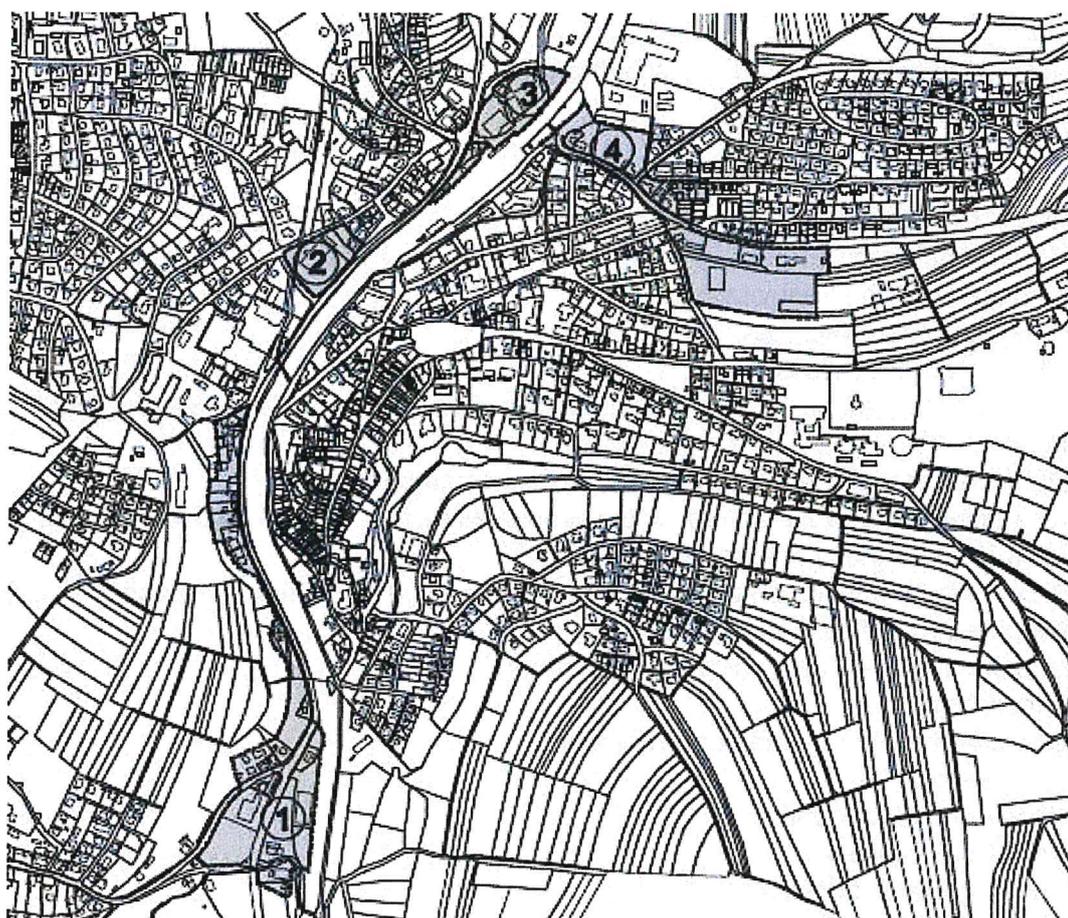




STADT ENGEN IM HEGAU

BEBAUUNGSPLAN

„L 191-RICHARD-STOCKER-STRAÙE, HEGAUSTAÙE,
AUßER-ORT-STRAÙE UND B 491 AACHER STRAÙE-2.ÄNDERUNG“
IN ENGEN UND ANSELFINGEN“



Vorgezogene Behördenbeteiligung	04.11.2014
Aufstellungsbeschluss	11.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	28.01.2015
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	15.01.2015
Bekanntmachung Offenlage	28.01.2015
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	05.02.2015 – 05.03.2015
Behandlung der Anregungen	24.03.2015
Satzungsbeschluss	21.04.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	06.05.2015
Rechtsverbindlich seit	06.05.2015

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Rechtsgrundlagen
4. Bestand
5. Geplante Bebauung
6. Verkehrsplanung Erschließung / Ver- und Entsorgung
7. Auswirkung der Planung
8. Grünordnung
9. Umwelt
10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
11. Bodenordnung/Kosten
12. Flächenbilanz

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 2.5 Wasserflächen, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
 - 2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 2.8 Pflanzgebot
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 3.1 Entwässerung
 - 3.2 Wärme- und Schallschutz
 - 3.3 Ökologische Hinweise
 - 3.4 Sicherung von Bodenfunden
 - 3.5 Ausnahmen und Befreiungen
 - 3.6 Ordnungswidrigkeiten

III. Anlage

Bebauungsplanentwurf „L 191-Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491
Aacher Straße-2.Änderung“ in Engen und Anselfingen“ Stand 21.04.2015- Planzeichnung
Maßstab 1 : 1.000 (2 Pläne Bereich Nord und Bereich Süd)

