

Bebauungsplan „Jungerhalde West“**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021**

Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme	Auswertung
1	06.07.2021 Polizeipräsidium Konstanz Benediktinerplatz 3 78467 Konstanz @poli- zei.bwl.de 07531 995-3131	Zum Bebauungsplan „Jungerhalde-West“ in Konstanz-Allmannsdorf nehme ich aus verkehrspolizeilicher Sicht wie folgt Stellung. Mit den bislang zur Verfügung stehenden Unterlagen ohne zeichnerische Festsetzungen, Begründung, örtliche Bauvorschriften etc. kann eine Stellungnahme lediglich allgemein gehalten werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sind die im Plan Sichtdreiecke (Vzul 50 km/h, Schenkellänge 70 bzw. bei Vzul 30 km/h 30 m), die von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhaltenen Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, einzuzeichnen. Diese Vorgaben sind aus Ziffer 6.3.9.3 der RAST 06 (Richtlinie über die Anlage von Stadtstraßen aus dem Jahr 2006) entnommen. Des Weiteren plädieren wir auch die freizuhaltenen Sichtdreiecke an Grundstücksausfahrten vorzuschreiben. Diese Pflicht ergibt sich aus § 16 Abs. 2 LBO. Dazu bietet es sich an, die bereits oben genannten Vorgaben aus 6.3.9.3 der RAST 06 analog anzuwenden. Auch hier ist der Bereich	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden BPL-Entwurf zur Offenlage sind die Belange berücksichtigt. In der weiteren Planung wurde dies bei Erforderlichkeit berücksichtigt. Eine Tiefgarage gibt es mit der Überarbeitung nicht mehr.

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnniveau der Straße von Sichthindernissen freizuhalten. Bei Ausfahrten aus der Tiefgarage wäre der Wert von 0,8 m besser noch weiter abzusenken. Aus verkehrspolizeilicher Sicht messen wir insbesondere der Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Kinder, ältere Personen ...) im öffentlichen Verkehrsraum einen sehr hohen Stellenwert bei, weshalb wir grundsätzlich die Anlage von baulich abgetrennten Gehwegen ausdrücklich befürworten, gegebenenfalls anregen bzw. einfordern. Die RAST 06 führt unter Ziffer 6.1.6.1 hierzu aus: "An angebauten Straßen sind Anlagen für den Fußgängerverkehr überall erforderlich." Zum Thema Stellplätze wird bislang in den Unterlagen noch keine Aussage getroffen. Gefordert werden in der LBO 1 Stellplatz je Kfz. Durch die Stellplatzverordnung der Stadt Konstanz wird ein geringerer Satz jedoch mit der geringen Dichte an Pkw begründet. Das ist nicht dasselbe. Unter Kfz fallen auch die motorisierten Zweiräder, landwirtschaftliche Zugmaschinen und Lkw. Vom Mofa bis zum schweren Motorrad sollte auch an diese Verkehrsart gedacht werden. Ansonsten werden die Gehwege zugestellt. Dazu kommen noch Quads wie sie in einigen privaten Haushalten anzutreffen sind. Diese können beispielsweise als landwirtschaftliche Zugmaschine zuge-	Im Bereich der Mainaustraße wird ein Geh- und Radweg angelegt. Die innere Erschließung ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Dieser Bereich ist ohne Parkstände und dient nur der Anlieferung. Die Anforderungen des Mobilitätsangebotes sind detailliert im Bebauungsplan dargestellt. Sie entsprechen im Wesentlichen der Stellplatzsatzung der Stadt. Die Stellplatzsatzung stützt sich auf die Erhebung „Mobilität in Städten“ der TU Dresden. In dieser wurde die Konstanzer Wohnbevölkerung unter anderem nach der Fahrzeugausstattung befragt. Sowohl bei der repräsentativen Erhebung 2018 (25,0 %) als auch 2023 (26,6 %) haben ein Viertel der Haushalte angegeben, weder über einen Privat- oder Dienst-PKW noch ein motorisiertes Zweirad zu verfügen. Es wurden aufgrund den
--	---	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	lassen sein. Ähnlich ist es mit den Lkw. Fahrzeuge wie die immer häufiger anzutreffenden Pick-Ups können beispielsweise darunterfallen. Von den vielen Wohnmobilen sollte ich hier erst gar nicht anfangen, denn außerhalb der Reisezeit werden diese wochen- wenn nicht monatelang an den Fahrbahnrandern unbewegt geparkt. Im Vergleich zum Pkw sind diese aber zumeist länger und breiter. Ob in der Verordnung auch Dienstwagen enthalten sind, lässt sich leider auch nicht erkennen. All diese Fahrzeuggattungen müssen bei der Überlegung und Festsetzung von Stellplätzen einbezogen werden. Des Weiteren bleibt zu vermuten, dass bei den Zahlenwerten nur in Konstanz zugelassene Fahrzeuge berücksichtigt wurden. In den von Studentinnen und Studenten bewohnten Straßenzügen sind jedoch viele Fahrzeuge mit auswärtigen Kennzeichen anzutreffen, da die Pkw der Studierenden nicht auf diese selbst angemeldet werden, sondern aus Kostengründen auf deren Eltern. Vorgaben für Stellplätze sollten sich aus genannten Gründen nicht an der Stellplatzverordnung der Stadt Konstanz ausrichten, sondern an den Vorgaben der LBO, besser noch über diesen liegen. Wir gehen davon aus, dass die Polizei nach Erstellung von zeichnerischen Festsetzungen, der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften	von der Polizei benannten Unsicherheiten bewusst nicht die Zahlen der Zulassungsstatistik verwendet. Da das Mobilitätsverhalten stark von den örtlichen Verhältnissen abhängt als auch von Gewohnheiten geprägt ist, ist der Anteil der nicht motorisierten Haushalte als Mittelwert zu verstehen, der über das Stadtgebiet hinweg variiert. Die Stellplatzsatzung berücksichtigt dies, in dem die Reduzierung der Kfz-Stellplätze mit dem Faktor von 0,45 Stp/Wohneinheit an das Vorhandensein alternativer Mobilitätsangebote geknüpft wird. Dies wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

