

- gebäudeplanung
- stadtplanung
- tragwerksplanung
- wärmeschutzplanung
- generalplanung
- bauleitung
- sigeko
- gutachten

architekt thomas kreuzer
dipl.-ing.(uni) + dipl.-ing.(fh)

www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

fon +49 (07704) 911-91
fax +49 (07704) 911-92



architektur-k tuttlinger str. 2 78187 geisingen

thomas.kreuzer@architektur-k.de

+49 (07704) 911-93

datum: 15.04.2016

Bebauungsplanverfahren Zementwerk West, Geisingen

Auswertung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise

Zusammenfassung: Sitzungsvorlage vom 14.03.2016 und Tischvorlage vom 05.04.2016

A) Information der Öffentlichkeit durch Planeinsicht, Anhörung bzw. Äußerungsmöglichkeit vom 01.02.2016 bis 29.02.2016

Ergebnis:

keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise

B) Gelegenheit für die Behörden und TÖB zur Stellungnahme vom 01.02.2016 bis 29.02.2016

Ergebnis:

2 Bedenken, 6 Anregungen und 9 Hinweise

(vgl. beigefügte Übersicht – Anhörung Behörden und TÖB)

Landratsamt TUT, Landwirtschaftsamt: Hinweis Nr. 01.1

Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes von 30.450 m² ist im Flächennutzungsplan des GVV Immendingen- Geisingen vollumfänglich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Es wird fast ausschließlich auf die anthropogen überprägten Areale des ehemaligen Geisinger Zementwerkes zurückgegriffen. Lediglich im Nordwesten werden geringfügig über den „Gemeinsamen Antrag“ geförderte Ackerflächen (15 ar; Flurstücke Nr. 2082, 2083, 2084; Bewirtschafter Bossert GbR – Donaueschingen) sowie eine mit Bäumen bestandene, gemulchte Wiesenfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung (46 ar, Flurstücke Nr. 2057, 2081, 2082, 2083) beansprucht.

So die Erschließung aller ackerbaulich genutzten Flurstücke (auch der Flurstücke Nr. 2082-2084) im Gewann Walburgöschle weiterhin gesichert wird und keine externen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen geplant werden, bestehen von Seiten des Landwirtschaftsamtes keine Bedenken zum vorgelegten Bebauungsplan.

Erläuterung zu Hinweis Nr. 01.1

Die Fl.st.Nr. 2081 bis 2084 gibt es nicht mehr. Die landwirtschaftlichen Grundstücke wurden neu zugeschnitten und unter der Fl.st.Nr. 2057 zu einem Grundstück zusammengefasst. Eigentümer der Fl.st.Nr. 2057 ist die Stadt Geisingen. Über die neue Situation wurde der Pächter bereits von der Stadtverwaltung (Thomas Schmid) informiert. Auf Fl.st.Nr. 2057 sind keine externen Kompensationsmaßnahmen geplant. Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück wird durch die neu geplante Stichstraße erschlossen.

**Landratsamt TUT, Straßenverkehrsamt:
Hinweis Nr. 01.2**

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan. Bei der Detailplanung des Anschlusses an die alte Bundesstraße wird jedoch um Beteiligung gebeten.

Erläuterung zu Hinweis Nr. 01.2

Das von der Stadt Geisingen beauftragte Ingenieurbüro Kühnle wird die Detailplanung des Anschlusses der Erschließungsstraße an die Tuttlinger Straße mit der Straßenverkehrsbehörde / dem Straßenbauamt abstimmen.

**Landratsamt TUT, Amt für Brand- und Katastrophenschutz:
Hinweis Nr. 01.3**

Gegen das obige Bebauungsplanverfahren werden seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz keine Einwände erhoben, wenn folgende Punkte bei der weiteren Planung beachtet werden:

1. Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W405 (3.200 Liter/Min) zu dimensionieren.
2. Es sind mindestens 2 Überflurhydranten nach DIN EN 14384 mit Abgängen der Größe A, B, B an geeigneter Stelle aufzustellen.

