



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „DANUVIA81 West, 2. Abschnitt“

Auswertung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise

16.08.2021 bis 17.09.2021

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

16.08.2021 bis 17.09.2021

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Versand der Unterlagen	Stellungnahme eingegangen am:
1	Landratsamt Tuttlingen - Stabsstelle Recht - Bahnhofstraße 100, 78532 Tuttlingen	bauleitplanung@landkreis-tuttlingen.de	17.09.2021 Siehe Auswertung
2	Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 79083 Freiburg i.Br.	abteilung2@rpf.bwl.de + 1 Papier-Fertigung	26.08.2021 Siehe Auswertung
3	Regierungspräsidium Freiburg, Außenstelle Donaueschingen, - Referat 47.2 - Straßenbau Ost, Max-Egon-Straße 18, 78166 Donaueschingen	abteilung4@rpf.bwl.de + 1 Papier-Fertigung	16.09.2021 Keine Bedenken und Anregungen
4	Regierungspräsidium Freiburg, Außenstelle Donaueschingen, Landesbetrieb Gewässer - Referate 53.1 und 53.2 - Gewässer 1. Ordnung, Hochwasserschutz, Gewässerökologie Irmastraße 11, 78166 Donaueschingen	abteilung5@rpf.bwl.de	Keine Antwort
5	Regierungspräsidium Freiburg - Referat 91 -, Geologie, Rohstoffe, Bergbau Albertstraße 5, 79104 Freiburg i.Br.	abteilung9@rpf.bwl.de	01.09.2021 Keine Bedenken und Anregungen

6	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar	abteilung8@rps.bwl.de	Keine Antwort
7	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Winkelstraße 9, 78056 Villingen-Schwenningen	info@rvsbh.de	Keine Antwort
8	Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg Romäusring 4, 78050 VS-Villingen	info@vs.ihk.de	Keine Antwort
9	Handwerkskammer Konstanz Webersteig 3, 78462 Konstanz	toeb@hwk-konstanz.de	12.08.2021 nur Eingangsbestätigung
10	Polizeipräsidium Konstanz Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz	KONSTANZ.PP.FEST.FLZ@polizei.bwl.de	15.09.2021 Keine Bedenken und Anregungen
11	ED-Netze GmbH Schildgasse 20, 79618 Rheinfelden	info@ednetze.de	Keine Antwort
12	Vodafone BW GmbH Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	ZentralePlanungND@unitymedia.de	16.09.2021 Keine Bedenken und Anregungen
13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolf-Kolping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen	T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de	13.08.2021 Keine Bedenken und Anregungen
14	bnNetze GmbH, Träger öffentlicher Belange (TÖB) Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br.	toeb@bnnetze.de	25.08.2021 Keine Bedenken und Anregungen
15	Gemeinde Immendingen Schlossplatz 2, 78194 Immendingen	info@immendingen.de	15.09.2021 Keine Bedenken und Anregungen
16	Stadt Engen Hauptstraße 11, 78234 Engen	rathaus@engen.de	20.09.2021 Keine Bedenken und Anregungen
17	Stadt Tengen Marktstraße 1, 78250 Tengen	stadt@tengen.de	Keine Antwort
18	Stadt Hüfingen Hauptstraße 18, 78183 Hüfingen	info@huefingen.de	17.08.2021 Keine Bedenken und Anregungen
19	Stadt Donaueschingen Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen	stadt@donaueschingen.de	13.08.2021 Keine Bedenken und Anregungen
20	Stadt Bad Dürkheim Luisenstraße 4, 78073 Bad Dürkheim	rathaus@bad-duerrheim.de	Keine Antwort
21	Stadt Blumberg Hauptstraße 97, 78176 Blumberg	info@stadt-blumberg.de	13.08.2021 Keine Bedenken und Anregungen
22	Naturpark Obere Donau e.V. Wolterstraße 16, 88631 Beuron	Kontakt@Naturpark-Obere-Donau.de	16.08.2021 Keine Bedenken und Anregungen
23	Autobahn GmbH, NL Südwest Augsburger Straße 748, 70329 Stuttgart	Suedwest@autobahn.de	Keine Antwort

Folgende Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange gingen ein.

