

BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Geschäftsstelle Konstanz; Zum Hussenstein 12; 78462 Konstanz

NABU Bezirksverband-Donau Bodensee e.V.; Am Wollmätiger Ried 20; 78479 Reichenau

LNVArbeitskreis Konstanz
Eberhard Koch
Im Tal 8
78244 Gottmadingen



Gemeinsame Stellungnahme zum BPlan Engener Straße II

Sehr geehrte Damen und Herren,

besten Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Gerne beteiligen wir uns im Rahmen der Anhörung der TÖB.

Die Stellungnahme des BUND und NABU erfolgt im Namen des BUND Landesverbands Baden-Württemberg e.V. und des Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-Württemberg e.V. Die LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen aller nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz (UmwRG) anerkannten Naturschutzvereinigungen: AG "Die NaturFreunde" Baden-Württemberg (NF), AG Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. (AGF), Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Deutscher Alpenverein (DAV), Landesfischereiverband Baden-Württemberg (LFV), Landesjagdverband Baden-Württemberg (LJV), Naturschutzbund Deutschland (NABU), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV) und Schwarzwaldverein (SWV).

Stellungnahme:

1. Das Baugebiet „Engener Straße II“ ist ein Paradebeispiel für Flächenverbrauch am heutigen Bedarf vorbei und für Planung zum falschen Zeitpunkt: Im daneben liegenden Baugebiet „Engener Straße I“ ist noch kein Haus gebaut. Wird „Engener Straße II“ mit ähnlicher Geschwindigkeit geplant, gekauft und erschlossen wie „Engener Straße I“, so wird es 2033. Der bereits mehrjährige Planungsprozess für „Engener Straße I“ war 2019 abgeschlossen, seither fanden Kauf und Erschließung statt. Niemand weiß heute, welcher Wohnbedarf in Beuren 2033 bestehen wird. Ein vernünftiger Privatmann würde abwarten, ob und wie schnell das Baugebiet „Engener Straße I“ gefüllt wird und erst, wenn ein großer Teil dieses Gebietes bebaut und bezogen ist, die Planung für das nächste Baugebiet starten. Städte sind keine Privatleute, die mit ihrem eigenen Geld haushalten müssen, sondern sie haben das Glück, mit Steuergeld hantieren zu dürfen. Das scheint zu Fehlentscheidungen und übereiltem Planen und Erschließen zu führen.
2. Nach einem Bericht des Südkuriers aus dem Jahr 2024 stehen im Landkreis Konstanz 4.200 Wohnungen und Häuser leer. Auch in Beuren an der Aach ist damit zu rechnen, dass sich leerstehende Häuser und Wohnungen finden – und dies ist auch zu sehen.
3. In ländlichen Ortschaften wie Beuren gibt es erfahrungsgemäß viele Wohngebiete aus den 1950er bis 1990er Jahren, bei denen in jeder 3. oder 4. Wohnung bzw. Haus der jüngste

Bewohner 75 Jahre oder älter ist. Somit ist bei einem hohen Prozentsatz im Bestand damit zu rechnen, dass in den kommenden 10 bis 25 Jahren hochwertiger Wohnraum frei werden wird. Selbst wenn die Erbgemeinschaften jahrelang streiten: Irgendwann kommen diese Immobilien auf den Markt.

4. Menschen, die sich mit der Kernstadt von Singen verbunden fühlen, werden nur zu einem geringen Anteil nach Beuren ziehen. Anders gesagt, Singener wollen nach Singen. Bei diesem Neubaugebiet in Beuren geht es somit im Wesentlichen darum, den möglichen Bedarf von Beuren selbst zu decken. Dafür sind die Baugebiete Engener Straße I und II deutlich zu groß.
5. Auf Seite 3 der Begründung ist zu lesen: „Durch die Sonderbauform der Mikrohäuser soll darüber hinaus Wohnraum für besondere Bedürfnisse und Lebensstile zur Verfügung gestellt werden. In erster Linie werden hier Ein- bis Zweipersonenhaushalte angesprochen, die die Vorzüge eines freistehenden Einzelhauses auf kleiner Fläche genießen wollen.“

Angesichts des galoppierenden Flächenverbrauchs in Baden-Württemberg und speziell in Singen, ist es nicht zeitgemäß, ein ganzes Haus als Neubau im Eigenbesitz für eine Einzelperson oder ein Paar bereit zu stellen. Dies ist auch nicht Pflicht des Staates, einer Stadt oder der Gesellschaft, die dafür Steuergelder für Planung und Erschließung bereitstellen muss. Wir schlagen den kompletten Verzicht auf alle Häuser im Eigentum in diesem Baugebiet vor, die für 1 bis 3 Personen gedacht sind.

Wenn überhaupt noch gebaut wird, dann

- Bezahlbare Mietwohnungen (Förderung!)
- im Geschosswohnungsbau
- entweder für einkommensschwache, große Familien
- oder für Wohneinheiten in Miete für 1 bis 3 Personen,
- mit hohem Anteil altersgerechter Wohnungen.

