

Geisingen – Gutmadingen Bebauungsplan „Ferien auf dem Bauernhof“

Abwägung zur Vorentwurfsoffenlage
Ortschaftsratsitzung am 10.06.2021



Geltungsbereich = 0,46ha

Ostseite: unbebaute Grünfläche

Nordseite: Bauernhof

Südseite: Waldstraße

Verfahrensablauf



Bebauungsplan nach § 8 BauGB

Bisher durchgeführt und beschlossen:

- Verfahren nach §8 BauGB mit zweistufigem Beteiligungsverfahren nach §3(1) und §4(1) sowie §3(2) und §4(2) BauGB
- Aufstellungsbeschluss durch Stadtrat am 23.02.2021
- Zustimmung zu den Vorentwurfsunterlagen am 23.02.2021
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung TöB nach §3(1) und §4(1) BauGB vom 11.03.2021 bis 12.04.2021

Vorab wegen den Stellungnahmen ergänzend bearbeitet:

- *Umweltbericht; die Untere Naturschutzbehörde hat zu dem, dem Vorentwurf beigelegten umweltfachliche Bewertung, die für das ursprüngliche Bauantragsverfahren erstellt wurde, Nachforderungen vorgetragen. Diese wurden wegen dem Brutverhalten / Jahreszeit kurzfristig im Mai beauftragt und noch durchgeführt.*

Nächste Schritte:

- Abwägung der zur Vorentwurfs offenlage vorgetragenen Anregungen und Zustimmung zum Planentwurf
- Entwurfs offenlage nach §3(2) BauGB

Übersicht der Beteiligten Träger öffentl. Belange und Sonstige



IN	Behörde / Institution	Fachbereich	Anhörungseinleitung - Verteilung per							Rücklauf		
			Datum	Post / Papier						Mail	Soll	Ist
)1)2)3)4)5)6			
10	Landratsamt Tuttlingen	Baurechtsamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.04.2021
11	Landratsamt Tuttlingen	Straßenverkehrsamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.04.2021
12	Landratsamt Tuttlingen	Kreisumweltamt / Naturschutzbehörde	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.04.2021
13	Landratsamt Tuttlingen	WWA - "Kommunales Abwasser"	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.04.2021
14	Landratsamt Tuttlingen	WWA - Wasserversorgung / Grundwasser	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
15	Landratsamt Tuttlingen	WWA - Oberirdische Gewässer	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
16	Landratsamt Tuttlingen	WWA - Bodenschutz	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.04.2021
17	Landratsamt Tuttlingen	Kreisbrandmeister	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.04.2021
18	Landratsamt Tuttlingen	Landwirtschaftsamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.04.2021
19	Landratsamt Tuttlingen	Forstamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
20	Landratsamt Tuttlingen	Straßenbauamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.04.2021
21	Landratsamt Tuttlingen	Vermessungsamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.04.2021
22	Landratsamt Tuttlingen	Gewerbeaufsichtsamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
23	Landratsamt Tuttlingen	Gesundheitsamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
24	Landratsamt Tuttlingen	Nahverkehrsamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
25	Landratsamt Tuttlingen	Kreisarchäologie	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
30	Regierungspräsidium Freiburg	Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	24.03.2021
31	Regierungspräsidium Freiburg	Straßenwesen und Verkehr	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	10.03.2021
32	Regierungspräsidium Freiburg	Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
33	Regierungspräsidium Freiburg	Geologisches Landesamt	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	06.04.2021
34	Regierungspräsidium Stuttgart	Landesamt für Denkmalpflege	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
40	Polizeidirektion	Konstanz	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
41	Autobahn GmbH	NL Südwest	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
50	Regionalverband	Schwarzwald-Baar-Heuberg	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	07.04.2021
51	Handwerkskammer	Konstanz	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
52	Industrie- und Handelskammer	Schwarzwald-Baar-Heuberg	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
53	Naturpark Obere Donau		09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	06.04.2021
60	ED-Netze GmbH	Energieversorger	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
61	Vodafone BW GmbH	Kabelnetzbetreiber	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	12.04.2021
62	Deutsche Telekom	Netzproduktion GmbH	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
63	terranets bw GmbH	Fernleitungsnetzbetreiber Erdgas	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.03.2021
64	bnNetze GmbH	Energieversorger	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	25.03.2021
70	Gemeinde Immendingen	Gemeindeverwaltung	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
71	Stadt Engen	Stadtverwaltung	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	25.03.2021
72	Stadt Tengen	Stadtverwaltung	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
73	Stadt Hüfingen	Stadtverwaltung	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
74	Stadt Donaueschingen	Stadtverwaltung	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	09.03.2021
75	Stadt Bad Dürkheim	Stadtverwaltung	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	-
76	Stadt Blumberg	Stadtverwaltung	09.03.2021							09.03.2021	12.04.2021	10.03.2021

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 10 (Landratsamt, Baurechtsamt)

Im Übrigen wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, bei der nächsten anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werde das betreffende Sondergebiet separat ausgewiesen. Hierdurch gibt die Gemeinde zu erkennen, dass die Entwicklung für das Gemeindegebiet gerade nicht abgeschlossen ist.