<p>01 Landratsamt Tuttlingen</p> <p>1. Hinweise</p> <p>a. Hinweis zur Begründung Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die dem Bebauungsplan beigefügte Begründung gem. §§ 9 Abs. 8, 2a BauGB nach Ansicht der Stabsstelle Recht hinter den Anforderungen des Gesetzes zurückbleibt.</p> <p>Nach § 2a S. 2 BauGB sind entsprechend des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (Nr. 1) und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes (Nr. 2) darzulegen.</p> <p>Darzustellen sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Planes. Die Gemeinde hat danach die tragenden Gründe für ihre Planung darzulegen. Sie muss erläutern, welche städtebaulichen Gründe ihre Planung bestimmt haben und hat zu den zentralen Regelungen erläuternde Aussagen zu treffen. Die für die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB maßgebenden Gesichtspunkte sind darzulegen und zwar wegen des neuen Planungsleitsatzes des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB und der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB einschließlich der Belange des Klimaschutzes. Diese Angaben fehlen in der hier vorliegenden Begründung gänzlich.</p> <p>Die Begründung ist zwar nicht Bestandteil der Satzung, sie stellt aber eine Auslegungshilfe dar. Daher ist die Vollständigkeit der Planbegründung für die Rechtsbeständigkeit der Planung von erheblicher Bedeutung. Im Interesse des Verständnisses der Planung und ihrer Nachprüfbarkeit müssen in der Begründung die tragenden Erwägungen der planerischen Abwägung offengelegt werden. Insbesondere für die Plankontrolle dient die Planbegründung als maßgebendes Erkenntnismittel und sollte dementsprechend den vorstehenden Ausführungen gerecht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird wie folgt überarbeitet/ergänzt:</p> <p>1. Anlass der Planung: Das Zementwerk Geisingen wurde 2006 / 2007 von der Holcim GmbH zurückgebaut, damit keine Industriebrache entsteht und das Werksareal künftig für neue Industrieansiedlungen zur Verfügung steht. Darüber hinaus waren weitere Flächen um das Zementwerk herum im Eigentum der Holcim GmbH. Die Stadt Geisingen konnte alle „Holcim-Grundstücke“ erwerben, zuletzt auch die Fläche des zurückgebauten ehemaligen Reifenlagers (Flst.Nr. 2075). Dadurch entstand eine ca. 25 ha große zusammenhängende Fläche, welche für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Geisingen zur Verfügung stand/steht. Diese Fläche wurde in folgende 5 Plangebiete zur schrittweisen Aufstellung von Bebauungsplänen eingeteilt.</p> <p>Plangebiet 1 – B-Plan „Zementwerk Ost“ (ca. 6,8 ha, rechtskräftig seit 03.04.2007)</p> <p>Plangebiet 2 – B-Plan „Zementwerk Mitte“ (ca. 2,2 ha, rechtskräftig seit 16.06.2010)</p> <p>Plangebiet 3 – B-Plan „Zementwerk West“ (ca. 3,1 ha, Entwurf vom 14.03.2016)</p> <p>Plangebiet 4 – DANUVIA81 Nord (ca. 9,3 ha, rechtskräftig seit 16.10.2019)</p> <p>Plangebiet 5 – DANUVIA81 West (ca. 10,2 ha weiteres Entwicklungsgebiet)</p> <p>Das nun existierende Grundstück mit der Flst.Nr. 2057/12 soll jetzt weiterentwickelt werden.</p> <p>Auf das bereits abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren „DANUVIA81 West 1. Abschnitt“ wird verwiesen.</p>
--	---