Anlage 1: *GMA Märktekonzept (Juli 2007)*

Anlage 2: *Umweltbericht Stand 21.09.2010*

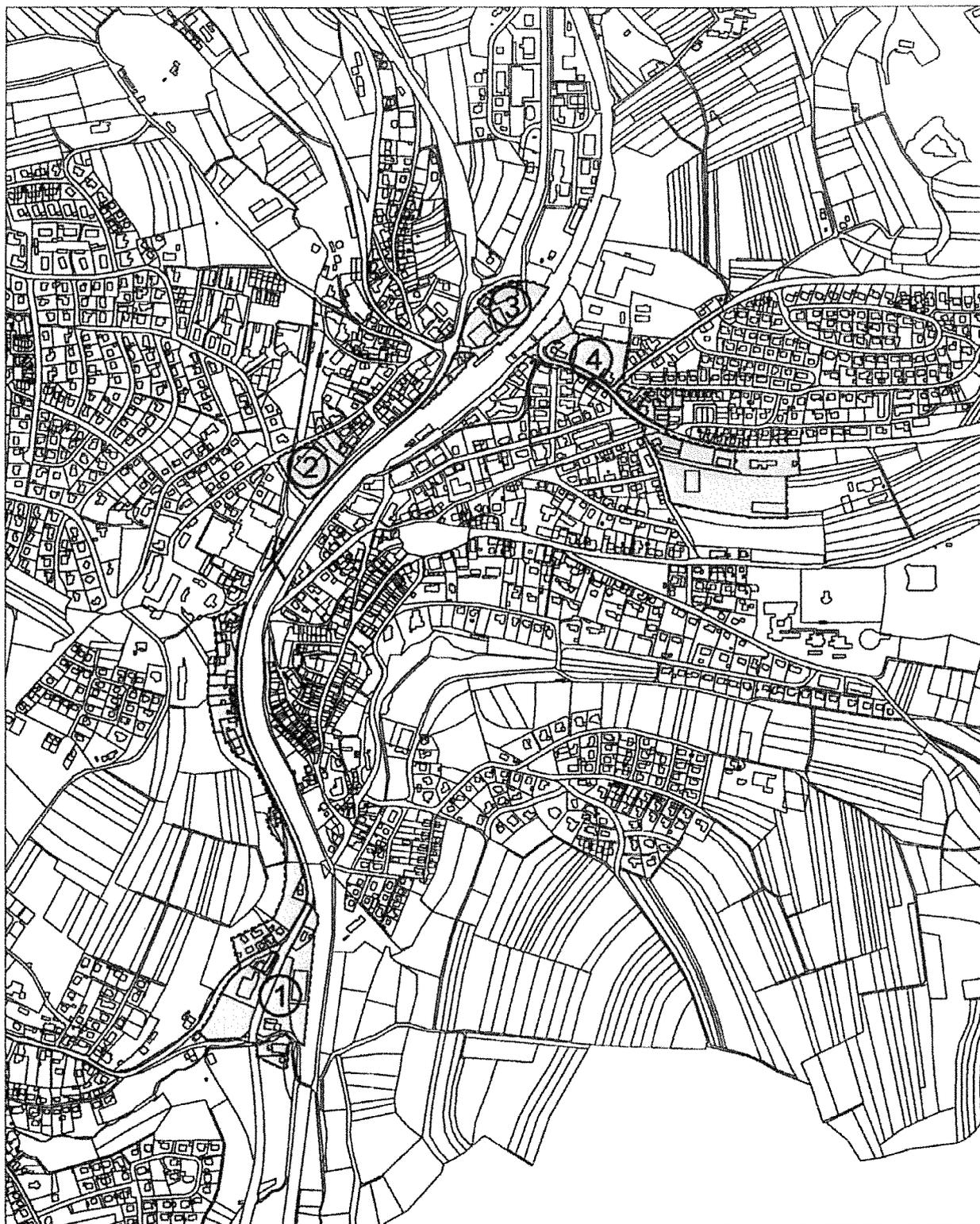
Anlage 3: *Bestandsaufnahme an Verkaufsflächen für die Sondergebiete 1-3*

Anlage 4: *Lärmgutachten Stand 21.09.2010*

Anlage 5: *Pflanzliste*

Anlage 6: *GMA Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (August 2014)*

Übersichtslageplan M = 1 : 10.000



Redaktionelle Anmerkung:

Kursive Schrift: bisherige Festsetzung Bebauungsplan „ L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegastraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen-Anselfingen

Normale Schrift: geänderte Festsetzung

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Stadt Engen hat zum Zweck einer besseren Nutzung der zur Verfügung stehenden bebaubaren Flächen im Innenstadtbereich und zur baurechtlichen Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel und Gewerbe die Aufstellung des Bebauungsplanes „L 191-Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße" in Engen und Anselfingen, beschlossen.

Der Bereich des Bebauungsplanes umschließt 4 Bereiche. Diese sind wie folgt begrenzt:

Teil 1:

im Norden: durch die Hegaustraße

im Osten: durch die Bahnlinie Engen-Singen, die Hegaustraße und die Außer-Ort Straße

im Süden: durch die Steigmühle und die Außer-Ort-Straße

im Westen: durch die Gemarkungsgrenze Engen - Anselfingen und die Anselfinger Straße

Teil 2:

im Norden: durch die Hewenstraße

im Osten: durch das Altdorf

im Süden: durch die Hegaustraße

im Westen: durch die Ballenbergstraße

Teil 3:

im Norden: durch die Eselbrücke

im Osten: durch die Bahnlinie

im Süden: durch die Bahnlinie

im Westen: durch die L 191, Hegaustraße und das Altdorf

Teil 4:

im Norden: durch die Eselbrücke und die Eugen-Schädler-Straße

im Osten: durch das Baugebiet Ostlandstraße/Im Scheurenbohl

im Süden: durch die Aacher Straße, die Hohenstoffelstraße und die Grundschule

im Westen: durch die Bahnlinie

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 12,68 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem der Bebauungsplan vom 09.02.2011 rechtskräftig und die dort vorgegebenen Einzelflächen für Großflächigen Einzelhandel inzwischen realisiert wurden, ist entsprechend der stetigen Entwicklung im Handelbereich eine Veränderung in den Bedürfnissen der Marktbetreiber zu verzeichnen.

Im konkreten Fall ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen bei einem bestehenden großflächigen Markt erforderlich, um den heutigen Betriebsabläufen und der Warenpräsentation zu entsprechen. Eine Ausweitung des Sortiments ist hierbei nicht geplant.

Um die Auswirkungen der zusätzlich geplanten Verkaufsfläche beurteilen zu können, wurde ein Gutachten der GMA hierzu erstellt und geprüft, welche Folgen im Sinne des Einzelhandelserlasses entstehen könnten (siehe Anlage 6).

Im Vorfeld wurde auf dieser Grundlage eine vorgezogene Behördenbeteiligung vorgenommen. Aus Sicht des RP Freiburg, des LRA Konstanz, des RegV Bodensee, der IHK Konstanz und des Einzelhandelsverbandes bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken.

Der Bebauungsplan " L 191-Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße" in Engen und Anselfingen soll den bisher unüberplanten Bereich entlang der Ortsdurchfahrten L 191 und B 491 planerisch regeln. Die Entwicklung der letzten Jahre hat verstärkt zur Ansiedlung von Einzelhandel entlang der Straßen geführt. Auch ist hiermit die verstärkte Nachfrage nach Werbeflächen zu verzeichnen. Um die Bedeutung und das Entwicklungspotenzial entlang der Hauptverbindungsachse fest zu stellen wurde mit der GMA ein Märktekonzept für Engen erstellt. Die Annahme, dass eine weitere Konzentration entlang der Hegau- und Aacher Straße zu erwarten ist, wurde hierbei bestätigt. Entsprechend ist das Ziel der Planung die weitere Ansiedlung von Handel und die Gestaltung des Umfeldes neu zu regeln sowie für die weitere bauliche Entwicklung entsprechende Festsetzungen und Vorgaben zu treffen.