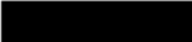
		erneut eine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt bekommt.	
2	07.07.2021 Entsorgungsbetriebe Postfach 5125 78430 Konstanz @ebk-tbk.de 07531 996-140	Das geplante Gebiet „Jungerhalde-West“ soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser muss in einer neu zu erstellenden Pumpstation gesammelt werden und über eine neu zu verlegende Druckleitung in die bestehende Druckleitung des öffentlichen Pumpwerks „Kegelstützen“ gefördert werden. Das im Gebiet anfallende Niederschlagwasser muss in die, südlich der zu überplanenden Fläche sich befindenden, Feuchtwiesen (geschütztes Biotop) eingeleitet werden, eventuell über eine im Gebiet vorgeschaltete Sickermulde. Sinnvoll wäre eine Vorgabe hinsichtlich Dachbegrünung sowie sickerfähigen Belägen bei Stellplätzen und anderen untergeordneten Verkehrsflächen. Das Regenwasserkonzept gilt vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde, dem Naturschutz sowie dem Land Baden-Württemberg, als Eigentümer der Flächen mit den vorhandenen Feuchtwiesen.	In der Planung wurden die Hinweise berücksichtigt. Eine genaue Lage des Pumpwerks und der Verlauf der Druckleitung ist im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage definiert. Eine Definition zur Regenwasserbehandlung ist im Bebauungsplanentwurf enthalten. Aufgrund der Optimierung der Statik im Rahmen der Untersuchung zur Holzbau-Offensive Baden-Württemberg wurde von einer Dachbegrünung abgesehen. Eine Festsetzung der Beschaffenheit der befestigten Flächen sind im B-Plan aufgenommen. Die Rückhaltefläche in der Pufferzone wurde mit der erforderlichen Größe konzipiert.

Bebauungsplan „Jungerhalde West“**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021**

3	07.07.2021 Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart Fachbereich Feuchtbodenarchäologie Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen   @rps.bwl.de 07735 93777-126	Vielen Dank für die Einbeziehung in die Anhörung zum o.g. Bebauungsplan. Bitte berücksichtigen Sie die Stellungnahme der Kreisarchäologie.	(siehe Stellungnahme Nr.5)
4	09.07.2021 terraneis bw GmbH Postfach 800404 70504 Stuttgart  @terraneis-bw.de 0711 7812-1203	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
5	14.07.2021	Von Seiten des LAD Fachbereiches Mittelalter/Stadt Konstanz möchte ich auf die Stellungnahme des Kreisarchäologen Jürgen Hald verweisen und mich dem anschließen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege LRA Konstanz Kreisarchäologie Am Schlossgarten 2 78224 Singen @lrakn.de 07731 61229	zu o.g. Planung wird wie folgt Stellung genommen. Archäologische Fundstellen sind im Planungsgebiet bislang nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Dem Vorhabenträger wird empfohlen, im Planungsgebiet zum frühest möglichen Zeitpunkt archäologische Baggerschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen, um mögliche unbekannte Bodendenkmale frühzeitig lokalisieren zu können. Zudem wird um Aufnahme folgenden Hinweises auf Bodenfunde in die textlichen Festlegungen des Bebauungsplanes gebeten: Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu	Die Ausführungen wurden in den Hinweisen im Bebauungsplan berücksichtigt.
--	---	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

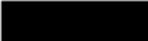
		berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.	
6	15.07.2021 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- u. Gesundheitswesen 79083 Freiburg Abteilung2@rpf.bwl.de 0761 208-4667	Für die Beteiligung in o.g. Verfahren bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung: Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück Untersee“ stellt das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dar. Da gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein Bebauungsplan nur dann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, regen wir an, das Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah einzuleiten. Die höhere Raumordnungs-	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	behörde wird erst nach Vorlage der insoweit ergänzten Unterlagen zu den Belangen der Raumordnung Stellung nehmen. Vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass der südwestliche Teil des Plangebietes in einem Bereich liegt, der in der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee als Regionaler Grünzug ausgewiesen ist. Gemäß Planziel 3.1.1 Abs. 2 Satz 3 des Regionalplans Hochrhein-Bodensee findet in regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht statt. Aufgrund der Lage des Plangebietes allenfalls in Randlage der regionalplanerischen Ausweisungen und vor dem Hintergrund der Bereichsschärfe der regionalplanerischen Ausweisungen ist ein Zielkonflikt mit Planziel 3.1.1 des Regionalplans Hochrhein-Bodensee jedoch nicht zu erwarten. Da die Planunterlagen bislang nur einen Abgrenzungslageplan enthalten, sind im weiteren Verfahren die Planunterlagen um den Bebauungsplanentwurf mit den beabsichtigten textlichen Festsetzungen sowie um eine Begründung zu ergänzen, um dem Erfordernis der Planbegründung nach den §§ 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB zu genügen. Das Landratsamt Konstanz und der Regionalverband Hochrhein-Bodensee erhalten Nachricht von diesem Schreiben.	Der Regionale Grünzug ragt teilweise in den südwestlichen Planbereich des Bebauungsplans (Pufferzone, Ausgleichsfläche). Durch die vorliegende Planung wird der regionale Grünzug aufgrund der „Gebietsschärfe“ der regionalplanerischen Ausweisung nicht beeinträchtigt (Stellungnahme Regionalverband, 05.08.2021). Im vorliegenden BPL-Entwurf zur Offenlage sind die Belange berücksichtigt. Ein BPL-Entwurf mit Festsetzungen und Planzeichnung liegt vor.
--	---	---