<p>b. Hinweis zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung</p> <p>aa. Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO wurde entsprechend § 17 BauNVO der Wert 0,8 festgesetzt. Auf diese grundsätzlich zulässige Grundflächenzahl sollen nach den textlichen Festsetzungen Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen nicht angerechnet werden, wenn sie mit wasser-durchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden. Grundsätzlich darf die GRZ bis zu 50 %, maximal bis zur GRZ von 0,8, durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen usw. überschritten werden, § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO können im Bebauungsplan „von Satz 2 abweichende Bestimmungen“ getroffen werden. Die Abweichungsermächtigung bezieht sich jedoch nur auf die Privilegierung in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, also auf den Umfang der Überschreitungsregelung. Eine gänzliche Nichtanrechnung der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist damit nicht zulässig. Vorliegend soll jedoch eine grundsätzliche und nicht nur flächenmäßige Ausnahme von dieser Überschreitung gemacht werden, wenn die Erfordernisse der Wasserdurchlässigkeit oder des Verwendens von Schotterrasen erfüllt sind. Dies sollte aufgrund der vorstehenden Ausführungen überarbeitet werden. Dementsprechend ist auf den vorliegenden Fall auch die Vorschrift des § 21 a Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar. Danach ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht, was jedoch aufgrund des vorstehenden Ausgeführten der Fall ist.</p> <p>bb. Weiter sollen unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m ausgeführt werden. Hierbei wird seitens der Planung auf § 1 Abs. 6 BauNVO Bezug genommen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (Nr. 1) oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (Nr. 2). § 1 Abs. 6 BauNVO regelt jedoch nur Ausnahmen, die sich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen. Diese sind jeweils in den dritten Absätzen der §§ 2 bis 9 BauNVO geregelt. Hier steht jedoch das Maß und nicht die Art der baulichen Nutzung in Rede, was jedoch nicht dem Normzweck von § 1 Abs. 6 BauNVO entspricht.</p> <p>cc. Weiter findet sich unter 3. die Festsetzung, dass Baugrenzen und Baulinien nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile gelten sollen. Baulinien sind grundsätzlich zwingender Natur. Sie sind in allen Geschossen zu beachten, ein Vor- und Zurücktreten ist nicht zulässig. Baulinien gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche. Ein Kellergeschoss oder eine Tiefgarage dürfen die Baulinien somit nicht, so wie in der vorliegenden Planung vorgesehen, überschreiten. Allerdings können Baulinien für jedes Geschoss gesondert festgelegt werden, sodass hier eine gesonderte Festlegung für die unterirdischen baulichen Anlagen in Betracht kommen könnte.</p>	<p>Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend be- richtigt. Punkt 2 der Textlichen Festsetzungen „Zulässige Grund- fläche“ wird dahingehend korrigiert, dass Überschreitun- gen lediglich im gesetzlich vorgesehenen Maß zulässig sind.</p> <p>Punkt 5 der Begründung wird wie folgt ergänzt: Des Weiteren orientiert sich die Planung am Bestand und der umgebungsorientierten Weiterentwicklung der gesam- ten Konversinsfläche des ehemaligen Zementwerks der unter 1. genannten Plangebiete.</p> <p>Punkt 3 der textlichen Festsetzungen „Überbaubare Grundstücksflächen“ wird entsprechend korrigiert. In der vorliegenden und zwischenzeitlich genehmigten Planung der Firma Pajunk sind keine Bauteile enthalten, die die Baulinien überschreiten.</p>
<p>2. Amt für Brand- und Katastrophenschutz Aus Sicht des Brandschutzes hat das Amt für Brand- und Katastrophenschutz als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.</p>	<p>Zur Kenntnis.</p>

<p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i. V. m. § 15 LBO. - DVGW-Arbeitsblatt W-405, i. V. m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL. <p>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.</p> <p>Die Feuerwehr Geisingen verfügt aktuell über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch wenn sich die Stadt Geisingen aktuell in der Beschaffungsphase des Hubrettungsfahrzeugs befindet, kann zum jetzigen Zeitpunkt - aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten - das nächstgelegene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen eingesetzt werden. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen solange kein Hubrettungsfahrzeug vorhanden ist.</p> <p>Wenn das Hubrettungsfahrzeug erfolgreich in Dienst gestellt wurde, wird sich die Problematik mit dem 2. Rettungsweg in den meisten Fällen erledigt haben. Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren der geplanten Gebäude können im Zweifel weitere Auflagen bzgl. 2. Rettungsweg notwendig werden.</p> <p>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>	<p>In der betreffenden Straße sind 2 Überflurhydranten installiert.</p> <p>Das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr Geisingen ist seit Mai 2022 im Einsatz.</p> <p>Erfolgte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
<p>3. Landwirtschaftsamt</p> <p>Mit Verweis auf die vorhergehende Stellungnahme zur frühzeitigen Anhörung vom 19.05.2020 nimmt das Landwirtschaftsamt im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung im o. g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Aus dem nachgereichten Umweltbericht (Fassung vom 11.01.2021) ist zu entnehmen, dass die meisten notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen am Vorhabenstandort realisiert werden sollen oder über den Beitrag zum Bodenschutzkonzept ausgeglichen werden.</p> <p>Bei der Maßnahme 10 „Maßnahmenflächen für die Goldammer“ ist zum jetzigen Planungsstand weiterhin nicht ersichtlich, auf welchen externen Flächen die notwendige CEF-Maßnahme ihre Umsetzung findet. Es wird diesbezüglich um eine weitere Beteiligung gebeten, wenn bei der notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme in Form der CEF-Maßnahme auf landwirtschaftliche Fläche zurückgegriffen werden muss. Ein darüber hinaus stattfindender Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ersichtlich. Unter Beachtung der o.g. Anmerkungen bestehen keine weitergehenden landwirtschaftlichen Belange gegen das Bebauungsplanvorhaben „DANUVIA81 West – 2. Abschnitt“.</p>	<p>Zur Kenntnis.</p> <p>Die Maßnahme 10 „Maßnahmenflächen für die Goldammer“ wurde bereits ausgeführt. Landwirtschaftlich Flächen wurden hierfür nicht in Anspruch genommen.</p>