Erläuterung zu Hinweis Nr. 01.3

Die Löschwasserversorgung ist gesichert (vgl. Schriftverkehr mit Kreisbrandmeister Hagen vom 06.01.2013 und 1301.2016). Es sind 4 Überflurhydranten geplant (vgl. B-Plan-Entwurf).

**Landratsamt TUT, Naturschutzbehörde:
Bedenken Nr. 01.4****Umweltbericht Punkt 7.4 – Artenschutzrechtliche Relevanz**

Die Relevanzprüfung stellt bei der Artengruppe der Vögel fest, dass die Fläche derzeit keine Bedeutung als Bruthabitat hat. Aufgrund der Beobachtungen der letzten drei Jahre kann diese Aussage nicht bestätigt werden.

Dem Landratsamt Tuttlingen wurde im März 2015 mitgeteilt, dass erstmalig 2013 der Flussregenpfeifer in dieser Brachfläche festgestellt wurde. In 2014 konnte ein Flussregenpfeiferpaar mit Bruterfolg beobachtet werden. Auch 2015 war ein Paar mit Bruterfolg im Gebiet anzutreffen. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu vermeiden, muss im Frühjahr 2016 eine ornithologische Untersuchung des Geländes erfolgen und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.

Aufgrund der potenziellen Eignung der Industriebrache und der angrenzenden Bahnlinie werden Reptilienvorkommen nicht völlig ausgeschlossen. Eine nähere Untersuchung dieser Tiergruppe wird daher ebenfalls für erforderlich gehalten.

Umweltbericht Punkt 11 - Eingriffs-Kompensationsbilanz

Beim Schutzgut Pflanzen/Biotope stimmt die Ermittlung des Eingriffs in Tabelle 7 nicht mit dem Bestandsplan überein. Im Bestandsplan ist sowohl entlang der östlichen als auch der südlichen Grundstücksgrenze ein ca. 10 m breiter Streifen als grasreiche Ruderalvegetation (Biotoptyp Nr. 35.64) enthalten, der in der Eingriffsermittlung nicht auftaucht und dort vermutlich der ehemaligen Industriefläche zugeschlagen wurde. Da es sich dabei um einen höherwertiger Biotoptyp als die Brachfläche handelt, ist die Ruderalvegetation auch in der Eingriffsermittlung im Bestand mit mind. 10 ÖP zu berücksichtigen.

Auch bei der Industriebrache ist die im Bestandsplan unterschiedliche Darstellung in die Eingriffsbewertung nicht übernommen. Im Bestandsplan wird zwischen völlig versiegelter Straße oder Platz (Biotoptyp Nr. 60.21) und ehemaliges Industriegebiet verdichtet, geschottert mit Abbruchmaterialien (Biotoptyp 60.21/60.23) unterschieden. In der Eingriffsbewertung ist diese Fläche zur Industriebrache mit der Bewertung 1 ÖP zusammengefasst.

Nach einer örtlichen Begehung können wir dieser Bewertung nicht folgen. Bei der Brachfläche handelt es sich um einen unbefestigten Platz mit spärlichem Pflanzenbewuchs, der dem Biotoptyp Nr. 60.24 zuzuordnen und mit 4 ÖP zu bewerten ist.

Die Eingriffsermittlung ist entsprechend anzupassen. Der Ausgleichsbedarf erhöht sich dadurch.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Laut dem Umweltbericht S. 38 wird für den Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erarbeitet. Die Maßnahme ist in Art, Umfang und Lage detailliert zu beschreiben und zu bewerten. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Tuttlingen zu sichern ist. Der Vertragsabschluss muss vor Satzungsbeschluss erfolgen. Sollte der Ausgleich über eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde, wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, erfolgen, ist auch hier die Maßnahmenbeschreibung und -bewertung sowie ein aktueller Kontoauszug des Ökokontos vorzulegen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzgebote in den angrenzenden Bebauungsplänen „Zementwerk-Mitte“ und „Zementwerk-Ost“ noch nicht umgesetzt wurden. Nachdem die Flächen schon bebaut wurden, wird um eine zeitnahe Umsetzung der Pflanzgebote gebeten.