Bebauungsplan „Jungerhalde West“**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021**

7	27.07.2021 Netze BW GmbH Elastr. 1-5 78502 Tuttlingen  @netze-bw.de 07461 709-238	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist deshalb nicht erforderlich. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen
8	29.07.2021 Deutsche Telekom Adolph-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen  @tele- 0771 858-575	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	Dies wird zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen. Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber!	
9	02.08.2021 Stadtwerke Konstanz GmbH Max-Stromeyer-Str. 21-29 78467 Konstanz @stadtwerke-konstanz.de 07531 803-4145	Wir nehmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Jungerhalde-West“ wie folgt Stellung: <u>Trink- und Löschwasserversorgung:</u> Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft entlang der L 219 die Trinkwassertransportleitung DN 400 (Purren) der Stadtwerke Konstanz GmbH. Die Trasse für diese Hauptversorgungsleitung ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem entsprechenden Schutzstreifen darzustellen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		Gemäß dem technischen Regelwerk DVGW Arbeitsblatt W 400-1, ist für diese Leitung ein permanenter Schutzstreifen vorzusehen der entsprechend dieser Vorgaben 6 Meter beträgt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden. Der Bereich ist von Bewuchs, der den Betrieb und die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, freizuhalten. Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden. Notwendige Geländeänderungen (z. B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (z. B. als Parkplatz) sind mit der Stadtwerke Konstanz GmbH abzustimmen. Zur Erschließung des Gebiets sind Anpassungen dieser Netzstruktur erforderlich. Für die Versorgung der Objekte ist im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Netzausbau vorgesehen. Das Gebiet wird über die Einspeisung von zwei Versorgungsleitungen an die Transportleitung „Purren“ angeschlossen. Grundsätzlich ist zwischen Trinkwasserbedarf im häuslichen, öffentlichen und gewerblichen Bereich zu differenzieren. Die Anforderungen der Löschwasserversorgung sind bei der Erarbeitung von Ausbauplanungen gemäß DVGW W 405 (A) zu berücksichtigen. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 wird im Rahmen der Erschließung zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund sind Flächen innerhalb	
--	--	--	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	des Baugebiets, die der Versorgung dienen, zwingend mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadtwerke Konstanz GmbH bzw. für die Ver- und Entsorgungsträger zu begünstigen (Darstellung in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen). <u>Erdgasversorgung:</u> Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft entlang der L 219 die Gashochdruckleitung DN 150 der Stadtwerke Konstanz GmbH. Die Trasse für diese Gashochdruckleitung ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem entsprechenden Schutzstreifen darzustellen. Die Schutzstreifenbreite dieser Leitung beträgt 4 Meter (2 Meter links und rechts der Rohrleitungsachse). Grundsätzlich sind Schutzstreifen von Gasleitungen von Pflanzenwuchs, der die Sicherheit der Gasleitung gefährdet, freizuhalten, um eine jederzeitige Instandhaltung zu ermöglichen. Das DVGW-Merkblatt GW 125 ist zu beachten. Bei temporären Sonderkulturen können mit dem Eigentümer/Bewirtschafter gesonderte Vereinbarungen getroffen werden, wobei eine Gefährdung der Gasleitungen auszuschließen ist und eine wirksame Inspektion weiterhin möglich sein muss. „Gashochdruckleitungen sind zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen Dritter in ei-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.
--	--	---

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	nem Schutzstreifen zu verlegen. Dieser ist dauerhaft rechtlich zu sichern. Es muss sichergestellt sein, dass die Gashochdruckleitung durch die Nutzung im Bereich des Schutzstreifens nicht gefährdet wird. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen ist von Pflanzenwuchs, der die Sicherheit der Gashochdruckleitung beeinträchtigen kann, freizuhalten. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig. Die Errichtung von Parkplätzen im Schutzstreifen ist in Abstimmung mit dem Eigentümer/Netzbetreiber zulässig.“ Zur Einhaltung der städtischen Klimaschutzziele erfolgt keine Versorgung des Gebietes mit Erdgas. <u>Strom:</u> Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind noch nicht bebaut. Eine Leistungsbereitstellung über das im angrenzenden Bereich vorhandene öffentliche Niederspannungsnetz kann nicht gewährleistet werden, daher ist es unerlässlich eine neue Trafostation	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Der Standort der erforderlichen Trafostation ist in Abstimmung auf dem Quartiersplatz vorgesehen.
--	--	---