Im Bereich der Grundschule an der Hohenstoffelstraße ist durch den Ausbau der Bildungseinrichtungen und den Neubau des Gymnasiums weiterer Bedarf an Sportstätten entstanden. Da bislang im Bereich der Grundschule keine Sporthalle besteht, wurde vom Gemeinderat der Neubau einer Sporthalle beschlossen. Die Halle soll darüber hinaus für Veranstaltungen und den Ganztagesbetrieb der Schule Flächen aufweisen. Entsprechend werden die im FNP als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Bereiche strukturiert und die erforderlichen Verkehrsflächen und Stellplätze für Schule und Halle ausweisen.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 nahezu in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Die vom rechtsverbindlichen FNP nicht überplanten Flächen im Gewann Brennofen am südlichen Ortseingang wurden teilweise schon vor dem Errichten der Eisenbahn bebaut und haben eine straßenmäßige Anbindung über die Unterführung Maxenbuck zur Altstadt. Ein Grossteil der Grundstücke ist hängig und nicht zur Bebauung geeignet. Die weiteren Flächen des Plangebietes entlang der Hauptverbindungsachsen sind als gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen im FNP ausgewiesen.

Die Anpassung des FNP wurde im Zuge des Bebauungsplanes durchgeführt. Die 2.Änderung des „Flächennutzungsplanes 2000-Änderung“ der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen (VVG) Deckblatt Innenbereich L 191 und B 491 wurde am 26.09.12 rechtskräftig.

4. Bestand

Das Sondergebiet (SO 2) weist derzeit 1.200 m² Verkaufsfläche aus, die bereits vom bestehenden Markt verwirklicht wurden.

Die Flächen des Plangebietes entlang der Hauptverbindungsachsen - von Süden nach Norden betrachtet - sind großteils als gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen genutzt. Im südlichen Ortseingang bestehen mehrere Bauten, die zum ehemaligen Möbelhaus Willauer gehören. Nach Norden hin wurden in den letzten Jahren ein ehemaliges Autohaus umgebaut und eine große Tankstelle mit Servicebereichen erstellt. Auch konnte am ehemaligen Standort der Firma Schiesser an der Kreuzung Ballenbergstraße ein Lebensmitteldiscounter einen Neubau errichten. Im Norden an der Eselsbrücke wurde bereits Mitte der Neunziger ein Lebensmittelmarkt gebaut, der nun an den Standort „Stockergässle“ zentral in der Hegastraße umgesiedelt ist. An der Eselsbrücke sind weiterhin ein Lebensmitteldiscounter und weitere Geschäfte angesiedelt. In Richtung Autobahn an der Aacher Straße im Osten sind einige noch unbebaute Grundstücke, abschließend befindet sich ein Autohaus und eine Tankstelle als Abschluss der Bebauung.

Werbeanlagen bestehen derzeit am Ort der Leistung in Verbindung mit den ansässigen Betrieben und großflächige Werbung nur im Bereich der ehemaligen Tankstelle im Norden der Hegastraße.

5. Geplante Bebauung

Das SO 2 soll durch ein Erhöhen der Verkaufsfläche um 200m² für die Entwicklung des bestehenden Marktes Spielraum für eine Anpassung an die heute üblichen Strukturen bieten. Eine Änderung des Baufensters ist hierzu nicht erforderlich oder vorgesehen.

Der Planbereich besteht aus einzelnen Abschnitten, die in ihrer Nutzung und baulichen Struktur jeweils unterschiedliche Festsetzungen erhalten sollen. Maßgeblich ist neben dem Märktekonzept der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) die vorhandene bauliche Struktur. Ziel ist, dass die künftige Nutzung und das bauliche Volumen sich in die Umgebung und das städtebauliche Konzept (Rahmenplanung Innenstadt von 2000) einfügen. Das GMA-Gutachten Juli 2007 bezieht sich vor allem auf Standortkonzepte für innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Handel. Eine konkrete Aussage hinsichtlich der Entwicklungsflächen für die einzelnen Sortimentsbereiche ist der Tabelle auf Seite 30 "Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner in Engen im Vergleich mit Städten zwischen 10.001 - 15.000 Einwohner" des GMA-Gutachtens zu entnehmen. Eine konkrete Berechnung, in welchen qm-Verkaufsflächen sich die einzelnen Sortimente bewegen, besteht nach dem GMA-Gutachten Juli 2007 momentan nicht. Ersichtlich ist jedoch, dass außer dem Nahrungs- und Genussmittelbereich in nahezu allen anderen Gruppen die Stadt Engen einen unterdurchschnittlichen Besitz aufweist. Mangels einer Berechnung wird zwar ein gewisses Entwicklungspotential gesehen, das jedoch erst im konkreten Fall geprüft und für welches gegebenenfalls die rechtlichen Voraussetzungen durch ein Verfahren geschaffen werden können. Geringfügige Erweiterungen der bestehenden Flächen sollen jedoch sortimentsabhängig über Befreiungen von der Flächenbegrenzung ermöglicht werden, um durch aufwendige Planungsverfahren Vorhaben nicht zu verzögern.

Am Standort des ehemaligen Möbelhauses ist ein Sondergebiet (SO 1) Handel mit einer Sortimentsbegrenzung auf nicht innenstadtrelevante Produkte vorgesehen. Derzeit bestehen keine Bestrebungen, den bestehenden Möbelhandel zu erweitern. Mittel- / langfristig wird jedoch zum Erhalt und zur Stärkung des Bereichs eine Erweiterung der Ansiedlung durch weiteren Einzelhandel als erforderlich

betrachtet. Da in einer Vielzahl von Sortimenten die Stadt Engen derzeit ein Unterbesatz aufweist, wird auch entsprechendes Potenzial gesehen. Das GMA-Gutachten Juli 2007 liefert keine Zahlen um eine Regelung hinsichtlich möglicher Entwicklungsflächen festzusetzen, sondern regelt nur die zulässigen Sortimente je Standort. Um ein derzeit wenig zielführendes Raumordnungsverfahren für eine theoretische Verkaufsfläche in einem beliebigen Sortiment zu vermeiden, beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Bestandsfläche - wohlwissentlich, dass im konkreten Fall eine Änderung des Plans hierdurch erforderlich wird. Entsprechend wird die Forderung des Regierungspräsidiums nach einem Raumordnungsverfahren zum jetzigen Zeitpunkt entbehrlich. Üblicherweise werden Sondergebiete nur zu konkreten Planungen und Ansiedlungswünschen von Handelsflächen entwickelt. Eine Angebotsplanung im klassischen Sinne wird den Bedürfnissen eines Ansiedlungswunsches in der Regel nicht gerecht. Deshalb soll in Verbindung mit konkreten Anfragen eine entsprechende Prüfung und Untersuchung durch Fachgutachter erfolgen und geprüft werden, ob raumordnerische Belange berührt sind. In den Bebauungsplan werden deshalb nur die Bestandsflächen erfasst und festgelegt, die als Anlage 3 dem Bebauungsplan beigelegt sind.

