



**Bauherr:** Stadt Geisingen

**Projekt:** Bebauungsplan  
„kleine Breite - 4. Änderung“

**Planungsstand:** Entwurf - Beteiligungsverfahren

**Inhalt:** **Unterlagen zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Zuge der Verfahrensbeteiligung**

- Entwurfsoffenlage nach § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB,
- Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) und § 3 (2) BauGB,

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

**Bearbeiter:** KH / AG

**Datum:** 31.08.2022



## Plangrundlage / -bezug:

Der Verfahrensbeteiligung und Abwägung standen folgende Entwurfsunterlagen zur Verfügung:

## Entwurfsunterlagen, bestehend aus

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)*
  - 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 vom 20.07.2022, Format A3 <11\_ge02120a\_01\_dwg.pdf>
  - 1.2. Übersichtslageplan M 1: 5.000 vom 20.07.2022, Format A4 <12\_ge02120a\_02\_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan Baugebiet „kleine Breite – 4. Änderung“, bestehend aus:*
  - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan M 1: 1.000 vom 20.07.2022, Format 900 x 841 <21\_ge02120a\_05\_dwg.pdf>
  - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil vom 20.07.2022 <22\_ge02420a\_docx.pdf>
3. *Begründung / Erläuterung*
  - 3.1. Begründung / Erläuterung vom 20.07.2022 <31\_ge02220a\_docx.pdf>
  - 3.2. Auswirkungsanalyse, GMA vom 22.07.2021 <32\_ge02\_Auswirkungsanalyse\_SO\_01.pdf>
  - 3.3. Lärmschutzgutachten 04/2022 zum Sondergebiet <33\_ge02\_Laermschutzgutachten\_SO\_01.pdf>
4. *Umweltrelevante Aspekte, Unterlagen vom Büro Faktorgrün*
  - 4.1. Umweltbeitrag vom 12.07.2022 zum Sondergebiet <41\_ge02\_Umweltbeitrag\_SO\_02.pdf>
  - 4.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung vom 12.07.2022 zum Sondergebiet  
<42\_ge02\_saP-Relevanzpruefung\_SO\_02.pdf>
  - 4.3. Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht vom 12.07.2022 zum Sondergebiet  
<43\_ge02\_UVP-Vorprüfung\_SO\_02.pdf>
  - 4.4. Umweltbericht für das Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gewerbegebiet m.E.  
- wird nachgereicht-

## Beteiligung Träger öffentlicher Belange

- 5.0 Ergebnis der Abwägung vom 17.05.2022 der im Zuge der Verfahrensbeteiligungen nach § 4 (1), § 2 (2) und § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen einschl. der im Text vermerkten Anlagen  
<50\_VE Abwaeg\_ge02320a\_all\_20220517.pdf>



## Präambel

Der Bebauungsplan „Kleine Breite“ liegt innerhalb der Arrondierung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes auf Gemarkung Geisingen. Der Bebauungsplan wurde erstmals im Februar 1981 durch das Landratsamt Tuttlingen genehmigt.

Im März 1988 erfolgte die 1. Änderung gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Änderungsinhalt war die Anpassung der Erschließungsstraße im Bereich von Fl.-Nr. 627/1.

Im März 2002 wurde dann wiederum im vereinfachten Verfahren die Erschließungsanlage im westlichen Teil des Bebauungsplanes modifiziert („2. Änderung“).

Weiterhin wurde am 26.11.2019 der Aufstellungsbeschluss sowie die Entwurfsoffenlage für das Verfahren „Kleine Breite - 3. Änderung“ beschlossen. Die Arrondierung betrifft ein im Nordosten liegendes Teilgebiet, um die nutzungsspezifischen Ausweisungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen bzw. geplanten Nutzungen, die in einem konkreten Baugenehmigungsantrag dargelegt waren, anzupassen. Die Entwurfs-offenlage wurde durchgeführt. Damit konnte i.V.m. den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange die „Planreife“ so weit erwirkt werden, dass das baurechtliche Verfahren fortgeführt werden konnte. Das Beb.-planverfahren konnte bis dato nicht zum Abschluss gebracht werden.

Im Juli 2018 fanden erste Gespräche zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Straße „Kleine Breite“ (EDEKA) zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt statt. Für den Lebensmittelmarkt ist eine bauliche Veränderung geplant. Die in einem neuen Bauantrag auszuweisende Verkaufsfläche wird > 800 m<sup>2</sup> betragen (wie bisher auch) und ist damit als „großflächiger Markt“ einzustufen. Dies bedingt nach den Regelungen des Baugesetzbuches i.V.m. der Baunutzungsverordnung die Ausweisung eines Sondergebietes. Momentan ist auf den Flächen des Lebensmittelmarktes ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes kollidiert daher nutzungsspezifisch mit dem bestehenden Bebauungsplan, eine Veränderung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan fortgeschrieben bzw. verändert wird.

Der bestehende Bebauungsplan zeigt darüber hinaus auch andere Abweichungen zwischen der im Plan ausgewiesenen Nutzung und der tatsächlichen Situation. Beispielsweise ist im Bereich „Am Viehmarkt“ in den ausgewiesenen Grünflächen faktische Bebauung vorhanden. An anderen Stellen grenzen Gewerbegebietsflächen direkt an Wohngebietsflächen. Anderorts sind Grundstücke, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind, in Privatbesitz.

Am 23.03.2021 hat der Gemeinderat daher in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „kleine Breite – 4. Änderung“, nach den Vorgaben des BauGB aufzustellen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Danach wurden die Vorentwurfsunterlagen erarbeitet und diesen vom Gemeinderat am 15.06.2022 zugestimmt.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden auf Basis der Vorentwurfsunterlagen, bestehend aus den vorgenannten *Unterlagen zum Bebauungsplan* mit Schreiben vom 04.08.2021 um Stellungnahme nach §4(1) BauGB gebeten. Der Sollrücklauf der Stellungnahme war der 17.09.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach BauGB §3(1) erfolgte über öffentliche Auslegung auf dem Rathaus sowie online über die Homepage der Gemeinde.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden unter Beachtung des Abwägungsergebnisses als Entwurfsunterlage weiterentwickelt. Die Zustimmung des Gemeinderates sowie der Beschluss zur Entwurfs-offenlage erfolgte am 17.05.2022.