Abwägung zu den Bedenken Nr. 01.4

Es wurde festgestellt, dass die Stadtverwaltung Geisingen bisher nicht über das Vorkommen des Flussregenpfeifers von der Naturschutzbehörde informiert worden war, obwohl hierüber der Naturschutzbehörde seit März 2015 eine Fotodokumentation vorliegt. In Folge dessen konnte dieser Sachverhalt im Umweltbericht nicht aufgenommen und bearbeitet werden.

Aus diesem Grund fand am 29.03.2016 ein Ortstermin mit der Naturschutzbehörde statt. Bei diesem Termin wurden erstmals Fotos vom Flussregenpfeifer auf dem Gelände gezeigt. Die Anwesenden fanden eine einvernehmliche Lösung, so dass einerseits die geplanten Baumaßnahmen (Pajunk D1 und Erschließungsmaßnahmen der Stadt Geisingen) in 2016 durchgeführt werden können und andererseits auch die Natur- und Artenschutzbelange Berücksichtigung finden.

Eine Untersuchung möglicher Reptilienvorkommen wird im Frühjahr/Sommer 2016 durchgeführt.

Die Eingriffs-Kompensationsbilanz für das Schutzgut Pflanzen/Biotope wird im Umweltbericht entsprechend angepasst.

Die Pflanzgebote in den angrenzenden Bebauungsplänen „Zementwerk-Mitte“ und „Zementwerk-Ost“ können erst nach der Sanierung der Tuttlinger Straße umgesetzt werden. Die Sanierungsplanung der Tuttlinger Straße sieht eine Erhöhung des Straßenniveaus vor, damit die nördlichen Flächen bis zur A 81 vernünftig erschlossen werden können.

Landratsamt TUT, Wasserwirtschaftsamt:

1. Sachgebiet: Kommunales Abwasser Bedenken Nr. 01.5

Das vorgesehene Baugebiet „Zementwerk West“ ist sowohl im „Generellen Kanalisationsplan (GKP)“ der Stadt Geisingen aus dem Jahre 1976/80 als auch bei der Erschließungsplanung „Zementwerk Ost“ aus dem Jahre 2007/08 (Wasserrechtlichen Entscheidung des Landratsamtes Tuttlingen vom 23.06.2008) nicht erfasst. Nach III Ziffer 4 dieser Entscheidung sind noch ergänzende Unterlagen für diese Erschließung vorzulegen. Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert.

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Entwässerung modifiziert ausgeführt werden, d.h. das Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Die notwendigen hydraulischen Nachweise sind mit uns abzustimmen und wasserrechtlich zu genehmigen. Im Zuge dieser Nachweise sollte über Dachbegrünung nachgedacht werden.

Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan 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 vom 22.03.1999 mit aufgenommen werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den wasserrechtlich genehmigten „Generellen Kanalisationsplan (GKP)“ aus dem Jahre 1976/80, der auch in Bezug auf die Eigenkontrollverordnung dringend einer Überarbeitung bedarf.

Abwägung zu den Bedenken Nr. 01.5

In Absatz 1 wird ausgeführt, dass das vorgesehene Baugebiet „Zementwerk West“ weder im generellen Kanalisationsplan (GKP) der Stadt Geisingen aus dem Jahre 1976/80 erfasst sei, noch dass bei der Erschließungsplanung „Zementwerk Ost“ aus dem Jahr 2007/08 (Wasserrechtliche Entscheidung des Landratsamtes Tuttlingen vom 23.06.2008) enthalten wäre.

Das Ingenieurbüro Kühnle hatte im Vorgriff auf mögliche Erweiterungen eine Gesamtfläche von 12 ha (Zementwerk Ost 6,7 ha, Erweiterungen 5,3 ha) für die Bemessung von Trennbauwerk und Sedimentationsabscheider berücksichtigt. In dieser Fläche sind sowohl die Abschnitte „Zementwerk Ost“, „Zementwerk Mitte“ als auch „Zementwerk West“ enthalten. Ebenso wurden die zuleitenden Kanaldimensionen hierfür ausgelegt.