Im Bereich des Discounters an der Kreuzung Ballenbergstraße und an der Eselsbrücke werden die bereits bestehenden Einzelhandelsbereiche, jeweils Sondergebiete Handel, ausgewiesen. Die Märkte mit den jeweiligen Verkaufsflächen und Sortimenten bestehen bereits und wurden bislang ohne Bebauungsplan entwickelt. Durch die Festsetzung sollen die Standorte und Ihre Entwicklungspotentiale geregelt werden. Durch die zentrale Lage und Anbindung an die Innenstadt ist hier keine Sortimentsbeschränkung erforderlich. Die Sortimentsliste und Begründung der unterschiedlichen Ausweisung ergibt sich aus der Untersuchung der GMA vom Juli 2007, die Grundlage und Bestandteil des Bebauungsplans ist und als Anlage 1 beigelegt ist.

Das Sondergebiet 4 umfasst Gemeinbedarfsflächen für die Grundschule, eine Mehrzweckhalle für Veranstaltungen und Grundschulsport sowie Sportflächen. An der Grundschule ist eine neue Sport- und Veranstaltungshalle vorgesehen. Durch die zusätzliche Funktion und den Ausbau der Grundschule ist auch die Zufahrt und die Parkplätze neu zu planen. Entsprechende Flächen sind östlich der Grundschule vorhanden

Die Festsetzungen orientieren sich an § 11 BauNVO „Sonstiges Sondergebiet“ für großflächigen Einzelhandel mit Festsetzungen betreffend Art und Maß und wird hinsichtlich der zulässigen Sortimente durch das GMA-Gutachten ergänzt. Die weiteren Flächen werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Mischgebiet wird der Einzelhandel entsprechend der Empfehlung des GMA-Gutachtens auf nicht zentrenrelevante Sortimente begrenzt. Hierdurch soll dem bestehenden Gewerbe eine bessere Entwicklungsmöglichkeit zur Nachverdichtung und dem großflächigen Einzelhandel gebietstypische Ansiedlungsmöglichkeiten gewährleistet werden. Desgleichen wird, um bessere Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zu schaffen, eine besondere Bauweise in den Sondergebieten festgesetzt, die maximale Gebäudelänge von 50 m kann überschritten werden.

Entlang der Bahnlinie befinden sich Flächen, die früher von dem Eisenbahnbundesamt durch Lager und Werkstätten des Bahnbetriebes genutzt wurden. Schon vor einigen Jahren wurden die Bauten abgebrochen und die Flächen liegen brach. Da eine weitere Nutzung durch das Eisenbahnbundesamt fraglich ist, sollen diese Bahnflächen überplant werden. Da das Eisenbahnbundesamt diesen Bereich noch gewidmet hat, soll die Überplanung erfolgen, damit die Planungsziele der Stadt als Grundlage umgesetzt werden können. Beabsichtigt ist ein separates Bebauungsplanverfahren, um die Flächen als P + R Flächen planerisch zu fixieren und damit einer Empfeh-

lung des Nahverkehrsplans des Landkreises Konstanz Rechnung zu tragen. Die Flächen sind somit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um den Gegebenheiten der Topographie zu entsprechen, werden maximale Wandhöhen und maximale Firsthöhen/ Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Dadurch lässt sich das geplante Bauvolumen und die Höhenentwicklung mit großer Genauigkeit, trotz der unterschiedlichen Geländeüberworfungen, bestimmen.

Bauliche Anlagen – beispielsweise Werbeanlagen - sollen nur dann zulässig sein, wenn die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt werden und sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung können Werbeanlagen am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, sofern hierdurch keine Verkehrsgefährdung ausgeht.

Ziel ist hierbei die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und einer Verunstaltung der Hauptwegeachsen und deren Umfeld entgegen zu wirken.

6. Verkehrsplanung Erschließung/Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung der zulässigen Verkaufsfläche ist weder eine bauliche Änderung der Parkplätze, der Anlieferung oder der Zufahrten vorgesehen. Auch geht das GMA Gutachten (Anlage 6) davon aus, dass die Frequenzierung des Marktes - und folglich des Zielverkehrs - nur unwesentlich zunehmen dürfte.

Die überplanten Teilbereiche sind größtenteils über schon vorhandene öffentliche Straßen erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich bereits in den vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Zufahrten in den einzelnen Teilbereichen sind durch die bestehende Bebauung geregelt und haben Bestand. Es darf pro Grundstück und Hausnummerierung nur eine Zufahrt auf die L 191 und B 491 erfolgen. Die nicht im Bebauungsplan dargestellten Grundstückszufahrten müssen verkehrssicher sein und mit dem Landratsamt Konstanz im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden.

Im Bereich der Grundschule an der Aacher- und Hohenstoffelstraße ist durch die Neuregelung des Verkehrs und das Schaffen eines Parkplatzes für die Sport und Veranstaltungshalle der Bau einer Zufahrt von der B 491 über das Grundstück Flst.Nr. 2136/2 zum Parkplatz erforderlich. Auch ist die Regelung des Verkehrs vorgesehen, um die Risiken durch den Verkehr für die Schüler zu verringern. Der bauliche Aufwand hält sich auch hier in Grenzen, da durch Neuregelung des Verkehrs im vorhandenen Straßennetz die erforderliche Verbesserung erreicht werden kann.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) bestehen bereits innerorts (nach dem Ortsschild) genehmigte Zufahrten zum bisherigen Markt (Möbeldiscounter). Die Entwicklung der benachbarten Fläche ist derzeit nicht absehbar, verschiedene Varianten sind denkbar, folglich kann eine konkrete Planung und die Prüfung einer evtl. erforderlichen Linksabbiegespur erst mit dem Bauantrag auf Grundlage des zu erwartenden Verkehrsaufkommens erfolgen.

Durch die Sondergebiete (speziell Sondergebiet SO 1) können Veränderungen in der Zu- und Abfahrt der Straßen in Abhängigkeit einer gewerblichen Nutzung und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens und Ausmaß erforderlich werden. Da dies aber erst durch eine konkrete

Planung offensichtlich deutlich wird, können im Bebauungsplan noch keine konkreten Regelungen getroffen werden.

7. Auswirkungen der Planung

Die Überplanung der Teilflächen wird zu einer Umstrukturierung des Gebietes führen. Hierdurch sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- 1. höhere bauliche Nutzung der Grundstücke*
- 2. Erweitern des Einzelhandelsangebotes*
- 3. neue Mehrzweckhalle an der Grundschule*
- 4. geänderte Betriebszeiten auf den Grundstücken*
- 5. Immissionen*

Zu 1: Als wesentliches Ziel der Landesregierung sollen Innenflächen entwickelt und nachverdichtet werden. Durch die Überplanung der Teilbereiche kann hierzu beigetragen und eine weitere Versiegelung von Außenbereichen entgegen gewirkt werden.