Die Entwurfs-offenlage erfolgte gemäß der am 27.07.2022 veröffentlichten „ortsüblichen Bekanntmachung“ in der Zeit vom 04.08.2022 bis 05.09.2022. Zusätzlich wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben / Mail vom 22.07.2022 informiert, dass Stellungnahmen bis zum 26.08.2022 abgegeben werden können.

Nachfolgend sind die vorgebrachten Anregungen für die Abwägung durch den Gemeinderat als „Vorschlag der Verwaltung“ zusammengestellt und setzen sich aus den folgenden Unterlagen zusammen:

- 1 Übersichtstabelle der im Beteiligungsverfahren involvierten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Fristenangaben, TN <ge02tob1/Eaus\_20220722.xlsx>



- 2 Tabellarische Ergebniszusammenfassung mit Stichworten zu den im Beteiligungsverfahren und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Angabe des Abwägungsvorschlages seitens der Verwaltung bzw. des Planers TN <ge02tob1/E\_Abwaeg\_V\_20220831.xlsx >
- 3 Zusammenstellung der zugesandten Stellungnahmen (Kopien; Originale liegen beim Planer vor)

Die Abwägung hat durch den Gemeinderat zu erfolgen.

### **Weiterer Verfahrensgang (informativ)**

Vorbehaltlich der Zustimmung durch das Gremium sind im weiteren Verfahrensgang unter Beachtung des BauGB folgende Schritte anzugehen:

- Das Abwägungsergebnis wird unter Beachtung der vom Gremium vorgetragene Änderungen und Ergänzungen in den „Entwurfsunterlagen“ eingearbeitet.
- Sobald die endgültigen Umweltrelevanten Unterlagen zu Misch- und Gewerbegebiet vorliegen, werden diese in die „Entwurfsunterlagen“ eingearbeitet, ggf. wird eine 2. Entwurfs offenlage notwendig.
- Der Satzungsbeschluss wird zu gegebener Zeit gesondert gefasst, wenn die dazu notwendigen Bedingungen vorliegen.

Anlagen: (genaue Bezeichnung siehe oben)

- Übersichtstabelle der Beteiligten
- Tabellarische Ergebniszusammenfassung
- Stellungnahmen (nicht faktisch beiliegend; werden auf Anforderung gesondert verteilt)

Verfahrensbeteiligung nach §3(1) und §4(1) BauGB															
Übersicht der Beteiligten Träger öffentlicher Belange und Sonstige															
Information der Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsoffenlage nach §3(2) BauGB; Verfahren nach §13b BauGB															
	)1 = Übersichtskarte ge02120a_01_dwg.pdf; M 1: 5.000 vom 02.07.2022, Format A3														
	)2 = Übersichtslageplan Baugebiet ge02120a_02_dwg.pdf; M 1: 5.000 vom 20.07.2022; Format A4														
	)3 = Bplan Teil A - zeichn. Teil ge02120a_05_dwg.pdf; M 1: 1.000; Format 900x841; Farbplot														
	)4 = Bplan Teil B - schriftl. Teil ge02420a_docx.pdf vom 20.07.2022														
	)5 = Begründung und Erläuterung ge02220a_docx.pdf vom 20.07.2022														
	)6 = Auswirkungsanalyse, GMA vom 22.07.2021														
	)7 = Lärmschutzgutachten Sondergebiet vom 04/2021														
	)8 = Umweltbeitrag Sondergebiet, Büro faktorgrün vom 12.07.2022														
	)9 = Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Sondergebiet, Büro faktorgrün vom 12.07.2022														
	)10 = Allg. Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht Sondergebiet, Büro faktorgrün vom 12.07.2022														
	)11 = Umweltbericht für das restliche Gebiet - in Arbeit														
IN	Behörde / Institution	Fachbereich	Anhörungseinleitung - Verteilung per									Rücklauf			
			Datum	Post / Papier									Mail )11	Soll	Ist
				)1	)2	)3	)4	)5	)6	)7	)8	)9			
10	Landratsamt Tuttlingen	Baurechtsamt	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	25.08.2022
	als Koordinationsstelle für alle Landkreisbehörden insgesamt														
30	Regierungspräsidium Freiburg	Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	15.08.2022
31	Regierungspräsidium Freiburg	Straßenwesen und Verkehr	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	05.08.2022
32	Regierungspräsidium Freiburg	Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz,	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	-
33	Regierungspräsidium Freiburg	Geologisches Landesamt	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	09.08.2022
34	Regierungspräsidium Freiburg	Landesamt für Denkmalpflege	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	-
35	Regierungspräsidium Stuttgart	Industrie/Kommunen, Schwerpunkt Luftreinhaltung	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	-
40	Polizeidirektion	Konstanz	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	26.07.2022
41	Autobahn GmbH	NL Südwest	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	26.07.2022
42	Fernstraßenbundesamt	Leipzig	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	22.07.2022
43	Vermögen und Bau	Amt Konstanz	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	05.08.2022
50	Regionalverband	Schwarzwald-Baar-Heuberg	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	23.08.2022
51	Handwerkskammer	Konstanz	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	-
52	Industrie- und Handelskammer	Schwarzwald-Baar-Heuberg	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	-
53	Naturpark Obere Donau	Beuron	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	08.08.2022
60	ED-Netze GmbH	Energieversorger	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	-
61	Vodafone West GmbH	Kabelnetzbetreiber	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	31.08.2022
62	Deutsche Telekom	Netzproduktion GmbH	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	22.07.2022

