioren- und Pflegeheims müssen keine neuen Zufahrten geschaffen werden. Die bereits genehmigte Zufahrt des vorhandenen Möbelhauses und die Zufahrt zum vorhandenen Wohngebäude (Ölmühle) wird vom Senioren- und Pflegeheim mitgenutzt. Es wurde hierzu am 03.08.2016 eine Verkehrsschau durchgeführt. Auch hier wurden keine Bedenken zur weiteren Nutzung der Ein- und Ausfahrten von und zur Landesstraße L 191 geäußert.

Entsprechende Sichtflächen sind bei jeder Ausfahrt vom Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum einzuplanen.

Entlang der L 191 verläuft ein Radweg. Bisher war bei der genehmigten Zufahrt zum Möbelhaus kein Verkehrsschild aufgestellt. In der Verkehrsschau wurde aus Sicherheitsgründen angeraten auf dem privaten Grundstück des Vorhabenträgers das Verkehrszeichen VZ 205 mit dem Zusatzzeichen 1000-32 anzubringen.

Zwischen den Gebäuden befindet sich die Feuerwehraufstellfläche (siehe Kennzeichnung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die Regelung des Brandschutzes wird in separaten Plänen, die als Anlage beigefügt sind, dargestellt.

#### 4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Im Planteil sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Engen, Stadtwerke Engen GmbH, sonstiger Energieversorgungssträger, dem Abwasserzweckverband Hegau Nord und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen.

Die Flächen sind im Grundbuch der Stadt Engen mit den entsprechenden Leitungsrechten belastet.

#### 4.7 Entwässerung:

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist auf den privaten Grundstücken zu verwenden bzw. in geeigneten Versickerungsmulden vor Ort zu versickern und mit einem Überlauf an die Kanalisation zu versehen. Die Mulden sind mit einer mindestens 30 cm starken Oberbodenschicht zu gestalten und zu begrünen. Eine direkte Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Anlage von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen.

#### 4.8 Altlasten:

Im Plangebiet befindet sich kein Altlastenverdacht.

#### 4.9 Archäologische Bodenfunde:

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## 5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebiets Pflegeheim und Betreutes Wohnen musste ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Anselfinger Straße (L 224) und der Außer-Ort-Straße (L 191). Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich der genannten Straßen, dem Bahnstreckenabschnitt zwischen Hattingen und Mühlhausen sowie einem Möbelhaus und einem Mühlenbetrieb. Die im Plangebiet ankommenden Schallimmissionen auf der Grundlage aktueller Betriebsdaten musste berechnet und beurteilt werden. Bei Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- und Richtwerte sind Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffen sowie ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten:

#### Gebietsausweisung und Schutzbedürftigkeit:

Die Schutzbedürftigkeit ergibt sich aus den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher ein Sondergebiet Seniorenheim ausweist. Die Entwurfsplanung ist in 2 Gebäude aufgeteilt (siehe Abbildung 1, Seite 9 Schallgutachten).

Im Gebäude 1 sind Bewohnerzimmer, vornehmlich für Personen, die einer Pflegestufe angehören, Sozialräume und Behandlungszimmer untergebracht. Entsprechend der Nutzung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten herangezogen (siehe Tabelle 2, Seite 8 Schallgutachten). Die sind tagsüber 45 dBA und nachts 35 dBA.

Im Gebäude 2 sind betreutes Wohnen, ein Cafe, Verwaltungs- und Büroräume sowie Sozialräume untergebracht. Im Gebäude 2 steht demnach nicht der Pflegeaspekt im Vordergrund, sondern das Gebäude 2 weist den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets auf.

Entsprechend der Nutzung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen (siehe Tabelle 2, Seite 8 Schallgutachten). Die sind tagsüber 55 dBA und nachts 40 dBA.

#### Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz:

Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens vom 20.09.2016 sind Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz notwendig. Folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz werden empfohlen:

- Da entsprechend der Vorgaben der TA Lärm keine passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Gewerbelärm zulässig sind, wird eine Vorverglasung mit ausreichendem Schallschutz zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend der TA Lärm (vgl. Tabelle 2, Seite 8 Schallgutachten) empfohlen. Die Vorverglasung soll einen Abstand von mindestens 60 cm zur Gebäudefassade aufweisen, dass der maßgebende Immissionsort entsprechend der TA Lärm geschützt ist.
- Für den Immissionsort 13 wird ebenfalls eine Vorverglasung vor den Fenstern der Stockwerke 1 und 2 empfohlen. Um den Anforderungen der TA Lärm zu entsprechen muss die Vorverglasung einen Abstand von mindestens 60 cm zur Gebäudefassade aufweisen.
- Festverglasung für die Essensräume, die von der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Die Festverglasung muss ein der DIN-4109 (9) genügendes Schalldämmmaß aufweisen (vgl. Kapitel 7, Seite 27-29 Schallgutachten).
- Ausweisung eines SO-Betreuten Wohnen (WA-Charakter) und eines SO-Pflegeheim, um eine Trennung zu den unterschiedlichen Nutzungen zu schaffen.
- Dimensionierung der Außenbauteile entsprechend DIN-4109 (9), falls keine Vorverglasung der Fassade empfohlen ist (vgl. Anlage 5, ab Seite 32 Schallgutachten).
- Die Schutzwirkung von Schallschutzfenstern ist nur dann gegeben, wenn die Fenster geschlossen sind. Der Lüftung von Aufenthaltsräumen mit Schlaffunktion muss deshalb besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Die DIN-18005 (5) führt auf, dass ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Es wird daher empfohlen, dass alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) (5) mit schallgedämmten Lüftungsgeräten ausgestattet werden.