Zu 2: Während die Bebauung in der Hegaustraße bereits besteht und durch den Bebauungsplan nur Flächen für Erweiterungen geschaffen werden sollen, ist ein wesentliches Ziel durch den Bebauungsplan das Einzelhandelsgutachten und Märktekonzept der GMA zu sichern.

Zu 3: Die geplante Bebauung an der Grundschule ermöglicht den Bau einer Mehrzweckhalle, die die erforderlichen Flächen für den Grundschulsport bieten soll. Außerdem sollen in der geplanten Halle Schulfeste und der Ganztagesbetrieb stattfinden. Zusätzlich kann die Halle von Vereinen genutzt und Veranstaltungen durchgeführt werden.

Zu 4: Durch die Überplanung der Grundstücke entstehen geänderte Nutzungszeiten. Gegenüber der derzeitigen Nutzung als Außenanlage der Grundschule mit Bolzplatz wird künftig vor allem bei Veranstaltungen zusätzlicher Verkehr während der Tages- und Nachtstunden zu erwarten sein. Die zu erwartenden Belastungen der Wohnbebauung entlang der Aacher Straße und Hohenstoffelstraße werden durch ein Lärmgutachten festgestellt und entsprechende Schutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Zu 5: Sondergebiet 1 (SO 1): Es liegt am Ortseingang und grenzt nicht an Wohnbauflächen. Darüber hinaus ist dieser Bereich durch die L 191, L 224 sowie die Bahnlinie schalltechnisch belastet.

Sondergebiet 2 (SO 2): Die Verkaufsfläche im SO2 wird durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht. Das Baufenster bleibt jedoch unverändert, weshalb auch Auswirkungen auf die Umgebung den bisherigen entspricht. Es war ursprünglich ein gewerblich genutzter Bereich, der bereits vor 10 Jahren durch die Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt faktisch zum Sondergebiet entwickelt wurde. Die Belastungen für die angrenzenden Mischbauflächen wird durch den Bebauungsplan und der Ausweisung des Sondergebietes nicht verändert. Darüber hinaus bestehen in diesem Bereich Immissionen durch die Bahnlinie und die L 191.

Sondergebiet 3 (SO 3): Seit Mitte der 90 er Jahre bestehen Einzelhandelsflächen die durch eine sukzessive Neubebauung inzwischen mehrere Handelsflächen aufweist. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes entstehen nur geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten. Insofern entsteht

keine weitere Immissionsbelastung für das Umfeld. Auf die Belastung durch Bahn und L 191 ist verwiesen.

Sondergebiet 4 (SO 4): Mit dem Bau einer Mehrzweckhalle im Bereich der Grundschule entstehen zusätzliche Belastungen im Einzugsbereich der Wohnbebauung. Die schalltechnische Untersuchung (Anlage 4) erbringt den erforderlichen Nachweis. Im nördlichen Baufenster des Mischgebiets entsteht durch den Parkplatz der Mehrzweckhalle in den Nachtstunden ein Schallproblem. Da bei der derzeitigen gewerblichen Nutzung keine Schlafräume vorhanden sind, sind erst bei einer anstehenden Nutzungsänderung Maßnahmen erforderlich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei dem Einbau von Schlafräumen auf dem Flurstück Nr. 2144 diese nicht nach Süden und Westen orientiert sein dürfen.

Darüber hinaus weist die Bahn darauf hin:

- *Störungen und Beeinflussungen von der Bahn können gegeben sein (z.B. Erschütterungen, elektrische Beeinflussungen, etc.).*
- *Vor Bauarbeiten im Grenzbereich muss mit der Bahn Kontakt aufgenommen werden.*
- *Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wird empfohlen, die im Grenzbereich zu bebauenden Grundstücke mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung zum Bahngelände hin, abzugrenzen.*
- *Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf die Bahngelände geleitet werden.*
- *Neue Anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule können bei folgender Stelle bezogen werden:
DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter (T.CVM4), Kriegsstr. 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-5965, Fax.: 0721/938-5509, dzd-bestellservice@deutschebahn.com.*
- *Es ist darauf zu achten, dass zwischen Oberleitung und Ästen jederzeit ein Abstand von 2,5 m ist.*
- *Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten.*
- *Folgende Anlagen sind für Inspektions- und Wartungsarbeiten jederzeit frei zugänglich zu halten:*
 - *Eisenbahnüberführung in km 134, 334*
 - *Durchlass in km 135,691*

8. Grünordnung

Die überplanten Flächen sind derzeit über 90 % baulich genutzt. Darüber hinaus werden in der Planung einige Punkte zur Minimierung des Eingriffs festgelegt:

- *bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen,*
- *Versickerungsgebot bei Niederschlagswasser gem. § 45 b Abs. 3 WG*
- *Pflanzgebot für heimische standortgerechte Gehölze*

Um sonstige umweltschädigende Auswirkungen im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen im Weiteren die vom Gemeinderat für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie den Wohnungsbau beschlossenen ökologischen

Anforderungen beachtet werden (Öko-Bau-Richtlinien und Öko-Bau-Vorschriften der Stadt Engen).

Der Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2002 in der Fassung vom 25.01.2005 zu den ökologischen Anforderungen ist deshalb im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis übernommen worden.

9. Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Der Umweltbericht (Anlage 2) vom 21.09.2010 zum ursprünglichen Bebauungsplan findet weiterhin Anwendung. Im Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich bereits durchgeführt. Durch die 2.Änderung wird nur die Verkaufsfläche im SO2 erhöht.

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

Das Gebiet SO2 ist bereits überbaut. Entsprechend gering ist die Bedeutung dieser Flächen für Pflanzen und Tiere. Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte. Jedoch ist aufgrund der intensiven Nutzung davon auszugehen, dass im Plangebiet keine seltenen Vogelarten und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche im SO2 gehen keine Brut- oder Nahrungshabitate verloren. Ebenso ist die erhebliche Beeinträchtigung lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sind erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich.

Durch die Bebauungsplanung soll eine Innenentwicklung vorbereitet werden. Die Schwellenwerte des UVP-Gesetzes für umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben werden nicht überschritten.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans gehen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in den meisten Punkten nicht über das hinaus, was bereits nach der bestehenden Bebauung erlaubt ist. Wo sie das tun, sind Beeinträchtigungen für die Umwelt geringfügig oder können kompensiert werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird durch das Büro 365° Freiraum und Umwelt ein Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans.