Verfahrensbeteiligung nach §3(1) und §4(1) BauGB															
Übersicht der Beteiligten Träger öffentlicher Belange und Sonstige															
Information der Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsoffenlage nach §3(2) BauGB; Verfahren nach §13b BauGB															
	)1 = Übersichtskarte ge02120a_01_dwg.pdf; M 1: 5.000 vom 02.07.2022, Format A3														
	)2 = Übersichtslageplan Baugebiet ge02120a_02_dwg.pdf; M 1: 5.000 vom 20.07.2022; Format A4														
	)3 = Bplan Teil A - zeichn. Teil ge02120a_05_dwg.pdf; M 1: 1.000; Format 900x841; Farbplot														
	)4 = Bplan Teil B - schriftl. Teil ge02420a_docx.pdf vom 20.07.2022														
	)5 = Begründung und Erläuterung ge02220a_docx.pdf vom 20.07.2022														
	)6 = Auswirkungsanalyse, GMA vom 22.07.2021														
	)7 = Lärmschutzgutachten Sondergebiet vom 04/2021														
	)8 = Umweltbeitrag Sondergebiet, Büro faktorgrün vom 12.07.2022														
	)9 = Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Sondergebiet, Büro faktorgrün vom 12.07.2022														
	)10 = Allg. Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht Sondergebiet, Büro faktorgrün vom 12.07.2022														
	)11 = Umweltbericht für das restliche Gebiet - in Arbeit														
IN	Behörde / Institution	Fachbereich	Anhörungseinleitung - Verteilung per									Rücklauf			
			Datum	Post / Papier									Mail )11	Soll	Ist
				)1	)2	)3	)4	)5	)6	)7	)8	)9			
63	BIL	Leitungsauskunft	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	22.07.2022
64	bnNetze GmbH	Energieversorger	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	29.07.2022
70	Gemeinde Immendingen	Gemeindeverwaltung	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	29.07.2022
71	Stadt Engen	Stadtverwaltung	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	-
72	Stadt Tengen	Stadtverwaltung	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	-
73	Stadt Hüfingen	Stadtverwaltung	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	03.08.2022
74	Stadt Donaueschingen	Stadtverwaltung	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	22.07.2022
75	Stadt Bad Dürkheim	Stadtverwaltung	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	-
76	Stadt Blumberg	Stadtverwaltung	22.07.2022										26.08.2022	26.08.2022	09.08.2022



<b>Entwurfsoffenlage nach §3(2) BauGB einschl. Anhörung der Träger öffentlicher Belange n. §4(2) BauGB</b>			
<b>Stadt Geisingen, Bebauungsplan "kleine Breite - 4. Änderung"</b>			
<b>Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägung / Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>			
		<b>Datum: 31.08.2022</b>	
<b>Maßgebende Unterlagen (Nr. siehe Verteilerliste)</b>	<b>Abwägungsindex zu den vorgebrachten Anregungen:</b>		
<i>Unterlagen zum Bebauungsplan</i>			
)1 = Übersichtskarte ge02120a_01_dwg.pdf; M 1: 5.000 vom 02.07.2022, Format A3	wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:		+
)2 = Übersichtslageplan Baugebiet ge02120a_02_dwg.pdf; M 1: 5.000 vom 20.07.2022; Format A4			
)3 = Bplan Teil A - zeichn. Teil ge02120a_05_dwg.pdf; M 1: 1.000; Format 900x841; Farbplot	wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:		0
)4 = Bplan Teil B - schriftl. Teil ge02420a_docx.pdf vom 20.07.2022			
)5 = Begründung und Erläuterung ge02220a_docx.pdf vom 20.07.2022			
)6 = Auswirkungsanalyse, GMA vom 22.07.2021	wird zurückgewiesen/nicht beachtet		-
)7 = Lärmschutzgutachten Sondergebiet vom 04/2021			
)8 = Umweltbeitrag Sondergebiet, Büro faktorgrün vom 12.07.2022			
)9 = Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Sondergebiet, Büro faktorgrün vom 12.07.2022			
)10 = Allg. Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht Sondergebiet, Büro faktorgrün vom 12.07.2022			
)11 = Umweltbericht für das restliche Gebiet - in Arbeit			
<b>Terminvorgaben und Fristen:</b>			
	Offenlage 22.07.2022 bis 26.08.2022; zusätzlich Informationen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.07.2022		
<i>Entwurfsoffenlage nach §3(2) BauGB einschl. Anhörung der Träger öffentlicher Belange n. §4(2) BauGB</i>			
<i>Stadt Geisingen, Bebauungsplan "kleine Breite - 4. Änderung"</i>			
<i>Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägung / Abwägungsvorschlag der Verwaltung</i>		<i>Abwägungsvorschlag</i>	