<p>4. Naturschutzbehörde Zu diesem Bebauungsplan wurde zuletzt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 10.06.2020 Stellung genommen.</p> <p>Damals wurden seitens der Naturschutzbehörde faunistische Untersuchungen für die Artengruppen Reptilien und Vögel, sowie eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Amphibien nachgefordert. Auch hinsichtlich der Festsetzungen zu Grünflächen und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bestanden Nachforderungen. Ein Umweltbericht lag zum Zeitpunkt der letzten Stellungnahme noch nicht vor.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Abschließend kann dem Bebauungsplan erst zugestimmt werden, wenn die artenschutzrechtliche Beurteilung in ausreichendem Umfang erfolgt, konkrete CEF-Maßnahmen für die Goldammer und ggfs. die Zauneidechsen vorliegen und ergänzende Angaben zur Bilanzierung erfolgt sind.</p> <p>Zu den einzelnen Punkten wird folgendes angemerkt:</p>	<p>CEF = Continuous ecological functionality-measures (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion)</p> <p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde fortgeführt. Die CEF-Maßnahmen für die Goldammer wurden bereits umgesetzt und in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Für die potentiell vorkommende Zauneidechse wurden entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen umgesetzt.</p>
<p>4.1 Artenschutz Im Umweltbericht ist angegeben, dass zusätzlich zur der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung eine weitere Begehung zur Erfassung der Artengruppen Vögel und Reptilien im Juni 2020 erfolgte. Von der Naturschutzbehörde wurde eine faunistische Untersuchung der Artengruppen Reptilien und Vögel gefordert. Hier wurde vorausgesetzt, dass die Kartierungen nach den allgemein anerkannten Methodenstandards, z. B. für Vögel nach Südbeck et al., erfolgt. Dies ist nicht erfolgt, stattdessen ist nochmals eine einmalige Begehung erfolgt. Zu der Begehung fehlen eine Angabe des genauen Datums und der Uhrzeit der Begehung sowie eine Angabe zur Witterung. Grundsätzlich sind die Untersuchungen nachzuholen. Sollte dies nicht möglich sein, kann wie nachfolgend beschrieben verfahren werden. Mindestens sind jedoch noch die o. g. Angaben zu der einmaligen Begehung nachzureichen.</p> <p>Reptilien: Generell ist anzumerken, dass eine einmalige Begehung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als ausreichend erscheint, um das Artenspektrum der Fläche abschließend zu beurteilen. Vor allem bei der Artengruppe der Reptilien kann eine einmalige Begehung pro Jahr nicht dazu herangezogen werden ein Vorkommen dieser Artengruppe trotz Vorkommen geeigneter Habitatstrukturen sicher auszuschließen. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann demnach ein Vorkommen von Reptilien nicht sicher ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen von potenziellen Strukturen für die Überwinterung von Zauneidechsen kann nach aktuellem Kenntnisstand der Naturschutzbehörde nicht sicher ausgeschlossen werden. Hierfür wären mindestens 2 weitere Begehungen bei geeigneter Witterung erforderlich gewesen. In diesem Jahr wären ergänzende Begehungen zur Erfassung der Eidechsen bei geeigneter Witterung noch bis Ende September möglich.</p>	<p>Weitere Begehungen haben stattgefunden.</p> <p>Weitere Begehungen haben stattgefunden.</p>