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	zu errichten. Der Standort der Trafostation ist so zu wählen, dass diese über öffentliche Erschließungsstrassen zu erreichen ist und über ein dem Geltungsbereich naheliegendes Mittelspannungskabel angefahren werden kann. Der Standort ist mit der Stadtwerke Konstanz GmbH, Energienetze, Abt. Planung Strom, abzustimmen. Hinsichtlich der möglichen dezentralen Energieerzeugung (z. B. BHKW, Photovoltaik, usw.) und der Entwicklungen im Bereich E-Mobilität, gehen wir von einem Platzbedarf von ca. 5,5mx7,5m (ca. 40m²) für die Trafostation aus. Zur langfristigen Sicherung der Transformatoreinrichtungen strebt die Stadtwerke Konstanz GmbH einen Erwerb der benötigten Fläche an. Erzeugungsanlagen die eine Leistung > 135 kW vorweisen, müssen nach aktuell geltenden Richtlinien in der Mittelspannung angeschlossen werden bzw. den Anschlussbedingungen der Mittelspannung genügen. Hierfür sind ggf. kundeneigene Trafostationen einzuplanen. Die Kabel zur öffentlichen Erschließung sind ausschließlich in den öffentlichen Straßen und Wegen zu verlegen. Die Stromtrassen sind vor Überbauung und vor tiefwurzelndem Gewächs zu schützen. <u>Beleuchtung:</u> Die Stadtwerke Konstanz GmbH betreibt die Beleuchtung im Auftrag der Stadt Konstanz und ausschließlich nur in und an öffentlichen Wegen und Straßen. Wenn im Bebauungsgebiet öffentliche Flächen entstehen, die beleuchtet werden	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt
--	---	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	sollen, sind diese mit der Stadt Konstanz und der Stadtwerke Konstanz GmbH abzustimmen. <u>Telekommunikation/Glasfaserausbau:</u> Für den Ausbau der Sparte Telekommunikation/Glasfasertechnik in diesem Bereich, können ein weiterer Verteiler oder eine TK-Station erforderlich sein. Der Standort hierfür ist in dem entsprechenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. Bei der Anbindung der Versorgungs- und Hauptstrecken sind Leerrohrtrassen, einschließlich der Erschließung der Grundstücke/Flurstücke und Kabelschächte zu beachten. Diese müssen in der Straßen- und Gehwegplanung berücksichtigt werden. <u>Allgemein:</u> Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen öffentlichen Versorgungstrassen bitten wir um Bestandschutz. Ferner bitten wir darum, die vorhandenen und künftigen Versorgungshaupttrassen vor einer Überbauung (z. B. auch die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen/Sträuchern bzw. Einfriedungen) freizuhalten. Bei der Festlegung von Baumstandorten ist der im DVGW Arbeitsblatt GW125 genannte Abstand > 2,5m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird der genannte Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen durch geeig-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt
--	---	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		nete Maßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV; Ausgabe 1989) zu schützen. Wir fordern dementsprechend die planerische Umsetzung der Anforderungen durch entsprechende textliche, planungsrechtliche Festsetzungen bei der Erschließungsplanung. Generell bitten wir um eine Ergänzung der textlichen, planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans für die Flächen der Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Flächen zur Erschließung des Gebiets (öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen) sind zwingend mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadtwerke Konstanz GmbH bzw. für die Ver- und Entsorgungsträger zu begünstigen. Die notwendigen Trassen für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) sind im B-Plan darzustellen. Bitte berücksichtigen Sie hier die Vorgaben der Planzeichenverordnung – PlanZV.	Leitungen öffentlicher Versorgungsträger sind in öffentlichen Straßenverkehrsflächen allgemein zulässig. Die Bestandsleitungen sind dargestellt.
10	02.08.2021 Vodafone BW GmbH (Zentrale Planung Unitymedia) Postfach 102028 34020 Kassel	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Wir bitten Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu	Dies wird zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	ZentralePlanungND@universitymedia.de 0561 7818-155	beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
11	03.08.2021 Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz   @lrakn.de 07531 800-1430	zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das LRA Konstanz wie folgt Stellung: <u>Flurneuordnung und Landentwicklung:</u> Geplante bzw. laufende Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz sind nicht betroffen. Bedenken gegen die Planung bestehen von unserer Seite nicht. <u>Forstverwaltung:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Waldes und grenzt nicht an Waldflächen an. Deshalb bestehen keine Bedenken oder Anregungen. <u>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:</u> In Konstanz soll die Fläche „Jungerhalde-West“ am Ortsausgang von Allmannsdorf bebaut werden. In das Konzept soll das Feuerwehrgerätehaus für den Stadtteil Allmannsdorf integriert werden. Über dem Gerätehaus soll zudem Wohnraum entstehen. Wir halten es aus Gründen des Immissionsschutzes für erforderlich, dass der Antragsteller ent-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Baukonzept sieht nunmehr die erforderlichen Stellplätze zusammen mit der Feuerwehr in einem Gebäude vor. Zur Offenlage wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem die angemarkten Punkte berücksichtigt wurden.

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	sprechend den beiliegenden Rahmenbedingungen für ein Qualifizierungsverfahren, ein schalltechnisches Gutachten (Immissionsprognose) vorlegt. In dem Gutachten ist, neben der Geräuschemissionsbelastungen durch die nördlich angrenzende Landstraße L219, der Nachweis darüber zu führen, dass durch das Vorhaben, auch unter der Annahme ungünstigster Betriebsbedingungen und Betriebszeiten, einschließlich der Einbeziehung aller in Frage kommenden betrieblichen Nebengeräusche sowie bei voller Auslastung der Nutzungskapazitäten, die in Frage kommenden Immissionsrichtwerte, auch innerhalb des Plangebiets, sicher eingehalten sind. Aufgrund des geplanten Wohnraums über dem Gerätehaus ist zudem die Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden / Körperschallübertragung zu berücksichtigen. Im Gutachten sind die zugrunde gelegten Annahmen im Einzelnen zu protokollieren. Bitte übersenden Sie uns eine Ausfertigung des Gutachtens zusammen mit den übrigen Unterlagen zur Bewertung sowie zur abschließenden Stellungnahme. <u>Hinweis:</u> Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch	Die Planung geht davon aus, dass der anfallende Bodenaushub vor Ort zur Geländemodellierung eingesetzt wird.
--	--	---

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen. <u>Kreisarchäologie:</u> Archäologische Fundstellen sind im Planungsgebiet bislang nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Dem Vorhabenträger wird empfohlen, im Planungsgebiet zum frühesten möglichen Zeitpunkt archäologische Baggerschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen, um mögliche unbekannte Bodendenkmale frühzeitig lokalisieren zu können. Zudem wird um Aufnahme folgenden Hinweises auf Bodenfunde in die textlichen Festlegungen des Bebauungsplanes gebeten: Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.
--	--	---