9.1 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Altlastenstandorte, welche im Altlastenkataster der Stadt Engen geführt werden.

Für die in den Planunterlagen gekennzeichneten Altstandorte gilt folgende Regelung: Sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich der genannten Altstandorte sind daher gutachterlich (z.B. durch einen Altlastengutachter) zu begleiten. Die anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der vorhandenen Altstandorte ist im Vorfeld mit der Fachabteilung abzustimmen.

10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

10.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Wand- und Firsthöhe (max. Höhe baulicher Anlagen) als Höchstgrenze in Bezug zur geplanten Erschließungsstraße. Die Eintragungen im Baurechtsplan sind bindend.

Aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen, insbesondere den Blickbezügen zur Altstadt, ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von baulichen Anlagen nicht zulässig.

10.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

11. Bodenordnung/Kosten

Die Grundstücke im Planbereich sind großteils bebaut. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes.

12. Flächenbilanz

Bruttobauland	=	126.811 m²	=	100,00 %
Nettobauland	=	102.683 m²	=	80,98 %
Flächen für Verkehr	=	14.586 m²	=	11,50 %
davon : Straßenverkehrsfläche	=	14.586 m ²		
Grünfläche	=	9.070 m²	=	7,15 %
Wasserfläche	=	472 m²	=	0,37 %

Flächenbilanz Teil 1

Bruttobauland	=	54.864 m²	=	100,00 %
Nettobauland	=	40.951 m²	=	74,65 %
Flächen für Verkehr	=	6.564 m²	=	11,96 %
davon : Straßenverkehrsfläche	=	6.564 m ²		
Grünfläche	=	7.183 m²	=	13,09 %
Wasserfläche	=	166 m²	=	0,30 %

Flächenbilanz Teil 2

Bruttobauland	=	8.960 m²	=	100,00 %
Nettobauland	=	8.170 m²	=	91,18 %

Grünfläche	=	662 m²	=	7,39 %
Wasserfläche	=	128 m²	=	1,43 %

Flächenbilanz Teil 3

Bruttobauland	=	14.200 m²	=	100,00 %
Nettobauland	=	12.824 m²	=	90,32 %
Flächen für Verkehr	=	77 m²	=	0,54 %
davon : Straßenverkehrsfläche	=	77 m ²		
Grünfläche	=	1.121 m²	=	7,89 %
Wasserfläche	=	178 m²	=	1,25 %

Flächenbilanz Teil 4

Bruttobauland	=	48.787 m²	=	100,00 %
Nettobauland	=	40.738 m²	=	83,50 %
Flächen für Verkehr	=	7.945 m²	=	16,29 %
davon : Straßenverkehrsfläche	=	7.945 m ²		
Grünfläche	=	104 m²	=	0,21 %
Wasserfläche	=	- m²	=	- %

II. Bebauungsvorschriften**1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2014 (GBl. S. 378)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl.I.S.1509)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S.389)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Einzelhandelsbetriebe : Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO fest. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Es wird hierbei unterschieden:

Sondergebiet 1 (SO 1) "Großflächiger Einzelhandel" für Nicht – Zentrenrelevante Sortimente entsprechend Anlage 1 "GMA-Märktekonzept":

*SO 1a: nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer max. Verkaufsfläche von 2.850 m²,
Sortimente Möbel, Küchen.*

*SO 1b: nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m²,
Sortimente Möbel, Küchen.*

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt, somit können max. 405 qm mit zentrenrelevanten Randsortimenten belegt werden.

Sondergebiet 2 (SO 2) "Großflächiger Einzelhandel" für Zentrenrelevante Sortimente, Nahrungs- und Genussmittel mit discounttypischen Randsortimenten – vorwiegend Lebensmittel - max. 1.200 m² künftig 1.400 m² Verkaufsfläche.

Sondergebiet 3 (SO 3) "Großflächiger Einzelhandel" für Zentrenrelevante Sortimente - max. 1.970 m² Verkaufsfläche, davon 780 m² Textilien, 730 m² Discounter mit discounttypischem Randsortiment und 460 m² Getränke, Drogeriewaren.

Sondergebiet 4 (SO4) Schule und Mehrzweckhalle

Verkaufsflächen sind die Flächen, die dem Verkauf dienen einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schau- fenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. (Einzelhandelserlass Baden Württemberg 2001).

Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO: Im Mischgebiet werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend dem GMA-Gutachten begrenzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,60.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,20.

Die Wandhöhe und Firsthöhe (= max. Höhe baulicher Anlagen) sind als Maximalhöhe jeweils festgelegt. Die unteren Bezugshöhen sind im Planteil in m ü. NN. eingetragen. Für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut als oberer

Bezugspunkt. Für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Dachhaut/der baulichen Anlage.

Die Eintragungen im Baurechtsplan sind maßgebend.

Die Wand- und Firsthöhen werden für die folgenden Nutzungen entsprechend festgelegt:

Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel:

Sondergebiet 1 (SO 1a+b) Wandhöhe (WH) max. 9,00 m, Firsthöhe (FH) max. 13,00 m

Sondergebiet 2 (SO 2) Wandhöhe (WH) max. 5,00 m, Firsthöhe (FH) max. 10,00 m

Sondergebiet 3 (SO 3) Wandhöhe (WH) max. 5,00 m, Firsthöhe (FH) max. 10,00 m

Sondergebiet Schule und Mehrzweckhalle:

Sondergebiet 4 (SO 4) Wandhöhe (WH) max. 12,00 m, Firsthöhe (FH) max. 15,00 m

Mischgebiet (MI) Wandhöhe (WH) max. 5,50 m -11,00 m, Firsthöhe (FH) max. 11,50 m -14,00 m.

Maßgebend sind die unteren Bezugshöhen an der Erschließungsseite des jeweiligen Grundstücks angegeben in Meter über NN sowie die Eintragungen im Rechtsplan (WH max., FH max., etc.).

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)/Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Es gilt entsprechend den Eintragungen im Planteil offene oder abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise darf die maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baurechtsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,6 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Die vorgenannten Sichtfeldregelungen gelten auch für die Anlage von Privatzufahrten. Darüber hinaus sind Sichtdreiecke auch für private Grundstücksanschlüsse an den öffentlichen Verkehrsraum freizuhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgelegten Flächen, sofern im Planteil festgelegt, zulässig. Es wird empfohlen, diese in den Hauptgebäuden zu integrieren oder als Anbau in Verbindung mit diesen zu erstellen. Vor Garagen im Bereich der L 191 und B 491 muss eine Aufstellfläche auf dem jeweiligen Grundstück von mindestens 5,5 m vorhanden sein.