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Ind ex
<b>Landratsamt</b>			
<b>10</b>	<b>Landratsamt Tuttlingen, Baurechtsamt</b>	25.08.2022	
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Turinsky (07641/926-5002), Frau Katter (07461/926-5003), Frau Jahn (07461/926-5004)</p> <p>Unter Bezugnahme auf die gemeinsame Stellungnahme des Landratsamts Tuttlingen vom 16.09.2021 im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird festgestellt, dass der dort getätigten Empfehlung vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Abstand zu nehmen gefolgt wurde. Das Bauleitplanverfahren wird ausweislich der Begründung nun als Regelverfahren durchgeführt. Aufgrund der Änderung zum Regelverfahren wäre gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB anzufertigen. Unter Bezugnahme der Stellungnahme der Naturschutzbehörde kann jedoch im vorliegend Fall aufgrund der dort getätigten Ausführungen der Umweltbeitrag als Umweltbericht gewertet werden.</p>	Kenntnisnahme	0
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung gemachten Ausführungen zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht ausreichend sind, um nachzuprüfen, ob dem Entwicklungsgebot hier tatsächlich Rechnung getragen wurde. Insofern wäre es zumindest erforderlich, in der Begründung auszuführen, welche Ausweisung der in Rede stehenden Fläche/n im Flächennutzungsplan erfolgt ist und ob die beabsichtigte Bauleitplanung dieser entspricht.</p>	Begründung wird entsprechend ergänzt	+
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Nielsen (07461/926-5714)</p> <p>Am 14.09.2021 hat die untere Baurechtsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Planung Stellung genommen. Die dort gemachten Anmerkungen bezüglich der Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsbereiche aus der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt. Kritisch wird nun noch die Festsetzung Nr. 13.4 in den örtlichen Bauvorschriften gesehen:</p> <p>„Einfriedungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Dies Stadt behält sich vor, die Höhen der Einfriedungen und die Einfriedungsart hinsichtlich der zur Verwendung kommenden Materialien festzulegen.“</p> <p>Diese Festsetzung genügt nach Ansicht der Baurechtsbehörde nicht dem Bestimmtheitsgebot, vgl. BeckOK Bauordnung BW/Balensiefen, 21. Ed. 1.5.2022, BWLBO § 74 Rn. 69: „Schließlich kann zur Verfolgung der in Abs. 1 genannten Zwecke auch die Höhe von Einfriedungen in ÖBV geregelt werden, was um dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot zu genügen, die Festsetzung eines unteren und oberen Bezugspunktes voraussetzt (SHBG/Schlotterbeck Rn. 55).“ Gleiches gilt für die Einfriedungsart (z.B. tot: Bauart oder Material, Farbgebung; lebend: Pflanzenart; offen im Sinne von durchlässig oder geschlossen im Sinne von dicht).</p> <p>Weitere Anmerkungen oder Bedenken bestehen nicht.</p>	die Ausführungen zur den Festsetzungen nach 13.4 werden modifiziert	+
	als Koordinationsstelle für Landkreisbehörden insgesamt		

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Ind ex
11	<b>Landratsamt Tuttlingen, Straßenverkehrsamt</b>	25.08.2022	
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Schaible (07461/926-5101)</p> <p>Es bestehen keine Einwände, sofern folgende Auflagen festgelegt werden:</p> <p>An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrhahnoberkante freizuhalten.</p> <p>Grundstückzufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).</p>	Die vom Straßenverkehrsamt beschriebenen Auflagen sind bereits unter Punkt 6.5 in der textlichen Festsetzung enthalten.	-
12	<b>Landratsamt Tuttlingen, Kreisumweltamt / Naturschutzbehörde</b>	25.08.2022	
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Reiser (07461/926-5702)</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan wurde zuletzt am 16.09.2021 Stellung genommen. Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen auf Sicht des Naturschutzes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Für eine abschließende Stellungnahme sind die Unterlagen in folgenden Punkten zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Aufnahme in die textlichen Festsetzungen zu sichern.</li> <li>- Der Artenschutzbeitrag ist für die anderen Gebiete im Bebauungsplan nachzureichen.</li> <li>- Es ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB für das Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gewerbegebiet m.E. vorzulegen, der auch die Überbauung der Grünflächen thematisiert.</li> </ul> <p>Zu den einzelnen Punkten wird folgendes angemerkt:</p>	Kenntnisnahme	0
	<p>6.1 Betroffenheit Artenschutz</p> <p>Für das Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Büro faktorgrün mit Stand vom 12.07.2022 vor. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll abgerissen und vergrößert errichtet werden. Am Gebäude befinden sich an zwei Stellen insgesamt sechs Mehlschwalbennester, drei Nester sind zerstört, drei sind überwiegend intakt. Einzelne Bäume sowie Büsche stehen im Bereich der Parkplätze, die von störungsunempfindlichen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden könne. In den Saumstrukturen ist mit einem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen.</p> <p>Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert. Die Maßnahmen sind geeignet, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Allerdings wurden nicht alle Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Vermeidungsmaßnahme V3 (Reptilienschutzzaun) ist in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Mehlschwalbennester als CEF-Maßnahme vor dem Abriss angebracht werden müssen. Für die Zeit des Abbruchs und des Neubaus müssen die Mehlschwalbennester im Plangebiet oder dem direkten Umfeld an anderen Gebäuden angebracht werden. Des Weiteren sind die Alternativmaßnahmen bei Nicht-Einhaltung des Abrisszeitraums (außerhalb Brutzeit 01.04. – 31.08) zu ergänzen. Für das Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gewerbegebiet m.E. dauern die Kartierungen noch an. Die Unterlagen sind nachzureichen.</p>	Die Anregungen des Kreisumweltamts werden berücksichtigt und die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.	+

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Ind ex
	<p>6.2 Beurteilung Eingriffsregelung</p> <p>Es liegt ein Umweltbeitrag des Büros faktorgrün mit Stand vom 12.07.2022 für das Sondergebiet vor. Der Umweltbeitrag geht von einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aus. Allerdings wird der Bebauungsplan nun im Regelverfahren aufgestellt, demnach wäre eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB anzufertigen. Da allerdings keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen und keine Ausgleichsmaßnahmen oder grünordnerische Festsetzungen überplant werden, kann der Umweltbeitrag als Umweltbericht gewertet werden.</p> <p>Durch den Bebauungsplan kommt es vorwiegend zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zumal der Bebauungsplan bestehende rechtsgültige Bebauungen, die im Plangebiet ein Gewerbegebiet vorsehen, überlagert. Der Großteil des Gebiets ist bereits bebaut und versiegelt. Durch die Planung geht ein Teil der Wiesenfläche verloren, sowie Parkplatzbäume müssen gerodet werden. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Stellplatzbegrünung, Dachbegrünung, Begrünung unbebauter Flächen) können nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Die Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen wurden in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans übernommen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter ist nicht zu rechnen.</p> <p>Die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB für das Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gewerbegebiet m.E. wird noch bearbeitet und nachgereicht. Durch die Ausweisung eines Gebiets (Viehmarkt) als Mischgebiet geht eine festgesetzte Grünfläche verloren. Diese soll flächengleich auf der Nordwestseite ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich ist im Umweltbericht darzustellen und zu beschreiben.</p>	Kenntnisnahme; Ausführungen werden in der gutachterlichen Bearbeitung zum Umweltbericht berücksichtigt	+
13	<p><b>Landratsamt Tuttlingen, WWA - "Kommunales Abwasser"</b></p> <p>Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802)</p> <p>Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage -§ 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Zuge von Neubauvorhaben ist die Entwässerung daraufhin zu überprüfen.</p>	25.08.2022 Kenntnisnahme	0
14	<p><b>Landratsamt Tuttlingen, WWA - Altlasten</b></p> <p>Im Planungsgebiet ist folgende altlastverdächtige Fläche bekannt: AS Am Roten Kreuz 15</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dem Wasserwirtschaftsamt nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Aussagen über Art und Ausmaß einer evtl. Altlast und damit ggfs. zur künftigen Nutzung einzelner Flächen möglich ist.</p> <p>Sollten innerhalb des Plangebietes derzeit noch aktive altlastenrelevante Firmen ihren Betrieb stilllegen oder eine Umnutzung stattfinden, so sind diese Flächen definitionsgemäß altlastverdächtig. Grundsätzlich sind diese Flächen dann schrittweise zu untersuchen.</p>	25.08.2022 Kenntnisnahme	0
15	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, WWA - Oberirdische Gewässer</b></p> <p>Teile des Plangebiets liegen im Hochwasserrisikogebiet der Kötach.</p> <p>Die Ergebnisse des Starkregenrisikomanagements sollten bei der Neuplanung des Edeka-Marktes vorliegen und berücksichtigt werden.</p>	25.08.2022 Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Ind ex
16	<b>Landratsamt Tuttlingen, WWA - Bodenschutz</b>	25.08.2022	
	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist insgesamt eine Fläche von 21,41 ha auf. Zusätzliche Flächenneuanspruchnahmen außerhalb der ausgewiesenen Flächen finden nicht statt.</p> <p>Die Änderung umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Ausweisung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet (Edeka-Markt) auf den Flst.Nr. 3933/5 und 3933 mit einem Geltungsbereich von 0,98 ha.</li> <li>- Anpassungen von Abweichungen zwischen der im Plan ausgewiesenen Nutzung und der tatsächlichen Situation. Es sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen vorgesehen.</li> </ul> <p>Für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt, (GRZ 0,6 mit Nebenanlagen GRZ 0,95) wurde ein Umweltbeitrag (Stand 12.07.2022) vorgelegt. Die Nachverdichtung wird im Umweltbeitrag nach § 13a BauGB, abgehandelt.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffes, wird die Dachbegrünung von Flachdächern oder Dachbegrünung oder in Kombination von Photovoltaikanlagen, vorgesehen. Dies wird von Seiten des Bodenschutzes begrüßt.</p> <p>Darüber hinaus werden in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und im Umweltbeitrag die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt.</p> <p>Nachfolgende Hinweise sind zu ergänzen.</p> <p>Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den Oberböden auf Gemarkung Geisingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung auf Flächen in einem ausgewiesenen Wohngebiet oder bei der Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Geisingen mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.</p>	Kenntnisnahme	0
	<p>Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.</p> <p>Es wird grundsätzlich unabhängig von der Flächengröße die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie unabhängig vom Aushubvolumen die Aufstellung eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzeptes für den anfallenden Bodenaushub empfohlen.</p> <p>Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen verwiesen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.</p>	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Ind ex
17	<b>Landratsamt Tuttlingen, Kreisbrandmeister</b>	25.08.2022	
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Sayer (07461/926-5600)  Aus Sicht des Brandschutzes hat das Amt für Brand- und Katastrophenschutz als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.  Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:  1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.  2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.  Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen. Aus einsatztaktischen Gründen wird empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.  Allgemeiner Hinweis:  Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.</p>	Kenntnisnahme; Anregung wird i.Z.d. fachtechnischen Planungen zur Wasserversorgung eingebunden	0
18	<b>Landratsamt Tuttlingen, Landwirtschaftsamt</b>	25.08.2022	
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Brunner (07461/926-1302)  Mit Verweis auf die vorhergehende Stellungnahme zur frühzeitigen Anhörung vom 16.09.2021 nimmt das Landwirtschaftsamt im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung im o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:  Weiterhin bestehen keine landwirtschaftlichen Belange gegenüber dem geplanten Bebauungsplanverfahren. Aus den nachgereichten Unterlagen (Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und UVP Vorprüfung) sind keine notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen ersichtlich.  Falls im Zuge der weiteren Planung dennoch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen notwendig werden sollten, wird um eine frühzeitige Einbindung in die Planung gebeten.  Es bestehen zum derzeitigen Planungstand keine weiteren Anmerkungen. Das Bebauungsplanverfahren „Kleine Breite – 4. Änderung“ kann aus Sicht des Landwirtschaftsamtes mitgetragen werden.</p>	Kenntnisnahme	0
19	<b>Landratsamt Tuttlingen, Forstamt</b>	25.08.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
20	<b>Landratsamt Tuttlingen, Straßenbauamt</b>	25.08.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
21	<b>Landratsamt Tuttlingen, Vermessungsamt</b>	25.08.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
22	<b>Landratsamt Tuttlingen, Gewerbeaufsichtsamt</b>	25.08.2022	
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Gomula (07461/926-5716)  Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, werden grundsätzlich keine Bedenken geäußert.</p>	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Ind ex
	In den textlichen Festsetzungen wird zwar auf die schalltechnischen Anforderungen der Kühl- und Lüftungsanlagen hingewiesen, es wird jedoch empfohlen konkret diese in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.	Die Anregungen des Gewerbeaufsichtsamtes werden berücksichtigt und die entsprechenden Anforderungen im Bebauungsplan aufgenommen.	+
	Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass der Lärmanteil der Kühl- und Lüftungsanlagen den jeweils einzuhaltenen Richtwert gemäß der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. (Vgl. Punkt 9 textliche Festsetzungen B-Plan und Punkt 2.2.2.4. schalltechnische Untersuchung A2221 vom April 2022) Östlich angrenzend an das Gewerbegebiet (GE) sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) liegt ein allgemeines Wohnbaugebiet (WA). Aus Immissionsschutzsicht stellen die beiden Gebietsarten in direkter Nähe zueinander ein erhöhtes Konfliktpotential dar. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird empfohlen zu prüfen, ob eine Umwidmung des allgemeinen Wohnbaugebietes in ein Mischgebiet aufgrund der umliegenden bestehenden Mischgebiete als auch Gewerbegebiete sich als sinnvoll ergeben kann.	die Nachweise sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu leisten; in der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen	+
23	<b>Landratsamt Tuttlingen, Gesundheitsamt</b>	25.08.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
24	<b>Landratsamt Tuttlingen, Nahverkehrsamt</b>	25.08.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
25	<b>Landratsamt Tuttlingen, Kreisarchäologie</b>	25.08.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
<b>Regierungspräsidium</b>			
30	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b>	15.08.2022	
	Die Begründung enthält zwar das Kapitel 3.1 „Flächennutzungsplan“. Hier wird jedoch lediglich ausgesagt, dass der Flächennutzungsplan im Plangebiet Darstellung enthält. Welche Darstellungen der Flächennutzungsplan im Plangebiet enthält und ob sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird hingegen nicht ausgeführt. Die Begründung ist in diesem Punkt zu ergänzen.	In der Begründung in Kapitel 3.1 steht, dass der Bebauungsplan komplett aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt wird.	0
	Nach den Daten unseres Raumordnungskatasters stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des großflächigen Lebensmittelmarktes ein Gewerbegebiet dar. Unter anderem an dieser Stelle ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wie bereits aus unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hervorgeht, ist der FNP daher im Parallelverfahren zu ändern. Wir geben hierbei zu bedenken, dass uns bis zum heutigen Tag nicht bekannt ist, ob die erforderliche FNP-Änderung eingeleitet wurde. Die rechtlichen Anforderungen an das Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB zu beachten.	die FNP-Änderung ist noch einzuleiten; entsprechende Verwaltungsschritte werden aufgenommen	+