Vgl. nachstehende Ausschnitte aus dem Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsantrag „Zementwerk Ost“:

Qrkrit für die Bemessung des Absetzbeckens

Industriegebiet Ost: QrKrit = 6,7 ha · 0,65 · 30 l/(s·ha) = 132 l/s

Industriegebiet Ost und West : QrKrit = 12,0 ha · 0,65 · 30 l/(s·ha) = 237 l/s

Q Trennbauwerk und Entlastung

Industriegebiet Ost: Q = 928 l/s - 132 l/s = 796 l/s

Industriegebiet Ost und West : Q = 1.662 l/s - 237 l/s = 1.425 l/s

Auf die früher vorgelegten Unterlagen im Rahmen der Erschließungsplanungen „Zementwerk Ost“ und „Zementwerk Mitte“ wird hingewiesen. Im Zuge der Erschließungsplanung „Zementwerk West“ werden dem Wasserwirtschaftsamt die Nachweise und Planunterlagen zur Sichtung und Prüfung vorgelegt.

Eine Verpflichtung zur Dachbegrünung wird in den B-Plan nicht aufgenommen. Das hat folgenden Grund: Die Dachflächen werden für Solaranlagen zur Eigenstromerzeugung genutzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen sollten die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 nicht als generelle Regelungen aufgenommen werden, weil durch den vorbelasteten Boden eine Regenwasserversickerung nicht in jedem Fall zulässig ist. Aus diesem Grund werden im Textteil unter Nr. 11 (Entwässerung / Regenwasser) für diese örtlichen Verhältnisse spezielle Vorgaben festgelegt.

Eine Überarbeitung des wasserrechtlich genehmigten generellen Kanalisationsplanes (GKP) aus dem Jahre 1976/80 berührt nur indirekt dieses B-Plan-Verfahren. Selbstverständlich werden aber die wasserrechtlichen Bauwerke der B-Pläne „Zementwerk Ost, Mitte und West“ bei einer künftigen Überarbeitung des GKP in diesen integriert.

2.Sachgebiet: Wasserversorgung und Grundwasserschutz Anregung Nr. 01.6

Wasserversorgung

Nach unserer Kenntnis verläuft im Bereich des Planungsgebietes eine Versorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Aitrachtal. Wir bitten, die genaue Lage der Leitung zu überprüfen.

Erläuterung zur Anregung Nr. 01.6

Die im Schreiben angesprochene Versorgungsleitung obliegt nicht mehr dem Zweckverband Wasserversorgung Unteres Aitrachtal, sondern ist mittlerweile Bestandteil des Wasserversorgungsnetzes der Stadt Geisingen. Die Leitung ist räumlich nicht berührt. Eine Überprüfung, wie angeregt, wird nochmals durchgeführt.

Hinweis Nr. 01.7

Grundwasser

Das geplante Baugebiet liegt in der Talau der Donau. Anhand von Grundwasserstandsdaten im Bereich des Baugebietes „Zementwerk Ost“ ist von mittleren Grundwasserständen im Bereich von 2,5 bis 3 Meter unter Gelände auszugehen. Laut Hochwassergefahrenkarte können die Grundwasserstände bei Hochwasserereignissen bis knapp unter Geländeniveau ansteigen. Wir empfehlen daher, auf eine Unterkellerung der Gebäude grundsätzlich zu verzichten.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Fall einer Grundwasserfreilegung im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung dies dem Landratsamt Tuttlingen - untere Wasserbehörde anzuzeigen ist. Für Maßnahmen zur Grundwasserhaltung ist ggf. beim Landratsamt Tuttlingen – untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Erläuterung zu Hinweis Nr. 01.7

Hinweise zum Hochwasser / Grundwasser wurden stehen bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Textteil, Stand vom 28.01.2016, Seite 8,).

3. Sachgebiet: Altlasten Anregung Nr. 01.8

Das Gelände wurde nach dem Abbruch teilweise mit Recyclingmaterial modelliert. Wir empfehlen dieses Material auch im Zuge der neuen Bebauung vor der Abdeckung mit Oberboden und der Eingrünung zur Modellierung des Baugrundstücks zu verwenden.

