

Bebauungsplanverfahren

„Zementwerk Ost 1. Änderung“, Gemarkung Geisingen

Auswertung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise

01.03.2018 bis 31.03.2018

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Einsicht der Unterlagen von	am	Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken Anregungen Hinweise
			keine		

01.03.2018 bis 31.03.2018

Frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nr.	Versand der Unterlagen an	am	Antwort Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken Anregungen Hinweise
01	Landratsamt Tuttlingen Stabstelle Recht	21.02.18	Stabstelle Recht	29.03.18	01.01
		21.02.18	Forstamt	29.03.18	keine
		21.02.18	Landwirtschaftsamt	29.03.18	keine
		21.02.18	Gesundheitsamt	29.03.18	01.04
		21.02.18	Nahverkehrsamt	29.03.18	keine
		21.02.18	Amt für Brand- und Katastrophenschutz	29.03.18	01.06
		21.02.18	Naturschutzbehörde	29.03.18	01.07
		21.02.18	Gewerbeaufsicht	29.03.18	keine
		21.02.18	Baurechtsbehörde	29.03.18	01.09
		21.02.18	Wasserwirtschaftsamt	29.03.18	01.10
		21.02.18	Vermessungs- und Flurordnungsamt	29.03.18	keine
		21.02.18	Straßenverkehrsamt	29.03.18	keine
		21.02.18	Straßenbaubehörde	29.03.18	keine
02	Industrie- u. Handelskammer, Schwarzwald- Baar- Heuberg Romäusring 4, 78050 VS- Villingen	21.02.18	keine		
03	Handwerkskammer Konstanz Webersteig 3, 78462 Konstanz	21.02.18	keine		
04	ED-Netze GmbH Schildgasse 20, 79618 Rheinfelden	21.02.18		08.03.18	keine

Nr.	Versand der Unterlagen an	am	Antwort Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken Anregungen Hinweise
05	Regierungspräsidium Freiburg, Dienstsitz Donaueschingen Irmastraße 11, 78166 Donaueschingen Abteilung Umwelt	21.02.18	keine		
06	Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21- Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Abhofach, 79083 Freiburg i.Br.	21.02.18		12.03.18	6.01
07	Regierungspräsidium Freiburg -Referat 56- Naturschutz und Landschaftspflege Abhofach, 79083 Freiburg i.Br.	21.02.18	keine		
08	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Postfach 20 0152 73712 Esslingen a.N.	21.02.18	keine		
09	Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel zentraleplanungnd@unitymedia.de	21.02.18		02.03.18	keine
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplnung@telekom.de	21.02.18		09.02.18	10.01
11	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Johannesstraße 27 78056 Villingen-Schwenningen	21.02.18		02.03.18	keine
12	Gemeinde Immendingen Schloßplatz 2, 78194 Immendingen	21.02.18		03.04.18	keine
13	Stadt Engen Hauptstraße 11, 78234 Engen	21.02.18		29.03.18	keine
14	Stadt Tengen Marktstraße 1, 78250 Tengen	21.02.18	keine		
15	Stadt Hüfingen Hauptstraße 18, 78183 Hüfingen	21.02.18	keine		

Nr.	Versand der Unterlagen an	am	Antwort Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken Anregungen Hinweise
16	Stadt Donaueschingen Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen	21.02.18	keine		
17	Stadt Bad- Dürrhein Luisestraße 4, 78073 Bad Dürrhein	21.02.18	keine		
18	Stadt Blumberg Hauptstraße 97, 78176 Blumberg	21.02.18		12.03.18	keine
19	Polizeipräsidium Tuttlingen Stockacher Straße 158, 78532 Tuttlingen	21.02.18		28.02.18	keine
20	Zweckverband Wasserversorgung „Unteres Aitrachtal“ Hauptstraße 36, 78187 Geisingen	21.02.18	keine		
21	GVV Immendingen-Geisingen Hauptstraße 36 78187 Geisingen	21.02.18	keine		
22	Regierungspräsidium Freiburg - Referat 26- Denkmalschutz/ -pflege Abhofach, 79083 Freiburg i.Br.	21.02.18	keine		
23	Regierungspräsidium Freiburg -Referat 91- Geologie, Rohstoffe und Bergbau Abhofach, 79083 Freiburg i.Br.	21.02.18		20.03.18	23.01
24	Regierungspräsidium Freiburg, Dienstsitz Donaueschingen, Max-Egon-Straße 18, 78166 Donaueschingen Abteilung Straßenwesen und Verkehr	21.02.18		26.03.18	24.01