<p>Auf eine erneute Reptilienerfassung nach den allgemein anerkannten Methodenstandards kann verzichtet werden, wenn auf Grundlage von worst-case-Annahmen Vergrämuungsmaßnahmen für potenziell vorkommende Zauneidechsen umgesetzt werden. Hinsichtlich der Vergrämuung wird darauf hingewiesen, dass diese nur zur Aktivitätszeit der Zauneidechse entweder vor (März, April) oder nach der Eiablagezeit (August, September) möglich ist. Der Eingriffsbereich wäre nach der Vergrämuung mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen, um ein Rückwandern in den Eingriffsbereich zu verhindern.</p> <p>Des Weiteren wären die potenziellen Habitatstrukturen im direkten Eingriffsbereich näher zu beschreiben und darauf einzugehen, ob die ökologische Funktion der ggf. betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf der verbleibenden, südlichen Fläche erhalten bleiben kann. Ggf. sind zusätzlich zur Vergrämuung auch CEF-Maßnahmen erforderlich. Als CEF-Maßnahme bietet sich beispielsweise eine Habitataufwertung entlang der Bahnlinie an.</p> <p>Vögel: Bei der Artengruppe Vögel wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine Brutvogelerfassung nach den fachlichen Vorgaben von Südbeck et al erforderlich gewesen.</p> <p>Aktuell wird mit der Goldammer mindestens eine wertgebende Art im Umfeld der Planung nachgewiesen. Genaue Angaben zum Revierzentrum und zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte fehlen jedoch. Die Aussage, dass eine CEF-Maßnahme für erforderlich angesehen wird lässt jedoch darauf schließen, dass das Revier der Goldammer durch die Umsetzung des Bebauungsplans verloren geht. Sofern eine CEF-Maßnahme für die Goldammer umgesetzt wird, kann auf eine erneute Brutvogelerfassung verzichtet werden. Hinsichtlich der CEF-Maßnahme für die Goldammer sind im Umweltbericht aktuell noch keine konkreten Maßnahmenvorschläge enthalten. Dies ist nachzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die CEF-Maßnahme vor Beginn der Baufeldräumuung umgesetzt und zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein muss.</p> <p>Amphibien: Eine Aussage zur Habitateignung für Amphibien fehlt im Umweltbericht, obwohl dies seitens der Naturschutzbehörde in der letzten Stellungnahme explizit gefordert wurde. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs und daran angrenzend eine hohe Habitateignung für Amphibien, v.a. für Pionierarten wie z. B. die Gelbbauchunke. Hierauf ist in den Unterlagen näher einzugehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind auch für Amphibien zumindest Vergrämuungsmaßnahmen und das Aufstellen eines Schutzzauns erforderlich.</p> <p>Auch auf das Habitatpotenzial für weitere Artengruppen wird nicht in auseichendem Maße eingegangen. Hier wäre z. B. der Nachtkerzenschwärmer als streng geschützte Falterart zu erwähnen, der häufig auf Ruderalflächen vorkommt.</p>	<p>Es wurden umfangreiche Vergrämuungsmaßnahmen für potentiell vorkommende Zauneidechsen in Absprache mit der UNB umgesetzt.</p> <p>Die erforderliche CEF-Maßnahme für die Goldammer wurde in Absprache mit der UNB bereits umgesetzt und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Maßnahme wird sowohl im Umweltbericht als auch in den Textlichen Festsetzungen erläutert.</p> <p>Maßnahmen zur Vergrämuung sowie das Erstellen eines Schutzzaunes wurden durchgeführt.</p>

<p>4.2 Eingriffsregelung Hinsichtlich der bestehenden Ruderalfläche ist eine genauere Beschreibung (Artenzusammensetzung) sowie eine kurze Begründung der Einstufung nach ÖKVO zu ergänzen. Andernfalls kann die Bilanzierung nicht abschließend nachvollzogen werden. Ansonsten ist die Bilanzierung des Schutzgutes Biotope nachvollziehbar.</p> <p>Für das Schutzgut Biotope ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 46.731 ÖP, welches schutzgutübergreifend über das Bodenschutzkonzept der Stadt Geisingen ausgeglichen werden soll. Dem schutzgutübergreifenden Ausgleich kann aus naturschutzfachlicher Sicht prinzipiell zugestimmt werden. Für die fachliche Beurteilung des Bodenschutzkonzepts ist die untere Bodenschutzbehörde zuständig.</p> <p>Die Umsetzung der planexternen Maßnahmen ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt zu sichern. Es um Übersendung eines Vertragsentwurfs gebeten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss erfolgen muss.</p>	<p>Die Ruderalfläche wurde zwischenzeitlich anhand der Artenzusammensetzung genauer beschrieben. Die Textteile werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Bezüglich der Erstellung des Bodenschutzkonzepts läuft im Moment die Einholung von Angeboten bei Fachplanern (Frist 24.04.2023), anschließend werden die einzelnen Flächen untersucht.</p> <p>Die Umsetzung des Bodenschutzkonzepts wurde bereits in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „DANUVIA81 Nord“ gesichert.</p>
<p>4.3 Festsetzungen Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden gem. den Anregungen aus der letzten Stellungnahme der Naturschutzbehörde überarbeitet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die in den Bebauungsplänen Zementwerk West, Mitte und Ost vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Tuttlinger Straße nach aktuellem Kenntnisstand noch nicht umgesetzt wurden.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Die Bepflanzung im Bereich „DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“ wurde bereits ausgeführt. Die Pflanzung der weiteren Bäume entlang der Tuttlinger Straße wird im Zuge der geplanten Sanierung der Straße (2025/2026) erfolgen.</p>
<p>5. Straßenbaubehörde Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Efinger (07461/926-3427), Herr Fehrenbacher (07461/926-3421).</p> <p>Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Gemeindestraße „Tuttlinger Straße“. Die Belange der Straßenbaubehörde sind in diesem Fall nicht betroffen.</p>	<p>Zur Kenntnis</p>
<p>6. Wasserwirtschaftsamt Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802)</p> <p>6.1 Sachgebiet: Kommunales Abwasser Erste Vorgespräche haben bereits stattgefunden. Ein Vorentwurf der Entwässerung liegt allerdings noch nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die laut Abwägung vorgesehene Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im Zuge der Vorlage des Entwässerungskonzepts erfolgt.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wird zu gegebener Zeit eingereicht.</p>
<p>6.2 Sachgebiet: Bodenschutz Den Unterlagen liegt der Umweltbericht vom 11.01.2021 bei. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Schwere des Eingriffes, entsprechend den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts, nachvollziehbar und ordnungsgemäß ermittelt.</p>	<p>Zur Kenntnis.</p>