Erläuterung zur Anregung Nr. 01.8

Der Hinweis „Bodenschutz“ steht bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Textteil, Stand vom 28.01.2016, Seite 8,).

4. Sachgebiet: Bodenschutz Anregung Nr. 01.9

Eingriff/ Ausgleich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich weitestgehend auf ursprünglich beanspruchter und versiegelter Fläche. Für diese Fläche wird von Seiten des Bodenschutzes kein Ausgleich erforderlich. Ausschließlich für die Flächenneuanspruchnahme (7.300 m²) wird ein Ausgleich erforderlich.

Im Umweltbericht vom 28.01.2016 wird der Eingriff für diese Flächenneuanspruchnahme ordnungsgemäß ermittelt. Wenn für diesen Bereich tatsächlich eine 80 %-ige Überbauung zur Ausführung kommen soll, resultiert für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 46.720 ÖP.

Wird berücksichtigt, dass im Bereich der bisher bereits beanspruchten Fläche, künftig 20 % der Fläche nicht versiegelt und somit sozusagen eine rekultivierte Fläche hergestellt werden könnte, kann von einer Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen ausgegangen werden. Hierfür könnte der anfallende Boden (Unterboden/Oberboden) aus der Flächenneuanspruchnahme verwendet werden. Dann könnte bei einer Fläche von 4.660 m² ein Ausgleichsplus von mind. 37.280 ÖP erlangt werden.

Für das verbleibende Defizit von knapp 10.000 ÖP ist ein schutzgutübergreifender Ausgleich beim Schutzgut Arten und Biotope vorgesehen. Falls von Seiten des Naturschutzes der Ermittlung der Kompensation zugestimmt werden kann, bestehen bezüglich einem schutzgutübergreifenden Ausgleich unsererseits keine Bedenken. Wir bitten um Prüfung unserer Anmerkungen und gegebenenfalls um Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichbilanz und deren Wiedervorlage im weiteren Verfahren.

Erläuterung zur Anregung Nr. 01.9

Die Anregungen werden bei der Überarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Die Eingriffs-Kompensationsbilanz für das Schutzgut Boden wird entsprechend überarbeitet.

Hinweis Nr. 01.10

Bodenschutz

Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen haben Vorrang. Diesbezüglich verweisen auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen sowie auf die Vorgaben der DIN 19731).

Zur Ergänzung weisen wir auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, hin.

Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

Abwägung zum Hinweis Nr. 01.10

Der Hinweistext „Bodenschutz“ wird wie folgt ergänzt:

Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen haben Vorrang. Die Vorgaben der DIN 19731 und das Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) sind zu berücksichtigen. Auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen wird hingewiesen (siehe Homepage des Landratsamtes TUT, Volltextsuche „Erdaushub“.)

**Regierungspräsidium Freiburg, -Referat 21- Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz:
Anregung Nr. 06.1**

Nach Grundsatz 3.1.10 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) muss bei der Siedlungsentwicklung auch den Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen werden. Das Plangebiet liegt nach unserem Raumordnungskataster jedoch unweit des südlich der Bahnlinie ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes "Donau", das hier auch in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Schwarzwald- Baar-Heuberg als "schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft" (hier: Überschwemmungsgebiet) i. S. d. Planzieles 3.2.5 Regionalplan erfasst wurde. Obwohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes nach Ziffer 7.6 des Umweltberichtes selbst offenbar nicht hochwassergefährdet ist, regen wir in dieser Hinsicht deshalb eine enge Abstimmung der Planung mit den zuständigen Fachbehörden an. Der ebenfalls in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Schwarzwald- Baar-Heuberg südlich der Bahnlinie festgelegte "regionale Grünzug" im Sinne des Planzieles 3.1 Regionalplan wird von der Planung hingegen weder direkt noch indirekt berührt, so dass in diesem Zusammenhang keine raumordnerischen Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Erläuterung zur Anregung Nr. 06.1

Die Planung wird mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt (vgl. Hinweis 01.7)

Anregung Nr. 06.2

Das geplante Industriegebiet liegt nur ca. 25 m nördlich des sich südlich der Bahnlinie erstreckenden Vogelschutzgebietes "Baar".