Stellungnahme

**01.1 Landratsamt TUT, Stabstelle Recht
(Hinweise zum Verfahren und den planungsrechtlichen Festsetzungen)**1. Grundzüge der Planung, § 13 BauGB

Im Wesentlichen werden die folgenden Änderungen geplant:

1.1 Ausschluss bestimmter Vorhabensarten nach § 1 Abs. 9 bzw. 5 BauNVO

Der Ausschluss bestimmter Bauvorhaben berührt nicht zwingend die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB. Handelt es sich hierbei lediglich um ein geringfügiges Nachjustieren des bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhabenkatalogs, insbesondere ohne dass der Charakter des Gebietes verändert wird, bestehen keine Bedenken gegen ein vereinfachtes Verfahren. Nach Beurteilung der vorgelegten Unterlagen wären der Ausschluss von Fremdwirbeanlagen sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren.

Hierbei ist jedoch zu sehen, dass Vergnügungsstätten im Industriegebiet „Zementwerk Ost“ bereits im Bebauungsplan von 2007 ausgeschlossen waren. Bei Inkrafttreten der neuen Fassung der BauNVO im Jahr 1990 wurden Vergnügungsstätten zu einer eigenen Vorhabenart zusammengefasst und abschließend geregelt. Vergnügungsstätten fallen damit nicht mehr unter den allgemeinen Gewerbegebietsbegriff und sind im Industriegebiet nicht mehr, auch nicht ausnahmsweise zulässig. Eines gesonderten Ausschlusses bedarf es daher nicht.

1.2 Änderung der zulässigen Gebäudehöhen bzw. der Baugrenzen

Nicht eindeutig kann dies für die Änderung der bisher zulässigen Gebäudehöhen bzw. Verlagerung der Baugrenzen festgestellt werden.

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung zieht in der Regel die Unzulässigkeit des vereinfachten Verfahrens nach sich. Anhand der uns vorgelegten Unterlagen gehen wir davon aus, dass die Grenzen des vereinfachten Verfahrens durch die Änderungen noch nicht überschritten sind. Wir regen dennoch an, zu überprüfen, ob die ursprüngliche Plankonzeption des Satzungsgebers durch die genannten Änderungen noch beibehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle eines Normenkontrollantrages bzw. einer inzidenten Kontrolle des Bebauungsplans auch die Wahl des Verfahrens erneut auf dem Prüfstand stehen könnte. Probleme ergeben sich dann insbesondere im Hinblick auf einen fehlenden Umweltbericht und eine möglicherweise für das reguläre Bebauungsplanverfahren unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung.

1.3 Regenwasserrückhaltung

Im Hinblick auf die geänderte Planung zur Regenwasserrückhaltung ergeben sich keine Bedenken in Bezug auf das vereinfachte Verfahren.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung im vereinfachten Verfahren

Im vereinfachten Verfahren steht es den Gemeinden grundsätzlich offen, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Hinsichtlich der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ergibt sich die Möglichkeit, lediglich der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder eine klassische Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Im letzteren Fall sind zwingend die Vorgaben zur Auslegungsfrist und die Hinweispflichten des § 3 Abs. 2 BauGB einzuhalten.