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach erforderlich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne, die im Parallelverfahren aufgestellt werden und vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden sollen, der Genehmigung des Landratsamtes Tuttlingen gem. § 10 Abs. 2 BauGB bedürfen.

è der Bebauungsplan wird nach Verfahrensabschluss zur Genehmigung beim LRA eingereicht.

Von Seiten der unteren Baurechtsbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich des Bebauungsplanverfahrens „Ferien auf dem Bauernhof“.

Es wird jedoch darum gebeten, die besondere Zweckbestimmung sowie die Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in den Planunterlagen darzustellen und festzusetzen.

è Sondergebiet war und bleibt in den Planunterlagen eingetragen und dargestellt

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 11 (Landratsamt, Straßenverkehrsamt)

Das Landratsamt Tuttlingen als Untere Straßenverkehrsbehörde hat zum vorliegenden Vorentwurf keine Einwendungen, sofern folgende Auflagen festgelegt werden:

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 Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).

è Die Auflagen des Straßenverkehrsamts werden in den textl. Festsetzungen berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 12 (Landratsamt, Naturschutz)

Bei der Beurteilung des Einzelbauvorhabens hatte die Naturschutzbehörde bereits Bedenken gegen den Standort des geplanten Vorhabens geäußert.

Diese Bedenken bestehen weiterhin. Es ist aus naturschutzfachlicher Sicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und einer Zerschneidung der bestehenden Freifläche auszugehen. Außerdem rückt die Bebauung an die naturschutzfachlich sehr hochwertigen Flächen im Bereich des Waldrandes im Osten heran. Der aktuell bestehende Pufferbereich zwischen Schutzgebietskulisse und Ortsbebauung wird durch das Bauvorhaben stark eingeschränkt. Aus ökologischer Sicht sollte das Vorhaben daher an einen Standort mit direktem Bezug zur Ortslage verlegt werden. Da aber keine konkrete Schutzgebietskulisse betroffen ist, können die genannten Bedenken gegen das Vorhaben zurückgestellt werden, sofern die sonstigen öffentlichen Belange nicht entgegenstehen.

è zwischen Waldrand und Gebietsstandort verlaufen 2 Freileitungen mit 1x20 kV u. 1x380 kV. Die Freileitungen prägen das Landschaftsbild dominant. Zudem ist der Eingriff auf einer intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen, so dass das Landschaftsbild aufgelockerter und i.V.m. den vorgesehenen Bepflanzungen insgesamt ansprechender wird.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 12 (Landratsamt, Naturschutz)

6.1. Schutzgebiete

...Durch einen Fachgutachter ist daher eine Natura 2000-Vorprüfung auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung zu erstellen. Für die Vorprüfung ist das Formblatt „Natura 2000-Vorprüfung“ zu verwenden, dass unter nachfolgendem Link heruntergeladen werden kann: <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/naturschutz/schutzgebiete/natura-2000-gebiete>

Bei der Vorprüfung ist auch das Naturschutzgebiet Nr. 3.280 „Albtrauf Baar“ zu berücksichtigen.

è Die Anforderungen der Naturschutzbehörde wurden vom Umweltgutachter bearbeitet und die Umweltaspekte zum Planentwurf beigelegt.

...Die betroffene Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks „Obere Donau“. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 der Naturparkverordnung vom 14.06.2005, ergänzt am 23.03.2018, bedürfen Handlungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, gemäß § 5 Abs. 1 der Naturparkverordnung der Erlaubnis. Dies gilt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Naturparkverordnung insbesondere für die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung...

è Die Anforderungen der Naturschutzbehörde wurden vom Umweltgutachter bearbeitet und die Umweltaspekte zum Planentwurf beigelegt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 12 (Landratsamt, Naturschutz)

6.3. Eingriffsregelung

...Gemäß § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB ist hierfür ein Umweltbericht zu erstellen, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Da die Planung für den Bebauungsplan im Vergleich zum Einzelbauvorhaben teilweise überarbeitet wurde, kann die in diesem Zuge bereits vorgelegte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht direkt übernommen werden und ist entsprechend zu überarbeiten.