Nach den Grundsätzen 1.9 und 5.1.1 Abs. 1 LEP sind jedoch Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen eventueller unvermeidbarer Eingriffe auszugleichen.

Wir regen insoweit deshalb eine enge Abstimmung der Planung auch mit den zuständigen Naturschutzbehörden an.

Erläuterung zur Anregung Nr. 06.2

Die Planung wird mit der Naturschutzbehörde abgestimmt (vgl. Abwägung zu Nr. 01.4)

Hinweis Nr. 06.3

Wie auch aus den Ausführungen unter Ziffer 7.5 des Umweltberichtes hervorgeht, ist es aufgrund der industriellen Vornutzung des Plangebietes offenbar nicht ausgeschlossen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes noch Altlasten oder sonstige Bodenbelastun-

gen befinden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang daher auf Grundsatz 4.3.5 LEP, wonach von Altlasten ausgehende Gefährdungen ggfs. rechtzeitig zu beseitigen wären.

Abwägung zu Hinweis Nr. 06.3

Aus der Stellungnahme des Landratsamtes, Sachgebiet Altlasten, vom 07.03.2008 geht hervor, dass die Fläche nicht mehr altlastverdächtig ist, nachdem das Gelände im Zuge des Rückbaus des Zementwerks auf Altlasten untersucht und die Gebäude und befestigten Flächen entfernt wurden.

Hinweis Nr. 06.4

Ob bzw. inwieweit der zum Bebauungsplanentwurf erstellte Umweltbericht (inkl. einer groben artenschutzrechtlichen Untersuchung und einer Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung) sowie die darin für notwendig erachteten und im eigentlichen Bebauungsplanentwurf dann letztlich konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.

Erläuterung zur Anregung Nr. 06.4

Die Planung wird von der Naturschutzbehörde geprüft (vgl. Bedenken 01.4)

bnNetze GmbH, Freiburg:

Hinweis Nr. 12.1

Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung zu Hinweis Nr. 06.3

Es wird folgender Hinweis in den Textteil aufgenommen:

Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und ausreichend zu belüften. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Der bnNETZE GmbH, Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen sollte so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn die geplante Baumaßnahme, schriftlich angezeigt werden.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien:

Hinweis Nr. 15.1

Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der OB AG keine grundsätzlichen Einwände, sofern die folgenden Belange im weiteren Verfahrensablauf beachtet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, sind stets zu gewährleisten.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und .anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eine Bewertung der Immissionseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb sollte auf jeden Fall erfolgen. Dadurch können die Auswirkungen (Stärke des Lärmpegels) auf die benachbarten Planungsbereiche nachgewiesen werden.

Die für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Lärmpegel die von den Zügen erzeugt werden und Anzahl der Züge, aufgeteilt nach Personen - und Güterzüge, können von der DB Netz AG, NL Südwest zur Verfügung gestellt werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Versickerungsanlagen sind in größerem Abstand zur Bahnlinie zu realisieren. Die vorhandene Entwässerung entlang der Bahnlinie muss erhalten bleiben.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Beleuchtungsanlagen von Straße, Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

Wir bitten Sie darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung Hinweis Nr. 15.1

Im Textteil des Bebauungsplanes wurde der Punkt 19. Bahnanlagen - Immissionen und Schutz vor Gefahren aufgenommen.

Schutzmaßnahmen und eine Bewertung der Immissionen sind nicht erforderlich, weil es sich um ein Industriegebiet handelt und die überbaubare Fläche einen Abstand von 15 m zum Gleiskörper hat.

Versickerungsanlagen dürfen aus anderen Gründen nicht gebaut werden (vgl. Textteil Nr. 11).

**Stadt Donaueschingen:
Anregung Nr. 20.1**

Wir möchten im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hinweisen, dass ohne einen entsprechenden Nutzungsausschluss auch Einzelhandel möglich wäre. Dies gilt es jedoch an nicht integrierten Lagen, wie - es hier vorzufinden ist, zu verhindern, um unsere Zentren und zentralen Versorgungsbereiche in der Region zu schützen. Die unmittelbare Nähe zum übergeordneten Verkehrsnetz birgt zudem das Risiko, dass potenzielle Einzelhandelsbetriebe Kundenströme aus den Zentren, vor allem aus der Stadt Geisingen selbst, fern halten können.