Abwägung

**01.1 Landratsamt TUT, Stabstelle Recht
(Hinweise zum Verfahren und den planungsrechtlichen Festsetzungen)**1.1 Ausschluss bestimmter Vorhabensarten nach § 1 Abs. 9 bzw. 5 BauNVO

Der gesonderte Ausschluss von Vergnügungsstätten wird im Textteil des Bebauungsplans gestrichen.

1.2 Änderung der zulässigen Gebäudehöhen bzw. der Baugrenzen

Die Änderungen und Ergänzungen des Bauleitplans berühren die Grundzüge der Planung nicht. Somit kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Mit der Naturschutzbehörde wurde besprochen, dass zwar ein Umweltbericht nicht notwendig ist, aber die Ökopunktebilanzierung überarbeitet werden soll. Zwischenzeitlich ist die Ökopunktebilanzierung überarbeitet und wird Bestandteil des Bebauungsplanes. (vgl. Anlage „Ökopunktebilanzierung vom 15.05.2018“)

Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung vom 01.03.2018 bis zum 31.03.2018 ausreichend informiert. Eine weitere Offenlage, einschließlich überarbeiteter Ökobilanzierung, für die Dauer von einem Monat wird noch durchgeführt.

Stellungnahme

3. Ausschluss von Fremdwerbearlagen im Industriegebiet

Der generelle Ausschluss nach § 1 Abs. 9, 5 BauNVO von Fremdwerbearlagen im Industriegebiet in den planungsrechtlichen Festsetzungen ist jedoch u.E. überwiegend unzulässig. Fremdwerbearlagen fallen unter den Begriff eines Gewerbebetriebes nach § 9 Abs. 2 BauNVO und sind damit im Industriegebiet grundsätzlich zulässig. Ihr Ausschluss bedarf einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, § 1 Abs. 9 BauNVO. Lediglich der Hinweis auf einen Trading Down Effekt ist nicht ausreichend. Bei Ausgestaltung eines differenzierteren Werbeanlagenverbotes, bsp. auch in den Örtlichen Bauvorschriften, sind Einschränkungen stets im Hinblick auf Art. 14 GG zu beurteilen.

01.04 Landratsamt TUT, Gesundheitsamt:

Die uns betreffenden öffentlichen Belange sind im Wesentlichen berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass das Gebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen wird. Auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung insbesondere auf § 17 TrinkwV sei hingewiesen.

Sollten weitere Tatbestände bekannt sein oder bekannt werden, die unserer Beurteilung bedürfen, bitten wir mit konkreter Fragestellung erneut gehört zu werden.

01.06 Landratsamt TUT, Amt für Brand- und Katastrophenschutz:

Wir haben keine Bedenken beim oben genannten Bebauungsplanverfahren, wenn folgende Dinge umgesetzt werden:

- Die Löschwasserversorgung wird mit 192m³/h, über einen Zeitraum von zwei Stunden, dimensioniert.
- An geeigneten Stellen sind Überflurhydranten mit Storz A/B/B Kupplungen vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen 300 m nicht überschreiten.

Abwägung

3. Ausschluss von Fremdwerbearlagen im Industriegebiet

Der Ausschluss von Fremdwerbearlagen hat sich in der Vergangenheit bewährt.

01.04 Landratsamt TUT, Gesundheitsamt:

Die Trinkwasserverordnung wird beachtet.

01.06 Landratsamt TUT, Amt für Brand- und Katastrophenschutz:

Die Löschwasserversorgung wird wie folgt sichergestellt:

1. Nach Angaben von Herrn Cech wurde am Überflurhydrant in der Tuttlinger Straße, Bereich Hermes, eine Maximalentnahme gemessen von 2.980 l/min bei einem Restdruck von 1,0 bar. Dies entspricht 50 l/s bzw 178,8 m³/h. Die noch erforderlichen 13,2 m³/h werden sichergestellt durch:
 - a) Sedimentationsabscheider mit 200 cbm südlich der Wendepalte Holcim-Straße.
 - b) In dem Durchlass unter der Bahn (südlich des Sedimentationsabscheiders) wurden 2 B- Rohre mit beidseitigen Kupplungen eingebaut, so dass die Erschließung von Löschwasser aus der Donau erleichtert ist, ohne die Bahn überirdisch queren zu müssen. 2 Trupps können somit einmal südlich der Bahn zur Donau, einmal nördlich der Bahn zum Brandherd, Schlauchstrecken aufbauen. Die Feuerwehr Geisingen verfügt über einen Schlauchwagen mit 2000 m Schlauchmaterial.
 - c) Das i. d. R. verfügbare Löschwasservolumen Hausener Berg (Gesamtvolumen 300 cbm) wird mit 200 cbm angenommen. Außerdem stehen die Nachspeisemengen aus dem Hochbehälter Kohler Berg mit einem Gesamtvolumen von 1.400 cbm, bzw. dem Behälter Roßberg mit 300 cbm zur Verfügung.
2. Im zeichnerischen Teil sind zwei Überflurhydranten mit B/B Anschlüssen angeordnet. Hinweis: Für die Feuerwehr Geisingen, macht ein Hydrantenabgang A einsatztaktisch keinen Sinn. Aus diesem Grunde wurden bisher in der Stadt Geisingen ausschließlich Hydranten mit zwei B-Abgängen aufgestellt (Auskunft Herr Cech, Feuerwehrkommandant).

Stellungnahme

01.07 Landratsamt TUT, Naturschutzbehörde:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zementwerk Ost“ (rechtskräftig seit 03.04.2007) wird das Plangebiet von ca. 6,8 ha auf ca. 5,6 ha verkleinert. Im Einzelnen wird das Plangebiet wie folgt geändert:

Westlicher Teil des Plangebietes:

Die südliche Baugrenze wird um 5,5 m nach Süden verschoben.

Östlicher Teil des Plangebietes:

Eine Neueinteilung der Grundstücke und der Bau einer zusätzlichen Stichstraße vom Wendehammer Richtung Osten ist geplant.

Nördliche Abgrenzung des Plangebietes:

Zeitgleich mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschließt die Stadt Geisingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „DANUVIA81 Nord“. Der Grünstreifen nördlich des Kreisverkehrs wird aus dem Plangebiet genommen und dem Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ zugeschlagen.

Regenwasserrückhaltung:

Für die Regenwasserrückhaltung war im Bebauungsplan ursprünglich eine offene Wasserfläche vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung und Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entstand jedoch ein geschlossenes unterirdisches Drosselbauwerk mit Rückhaltebecken.

Eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird für das etwas verkleinerte Gebiet auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes erstellt. In diese Bilanzierung wird auch die Maßnahme „Laichtümpel am Kiltelgraben“ mit einfließen, die 2012 von der Stadt Geisingen als Ausgleich für die Änderung des Rückhaltebeckens ausgeführt wurde und von der Gemeinde vollumfänglich finanziert wurde. Nach Information des zuständigen Planers (A. Seiffert, 13.3.18) wird sich die E-A Bilanzierung jedoch nur geringfügig ändern. Die endgültige Bilanzierung für das Gebiet „Zementwerk Ost - 1. Änderung“ wird zeitgleich mit der Bilanzierung für das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ erstellt werden. Abschließend kann von Seiten des Naturschutzes daher erst Stellung genommen werden, wenn die geänderte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt wurde.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung bestehen jedoch nicht.

01.09 Landratsamt TUT, Baurechtsbehörde:

Seitens der Baurechtsbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren „Zementwerk Ost - 1. Änderung“.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass bereits ein Baugesuch zum Einbau einer Wohnung für Betriebspersonal bei uns eingegangen ist.

Da betriebsbezogene Wohnungen weder allgemein noch ausnahmsweise in o.g. Baugebiet zulässig sind, wäre das Vorhaben auch nach der geplanten Bebauungsplanänderung nicht genehmigungsfähig.