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. <u>Landwirtschaft:</u> Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg ist die Fläche weitgehend als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Es handelt sich dabei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren bis guten Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Umwidmungen, z.B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a.m., sollten dringend ausgeschlossen bleiben. Wir weisen darauf hin, dass an das Plangebiet angrenzende Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auch unter Einhaltung der	Die Inanspruchnahme der Fläche fußt auf dem Handlungsprogramm Wohnen. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis eingefügt, dass das angrenzende Gebiet landwirtschaftlich genutzt wird und mit entsprechenden Emissionen zu rechnen ist. Die erforderlichen planexternen Kompensationsmaßnahmen werden aus dem Ökokonto der Stadt zugeordnet.
--	--	--	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Sollten planexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein, die bisher noch nicht konkretisiert sind, bitten wir bereits im Vorfeld darum, auf eine weitere Inanspruchnahme von hochwertiger Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen möglichst zu verzichten. Grundsätzlich sind aus agrar-struktureller Sicht Pflege- und Renaturierungsmaßnahmen, Entsiegelungen oder bodenverbessernde Maßnahmen vorzuziehen. <u>Naturschutz:</u> Die Stadt Konstanz hört das Landratsamt im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Mit dem Bauleitplanverfahren „Jungerhalde-West“ sollen die Voraussetzungen für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in Zusammenarbeit mit der WOBAK und ein Feuerwehrgerätehaus im Plangebiet geschaffen werden. Das Gebiet, welches überplant werden soll liegt am Ortsrand von Allmannsdorf. Aktuell wird diese Fläche landwirtschaftlich genutzt. Sie ist durch eine Satzung der Stadt Konstanz als Grünbestand „Jungerhalde/Hockgraben“ geschützt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--	----------------------------------

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		Die zu überplanende Fläche grenzt südlich und westlich an das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“. <u>Flächennutzungsplan:</u> Der zu überplanende Standort mit 2,0 ha ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren und vermutlich auch des Landschaftsplanes erforderlich wird. Bisher wurde lediglich die zu überplanende Fläche abgegrenzt. Genaue Festsetzungen liegen demnach noch nicht vor. Die Fläche soll als Wohnbebauung entwickelt werden. Da die Stadt mittlerweile einige neue Wohnbauflächen entwickelt hat, ist im Flächennutzungsplan der Bedarf für die neue Inanspruchnahme der Landschaft nachzuweisen. <u>Grünbestand:</u> Der Bereich ist als Geschützter Grünbestand „Jungerhalde/Hockgraben“ durch eine Satzung der Stadt Konstanz geschützt. Die Satzung über den Schutz des Grünbestandes ist durch die Stadt anzupassen. <u>Artenschutz:</u> Eine Artenschutzrechtliche Einschätzung als Fachbeitrag liegt bereits vor. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass insbesondere im Süden, aber	Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert. Mit dem nun vorliegenden Entwurf sind die Festsetzungen konkret. Die Darstellung der Plausibilität erfolgt im FNP-Verfahren. Die Satzung des geschützten Grünbestandes wird in einem gesonderten Verfahren angepasst. Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Artenschutzes wurden aktualisiert und im Bebauungsplan berücksichtigt.
--	--	--	---

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		auch im Osten entlang der Grenze der Gärtnerei ein Flugkorridor für Fledermäuse vorhanden ist und empfiehlt im Süden die Offenhaltung eines Pufferstreifens mit parkartiger Begrünung aber auch die Freihaltung eines 5 m breiten Streifens als Fledermausflugkorridor im Osten des Gebiets. Die ornithologischen Beobachtungen weisen ebenfalls darauf hin, dass Mehlschwalben im Gebiet vorkommen. Andere artenschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen. Die Untere Naturschutzbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Erschließung des Gebietes die Fledermausflugrouten berücksichtigt und die Anlage eines Pufferstreifens, wie im Artenschutzgutachten vorgeschlagen, realisiert werden sollten. Weiterhin wird empfohlen, an der Südseite der Gebäude im Übergangsbereich zum Feuchtgebiet Mehlschwalbennisthilfen anzubringen. Nach § 21 Abs. 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) ist eine insektenschonende Beleuchtung erforderlich. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft, in Richtung des Feuchtgebiets und im Bereich des Fledermausflugkorridors sollten möglichst keine Erschließungen geplant werden, welche eine Beleuchtung	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Fledermauskorridor und die ökologische Aufwertung des Pufferstreifens werden, ebenso wie eine insektenfreundliche Beleuchtung wie im Artenschutzgutachten empfohlen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anbringung von Nisthilfen für die Gebäude entlang der Pufferzone wird festgesetzt. Im Fledermauskorridor ist keine Erschließung vorgesehen. Im Bereich der Pufferzone ist keinerlei Beleuchtung erforderlich und geplant und wird im Bebauungsplan explizit ausgeschlossen.
--	--	--	---