<p>Beim Schutzgut Boden resultiert ein Kompensationsbedarf von 93.354 ÖP. Das ermittelte Gesamtdefizit (Schutzgut Boden und Tiere/Pflanzen (vgl. Kap. 5.3.2)) wird mit 140.085 ÖP ermittelt. Damit ergeben sich Maßnahmenkosten in Höhe von 35.021 Euro, die als Beitrag zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes (Maßnahme 11) bereitzustellen sind.</p> <p>Die Maßnahme 11 (Beitrag zum Bodenschutzkonzept auf Gemarkung der Stadt Geisingen) wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und wird wie folgt beschrieben: Das Konzept umfasst in Abstimmung mit der Fachverwaltung folgende Leistungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- orientierende Untersuchung von Altlasten verdächtiger Flächen,- vertiefende Detailuntersuchung und Sanierungsvoruntersuchung potentiell belasteter Flächen,- Ermittlung und Sanierung von Flächen, bei denen auf Grund von Bodenbelastungen Handlungsbedarf besteht. <p>Dem Wasserwirtschaftsamt liegen jedoch noch keine Kenntnisse über die Umsetzung der ersten Maßnahmen (Orientierende Untersuchung) vor. Ende September 2021 soll ein Besprechungstermin stattfinden, in dem u. a. dieses Konzept Thema sein wird.</p> <p>Es ist nicht bekannt, dass die Untersuchungsmaßnahmen auf den genannten Flächen schon erfolgt wären. Eine Anrechnung dieser Untersuchungsmaßnahme kann jedoch erst nach Prüfung der noch vorzulegenden Unterlagen (Untersuchungsberichte mit zugehöriger Rechnung) und deren Anerkennung erfolgen. Diese Untersuchungsmaßnahmen müssten nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamtes mit entsprechenden Maßnahmen des Naturschutzes in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert werden, zu dem aus o. g. Gründen derzeit zu den daraus resultierenden Ökopunkten bzw. anerkannten finanziellen Aufwendungen keine konkreten inhaltlichen Angaben gemacht werden können. Alternativ könnte allenfalls der o.g. Betrag von 35.000 Euro, der für diese Maßnahmen durch die Stadt Geisingen bereitgestellt werden muss und eine Frist (maximal 1 Jahr, d.h. z.B. 30.09.2022) bis zu der die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt sein muss, vereinbart werden.</p> <p>Von Seiten des Bodenschutzes wird die empfohlene Dachbegrünung begrüßt.</p> <p>Im Umweltbericht unter Maßnahme 5 und in den planungsrechtlichen Festsetzungen / Hinweise) wurden die Belange des Bodenschutzes entsprechend übernommen und zusätzlich durch die „Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung“ ergänzt. Dies entspricht den weiteren Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes, da durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich wird.</p> <p>Im Umweltbericht wird eine urbane (anthropogene überformte) Fläche im südlichen Teil des Plangebietes (ca. 3.000 m²) angenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bauarbeiten verunreinigter Erdaushub (bodenfremde Beimengungen) angetroffen wird.</p>	<p>Bezüglich der Erstellung des Bodenschutzkonzeptes läuft im Moment die Einholung von Angeboten bei Fachplanern (Frist 24.04.2023), anschließend werden die einzelnen Flächen untersucht.</p> <p>Die Untersuchungen werden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt. Die Maßnahme ist bereits im öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Bebauungsplan „DANUAIVA81 Nord“ enthalten.</p> <p>Zur Kenntnis.</p> <p>Zur Kenntnis.</p> <p>Zur Kenntnis. Bei den Aushubarbeiten wurde keine verunreinigte Erde angetroffen.</p>
--	--