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Index
	<p>Wie bereits festgestellt wurde, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB im vorliegenden Fall aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 21 ha) nicht anwendbar. Daher wurde das Verfahren laut Aussage in der Abwägungstabelle auf das Regelverfahren umgestellt.</p> <p>Wir bitten in diesem Zusammenhang, die Größenangaben zum Plangebiet und die Verfahrenshinweise in den Unterlagen nochmals zu überprüfen. Wir gehen davon aus, dass die Angaben im Umweltbeitrag nicht korrekt sind (der Geltungsbereich wird dort angegeben mit 0,98 ha und es werde danach das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet).</p> <p>Solange sich die Aussagen zur Plangebietsgröße und Verfahrenswahl in den Unterlagen derart widersprechen, kann unsererseits hierzu noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen.</p>	Der beiliegende Umweltbeitrag behandelt lediglich den Sondergebietsteil im Geltungsbereich. Die Angabe 0,98ha sind korrekt. Der Hinweis auf das §13a Verfahren wird korrigiert.	+
	<p>Es wurde eine aktualisierte Auswirkungsanalyse vorgelegt. In dieser wird dargelegt, dass sich der bestehende großflächige Lebensmittelmarkt innerhalb des im Regionalplan festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befindet, die vorgesehene Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar daran. Dem Gutachten ist auch zu entnehmen, dass davon auszugehen ist, dass das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung dient (Plansatz 2.7.1 des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg). Daher sind die Zielvorgaben des Plansatzes 2.7.2 (Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) aus unserer Sicht eingehalten.</p>	Kenntnisnahme	0
	<p>In der aktualisierten Auswirkungsanalyse wird nun auch ein Markt mit max. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untersucht, so dass die untersuchte Größe nun auch mit der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche übereinstimmt. Wir bitten die maximal zulässige Verkaufsfläche auch in den zeichnerische Teil aufzunehmen.</p>	Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird in den zeichnerischen Teil aufgenommen	
	<p>Nicht plausibel erscheint uns an der aktualisierten Auswirkungsanalyse, dass der zusätzliche Umsatz (rd. 0,5 Mio. €) vollständig den Streuumsätzen zugerechnet wird (Tabelle 3 der Auswirkungsanalyse). Damit werden Streuumsätze in Höhe von rd. 16 % unterstellt. Streuumsätze in dieser Größenordnung sind u.E. nicht plausibel. An dieser Stelle ist die Auswirkungsanalyse u.E. zu korrigieren.</p> <p>Gleichzeitig wird eine etwas geringere Flächenleistung von nun 3.780 €/ m<sup>2</sup> statt bisher rd. 3.800 €/m<sup>2</sup> unterstellt. Angesichts einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 4.870 €/ m<sup>2</sup> (aktuelle Zahlen des Hahn-Reports) erscheint die Flächenleistung und damit der prognostizierte Umsatz als zu gering. Es ist fraglich, ob es sich hierbei noch um ein Worst-Case Szenario handelt. Bezüglich der Bewertung des Beeinträchtigungsverbots wäre jedoch auch die Lage des Penny-Marktes, der hauptsächlich von der Umverteilung betroffen ist, zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Beeinträchtigungsverbot dennoch eingehalten wird. Dennoch sollte die Auswirkungsanalyse angepasst werden.</p>	Die Anregung wird an die Gesellschaft für Mark- und Absatzforschung (GMA) weitergegeben und die Auswirkungsanalyse entsprechen angepasst.	+
	<p>Wir empfehlen weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Auswirkungsanalyse zu verweisen. Insbesondere ist der Begründung zum Bebauungsplan ohne Verweise auf die Auswirkungsanalyse nicht zu entnehmen, warum die Verkaufsfläche auf 1.800 m<sup>2</sup> begrenzt ist. Auf die Begrenzung der Non-Food-Sortimente, die u.E. durchaus erforderlich ist, wird in der Begründung gar nicht eingegangen. Eine Ergänzung der Begründung ist u.E. erforderlich.</p>	Die Begründung wird entsprechend der Anregungen ergänzt	+
	<p>Unsere Anregung zur Festsetzung der Grünfläche (Ergänzung der Zweckbestimmung und Festsetzung, ob öffentlich oder privat) wurde bisher nicht umgesetzt. Wir bitten daher weiterhin um Beachtung und Umsetzung der Anregung.</p>	Die Zweckbestimmung der Grünfläche wird im Umweltbericht behandelt, welcher im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen hinzugefügt wird.	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Index
	Zudem sind immer noch Legendeneinträge vorhanden, die sich in der Planzeichnung nicht wiederfinden. Es stellt sich daher die Frage, ob in der Planzeichnung bspw. die Festsetzung einer Fläche „Spielplatz“ / „Sportplatz“ / „Friedhof“ vergessen wurde oder die Legende hier Festsetzungsmöglichkeiten abbildet, von denen vorliegend nicht Gebrauch gemacht wird.	Die Legende wird entsprechend angepasst.	+
<b>31</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Straßenwesen und Verkehr</b>	05.08.2022	
	das o. g. Vorhaben grenzt an keine Bundes- oder Landesstraße, sodass unsere Belange nicht berührt werden.	Kenntnisnahme	0
<b>32</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau</b>	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
<b>33</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Geologisches Landesamt</b>	09.08.2022	