Der Bedarf an Einfamilienhäusern bzw. an Häusern für Einzelpersonen angeblich zur Linderung der Wohnungsnot wird völlig überschätzt. Selbst Architekten äußern mittlerweile diese Auffassung. Dazu zwei Zitate:

Markus Müller, der Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg:

Zitat 1: „Wir haben gar nicht mehr die Bevölkerungsstruktur, um den Bedarf nach weiteren Einfamilienhäusern zu begründen.“

Zitat 2: „Es ist wie beim Auto: Ich nehme niemandem übel, wenn er sagt, ich will einen Porsche. Nur kann nicht jeder einen Porsche haben. Der Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie die nötige Infrastruktur sind extrem ungünstig in Einfamilienhaus-Neubaugebieten. Wir verstehen den Wunsch nach einem neuen Einfamilienhaus, aber es liegt ja auf der Hand, dass nicht jeder eines bauen kann.“

(<https://www.kontextwochenzeitung.de/politik/567/das-treibt-uns-in-den-wahnsinn-8007.html>)

Das geplante Baugebiet vernichtet ebenes und sonniges Ackerland. Neben der Steuergeldausgabe führen weitere Planungen, Grundstücksankäufe und Erschließungsarbeiten für dieses Gebiet zu einem weiteren Lebensraumverlust bedrohter Tierarten (Beispiel Feldlerche und Langohrfledermaus), zu einem weiteren Verlust von Regenwasserversickerungsfläche und Frischluftschneisen. Weitere Planungen dieser Art widersprechen dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 29.04.2021.

Fiskalische Wirkung

Jedes Baugebiet im Außenbereich kostet das Allgemeinwesen mehr als es an Steuereinnahmen einbringt. Das wurde durch das Deutsche Institut für Urbanistik mehrfach nachgewiesen: "Die Beispielrechnungen für Gemeinden in Wachstumsregionen am Rande größerer Städte zeigen, dass beim Wohnungsbau die gesamten Folgekosten für innere und äußere Erschließung sowie soziale Infrastruktur höher sein dürften als die zusätzlichen Einnahmen. Eine negative Bilanz ergibt sich oft

auch für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete" (<https://difu.de/presse/2008-02-05/neue-baugebiete-bringen-gemeinden-eher-finanzielle-verluste.html>) Daher ist die Notwendigkeit eines Baugebiets genau zu überprüfen, da es nicht nur mit Lärm- und Verkehrsbelastungen einhergeht, sondern auch mit steigenden Abgaben und Gebühren für die Wohnbevölkerung. Ein Tool zur Prüfung der fiskalischen Auswirkungen findet sich hier: <https://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/>
Wir sehen die Ausweisung eines weiteren Baugebietes im Hinblick auf Flächenverbrauch, Klimaschutz, Verkehrsanbindung aber auch hinsichtlich der fiskalischen Auswirkungen kritisch und lehnen diese ab. Bitte bedienen Sie sich anderer Instrumente, um erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, z.B. durch Nachverdichtung, Jung-kauf- alt oder Wohnungstausch. Gerade in ländlichen Räumen haben wir viel Leerstand, der aktiviert werden sollte. Hat die Stadt Singen ein solches Leerstandregister, das auch alle Ortsteile miteinbezieht?

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Lage der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen ist nach unserer Auffassung untauglich, eine liegt am Straßenrand, eine ist eine Aufforstung im Wald. Es ist uns unverständlich, warum nicht Ausgleichsmaßnahmen im nahe gelegenen Naturschutzgebiet Weitenried oder daran angrenzenden Flächen vorgeschlagen werden.

Fledermausschutz:

Bei der Untersuchung der Fledermausvorkommen wurden nur abendliche Begehungen durchgeführt. Mit der Streuobstwiese innerhalb des Gebiets sind auch Daueraufnahmen, um nächtliche Jagdphasen aufzuzeichnen, sinnvoll.

Wir begrüßen, dass nach der Planung die Streuobstwiese erhalten bleibt, genauso wie der Gewässerstreifen und beides wird mit neuen Gehölzen verbunden.

Nicht zuletzt wegen der Fledermausvorkommen müssen die Planungen für die Baugebiet „Engenerstraße II“ , um den gesetzlichen Erfordernissen nach § 21 NatSchG, § 3 (2) BImSchG und § 41a BNatSchG gerecht zu werden, im Bereich der Lichtplanung angepasst werden. Die Umsetzung der textlichen Festsetzungen sollten regelmäßig spätestens alle 2 Jahre auch in den Privatgärten überprüft werden, da nach unserer Erfahrung die Bauherren sich nicht an die geltende Gesetzeslage halten.

Folgende Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB sollen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten:
- Die Lichtmenge sollte 0,1 lx nicht überschreiten ([EUROBATS PS08 DE RL web.pdf](#))
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze.
- Zulässig sind nur vollabgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten.
- Die Lichtpunkthöhe in Privatgärten darf 1 m nicht überschreiten.
- Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis max. 2700 Kelvin, ([EUROBATS PS08 DE RL web.pdf](#)))
- Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.
- Die Leuchtdichte von Anstrahlungen/selbstleuchtenden Flächen darf 2 cd/m² nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden.

- Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.
- Ferner sind Dunkelmräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr).
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund Außenbeleuchtung (§ 21)nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen

Wir bitten darum, die textlichen Festsetzungen entsprechend den o.g. Angaben zu ergänzen.

CEF-Maßnahmen (Lerchen):

Aus dem Umweltbericht: „Unter allen im Planungsgebiet festgestellten Brutvogelarten befinden sich zwei Vogelarten, welche nach deutscher und/oder baden-württembergischer Roter Liste den Status „gefährdet“ tragen (Feldlerche & Star) sowie eine Vogelart mit Rote-Liste-Status „Vorwarnliste“ (Feldsperling). Obwohl Feldsperlinge noch häufige Brutvögel sind, ist seit einigen Jahren ein Bestandsrückgang zu beobachten, sodass sie inzwischen mit V (Vorwarnstufe) in der Roten Liste Baden-Württembergs aufgeführt sind, was insbesondere mit der dichter werdenden Bebauung und der Beseitigung von Gehölzen innerhalb von Siedlungsbereichen zusammenhängt.

Erwähnenswert ist noch der außerhalb des Planungsgebiets liegende Brutnachweis des Turmfalken im Südwesten, da dieser als einziger Brutvogel des Erfassungsbereichs nach dem BNatSchG als „streng geschützt“ eingestuft ist.“

Lage der Brutreviere:



Bodenbrüter:

„Im Planungsgebiet konnten mit Bachstelze (*Motacilla alba*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) drei bodenbrütende Vogelarten nachgewiesen werden. Zilpzalp und Bachstelze wurden im Südosten des Gebiets im Verlauf des Baches nachgewiesen. Die Feldlerche hingegen wurde im offeneren Bereich, angrenzend an den Maisacker gefunden.“

Feldlerche:

Aus dem Umweltbericht:

„Vorhabenbedingt kommt es zur Beseitigung der Ackerfläche mit angrenzendem Ruderalvegetationsstreifen, der als Fortpflanzungsstätte genutzt wird. Anlagebedingt ist durch das Vorhaben aufgrund des Flächenentzugs mit dem Verlust eines Revieres der

Feldlerche zu rechnen. Neben dem tatsächlich existierenden Brutrevier, ist auch mit dem Verlust von potentiell existierenden Brutrevieren (Äcker mit niedrigwüchsigen Feldfrüchten wie Wintergetreide, Grasansaat) zu rechnen. Adäquate Ersatzhabitate befinden sich zwar in den Ackerflächen nördlich des Plangebietes. Da diese Flächen durch Revierpaare besetzt sind, bestehen im direkten Umfeld für das betroffene Brutpaar keine Ausweichmöglichkeiten, welche die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlich-funktionalen Zusammenhang gewährleisten.

Durch Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (gezielte Anlage von lerbchentauglichen Strukturen im Umfeld zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) kann erreicht werden, dass sich der günstige Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert. Mit Ausnahme der Feldlerche hat das Bauvorhaben auf die Brutstandorte nur geringe Auswirkungen. Die Feldlerche würde durch das Bauvorhaben ihren Brutstandort verlieren, weshalb ein adäquater Ersatzlebensraum geschaffen werden muss.“

*„Maßnahme 2: Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (Habitatverbesserungsmaßnahmen) Um den Verlust des Bruthabitats der Feldlerche zu kompensieren, müssen geeignete Flächen mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung bereitgestellt werden, bevor mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann. Die Habitatqualität (Nistmöglichkeit und Nahrungsvorfügbarkeit) auf diesen Flächen muss verbessert werden, damit Kapazitäten für zusätzliche Brutpaare entstehen. Dafür wurden bereits Buntbrachestreifen im nördlich angrenzenden Acker eingerichtet. **Diese wurden von der Feldlerche bisher nicht als Brutrevier angenommen. Vermutlich weil der Brachestreifen oder das integrierte Lerchenfenster zu klein dimensioniert sind.** Die saP aus dem Jahr 2018 beschreibt die Anlage der Buntbrachestreifen und Lerchenfenstern sehr gut und sieht eine Mindestbreite der Buntbrachestreifen von 8 m vor.“*

Wir weisen darauf hin, dass die Wirksamkeit der geplanten CEF-Maßnahmen nachgewiesen werden muss, bevor das Gebiet bebaut werden kann. Bislang ist dies nicht der Fall! Die geplanten Maßnahmen sind anzupassen. Es ist nicht ausreichend, einen Ersatzlebensraum zu schaffen, er muss nachgewiesenermaßen auch angenommen werden. Vorher darf die Fläche nicht angetastet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Körner
(NABU Bezirksverband
Donau-Bodensee)

Dr. Antje Boll
(BUND Regionalverband
Bodensee-Oberschwaben)

Eberhard Koch
(LNV Arbeitskreis für den Kreis Konstanz)