<p>Aufgrund dessen wird um folgende Ergänzung im Umweltbericht (Maßnahme 5) und der planungsrechtlichen Festsetzungen gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Zutagetreten von optischen (z. B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen. - Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer Kontamination besteht, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können. Das Untersuchungsergebnis ist dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, vorzulegen. - Bei einer Flächenneuanspruchnahme durch einen Vorhabenträger von über 0,5 ha (5.000 m²) ist der Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Übersteigt die Flächenanspruchnahme einen Hektar (10.000 m²) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen und zu benennen. <p>Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Architekten, Planer, bodenkundliche Baubegleitung, Bauherren Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren. Die bodenkundliche Baubegleitung ist rechtzeitig, bereits in der Planungsphase, zu beteiligen.</p>	<p>Der Umweltbericht (Maßnahme 5) und die Textlichen Festsetzungen werden um die genannten Punkte ergänzt.</p>
<p>6.3 Sachgebiet: Oberirdische Gewässer</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Die Starkregengefährdung ist von einem fachkundigen Büro zu prüfen. Im günstigen Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt.</p> <p>Liegt eine Gefährdung durch Starkregen vor, entwickelt das Büro auf Grundlage einer Starkregengefahrenkarte Schutzmaßnahmen, die Schäden durch Starkregen verhindern. Die Rahmenbedingungen zur Herstellung dieser Karte sind im LUBW- Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ definiert.</p> <p>Bei der Gefährdungsbetrachtung sind die Außengebietszuflüsse mit zu betrachten.</p> <p>Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.</p>	<p>Zur Kenntnis.</p> <p>Das Büro Wald und Corbe hat für die Stadt Geisingen 2019/2020 umfangreiche Starkregenuntersuchungen durchgeführt und entsprechende Starkregengefahrenkarten erstellt.</p> <p>Die Karten liegen dem LRA vor.</p> <p>Laut diesen Karten liegt für den Bereich des Bebauungsplans „DANUVIA81 West, 2. Abschnitt“ keine Starkregengefährdung vor.</p>
<p>7. Andere Ämter und Fachbehörde des Landratsamtes</p> <p>Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.</p>	<p>Zur Kenntnis</p>

**02 Regierungspräsidium Freiburg
Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz**

Die uns vorliegende Begründung zum Planentwurf umfasst zum Zeitpunkt der Offenlage vier Seiten und geht auf wesentliche Bestandteile der Planung und abwägungserhebliche Belange nicht ein. Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde erfüllt die vorgelegte Begründung damit nicht die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 2a BauGB.

Die Begründung nimmt auch im Zusammenhang mit dem Abwägungsgebot gem. § 1 Abs.7 sowie § 2 Abs. 3 BauGB eine zentrale Rolle ein; demnach ist in der Begründung klar und präzise zu benennen, welche Belange die Gemeinde in die Abwägung einstellt, wie sie sie gewichtet und letztlich miteinander zum Ausgleich bringt. Folglich kann bei der vorliegenden Planung nicht nachvollzogen werden, ob eine ausreichende Abwägung stattgefunden hat.

Aufgrund der fehlenden Auseinandersetzung mit den Bedenken und Anregungen, die wir mittels Stellungnahme vom 07.05.2020 ins Verfahren eingebracht haben, behalten die Punkte 2.1 und 2.3 („Belange der Raumordnung und Landesplanung“) unserer Stellungnahme weiterhin Gültigkeit.

Wir weisen deshalb mit Blick auf Punkt 2.1 unserer Stellungnahme nochmals darauf hin, dass dem betroffenen Grundsatz der Raumordnung – Plansatz 2.7.2, Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel – bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Die angeregte sorgfältige Prüfung und Abwägung ist jedoch ausgeblieben, wie auch die Anmerkung zur Stellungnahme belegt: „Die Stadt Geisingen nimmt die Anregung zur Kenntnis und wird sich zu einem späteren Zeitpunkt mit der Gesamtsituation befassen. Im Bebauungsplan „DANU-VIA81 West, 2. Abschnitt“ wird jedoch auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben verzichtet.“

In diesem Zusammenhang geben wir auch zu bedenken, dass eine Auseinandersetzung mit übergeordneten Planungen (Landes-, Regionalplanung) in den Planunterlagen bzw. in der Begründung bisher gänzlich fehlt.