Stellplätze und Stellplatzüberdachungen (ohne Wände) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Direkte Zufahrten (auch von Garagen) zur L 191 und B 491 müssen bituminös oder gleichwertig befestigt werden.

2.5 Wasserflächen, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 16 BauGB)

Im Planteil sind Flächen als Oberflächengewässer ausgewiesen. Bei den vorhandenen Oberflächengewässern ist soweit möglich ein Gewässerrandstreifen von beidseitig 4 m einzuhalten.

Im Gewässerrandstreifen ist verboten (§ 68 b Abs. 4 WG):

- Umbruch von Grünland*
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen und, soweit erforderlich, der Umgang in standortgebundenen Anlagen*
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.*

Im Rahmen von Untersuchungen für das Niederschlags-Abfluss-Modell für die Stadt Engen wurde für die Teilbereiche 2 und 3 des Plangebiets festgestellt, dass sie im potentiellen Überschwemmungsbereich des Zimmerholzer Wildbachs (Katzenbachs) bzw. Talbachs bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis liegen (§ 80 Wassergesetz B-W). Ziel ist mit dem derzeitigen Straßenniveau eine Hochwassersicherheit herzustellen. Ein Ergebnis soll mit einer Flussgebietsuntersuchung aufgezeigt werden. Bis zum Abschluss der Maßnahmen bleibt ein gewisses Hochwasserrisiko bestehen. In den Sondergebieten 2 und 3 wurden konkret mit den Baumaßnahmen Hochwasseruntersuchungen durchgeführt und in Abstimmung mit den Fachbehörden den Baumaßnahmen zugestimmt.

Die 2.Änderung im Sondergebiet 2 (SO2) ist mit einem Teilbereich vom HQ_{extrem} betroffen. Es wird daher hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Sicherung und Entwicklung von Potenzialflächen für Reptilien (CEF-Maßnahme)

*Die Flächen des Bahngeländes im Teilgebiet 4 (Flst.Nr. 11/47, 11/53, 11/54, 11/55) haben sehr hohes Potenzial als Lebensraum für Reptilien. Deshalb ist vor einer Bebauung die Fläche systematisch nach Reptilien zu untersuchen. Sollten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) nachgewiesen werden, müssen die nicht bebauten Flächen durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für die Reptilien aufgewertet werden.*

2. Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und wiederzuverwerten. Der abgetragene Oberboden ist in Mieten von höchstens einem Meter Höhe zu lagern. Bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

3. Rodung von Gehölzen und Baubetrieb außerhalb der Brutsaison

Zum Schutz der Vogelbrut dürfen zwischen dem 01. April und dem 31. Juli keine Gehölze gerodet werden und kein Baubetrieb stattfinden.

4. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung von Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Planteil sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt (GFL). Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt, Stadtwerke, sonstiger Energieversorgungs-träger, dem Abwasserzweckverband Hegau Nord und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen.

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

2.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Parkplätze sind durch Bäume (Hochstämme) zu gliedern. Hierzu sind je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Der Baum muss in einem der Baumgröße entsprechend großen Pflanzquartier gesetzt werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Es sind Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste (Anlage 4) zu verwenden.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind direkt dem Mischwasserkanalnetz zuzuleiten.

Das Regenwasser der Dachflächen kann in unterirdischen Tanks gesammelt und z.B. für Gartenbewässerung o.ä. genutzt werden.

Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Auf die aufgrund von § 45 b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz Baden-Württemberg erlassene Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird verwiesen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über eine belebte Bodenzone (mindestens 30 cm starke begrünte Oberbodenschicht) zulässig. Sickerschächte sind nur in Verbindung mit begrünten Dächern möglich.

Bei der dezentralen Oberflächenwasserentsorgung (Versickerung) ist darauf zu achten, dass kein Wasser der L 191/B 491 bzw. der Straßenentwässerung zugeführt werden darf.

3.2 Wärme- und Schallschutz

Zur Energieeinsparung und im Interesse des Umweltschutzes wird als Energieträger zur Beheizung der Gebäude Erdgas empfohlen, in Verbindung mit einer Brennwert-Kesselanlage und einer Wärmeisolierung, die den geltenden Richtlinien (Wärmeschutzverordnung) entspricht. Ein erhöhter Wärmeschutz ist anzustreben.

3.3 Ökologische Hinweise (Empfehlung zur Umsetzung umweltgerechten Bauens)

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist eine Aufgabe jedes einzelnen und der staatlichen Gemeinschaft. Vorrangig gilt es, Boden, Wasser, Klima und Luft als natürliche Lebensgrundlagen zu schützen sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten.

Bei der Planung und der Erstellung von Gebäuden sind im Sinne eines ressourcenschonenden und umweltverträglichen Bauens die nachfolgend genannten Anforderungen zu berücksichtigen. Sie sind volkswirtschaftlich zu vertreten, zumal mit den Maßnahmen zur Energieeinsparung auch Betriebskosten gesenkt werden.

Ökologisches Bauen darf nicht länger die Ausnahme sein, sondern muss zur Regel werden.

Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander ökologisch sinnvoll und wirksam sein.

Für alle Bauvorhaben auf Gemarkung Engen wird die umweltfreundliche Durchführung als „Öko-Bau-Richtlinien“ nach diesem Merkblatt empfohlen. Darüber hinaus sind die Richtlinien als "Öko-Bau-Vorschriften" bei folgenden Wohnbauvorhaben einzuhalten:

- Bauvorhaben, die die Stadt als Bauherr durchführt (Selbstbindung)
- Bauvorhaben auf Grundstücken, die von der Stadt verkauft werden (privatrechtliche Festsetzung im Kaufvertrag).

Ein umweltpolitisches Ziel der Stadt ist, dass zukünftig die Anforderungen in die Bebauungspläne mit aufgenommen werden können.

ENERGIE

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die "Energiequelle Energiesparen" sollte mit Priorität genutzt werden.

Da eine kompakte Bauweise einen entscheidenden Faktor darstellt, werden folgende A/V-Verhältnisse (Verhältnis zwischen wärmeabstrahlender Oberfläche und beheiztem Volumen; Einheit 1/m) empfohlen:

* freistehende EFH	0,9
* Reihenhäuser und Doppelhäuser	0,7
* 3-geschossige Gebäude	0,6
* 4-geschossige Gebäude	0,5

Bei bestehender Anschlussmöglichkeit an leitungsgebundene Heizenergieträger (Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, Gas) sind diese einzusetzen. Es müssen Heizungsanlagen mit schad-

stoffmindernder und energiesparender Heiztechnik (z. B. Brennwerttechnik, versehen mit dem Umweltzeichen "Blauer Engel") eingebaut werden. Für eine Solaranlage soll zumindest die Rohrinneinstallation auf das Dach schon eingebaut werden.