	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-08796 vom 13.09.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme	0
<b>34</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Denkmalpflege</b>	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
<b>35</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Industrie/Kommunen, Schwerpunkt Luftreinhaltung</b>	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
<b>sonstige Fachbehörden, Komm. Verwaltungsgemeinschaften, Organisationen und komm. Zweckverbände</b>			
<b>40</b>	<b>Polizeidirektion, Konstanz</b>	26.07.2022	
	aus verkehrspolizeilicher Sicht werden keine ergänzenden Anmerkungen vorgebracht. Auf unsere Stellungnahme vom 21.09.2021 wird verwiesen.	Kenntnisnahme	0
<b>41</b>	<b>Autobahn GmbH, NL Südwest</b>	26.07.2022	
	wir bedanken und für die Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes (AdB), Niederlassung Südwest im Rahmen der Anhörung zu dem Bebauungsplanverfahren "kleine Breite - 4. Änderung " Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, in Geisingen und nehmen als Träger der Straßenbaulast der BAB A81 dazu wie folgt Stellung: Geplant ist hier die Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Straße "Kleine Breite" (EDEKA). Da für den Lebensmittelmarkt eine bauliche Veränderung geplant ist und dieser demzufolge als "großflächiger Markt" einzustufen wäre, bedingt dies nach den Regelungen des Baugesetzbuches i.V.m. der Baunutzungsverordnung die Ausweisung eines Sondergebietes. Momentan ist auf den Flächen des Lebensmittelmarktes ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Neubau des Lebensmittelmarktes kollidiert daher nutzungsspezifisch mit dem bestehenden Bebauungsplan. Eine Veränderung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan fortgeschrieben bzw. verändert wird. Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes und wird im Norden durch die BAB A81 abgegrenzt. Gemäß den vorgelegten Planunterlagen wird parallel zur Autobahn die Anbauverbotszone (Schutzstreifen von 40m) nicht verändert und auch die Baugrenzen maximal bis dorthin geführt. Aus den Planunterlagen lässt sich allerdings noch nicht erkennen, inwieweit das Vorhaben die Anbaubeschränkungszone tangiert. Von daher kann zum aktuellen Zeitpunkt nur eine ganz allgemeine Aussage zu § 9 Abs.1 bzw. Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) getroffen werden:	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Ind ex
	<p>Bei Planungen zur Bebauung autobahnnahe Bereiche sind die Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu berücksichtigen. Gemäß § 9 Absätze 1 und 2 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art bis 40 Meter neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 Metern neben Bundesautobahnen nur mit Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (FBA) gebaut werden.</p> <p>Die Zustimmung nach Absatz 2 darf gemäß § 9 Abs. 3 FStrG nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies aufgrund der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist. § 9 Absätze 1 bis 5 FStrG gelten nicht, insoweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (siehe § 9 Abs. 7 FStrG).</p> <p>Bedingt durch die Nähe des Vorhabens zu der angrenzenden BAB A81 sind Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für die betreffenden Flächen nicht auszuschließen.</p> <p>Dieser Sachverhalt ist vom Planungs- bzw. Vorhabenträger angemessen zu würdigen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass alle hieraus resultierenden Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Lärmschutz durch den Planungs- bzw. Vorhabenträger zu treffen bzw. in dessen Zuständigkeit und auf dessen Kosten umzusetzen sind.</p> <p>Weitere Aspekte wie die Fassadengestaltung der Gebäude, die Anbringung von Werbeanlagen, sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu beachten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Leuchtreklamen oder Ähnlichem, die im Zusammenhang mit den Gewerbeeinheiten möglicherweise an den Gebäuden angebracht werden sollen. Es wird diesbezüglich auf die erforderliche Genehmigungspflicht gemäß § 9 Abs. 2 FStrG verwiesen.</p> <p>Wir bitten Sie, die Autobahn GmbH, Niederlassung Südwest als Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme	0
42	<p><b>Fernstraßenbundesamt, Leipzig</b></p> <p>Zu den Zuständigkeitsverhältnissen im Rahmen des Verfahrens Bauleitplanung möchten wir Sie auf folgendes aufmerksam machen. Hierzu möchten wir kurz den Begriff der Bauleitplanung beleuchten, der ein Konglomerat aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan darstellt. Gem. § 4 BauGB sind bei Bauleitplanungen die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Diese Aufgabe nimmt seit 1. Januar 2021 die Autobahn GmbH des Bundes (AdB) für die Bundesautobahnen als Träger der Straßenbaulast wahr (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 InfrGG-BV).</p> <p>Daneben ist das Fernstraßen-Bundesamt in Bau- und Genehmigungsverfahren zur Erteilung einer Zustimmung zu beteiligen, sofern die Planung den Bereich von 100 m links und rechts der Autobahn, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn betrifft.</p> <p>Bei der Durchführung des Bebauungsplan- und Flächennutzungsverfahrens entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes neben der Autobahn GmbH des Bundes (AdB). Die AdB gibt eine Gesamtstellungnahme unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab (§ 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV, welcher die AdB direkt mit dem § 9 Abs. 7 FStrG beleiht). Somit ist im Fall eines Bebauungsplanverfahrens lediglich die AdB direkt durch den Antragsteller zu beteiligen.</p> <p>Entsprechend erhalten Sie die Antragsunterlagen zurück. Wir bitten Sie, Ihr Stellungnahmeersuchen der Autobahn GmbH des Bundes zuzuleiten.</p>	22.07.2022 Kenntnisnahme, die Autobahn GmbH wurde auch im Zuge der Beteiligung angeschrieben. Das Fernstraßenbundesamt wird zukünftig aus dem Verteiler genommen.	0