Punkt 2.3 unserer Stellungnahme bezog sich mit Blick auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 21 m auf die Belange der Ortsbildpflege. Auch dieser Aspekt ist nicht in die Abwägung eingestellt worden.

Zwischenzeitlich hat zwischen Bürgermeister Numberger und dem Regierungspräsidium eine Korrespondenz stattgefunden, um die noch offenen Punkte zu klären.

Die Stadt Geisingen hat sich mit der Thematik der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsprojekte auseinandergesetzt.

Diesbezüglich wird die Begründung wie folgt ergänzt:
Der Regionalplan sieht vor, dass dieser Bereich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Nachdem sich die Stadt in den vergangenen Jahren massiv um die Ansiedlung eines dahingehenden Einzelhandels bemüht hat, ist nicht damit zu rechnen, dass, insbesondere in Bezug auf den fortsetzenden Online-Handel, nicht mehr mit einer diesbezüglichen Ansiedlung zu rechnen ist. Darüber hinaus wird derzeit in der Fortschreibung des Regionalplanes mit der Ausweisung einer Alternativfläche zu rechnen sein.

Weitere Ergänzung zur Begründung:
In Bezug auf die Ortsbildpflege hat sich der Plangeber mit der im Plangebiet vorgesehenen Höhe und Maße der geplanten baulichen Anlagen auseinandergesetzt. Die Belange der Ortsbildpflege wurden betrachtet. So ist die Erdgeschossfußbodenhöhe bei einem Maß von 667,50 und 669,30 m ü. N.N. zu setzen; dies passt sich dementsprechend in die Umgebung ein, da der höchste Punkt in Bezug auf die bestehende Topographie bei 676 m ü. NN beträgt, der tiefste Punkt bei 665 ü. NN. Die geplante Bebauung wird somit in Bezug auf die Tiefe relativ weit in das Erdreich eindringen, so dass das Höhenniveau zu

In Sinne der Rechtssicherheit des Bebauungsplans raten wir in Anbetracht der bestehenden Abwägungsfehler dringend das Nachholen bzw. Ergänzen des Abwägungsvorgangs sowie ggf. die Überarbeitung des Abwägungsergebnisses und damit der Planung an.

Wir weisen darauf hin, dass entsprechend der Regelung des § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich wird.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die planungsrechtliche Festsetzung sowohl privater als auch öffentlicher Grünflächen eine Zweckbestimmung erfordert.

den benachbarten Bauten in westlicher Richtung nur marginal überschritten sein wird, was somit dem Schutz des Ortsbildes und der Umgebungsbebauung angepasst ist. Es sei noch auf die Tatsache verwiesen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft drei Türme mit einer Höhe von ca. 37 Meter und ein Turm mit ca. 51 m existieren, die auf das ehemalige Zementwerk und die derzeitige Aluminiumschmiede zurückzuführen sind, was noch ein weiterer Beitrag für das Ortsbild ist.

6. Flächenverbrauch

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das Ziel der städtebaulichen Planung mit dem landespolitischen Planungsziel eines verminderten Flächenverbrauchs einhergeht, weswegen der Plangeber grundsätzlich die Ansiedlung von Firmen positiv dahingehend begleitet, dass in die Höhe anstatt in die Fläche gebaut wird.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen/Ergänzungen nicht berührt werden, geht die Stadtverwaltung davon aus, dass eine erneute Offenlage nicht erforderlich ist.

Die Festsetzung als Grünfläche ohne genaue Zweckbestimmung führt nach Ansicht der Stadtverwaltung nicht zur Unbestimmtheit, sondern schließt nur die über den allgemeinen Nutzungszweck hinausgehenden speziellen Nutzungen aus (Spannowsky in BeckOK BauGB § 9 Rn. 61 ff.). Da keine über die private Grünfläche hinausgehende planerische Absicht bestand, bedarf es auch nicht der Angabe eines konkreten Nutzungszwecks, wie die Grünfläche im Einzelnen zu nutzen sei und was mit ihr zu geschehen habe (VG München, Urteil v. 31.07.2019 – M 9 K 17.2526).

Geisingen, den 11. April 2023

Martin Numberger
Bürgermeister