Die Freifläche zwischen Ortsrand und dem weiter östlich vorkommenden Waldrand mit vorgelagertem naturschutzfachlich hochwertigem Magergrünland würde durch die Bebauung zerschnitten. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die Beeinträchtigungen sind durch eine landschaftsangepasste Eingrünung und Einbindung in die bestehenden Randstrukturen soweit wie möglich zu minimieren...

- è Die Anforderungen der Naturschutzbehörde werden vom Umweltgutachter bearbeitet und die Umweltaspekte zum Planentwurf beigelegt.
- è Eine landschaftsgerechte Eingrünung und Einbindung in die bestehenden Randstrukturen ist sowieso geplant

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 13 (Landratsamt, WWA - Kommunales Abwasser)

Nach der Begründung zum Bebauungsplan soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Die Detailplanung mit den notwendigen Nachweisen muss im Vorfeld noch mit uns abgestimmt und aufgrund der aktuellen Gesetzeslage wasserrechtlich genehmigt werden.

Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplanes oder ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung mit aufgenommen werden.

Bei der z.Zt. in Überarbeitung befindlichen Regenwasserkonzeption des GVV Immendingen-Geisingen ist dieses Gebiet entsprechend in Ansatz zu bringen

è Die Anregungen des WWA werden i.Z.d fachtechnischen Planungen umgesetzt. Dem Bauantrag wird ein "Entwässerungsantrag" beigestellt und die ggfls. notwendigen wasserrechtlichen Verfahren eingeleitet.

è Das Gebiet wird von der Stadt bei der Regenwasserkonzeption mit berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 16 (Landratsamt, WWA – Bodenschutz)

...In den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 13 und Nr. 14 und unter C Hinweise werden bereits bodenschutzbezogene Belange benannt.

Darüber hinaus gelten nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen. Diese sind in den Festsetzungen oder den Hinweisen zum Bebauungsplan aufzunehmen/ergänzen, und deren Berücksichtigung durch die Planungsbüros bzw. die Bauherren sicherzustellen.

- è Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bzw. wurden in den Festsetzungen berücksichtigt und entsprechend Einschrieb im Umweltbericht übernommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 21 (Landratsamt, Vermessungsamt)

Durch die geplante Bebauung werden die Restflächen der privaten Flurstücke 205 und 204 von der Erschließung abgeschnitten. Aus den vorgelegten Unterlagen ist es nicht ersichtlich bzw. zu entnehmen, wie die abgeschnittenen Grundstücksresten erschlossen werden. Wir empfehlen, die Erschließung der angeschnittenen Grundstücke sicherzustellen.

è Die Eigentumsverhältnisse bzw. Nutzungsrechte werden so geregelt, dass die Erschließung der verbleibende Restflächen gesichert bleibt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 30 (RP, Raumordnung u.a.)

'Die vorgelegten Planunterlagen bzw. Projektinformationen enthalten u.E. bislang jedoch noch keine zwingenden bzw. ausreichenden Argumente dafür, dass bzw. warum das geplante Sondergebiet nur am nunmehr ausgewählten Standort realisiert werden kann. Auch ist die für das Vorhaben ins Auge gefasste Fläche selbst offenbar noch nicht vorbelastet. Aus unserer Sicht ist es daher zweifelhaft, ob die o.g. Voraussetzungen bei dem nun abgegrenzten Standort tatsächlich gegeben ist.

Um eine Verletzung des Planzieles 3.1.9 LEP sicher ausschließen zu können und die Genehmigungsfähigkeit des bebauungsplanentwurfes nicht zu gefährden, regen wir daher dringend an, das geplante Sondergebiet an einen siedlungsstrukturell günstigeren Standort in unmittelbarem Anschluss an die zusammenhängende Ortslage oder aber zumindest an den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen betrieb zu verlagern.

Da das Sondergebiet ausdrücklich "Ferien auf dem Bauernhof" ermöglichen soll, wäre u.E. hierbei dann ggf. eine evtl. Immissionsbelastung (bspw. durch die von einem Bauernhof üblicherweise ausgehenden Gerüche oder Geräusche) zu akzeptieren.

è Die Begründung wird ergänzt um den ausgewählten Standort zu begründen. Wesentliche Punkte sind: es braucht wegen der primären landw. Entwicklung genügend Flächenpuffer, der landwirtschaftliche Betrieb i.V.m. der Ferienwohnanlage muss aus Unfallaspekten Abstand gewahrt bleiben, der Abstand zu den oberhalb vom Hof liegende Privatgebäuden, die nicht mit dem Hof verknüpft sind, ist zu wahren und der vorgesehene Standort kann das bislang wg. den Freileitungen beeinträchtigte Landschaftsbild aufgelockert werden

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 50 (Regionalverband)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind für das Plangebiet landwirtschaftliche Vorrangfluren ausgewiesen (schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft gem. PS3.2.2 als Grundsatz der Raumordnung). Daher möchten wir Sie bitten, die Belange der Landwirtschaft im Zuge der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigen.

è Wird beachtet; Standortauswahl und Nutzungsausweisung erfolgte in vorlaufendem intensiven Austausch mit dem Landwirtschaftsamt und wird von diesem befürwortet; ein Nutzungskonflikt mit den Zielend er Raumordnung ist dort nicht zu erkennen.

Darüber hinaus ist für den südöstlichen Randbereich des Plangebiets (Bereich der geplanten Parkfläche) ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege als Ziel der Raumordnung ausgewiesen (Saumstrukturen, hier Feldhecken und Feldgehölze). Diese Festlegung nach Plansatz 3.2.1 des Regionalplans ist zu beachten. In diesem Zusammenhang bitten wir Sie zu prüfen, ob das Vorhaben möglicherweise nicht etwas weiter westlich umgesetzt werden könnte...

è Die Sensibilitäten zur Saumstrukturen wie Feldhecken wurden umweltfachlich durch den Umweltgutachter aufgenommen und durch die vorgesehenen Maßnahmen als solche sogar noch verbessert / verstärkt

Abwägungsvorschlag der Verwaltung



Nr. 53 (Naturpark Obere Donau)

Solange noch kein Umweltbericht vorliegt, kann von Naturparkseite hier nur eine vorläufige Stellungnahme abgegeben werden. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist daher nötig. Besonders zu prüfen sind mögliche Konflikte durch die Lage im Vogelschutzgebiet Baar sowie auch mögliche Auswirkungen auf das sich weiter südlich anschließende FFH-Gebiet und die Biotopflächen entlang der Waldstraße (Gehölzstreifen und Wassergraben).

.....Aufgrund der siedlungsnahen Lage des Gebiets und der bisherigen großflächigen und intensiven ackerbaulichen Nutzung ist jedoch wahrscheinlich davon auszugehen, dass sich keine unüberwindbaren naturschutzfachlichen Probleme ergeben werden, näheres muss aber dem Umweltbericht überlassen bleiben.

Aus Naturschutzsicht wäre es zu begrüßen, wenn über die bisherigen Vorgaben hinaus, höhere ökologische Standards definiert würden (z. B. auch verbindliche Dachbegrünung bei Garagen, verbindliche thermische Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Regenwassernutzung für Toiletten, Niedrig- oder Nullenergiestandard der Häuser etc.)...

- è Für die Entwurfsoffenlage wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz den Unterlagen beigelegt um die genannte Thematik zu behandeln und die Standortauswahl als gesetzeskonform und umsetzbar zu bestätigen.
- è Der Umweltbericht wurde mittlerweile erarbeitet und bestätigt das erwartete Ergebnis

Notwendige Beschlüsse

- Abwägung der zur Vorentwurfsoffenlage eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Entwurfsoffenlage am 10.06.2021 in der Ortschaftsratsitzung in Gutmadingen und am 15.06.2021 in der Gemeinderatsitzung in Geisingen
- Zustimmung zum Planentwurf durch den Ortschafts- und Gemeinderat



Änderung zum Vorentwurf:

- Ausweisung der Umweltmaßnahme K1: Baum- und Heckenpflanzungen planintern.
- Ausweisung der Kompensationsmaßnahme K2: Entwicklung von artenreichen Wiesen, planintern.
- Kompensationsmaßnahme K3: Grünlandextensivierung und Pflanzung von Streuobstbäumen, planextern auf dem Flurstück 1562

Weiterer Verfahrensablauf



- Entwurfsoffenlage ca. KW 26 – KW 31
- Ggf. öffentlich-rechtlicher Vertrag wg. der planexternen Kompensationsmaßnahme K3 auf Flurstücksnummer 1562
- Abwägung der zur Entwurfsoffenlage eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss ca. im September 2021



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