Entsprechend der Anlage 5, ab Seite 32 Schallgutachten, befindet sich ein Großteil der Immissionsorte in den Lärmpegelbereichen I und II. Die Lärmpegelbereiche I und II setzen für die Dimensionierung der Außenbauteile die geringsten Anforderungen entsprechend DIN-4109 (9) voraus.

Das erforderliche Schalldämmmaß für die Lärmpegelbereiche I und II liegt bei 30 bzw. 35 dB(A) vgl Tabelle 19, Seite 28 Schallgutachten, ein entsprechendes Schalldämmmaß wird bereits durch die Auflagen der Energieeinsparverordnung bei Neubauten erfüllt.

Weiterhin wird empfohlen die Außenbauteile des Baderaums entsprechend dem Lärmpegelbereich IV zu dimensionieren, um im Baderaum während der Anwendungen eine verträgliche Geräuschsituation zu schaffen (siehe Abbildung 9, Seite 30 Schallgutachten).

#### Ergebnis:

Die Vorgaben zum Schallschutz entsprechend der Abbildung 9, Seite 30 Schallgutachten werden eingehalten. Die erforderlichen Schallmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.09.2016 eingetragen.

## **6. Umweltbelange**

Das überplante Grundstück Flst. Nr. 181 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ und ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich hierbei um einen Bereich der Innenentwicklung. Nach § 13 a BauGB kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Bebauungsplanverfahren entwickelt werden.

Beim beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Zudem kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 – Gebieten ausgeschlossen werden.

Eine Ausgleichsverpflichtung nach § 13 a BauGB ist in diesem Fall nicht gegeben.

Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ wurde das betroffene Flst. Nr. 181 im Umweltbericht abgeprüft.

Das Flst. Nr. 181 wird derzeit als Wiese bzw. Weidefläche und als asphaltierte Parkfläche genutzt. Es weist an verschiedenen Stellen ein hohes Maß an Trittsuren auf. Dadurch ist die Fläche von untergeordneter Bedeutung für Pflanzen und biologische Vielfalt. Der vorhandene Vegetationsbestand lässt nur eine geringe Artenvielfalt und Anzahl an vorkommenden Tierarten erwarten. Vorkommen seltener Tierarten oder maßgeblicher Populationen besonders oder streng geschützter Tierarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte. Aufgrund der Habitatsstrukturen sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich (Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG).

Im Zuge der Realisierung des geplanten Bauvorhabens und den bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Engen GmbH kann nicht ausgeschlossen werden, dass in die an das Plangebiet im Süden angrenzende Feldhecke eingegriffen werden muss. Ein dadurch möglicher Ausgleich nach dem BNatSchG wird in Rücksprache mit dem Landratsamt Konstanz, Untere Naturschutzbehörde, erfolgen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine FFH-Fläche tangiert. Die nächstgelegene FFH-Fläche befindet sich östlich des Saubachs auf Neuhauser Gemarkung. Zwischen dem Baugebiet und der FFH-Fläche liegt die L 191 und die Bahnlinie Singen – Engen, sodass Auswirkungen auf die FFH-Fläche ausgeschlossen werden können.

Bei größeren zusammenhängenden Fensterflächen, die sich im Übergangsbereich zu großen Grünflächen befinden, ist zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen sind.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei guter landwirtschaftlicher Praxis Immissionen zu erwarten und in ortsüblichem Maße zu dulden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollten berücksichtigt werden:

- Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28/29. Februar durchgeführt werden.
- Großflächige Fensterflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten.
- Außenbeleuchtungen sind in insektenfreundlicher Weise auszuführen (LEDLeuchten).
- Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist die Befestigung der ebenerdigen Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

## 7. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb 32 Monaten nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens umzusetzen (siehe § V2 des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Kommt er in Verzug kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

Engen, 20.09.2016

Bürgermeister:

Planer:

.....  
Johannes Moser

.....  
Matthias Distler  
Stadtbaumeister