Bei der Bauausführung ist auf Winddichtheit und die Vermeidung von Wärmebrücken zu achten. Möglichst große Fassadenflächen sind - soweit dies der Grundstückszuschnitt und das Bauplanungsrecht erlauben - nach Süden auszurichten, so dass eine aktive und passive Solarnutzung optimal möglich ist. Unterstützt wird dies durch eine entsprechende Anordnung der Fensterflächen bezüglich der Himmelsrichtungen (Empfehlung: nach Süden 50 - 70 %, nach Norden 10 - 20 %, nach Osten und Westen 25 - 35 %). Das individuelle Lüftungsverhalten beeinflusst bei starker Wärmedämmung den Heizenergieverbrauch in zunehmendem Maß. Kontrollierte Lüftungssysteme - ggf. mit Wärmerückgewinnung - können hier Abhilfe schaffen.

Mit der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV; seit 01.02.2002) wird nicht nur der bauliche Wärmeschutz, sondern auch die Heiztechnik und die für das Warmwasser erforderliche Energie sowie Solaranlagen berücksichtigt. Der bauliche Wärmeschutz orientiert sich dabei nicht am bisherigen Niedrigenergiehausstandard.

Die Öko-Baurichtlinien fordert alle Bauherren auf – trotz moderner Heiztechnik und ggf. thermischer Solaranlage – beim baulichen Wärmeschutz den Niedrigenergiehausstandard umzusetzen.

Zur Überprüfung der Winddichtigkeit wird der Blower-Door-Test empfohlen.

Energiesparende elektrische Geräte und Leuchten sind bei städtischen Bauvorhaben verpflichtend, bei privaten Bauherren empfohlen.

WASSER

Bei Planung und Errichtung von Wohngebäuden ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. Vorzusehen sind:

- ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen,
- die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken, so wie die Bodenverhältnisse dies zulassen,
- Durchflussmengenbegrenzer (z. B. Luftsprudler) bei Handwaschbecken und Waschtischen,
- Behältnisse zum Sammeln von Wasser (z. B. Zisternen), das zur Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Nicht überbaubare Grundstücksteile sind als Gartenfläche anzulegen, davon darf maximal ein Viertel befestigt werden. Im privaten Bereich muss auf Versiegelung von Flächen (d. h. Entwässerung in die Kanalisation) verzichtet werden.

Stellplätze und Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Bei der Planung der Außenanlagen und der Durchführung der Baumaßnahmen ist die vorhandene Vegetation soweit wie möglich zu erhalten. Insbesondere sind Bäume, die älter als 10 Jahre sind, zu erhalten, wenn durch ihren Bestand die Realisierung des Bauvorhabens nicht verhindert wird. Dies gilt auch dann, wenn der maßgebliche Bebauungsplan die Erhaltung der Bäume nicht zwingend vorschreibt. Bei Neuanpflanzung ist einheimische standortgerechte Vegetation zu verwenden.

ABFALL

Für die getrennte Sammlung von Hausmüll sind die baulichen Voraussetzungen in den Küchen, ferner in den Müllräumen oder Außenanlagen zu schaffen. Der Standort der Biomülltonnen darf nicht der direkten Sonne ausgesetzt sein und soll frostsicher sein.

BAUSTOFFE

*Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrenstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit vorhanden, sind Produkte mit dem Umweltzeichen (**Blauer Engel**) einzusetzen.*

Möglichst bewährte natürliche bzw. umweltschonende Baustoffe (z. B. Holz, Sand, Kies, Naturstein, Mauerziegel, mineralischer Mörtel und Putz) sowie die Recyclingprodukte dieser Baustoffe sind einzusetzen.

Sekundärrohstoffe sind nach erfolgter Qualitätskontrolle als umweltschonend anzusehen. Die Verwendung dieser Stoffe (z. B. Produkte aus Bauschuttrecycling etc.) genießt Vorrang wegen der damit verbundenen Schonung der natürlichen Ressourcen.

Gleiches gilt für die Recyclingprodukte (aus Altpapier, aus Altglas oder Altkunststoff hergestellte Produkte). Heimische Rohstoffe sind zu bevorzugen. Verbundmaterialien sind aufgrund schlechter Recyclingeigenschaften zu meiden, wenn Alternativen auf dem Markt sind.

Nicht verwendet werden dürfen:

- asbesthaltige Baustoffe
- unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, HFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern,
- folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
 - Zu- und Abwasserleitungen
 - Fußbodenbeläge
 - Tapeten und Kleinbauteile im Wohnungsbereich
 - Fenster- und Türprofile
- bleihaltige Rostschutzmittel.

Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit dem geringst möglichen Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind. Vorhandene Alternativen (z. B. zementgebundene Spanplatten, Sperrholz- und Tischlerplatten) sind zu nutzen. Die Ausgleichskonzentration für Formaldehyd darf bei Verbundprodukten 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreiten.

*Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Die Verwendung von PCP (Pentachloropentan) und Lindan (HCH = Hexachlorhexan) ist verboten. Bekämpfender Holzschutz ist grundsätzlich nicht chemisch, sondern thermisch (Heißluftverfahren) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, müssen die Holzschutzmittel arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, dass das Holz vor Regen- und Spitzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden. Es sind umweltverträgliche, lösemittelarme Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und Klebstoffe sowie Lacke vorzugsweise mit dem Umweltzeichen für „**schadstoffarme Lacke**“ zu verwenden.*

3.4 Sicherung von Bodenfunden

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 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, (Telefon 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.5 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bauvorschriften gilt § 31 BauGB.

3.6 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 213 BauGB wird hingewiesen.

Engen, 21.04.2015

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

Pflanzliste

Unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation und der Bestandsaufnahme lassen sich die in den folgenden Listen zusammengestellten Arten für die Pflanzungen herleiten.

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Birnbaum
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Juglans regia	Walnuss

Pflanzliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdornart
Crataegus monogyna	Weißdornart
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare	Rainweide *
Lonicera xylosteum	Rote Heckenrose *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder *
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball *
Vitis sylvetris	Wildrebe

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rubus henryi	Kletterbrombeere

Pflanzliste 4: Geeignete für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum

Campanula rotundifolia

Dianthus carthusianorum

Hieracium pilosella

Petrohagia saxifraga

Saponaria ocymoides

Sedum album "coral carpet"

Sedum reflexum

Sedum spurium

Schnittlauch

Rundblättrige Glockenblume

Karthäusernelke

Kleines Habichtskraus

Steinbrech-Felsenneke

Kleines Seifenkraut

Weißer Mauerpfeffer

Zurückgekrümmte Fetthenne

Kaukasus-Mauerpfeffer