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	erfordern. Ein möglicher Dunkelkorridor ist anzustreben. Da das neue Baugebiet landschaftlich sehr exponiert ist, muss auf Vogelschlag geachtet werden, so dass große Glasflächen mit entsprechendem Vogelschutz ausgestattet werden. Der Pufferstreifen sollte im geschützten Grünbestand verbleiben, so dass auch im Flächennutzungsplan, analog wie die Sonderbaufläche des Gartencenters, nur die Bauflächen dargestellt werden. <u>Biotopverbund:</u> Der westliche Teil der geplanten Bauflächen befindet sich im Kernraum des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte. Die Bebauung beeinträchtigt den Kernbereich des landesweiten Biotopverbundes, so dass geprüft werden muss, wie dieser in unmittelbarer Nähe gestärkt werden kann. Die landschaftliche Verbindung der nordöstlichen Wiesenflächen im FFH Gebiet, Flurstücke Nr. 3786/4, 3774 und 3784 u.w. der Gemarkung Konstanz und dem Neubaugebiet wird deutlich verkleinert, da bereits durch den Neubau der Pflegeeinrichtung und des Kindergartens südlich der Flächen diese Wiesenlandschaft verringert wurde. Somit könnte der Eindruck entstehen, dass dieser Bereich von der Landschaft abge-	Hinweise zum Schutz vor Vogelkollisionen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Der Pufferstreifen verbleibt im geschützten Grünbestand; im Flächennutzungsplan sind nur die Bauflächen dargestellt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Durch die Anlage der Pufferzone wird der Biotopverbund im Nahbereich gestärkt. Ein Drittel des Plangebietes wird von Acker zu hochwertiger Biotopfläche entwickelt. Das Flurstück 3786/7 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Entwicklung dieses Bereiches kann erst im Zusammenhang mit einer möglichen zukünftigen Entwicklung der Gärtnerei Spiegel erfolgen. Aktuell ist eine Aufgabe der Gärtnerei in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.
--	--	---

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	schnitten wird und isoliert ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird deshalb angeregt das Flurstück Nr. 3786/7 der Gemarkung Konstanz auf dem derzeitigen Grundstück des Gartencenters in den geschützten Grünbestand aufzunehmen und langfristig als Entwicklungsfläche für Streuobst und artenreiche Wiesen zu entwickeln. Eventuell kann der Bebauungsplanbereich um das Flurstück erweitert werden und eine entsprechende Festsetzung zur Entwicklung von Streuobst und Wiesen gefunden werden, welche mit dem Grünzug vereinbar sein kann. Das Flurstück Nr. 3786 der Gemarkung Konstanz könnte helfen, den Anschluss der eingegrenzten Wiesenflächen an die Landschaft auch im Sinne der Biotopvernetzung zu stärken und den schmalen Wiesenkorridor zu öffnen. Damit könnte der Landschaft ein Stück landschaftlicher Zusammenhang im Gegenzug zur Bebauung zurückgegeben werden. <u>Straßenbauamt:</u> Bei der Anfrage ist ein Lageplan mit Geltungsbereich beigelegt, der jedoch nur das geplante Bebauungsgebiet darstellt. Ein Rechtsplan ist nicht vorhanden. Wo die Erschließung auf die B 33 (Mainaustraße) konkret erfolgen soll, ist nicht dargestellt. Dies lässt sich auch aus den textlichen Informationen nicht herauslesen. Dort steht nur, dass die Erschließung auf die B 33 erfolgen soll und intern über Stadtstraßen. Aufgrund der leichten Kurvenführung der B 33 wirft sich die	Im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden die Anschlüsse an die Mainaustraße geplant. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt.
--	--	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	Frage auf, ob ausreichende Sichtverhältnisse vorhanden sind. Eine Überprüfung ist anhand der vorgelegten Unterlagen momentan nicht möglich. Das Gebiet befindet sich straßenrechtlich gesehen im Außenbereich und im Verknüpfungsbereich. Hier findet § 22 Straßengesetz (StrG) Anwendung. Es ist eine Anbauverbotszone von 20 m einzuhalten. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u> Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen und Hinweise gebeten. <u>Abwassertechnik</u> Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen. In diesem Kontext wird explizit auf den § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen. <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.	Es ist geplant, den Bereich der Mainaustraße entlang des Neubaugebietes dem Erschließungsbereich zuzuschlagen. Damit entfällt die Anbauverbotszone. Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Dies wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		<u>Altlasten</u> Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt. <u>Bodenschutz</u> Für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind Kompensationsmaßnahmen mittels Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Heft 24) zu ermitteln. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind zu benennen, zu bilanzieren und im Bebauungsplan festzusetzen. Generell ist der Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben. <u>Oberirdische Gewässer</u> Aufgrund der Hanglage bzw. der umliegenden Ackerflächen ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen. Ein Großteil des Ausgleichs erfolgt durch die Anlage der Pufferzone, die als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wird. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch eine Maßnahme aus dem Ökokonto beglichen. Hinweise zum Bodenschutz wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Niederschlagswasserbehandlung ist in der Begründung detailliert dargestellt.
--	--	--	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

12	04.08.2021 Bürgeramt Abt. Straßenverkehr [REDACTED] (Im Hause)	Zum BBP „Jungerhalde West“ kann von Seiten der Straßenverkehrsbehörde im jetzigen Stadium der Planung keine Stellung genommen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung im weiteren Verfahren. Vielen Dank	Dies wird zur Kenntnis genommen.
13	05.08.2021 Regionalverband Hoch- rhein- Bodensee Im Wallgraben 50 79761 Waldshut-Tiengen info@hochrhein-boden- see.de 07751 9115-0	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Vorliegender Bebauungsplanentwurf hat zum Ziel ökologisch, energetisch und sozial durchmisches Quartier entstehen zu lassen. Diese Zielsetzung wird von uns sehr begrüßt. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Allmannsdorf und dem direkt angrenzenden im Regionalplan festgelegten regionalen Grünzug ist dem Übergang von Siedlung in die freie Landschaft ein hoher Stellenwert beizumessen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass diese besondere Lage bei der Planung berücksichtigt werden soll, sodass diesbezüglich derzeit keine Bedenken bestehen. Der südwestliche Bereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den regionalen Grünzug. Die Freiraumfestlegungen des Regionalplanes erfolgen im Maßstab 1: 50.000 und sind nicht parzellenscharf. Durch die vorliegende Planung wird der regionale Grünzug aufgrund der „Gebietschärfe“ der regionalplanerischen Ausweisung nicht beeinträchtigt. Wie bereits erwähnt, ist der Maßstab der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 1: 50.000.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung wurde dementsprechend angepasst.