Abwägung

01.07 Landratsamt TUT, Naturschutzbehörde:

Richtigstellung: Das Plangebiet hat sich nicht auf 5,6 ha, sondern auf 6,5 ha verkleinert.

01.09 Landratsamt TUT, Baurechtsbehörde:

Im Textteil wird unter „Art der baulichen Nutzung“ der Unterpunkt „Betriebsbezogene Wohnungen“ gelöscht.

Somit können als Ausnahme, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Stellungnahme

01.10 Landratsamt TUT, Wasserwirtschaftsamt:

Sachgebiet: Grundwasserschutz

1. Bauen im Grundwasser:

Das geplante Baugebiet liegt am Rand der Talaue der Donau. Aufgrund der Höhenlage der überplanten Fläche muss aus fachlicher Sicht zumindest bei starken Hochwasserereignissen mit Grundwasserständen gerechnet werden, die bis auf Geländehöhe oder darüber reichen können. Wir empfehlen daher, auf eine Unterkellerung der Gebäude grundsätzlich zu verzichten. Sollte eine Unterkellerung bis unterhalb des Grundwasserhochstandes unverzichtbar sein, so sind die Untergeschosse bis auf Geländehöhe als dichte Wanne auszuführen. Für eine entsprechende Auftriebssicherheit ist zu sorgen.

Grundwasserentnahmebrunnen:

Innerhalb des geplanten Baugebietes befinden sich drei Grundwasserbrunnen, die in der Vergangenheit zur Brauchwasserversorgung des Zementwerks sowie zur Absenkung des Grundwasserspiegels genutzt wurden (siehe wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Donaueschingen vom 23. März 1971). Uns liegen keine konkreten Aussagen vor, ob und ggf. in welchem Umfang und zu welchem Zweck die Brunnen zukünftig weiter betrieben werden sollen. In diesem Zusammenhang ist die bestehende Umpundung des Werksgeländes mit zu berücksichtigen, da die örtlichen Grundwasserverhältnisse hiervon maßgeblich mit beeinflusst werden.

2. Sachgebiet: Altlasten

Diese Belange wurden im Textteil bereits berücksichtigt. Nur die Grundlage der Untersuchungen hat sich zwischenzeitlich geändert.

Die Untersuchungen zur Festlegung des Verwertungs-/Entsorgungsweges richten sich nun nach der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Bodenmaterial).

Aushub, der nicht verwertet werden kann, sondern auf einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen ist, muss gemäß Deponieverordnung untersucht werden.

3. Sachgebiet: Bodenschutz

Zu den genannten Änderungen bestehen unsererseits keine Bedenken. Den Ausführungen zum Bodenschutz kann grundsätzlich entsprochen werden. Dies kann sich jedoch nur auf Boden, der noch nicht beansprucht wurde, bzw. Erdaushub, der nicht vorbelastet ist, beziehen.

Da die Fläche vorbelastet ist, darf anfallender Aushub auf einer Erddeponie nur abgelagert werden, wenn Deklarationsanalysen dies zulassen. Wir empfehlen die Ergebnisse dieser Untersuchungen bei Ausschreibungen zu berücksichtigen.

Abwägung

01.10 Landratsamt TUT, Wasserwirtschaftsamt:

Sachgebiet: Grundwasserschutz

1. Bauen im Grundwasser:

Dieser Hinweis steht bereits im Textteil (vgl. Nr. 14 Hochwasser / Grundwasser)

Grundwasserentnahmebrunnen:

Im Gebiet „Zementwerk Ost“ gibt es vier Grundwasserbrunnen.

Nr. 1: Entnahmebrunnen zur Prozesskühlung (Fl.st.Nr. 2057/1)

Nr. 2: Entnahmebrunnen zur Prozesskühlung (Fl.st.Nr. 2057/1)

Nr. 3: derzeit nicht genutzter Grundwasserbrunnen (Fl.st.Nr. 3312/5)

Nr. A: zugehöriger Schluckbrunnen (Fl.st.Nr. 2057/1)

Für die Brunnen Nr. 1 und 2, sowie für Schluckbrunnen A beantragte die BE-Aluschmiede am 27.03.2009 eine wasserrechtliche Erlaubnis.