43	<p><b>Vermögen und Bau, Amt Konstanz</b></p> <p>hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir gegen die 4. Änderung des unten stehenden Bebauungsplanes „kleine Breite – 4. Änderung“ keine Anregen oder Bedenken vorzubringen haben.</p>	05.08.2022 Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Ind ex
<b>Berufsverbände und Interessengemeinschaften</b>			
50	<b>Regionalverband, Schwarzwald-Baar-Heuberg</b>	23.08.2022	
	für die Beteiligung am oben genannten verfahren und für die Übersendung der Unterlagen bedanken wir uns. Im Zuge des geplanten Abrisses und Neubaus ist die Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Geisingen von aktuell ca. 1.150m <sup>2</sup> auf maximal 1.800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Die von unserer Seite im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens mit Schreiben vom 17.09.2021 vorgebrachten Hinweise wurden bei der Überarbeitung des Entwurfs teilweise beachtet.	Kenntnisnahme	0
	Ohne auf diese Punkte nochmals im Einzelnen einzugehen, möchten wir an dieser Stelle festhalten, dass aus unserer Sicht aufgrund der integrierten verbrauchernahen Lage des Standorts und der Ausrichtung des Betriebs auf die Nahversorgung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind. Der Markt ist an diesem Standort bereit seit Jahren etabliert und besitzt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die Erweiterung des Marktes dient allein der Grundversorgung der Einwohner Geisingens. Die Zahlen der GMA-Auswirkungsanalyse zu Kaufkraft, Umsatz und Verkaufsflächenausstattung belegen das. Von Seiten des Regionalverbandes bestehen daher keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.	Kenntnisnahme	0
51	<b>Handwerkskammer, Konstanz</b>		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
52	<b>Industrie- und Handelskammer, Schwarzwald-Baar-Heuberg</b>		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
53	<b>Naturpark Obere Donau, Beuron</b>	08.08.2022	
	wie in den Unterlagen im Umweltbericht korrekt vermerkt, befindet sich das überplante Gebiet vollständig innerhalb eines Bereichs einer Inneren Erschließungszone der Stadt Geisingen. Ein Erlaubnisvorbehalt nach der Naturparkverordnung besteht daher nicht und auf eine weitere Beteiligung der NP-Geschäftsstelle am Verfahren kann verzichtet werden.	Kenntnisnahme	0
<b>Versorger</b>			
60	<b>ED-Netze GmbH, Energieversorger</b>		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
61	<b>Vodafone West GmbH, Kabelnetzbetreiber</b>	31.08.2022	
	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme	0
62	<b>Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH</b>	22.07.2022	
	Vielen Dank für Ihre Informationen. Alle genannten Gebiete sind bereits erschlossen. Einzelne Grundstücke, die noch nicht versorgt sind können von der Bauherrenberatung angeschlossen werden. Hier die Kontaktdaten: : Email: <a href="mailto:FMB.BHH.Auftrag@telekom.de">FMB.BHH.Auftrag@telekom.de</a> . Tel. +49 800 3301903. Pläne sind keine beigefügt, da dies den Rahmen der Emailfunktion gesprengt hätte.	Kenntnisnahme	0
63	<b>BIL , Leitungsauskunft</b>	22.07.2022	
	Zuständige Leitungsbetreiber sind laut BIL die Netze BW GmbH und Die PLEdoc GmbH. Die Netze BW hat keine Leitungen in diesem Bereich. Die PleDoc GmbH gibt folgende Stellungnahme ab:	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Ind ex
	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul>	Kenntnisnahme	0
64	<b>bnNetze GmbH, Energieversorger</b>	29.07.2022	
	keine Einwendungen	Kenntnisnahme	0
<b>Nachbargemeinden</b>			
70	<b>Gemeinde Immendingen, Gemeindeverwaltung</b>	29.07.2022	
	die Gemeinde Immendingen hat keine Einwände.	Kenntnisnahme	0
71	<b>Stadt Engen, Stadtverwaltung</b>	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
72	<b>Stadt Tengen, Stadtverwaltung</b>	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
73	<b>Stadt Hüfingen, Stadtverwaltung</b>	03.08.2022	
	Von Seiten der Stadt Hüfingen gibt es keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme	0
74	<b>Stadt Donaueschingen, Stadtverwaltung</b>	22.07.2022	
	von Seiten der Stadt Donaueschingen werden gegenüber der vorgesehenen Überplanung durch den Bebauungsplan „Kleine Breite – 4. Änderung“ keine Anregungen oder Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme	0
75	<b>Stadt Bad Dürkheim, Stadtverwaltung</b>	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
76	<b>Stadt Blumberg, Stadtverwaltung</b>	09.08.2022	
	Seitens der Stadt Blumberg bestehen hierzu keine Einwendungen.	Kenntnisnahme	0
<b>Bürger / Anwohner</b>			
80	<b>Anwohner 1 - Schreiben</b>		