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		Um Missverständnisse und Fehlinterpretationen zu vermeiden, sollten regionalplanerische Festlegungen auch in diesem Maßstab dargestellt werden. In der „Anlage 5 – Schutzgebiete“ entsteht jedoch der Eindruck, dass der regionale Grünzug parzellenscharf ablesbar sei. Wir bitten Sie, dies zu vermeiden und in der weiteren Planung Darstellungen aus dem Regionalplan im Maßstab 1: 50.000 wiederzugeben (z.B. über einen Auszug aus der Raumnutzungskarte mit Lage des Bebauungsplanes). Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
14	05.08.2021 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Mobilität, Verkehr, Straßen (Ref.47.3 Neubauleitungen Singen) Postfach 926 78209 Singen Abteilung4@rpf.bwl.de 07731 8809-6800	Vielen Dank für die Anhörung im o.g. Verfahren. Das Bebauungsplangebiet grenzt direkt an die L 219. Als Baulastträger von Bundes- und Landesstraßen sind wir damit von Ihrer Planung betroffen. Das Plangebiet liegt größtenteils im Verknüpfungsbereich sowie außerhalb der Ortsdurchfahrt. Hier gilt lt. §22 Straßengesetz von Baden-Württemberg ein anbaufreier Bereich von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Bauanträge für bauliche Anlagen mit einem Abstand bis zu 40 m, ebenfalls gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sind uns zur Genehmigung vorzulegen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden die Anschlüsse an die Mainaustraße geplant. Es ist geplant, den Bereich der Mainaustraße entlang des Neubaugebietes dem Erschließungsbereich zuzuschlagen. Mit der überarbeiteten Planung erfolgt die Beteiligung von Neubauleitung Singen, dem Straßenbauamt des LRA Konstanz und der Polizei.

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		Falls eine neue Zufahrt geplant wird, ist diese mit uns sowie dem Straßenbauamt des LRA Konstanz und der Polizei abzustimmen. Außerhalb der Ortsdurchfahrt muss für diese neue Zufahrt eine Sondernutzung mit dem Straßenbauamt vereinbart werden. Bitte beachten Sie, dass das Baugebiet an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet wird. Wir als Straßenbaulastträger sind zu keinen Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Außerdem darf kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet auf die L 219 gelangen. Unsererseits gibt es keine Ausbauabsichten. Sofern die vorgenannten Punkte berücksichtigt werden, stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Beim weiteren Verfahren sind wir zu beteiligen.	Zur Offenlage wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem Maßnahmen für die Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen vorgeschlagen werden. Ein Entwässerungskonzept wird ebenfalls erstellt. Dies wird zur Kenntnis genommen.
15	12.08.2021 NABU Konstanz e.V. + Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Zum Hussenstein 12 78462 Konstanz Bund.konstanz@bund.net 07531 15164	Vielen Dank, dass Sie uns im Rahmen des Bebauungsplans Jungerhalde West Gelegenheit zur Stellungnahme einräumen. Diese Stellungnahme ergeht im Namen des NABU (Naturschutzbund) Konstanz e.V sowie des BUND Konstanz. In den vergangenen Jahren wurden in Konstanz mehrfach neue Gebiete im Außenbereich bebaut und damit Naturflächen beeinträchtigt. Das von der Bundesregierung gesetzte Ziel, den Netto-Flächenverbrauch auf null zu senken, wird	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die genannten grundsätzlichen Themen der Vermeidung von Neuversiegelung und des Arten-