2. Sachgebiet: Altlasten

Der Textteil wird durch folgenden Hinweis ergänzt/ ersetzt:

Die Untersuchungen zur Festlegung des Verwertungs-/Entsorgungsweges richten sich nach der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Bodenmaterial).

Aushub, der nicht verwertet werden kann, sondern auf einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen ist, muss gemäß Deponieverordnung untersucht werden.

Stellungnahme

**06.01 Regierungspräsidium Freiburg
-Referat 21- Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz:**

1. Nach der in unserem Raumordnungskataster widergegebenen Hochwassergefahrenkartierung werden die überbaubaren Flächen des im Südosten des Änderungsbereiches gelegenen Flurstückes 3312/5 offenbar bei einem Donauhochwasser der Stärke HQ-extrem teilweise überflutet.
Zudem reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes im Süden bis auf ca. 25 m an einen - nur durch den Bahndamm vom eigentlichen Plangebiet getrennten - Bereich heran,
 - der noch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Donau 4“ liegt,
 - der nach der Hochwassergefahrenkartierung bei einem HQ100 überschwemmungsgefährdet ist und
 - in dem der im Regionalplan Schwarzwald-Saar-Heuberg einen „schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ (hier: Überschwemmungsgebiete) im Sinne des Planzieles 3.2.5 Regionalplan festgelegt hat.

In enger Abstimmung mit den für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden ist deshalb sicherzustellen, dass die nun vorgelegte Planung nicht nur mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, sondern auch mit dem Grundsatz 3.1.10 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) sowie mit dem Planziel 3.2.5 Regionalplan vereinbar ist,

- wonach bei der Siedlungstätigkeit auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen Rechnung getragen werden muss und in hochwassergefährdeten Bereichen keine Siedlungsentwicklung stattfinden soll und
- wonach die natürlichen Überschwemmungsgebiete entlang der Donau in ihrem derzeitigen Umfang zu erhalten und vor allen Nutzungen - insbesondere Überbauung - zu schützen sind, die ihre Retentionsfähigkeit vermindern können.

Der im Regionalplan südlich der Bahnlinie festgelegte regionale Grünzug hingegen dürfte von dem vorgelegten Bebauungsplanänderungsentwurf nicht betroffen sein, so dass in dieser Hinsicht keine raumordnerischen Bedenken und Anregungen geäußert werden.

2. Zwar wurden nach der Bebauungsplanbegründung bereits alle bislang im Plangebiet bekannten Altlasten entfernt.
Jedoch ist es nach den vorgelegten Planunterlagen offenbar nicht ausgeschlossen, dass bei Tiefbauarbeiten geruchlich oder optisch auffälliges Material angetroffen wird. Wir verweisen insoweit daher auf Grundsatz 4.3.5 LEP, wonach von Altlasten ausgehende Gefährdungen ggf. rechtzeitig zu beseitigen wären.
3. Das Plangebiet liegt direkt an der Bahnlinie sowie im Einwirkungsbereich der nur ca. 130 m nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 81.
Wir bitten deshalb um Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, nach dem bei der Bauleitplanung auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.
4. Die Frage, ob im vorliegenden Fall die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) vorliegen, ist nicht Gegenstand dieser raumordnerischen Stellungnahme. Wir empfehlen in dieser Hinsicht

Abwägung

**06.01 Regierungspräsidium Freiburg
-Referat 21- Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz:**

1. siehe 1.10
2. siehe 01.10
3. Die Bauleitplanung orientiert sich an den Immissionswerten zum Planungsgebiet GI. Entsprechende Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen der Bauanträge zu überprüfen.