Wir geben daher die Anregung, den Einzelhandel an dieser Stelle auszuschließen oder anderweitig zu reglementieren.

Abwägung zur Anregung Nr. 20.1

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine städtebauliche Notwendigkeit zum Ausschluss von Einzelhandel wird aber nicht gesehen.

gez.

Thomas Kreuzer

Architekt und Stadtplaner

**Bebauungsplanverfahren
"Zementwerk West", Geisingen**

**Datum 14.03.2016
Übersicht - Anhörung Behörden und TÖB**

Nr.	Versand der Unterlagen an	am	Antwort / Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken	Anregungen	Hinweise
01	Landratsamt Tuttlingen	29.01.2016	Stabstelle Recht	26.02.2016			
			Landwirtschaftsamt		keine	keine	01.1
			Gesundheitsamt		keine	keine	keine
			Straßenverkehrsamt		keine	keine	01.2
			Amt für Brand- u. Katastrophenschutz		keine	keine	01.3
			Naturschutzbehörde		01.4	keine	keine
			Wasserwirtschaftsamt: 1. Abwasser		01.5	keine	keine
			Wasserwirtschaftsamt: 2. Wasserversorg. und Grundwasserschutz		keine	01.6	01.7
			Wasserwirtschaftsamt: 3. Altlasten		keine	01.8	keine
			Wasserwirtschaftsamt: 4. Bodenschutz		keine	01.9	01.10
			Andere Ämter und Fachbehörden des Landratamtes		keine	keine	keine
02	Industrie- u. Handelskammer Schwarzwald-Baar- Heuberg	29.01.2016		22.02.2016	keine	keine	keine
03	Handwerkskammer Konstanz	29.01.2016	keine				
04	ED- Netze GmbH	29.01.2016		12.02.2016	keine	keine	keine
05	Regierungspräsidium Freiburg, Dienstsitz Donaueschingen	29.01.2016	keine				
06	Regierungspräsidium Freiburg, -Referat 21- Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	29.01.2016	Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- u. Gesundheitswesen	04.02.2016	keine	06.1 06.2	06.3 06.4
07	Regierungspräsidium Freiburg, -Referat 46- Verkehr	29.01.2016	keine				
08	Regierungspräsidium Freiburg, -Referat 53.1- Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau	29.01.2016	keine				
09	Regierungspräsidium Freiburg, -Referat 56- Naturschutz und Landschaftspflege	29.01.2016	keine				
10	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	29.01.2016	keine				
11	Ultimedia GmbH	29.01.2016		03.02.2016	keine	keine	keine

Nr.	Versand der Unterlagen an	am	Antwort / Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken	Anregungen	Hinweise
12	bnNetze GmbH, Freiburg	29.01.2016		11.02.2016	keine	keine	12.1
13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	29.01.2016	keine				
14	Regionalverband Schwarzwald- Baar-Heuberg	29.01.2016		18.02.2016	keine	keine	keine
15	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	29.01.2016		verspätet 08.03.2016	keine	keine	15.1
16	Gemeinde Immendingen	29.01.2016	keine				
17	Stadt Engen	29.01.2016		22.02.2016	keine	keine	keine
18	Stadt Tengen	29.01.2016	keine				
19	Stadt Hüfingen	29.01.2016	keine				
20	Stadt Donaueschingen	29.01.2016		09.02.2016	keine	20.1	keine
21	Stadt Bad -Dürrheim	29.01.2016	keine				
22	Stadt Blumberg	29.01.2016		01.02.2016	keine	keine	keine
23	Polizeipräsidium Tuttlingen	29.01.2016		19.02.2016	keine	keine	keine
24	Zewckverband Wasserversorgung "Unteres Aitrachtal"	29.01.2016		03.02.2016	keine	keine	keine
25	Regierungspräsidium Freiburg -Referat 91-Geologie, Rohstoffe und Bergbau	29.01.2016		19.02.2016	keine	keine	keine