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	bei Weitem nicht erreicht. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen auch Städte und Gemeinden weiteren Flächenverbrauch vermeiden. Unser aller Anliegen muss sein, Flächen mit Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt zu schützen um somit für künftige Generationen eine lebenswerte Umwelt zu erhalten. Hierzu zählt auch der Erhalt von wertvollen Ackerflächen, wie Jungerhalde West. Die Versiegelung fruchtbarer Böden führt zu erhöhtem Produktionsdruck auf verbleibenden Agrarflächen. Bodenversiegelung verhindert zudem einerseits die Speicherung, andererseits die natürliche Filterung und den Abfluss von Wasser. Dies wird vor allem bei zunehmenden Starkregenereignissen deutlich. Da die Versiegelung von Boden nur sehr schwer rückgängig gemacht werden kann ergeben sich daraus nur negative Auswirkungen für Mensch und Natur. Aus diesem Grund dürfen aus unserer Sicht keine weiteren Flächen versiegelt werden. Das Argument, dass durch weitere Bebauung bezahlbarer Wohnraum entstünde, entspricht nicht den aktuellen Entwicklungen. Stattdessen steigen die Mieten in Konstanz stetig an. Selbst von der WOBAK bisher angebotene Sozialwohnungen werden nach einigen Jahren privatisiert. Der Plan, das Kontingent an Sozialwohnungen in Konstanz zu erhöhen, wird dadurch konterkariert. Die Stadt Konstanz hat in der jüngeren	schutzes sind im Rahmen des Handlungsprogrammes Wohnen abgearbeitet und abgewogen worden. Ein Drittel der Fläche wird nicht bebaut, sondern ökologisch aufgewertet. Durch diese Maßnahmen werden eine Steigerung der Biodiversität, Erosionsschutz durch Grünflächen und Klimaschutz durch Stärkung der Bodenqualität erreicht. Die Umsetzung des Baugebietes erfolgt im Rahmen des Handlungsprogrammes Wohnen und dem Nachhaltigkeitskatalog des LexiKON. Das Baugebiet ist Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Handlungsprogramm Wohnen. Für städtische Grundstücke hat der Gemeinderat Mindestquoten für sozialen Wohnungsbau festgelegt. Mit dem Baugebiet der Jungerhalde-West werden zum Großteil geförderte Wohnungen entstehen.
--	--	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	Vergangenheit entsprechende Chancen, mehr sozialen Wohnraum zu schaffen, nicht genutzt (Vincentiusareal, Zähringer Hof, Siemensareal). Auf diesem Hintergrund sehen wir einen weiteren Flächenverbrauch äußerst kritisch. Das geplante Areal Jungerhalde West grenzt direkt an das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ an. Des Weiteren liegt es in unmittelbarer Nähe von „Schmerzenmösle“ und „Hockgraben“, zwei naturschutzfachlich wertvollen Biotopen, inklusive schützenswerter Streuobstwiesen und Feuchtbiotope. Die direkten Auswirkungen eines Neubaugebietes auf die dort ansässige Fauna müssen nach §44 BNatSchG im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens untersucht werden. Des Weiteren muss eine Einschätzung der FFH-Verträglichkeit bei angrenzenden Natura-2000-Gebieten erfolgen. Im Rahmen der faunistischen Bestandserhebungen wurden für die Erfassung der Vogelwelt zwei Termine von Anfang April bis Mitte Mai gewählt, während auf eine Brutvogelkartierung des Gebietes verzichtet wurde mit der Begründung, dass Strukturen für wertgebende Vogelarten fehlen. Bei den avifaunistischen Erfassungen wurde ausschließlich das Baugebiet betrachtet, nicht aber die direkte Umgebung (Feldgehölze etc.),	Eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG sowie eine FFH-Vorprüfung wurden 2018 erstellt und 2024 ergänzt bzw. aktualisiert. Die Natura 2000-Vorprüfung (10.09.2024) hat ergeben, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten Natura 2000-Gebiets ausgeht. Nach Einschätzung des Fachgutachters und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann aufgrund der Strukturen im Gebiet auf eine Brutvogelkartierung verzichtet werden. Die faunistische Bestandsaufnahme wurde um einen weitere Relevanzbegehung im Mai 2024 ergänzt. Dabei wurde auch die direkte Umgebung (Feldgehölze) ins Untersuchungsgebiet mitaufgenommen.
--	---	---

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

	die zwar nicht entfernt, deren Eignung als Lebensstätte durch Baulärm sowie späteren Besucherdruck und Freizeitaktivitäten etc. stark herabgesetzt wird. Störungsempfindliche Vogelarten des strukturreichen Offenlands wie Neuntöter und Goldammer brüten erfolgreich in diesem Gebiet. Sie nutzen offene Ackerflächen, wie sie durch die Bebauung verloren gehen als Nahrungshabitat. Der Neuntöter, der auf der Vorwarnliste der Roten Liste bedrohter Vogelarten Baden-Württembergs gelistet ist, besetzt seine Reviere erst Mitte Mai, konnte also im artenschutzrechtlichen Gutachten aufgrund des Zeitpunkts der Untersuchungen nicht berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Brutstätten dieser Arten in den dem Baugebiet direkt angrenzenden Flächen durch den aufkommenden Besucherdruck sowie die ausgeübten Freizeitaktivitäten stark negativ beeinträchtigt werden. Des Weiteren kommen wertgebende Vogelarten wie Schwarzmilan, Baumfalke, Grünspecht, Buntspecht, Kuckuck und Sumpfrohrsänger kommen im Gebiet bzw. den umgebenden Biotopen vor oder nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche. Es steht zu befürchten, dass sich vor allem die störungsempfindlichen Arten durch den wachsenden Besucherdruck auf die Flächen zurückziehen. Dies steht im Widerspruch zu dem im EU-Gesetz verankerten Verschlechterungsverbot von FFH-Gebieten.	Die nördlich gelegenen, derzeit ackerbaulich genutzten Teile des Plangebiets werden für einige Vogelarten durch die Umsetzung der Planung als Nahrungshabitat verloren gehen. Siedlungsbewohnende Arten werden möglicherweise vom Vorhaben profitieren. Der Verlust der Ackerfläche als Nahrungshabitat wird überwiegend dadurch kompensiert, dass im Süden eine Ackerfläche in Streuobst umgewandelt wird, wodurch ein deutlich höherwertiges Habitat als bisher entsteht. Auf Bebauungsplanebene werden auch weitere Maßnahmen zum Vogelschutz (Nisthilfen Mehlschwalben, Ausschluss von Beleuchtung in der Pufferzone) festgesetzt, die teilweise über die Vorgaben aus dem Artenschutzgutachtens hinausgehen. Der Neuntöter konnte nicht nachgewiesen werden. Von einer Präsenz des Neuntöters in den angrenzenden Feldhecken war auch nicht auszugehen, da die Strukturen dem bevorzugten Habitat der Art nicht entsprechen. Möglicherweise in größerer Entfernung vorkommende Reviere des Neuntöters werden durch (potenzielle) Verluste von Nahrungshabitaten durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Der Druck durch Erholungssuchende am Stadtrand von Konstanz hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Ein Konzept zur Besucherlenkung in den geschützten Gebieten kann nicht Bestandteil dieser Planung sein. Es
--	---	--

Bebauungsplan „Jungerhalde West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 30.06.2021 bis 06.08.2021

		Aus den zuvor genannten Gründen lehnen wir das geplante Neubaugebiet Jungerhalde-West vollumfänglich ab.	wird jedoch unabhängig des Bebauungsplans erarbeitet. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung in erheblichem Umfang derzeit beruhigter Bereiche des Siedlungsumfeldes durch die Bewohner des neuen Wohngebietes ist nicht auszugehen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Wie ausgeführt kann dem nicht gefolgt werden.
--	--	---	---