Stellungnahme

deshalb eine enge Abstimmung der Planung mit dem Landratsamt Tuttlingen als der für die Bauleitpläne der Stadt Geisingen zuständigen Baurechtsbehörde. Sollte die Stadt Geisingen zu dieser Frage darüber hinaus auch noch eine planungsrechtliche Beratung oder Stellungnahme durch das Regierungspräsidium Freiburg benötigen, stehen aber auch wir hierfür selbstverständlich gerne zur Verfügung.

5. Der § 13 Abs. 3 BauGB befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 Abs. 7 sowie § 1a BauGB).

In enger Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen als der für die Bauleitpläne der Stadt Geisingen zuständigen Baurechts- und Naturschutzbehörde ist daher zu prüfen,

- ob die bislang in den Bebauungsplanunterlagen enthaltenen Ausführungen zu den Umweltwirkungen dieser Planung sowie zu den im vorliegenden Fall beabsichtigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen so ausreichend sind und
- ob es im vorliegenden Fall wirklich möglich ist, die angekündigte „erneute Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen“ für den Bereich „Zementwerk Ost“ zusammen mit der Bilanzierung für das zeitgleich im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführte Bebauungsplanverfahren für das nördlich angrenzende Plangebiet „DANUVIA 81 Nord“ zu erstellen.

Dies gilt umso mehr, als den uns bislang zur raumordnerischen Stellungnahme vorgelegten Planunterlagen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „DANUVIA81 Nord“ weder ein Umweltbericht, noch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beilag.

10.01 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.

Abwägung

5. Das Gebiet DANUVIA81 Nord überschneidet sich links und rechts des Kreisverkehrs mit dem Gebiet Zementwerk Ost. Deshalb wird das Gebiet Zementwerk Ost 1. Änderung um diese Überschneidungsfläche verkleinert. Diese Überschneidungsfläche war bisher Grünfläche im Gebiet Zementwerk Ost. Diese Grünfläche befindet sich künftig im Gebiet DANUVIA81 Nord. Aus diesem Grund ist es sinnvoll die Bilanz über beide Gebiete zusammengefasst darzustellen.

Die überarbeitete Ökopunktebilanzierung vom 15.05.2018 liegt nun vor. Nach der Gegenüberstellung von Bestandswert (382.210 ÖP) und Planwert (350.790 ÖP) ergibt sich für das Schutzgut ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ein Defizit von 31.420 ÖP. Hinzu kommt das Defizit für das Schutzgut ‚Boden‘, welches sich auf 10.896 ÖP beläuft. Daraus ergibt sich ein Gesamtdefizit von 42.316 ÖP.

Die entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Das entstandene Ökopunktedefizit wird mit dem Bebauungsplan ‚DANUVIA 81 - Nord‘ verrechnet und kompensiert.

10.01 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:

Das Ingenieurbüro Kühnle wird rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH Rücksprache zum Bauvorhaben halten.

Stellungnahme

**23.01 Regierungspräsidium Freiburg
-Referat 91- Geologie, Rohstoffe und Bergbau:**Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberjuras, welche von quartären Auenlehmen und Holozänen Abschwemmassen mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Bereich der Auenlehme ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**24.01 Regierungspräsidium Freiburg
Abteilung Straßenwesen und Verkehr:**

Werden bauliche Anlagen längs der Autobahn mit einem Abstand bis zu 100 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Es ist sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an. Ein Verbot von Fremdwerbeanlagen sollte festgesetzt werden, wenn dies aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Die Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.

Abwägung

**23.01 Regierungspräsidium Freiburg
-Referat 91- Geologie, Rohstoffe und Bergbau:**

Folgende Hinweise werden in den Textteil übernommen:

- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberjuras, welche von quartären Auenlehmen und Holozänen Abschwemmassen mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Im Bereich der Auenlehme ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Die Holozänen Abschwemmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**24.01 Regierungspräsidium Freiburg
Abteilung Straßenwesen und Verkehr:**

Das Plangebiet befindet sich ausserhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone der A81.

Stellungnahme

Abwägung

Geisingen, den
15.05.2018

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner