Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"

Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Maßgebende Unterlagen (Nr. siehe Verteilerliste)	**Abwägungsindex zu den vorgebrachten Anregungen:**	
Unterlagen zum Bebauungsplan		
)1 = Überscihtskarte ge01110a_01_dwg.pdf; M 1: 10.000 vom 22.04.2020, Format A 3	wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:	+
)2 = ÜbersichtslageplanBaugebiet ge01110a_02_dwg.pdf; M 1: 5.000 vom 22.04.2020 Format A3		
)3 = Bplan Teil A - zeichn. Teil ge01110a_05_dwg.pdf; M 1: 500; Format 900x594; Farbplot	wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:	0
)4 = Bplan Teil B - schriftl. Teil ge01410a_docx.pdf vom 22.04.2020		
)5 = Begründung und Erläuterung ge01210a_docx.pdf vom 22.04.2020	wird zurückgewiesen/nicht beachtet	-
)6 = Schallschutzgutachten - in Arbeit		
)7 = Umweltbericht - in Arbeit		

Terminvorgaben und Fristen:

Offenlegung 1: 30.04.2020 bis 05.06.2020; zusätzlich Informationen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.04.2020

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
Landratsamt			
10	**Landratsamt Tuttlingen, Baurechtsamt**	10.06.2020	
	Der Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist u.E. das Verfahren gem. § 13b S. 2 BauGB rechtzeitig förmlich eingeleitet worden. Ziffer 1.5 der Begründung bezieht sich auf die Voraussetzungen des § 13a BauGB. Bitte beachten Sie, dass im Rahmen des § 13b BauGB nur eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² zulässig ist. Wir regen deshalb an, die Begründung den Voraussetzungen des § 13b BauGB nach entsprechender Prüfung anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass u.E. grundsätzlich Verkehrsflächen, private und öffentliche Grünflächen nicht dem Bauland i.S.d. § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO zuzurechnen sind.	Die Begründung wird entsprechend korrigiert bzw. redaktionell geändert; die Bedingungen für das Verfahren nach §13b bleiben eingehalten.	+
	Nach den Planunterlagen soll uneingeschränkt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB festgesetzt werden. Der Wortlaut des § 13b BauGB lässt jedoch lediglich ein Baugebiet zur Wohnnutzung zu. Streng betrachtet würde daher lediglich ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO mit grundsätzlichem Ausschluss der in Abs. 3 und in § 13 BauNVO genannten Vorhaben dieser Anforderung entsprechen. Eine Mehrheit spricht sich jedoch für eine nicht allzu restriktive Auslegung des Begriffs „Wohnnutzung“ aus und will demnach zumindest auch Vorhaben zulassen, die dem Wohnen zu dienen bestimmt sein können. Bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes müssten daher zumindest die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausgeschlossen werden.	Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt / angepasst;die n § 4 (3) Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO genannten Einrichtungen (Beherbegungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen vfür Verwaltungen, Tankstellen)	+
11	**Landratsamt Tuttlingen, Straßenverkehrsamt**	10.06.2020	
	1. 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. **Dies wird vor allem an der Einmündung in die Kreisstraße sehr schwierig, da eine freie Sichtstrecke von mindestens 210m in Richtung Neudingen erreicht werden muss. Wir befinden uns dort in einer Innenkurve und die Sicht ist zusätzlich durch die Topographie eingeschränkt.**	Kenntnisnahme	0
	2. Gleichzeitig ist bei den vorgesehenen 38 Grundstücken an dieser Stelle eine Linksabbiegespur erforderlich, da wir uns im Außerortsbereich befinden.	i.Z.d. fachtechnischen Planung zu "Verkehrsanlagen / Straßenbau" werden Alternativen für das Baugebiet (Linksabbieger; gemeinsame Zufahrt / Kreisverkehr i.V.m. Fa. Vöckt) überprüft	
	3. Aus diesen Gründen sollten erneut planerische Untersuchungen hinsichtlich einer alternativen Zufahrt in Höhe der Fa. Vöckt (innerorts) durchgeführt werden. An dieser Stelle gibt es zwar topographische Einschränkungen – allerdings wäre hier keine Linksabbiegespur erforderlich und die Sicht in Richtung Neudingen (müsste ebenfalls 210m betragen und gemessen werden!) ist an dieser Stelle wesentlich besser.		+

Abstimmungsexemplar 20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	4. Als weitere Auflage ist festzulegen: Grundstückszufahrten innerhalb des Planbereichs sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).	Kenntnisnahme	0
12	**Landratsamt Tuttlingen, Naturschutz**	10.06.2020	
	Die Stadt Geisingen beabsichtigt die Ausweisungen eines neuen Wohngebiets am westlichen Ortsrand von Gutmadingen. Innerhalb des geplanten Geltungsbereich befindet sich aktuell Ackerland. Der Bebauungsplan soll gem. § 13b BauGB ausgewiesen werden. Demnach ist keine Umweltprüfung mit Eingriff- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch abgeprüft werden.	Kenntnisnahme	0
	Schutzgebiete Der Geltungsbereich grenzt im Süden an das Vogelschutzgebiet Nr. 8017441 „Baar“ an. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Durch einen Fachgutachter ist eine Natura 2000-Vorprüfung 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. Diese ist gemäß Punkt 4.1 der Begründung bereits in Auftrag gegeben.	Kenntnisnahme	0
	Bei der Vorprüfung sind folgende Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Summation zu berücksichtigen: - Aufforstung von ca. 10 ha im Umfeld der Tongrube Geisingen durch die Geisinger Kalkstein Schotterwerke GmbH & Co.KG - Bebauungsplan Sondergebiet Abfallzentrum Talheim - Da der Großteil des VSG im Landkreis Schwarzwald-Baar liegt, ist außerdem zu ermitteln, ob innerhalb dieses Landkreises weitere Vorhaben hinsichtlich der Summation zu berücksichtigen sind.	Die genannten Punkte werden, zur Berücksichtigung, an den Gutachter weitergegeben.	+
	Im Norden des Geltungsbereichs entlang der K5943 wurde 2013 eine Feldhecke mit einer Fläche von ca. 260 m² als gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop kartiert (Biotop Nr. 180173270058, Hecken südlich von Gutmadingen). Gemäß Luftbildauswertung war die Hecke bereits im Jahr 2015 nicht mehr vorhanden. Da die Rodung der Hecke ohne die erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung erfolgte, ist die Beseitigung der Hecke im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten. Die Ausnahme ist zu beantragen und ein in Art und Umfang gleicher Ausgleich vorzusehen.	Der Gutachter ist bereits beauftragt einen geeigneten Ausgleich zu finden.	+
	Das Plangebiet liegt im landesweiten Biotopverbund trockener und mittlerer Standorte. Der Biotopverbund ist bei öffentlichen Planungen zu berücksichtigen. Laut § 22 Abs. 1 Satz 2 NatSchG haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Gem. § 22 Abs. 2 NatSchG ist der Biotopverbund durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen zu stärken. Eine gutachterliche Einschätzung zur Beeinträchtigung des Biotopverbunds ist vorzunehmen und ggfs. Maßnahmen vorzusehen.	wird i.Z..d gutachterlichen Bearbeitung durch den Fachgutachter 365°-Freiraum bearbeitet	0

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"

Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung

Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	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, gem. § 5 Abs. 1 der Naturparkverordnung der Erlaubnis. Gemäß § 2 Abs. 5 der Naturparkverordnung gilt der Schutzzweck aus § 3 der Naturparkverordnung nicht für Erschließungszonen. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (W) Bestand“ ausgewiesen. Laut § 2 Abs. 5 Nr. 4 der Naturparkverordnung handelt es sich somit um eine Erschließungsfläche. Eine Erlaubnis nach der Naturparkverordnung ist somit nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	0
	Artenschutz Gemäß 4.1 der Begründung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben. Diese liegt jedoch aktuell noch nicht vor. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich, sowie die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Habitateignung für Feldvogelarten, wie beispielsweise die Feldlerche aufweist. Daher ist eine Erfassung der Brutvogelarten nach den Methodenstandards von Südbeck et al (2005) erforderlich. Dabei sind auch die angrenzenden Flächen zu erfassen, da von dem neuen Baugebiet eine Kulissenwirkung ausgehen wird, durch die die Habitateignung der angrenzenden Flächen beeinträchtigt wird.	wird gutachterlich bearbeitet und berücksichitgt; das Ergebnis wird Bestandteil der Unterlagen zur Entwurfsoffenlage.	+
	Auf die Habitateignung für weitere Artengruppen ist im Zuge der Relevanzeinschätzung einzugehen. Ob weitere Kartierungen erforderlich sind, kann aktuell noch nicht abschließend beurteilt werden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer Fläche des Artenschutzprogramms (ASP) für den Feldgrashüpfer (Chorthippus apricarius). Die Art gilt gemäß der Roten Liste Baden-Würtembergs in den Naturräumen Baar und Schwäbischen Alb noch als vom Aussterben bedroht, während sie im Rest von BW bereits als verschollen gilt. Nach Auskunft des RP Freiburg, Ref. 56 kommt die Art gemäß des ASP-Berichts 2018/2019 jedoch aktuell im Bereich von Gutmadingen nicht vor. Die Art muss somit nicht weiter berücksichtigt werden.	wird gutachterlich bearbeitet und berücksichitgt; das Ergebnis wird Bestandteil der Unterlagen zur Entwurfsoffenlage.	+
	Eingriffsregelung Auch wenn im vereinfachten Verfahre kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich ist, sind dennoch die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies setzt eine kurze Darstellung des Bestandes, sowie der erwarteten Auswirkungen des Plans auf die Umwelt voraus. Ein entsprechender Beitrag ist zu erarbeiten und in die Begründung aufzunehmen. Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, sollte eine Durchgrünung des Plangebiets erfolgen. Dies wirkt sich auch positiv auf das Ortsbild und das Siedlungsklima aus. Bei der Ansaat der Grünflächen sollte auf gebietsheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zurückgegriffen werden. Die Grünflächen sollten extensiv gepflegt werden.	Die Thematik ist utachterlich bearbeitet; die Ergebnisse des Gutachters werden in die Begründung mit aufgenommen.	+

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Festsetzungen Folgende Punkte müssen in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden: 1. Vorgaben zur insektenschonenden Außenbeleuchtung 2. Gehölzrodungen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen 3. Es sollten Vorgaben zu fachgerechten Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets gemacht werden. Im Rahmen einer Pflanzliste sollten Empfehlungen für Gehölzpflanzungen gemacht werden. Dabei sollten gebietsfremde Arten und Koniferen ausgeschlossen werden. Des Weiteren sollten Vorgaben zur Anlage blüten- und insektenfreundlicher Grünflächen durch die Ansaat und Pflege artenreicher Wiesen gemacht werden. Bei Staudenpflanzungen sollte darauf geachtet werden, dass einheimische Arten und nicht gefüllte Zuchtformen verwendet werden. 4. Die Anlage von Schottergärten ist auszuschließen.	Die vorgeschlagenenen Ergänzungen werden vom Gutacher vorgeschlagen und in die planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen.	+
	Gegen den Bebauungsplan bestehen derzeit keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.	Kenntnisnahme	0
13	**Landratsamt Tuttlingen, WWA -Abwassertechnik**	10.06.2020	
	Das vorgesehene Baugebiet ist sowohl im GKP der Stadt Geisingen, Stadtteil Gutmadingen, aus dem Jahre 1996 als auch bei der Regenwasserbehandlung im Einzugsgebiet der SKA Immendingen des GVV Immendingen-Geisingen flächenmäßig nicht erfasst. Da kein Nachweis vorliegt, ist somit die Entwässerung nicht gesichert. Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage -WHG § 55- ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 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	Kenntnisnahme	0
14	**Landratsamt Tuttlingen, WWA - Altlasten**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
15	**Landratsamt Tuttlingen, WWA - Oberirdische Gewässer**	10.06.2020	

Abstimmungsexemplar 20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	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.	Vorgaben zum Hochwasserschutz werden grundsätzlich berücksichtigt	+
	Die Starkregengefährdung ist von einem fachkundigen Büro zu prüfen. Im günstigen Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt. 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. Bei der Gefährdungsbetrachtung sind die Außengebietszuflüsse mit zu betrachten. Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten uns vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.	Die Bewertung zur Starkregengefährdung erfolgt i.Z.d. beriets in Arebit befindlichen fachtechnsichen Palnungen zur Entwässerung. Die grundsätzlichen Vorab-Ergebnisse werden ind er Begründung mit aufgenommen	+
16	**Landratsamt Tuttlingen, WWA - Bodenschutz**	10.06.2020	
	Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt. Das Plangebiet ist in Bauabschnitte einzuteilen. Diese sind so frei zu geben, dass eine unmittelbare Anbindung an die bestehende Bebauung gewährleistet wird. Einer Zersiedelung ist dringend entgegen zu wirken, ggfs. ist ein Bauzwang aufzuerlegen.	Die Bauabschnitte werden so eingeteilt, dass unmittelbar am Bestand angeschlossen wird	
	Unter Begründung Nr. 2.7 Geologie wird angegeben, dass Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen zur Entwurfsoffenlage erhoben werden. Da innerhalb des Geltungsbereichs, mit geogen bedingt erhöhten Arsengehalten in den Oberböden zu rechnen ist, sollten zusätzlich entsprechende Bodenuntersuchungen an 2 bis 3 Stellen vorgenommen werden, um mit Blick auf die Verwertung bzw. Beseitigung von anfallendem Oberboden bzw. Aushub Kenntnis über die hier zu erwartenden Schwermetallkonzentrationen inkl. Arsen zu erhalten.	Eine Baugrunderkundung wurde beriets durchgeführt und die Ergebnisse in der Entwurfsoffenlage als Anlage zur Begründung mit aufgenommen	
	Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB geführt. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht. Dennoch sind in der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.		
	- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. mehrgeschossige möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).		
	- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Verzicht von Schottergärten, wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW–Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).		
	- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.		

Arbeitsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB			
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		**Vorschlag der Verwaltung**	
		Datum: 01.07.2020	
Nr.	**Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme** **Inhalt der Stellungnahme**	**Abwägungsvorschlag**	**Index**
	- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht in Mieten zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.	Die vom LRA Tuttlingen (WWA) vorgetragenenen Punkte werden in die textliche Festsetzungen mit aufgenommen.	+
	- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Materials anzustreben ist, ggf. ist ein Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.		
	- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial; die Beseitigung auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.		
	- Bei geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober)böden auf Gemarkung Gutmadingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Gutmadingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.		
	- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie Holz, Beton, Straßenaufbruch, Ziegeln, Dachziegeln, usw.) sein.		
	- Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein.		
	- Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.		
	- Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.		
	- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.		
	Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hin, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.	Kenntnisnahme	0
17	**Landratsamt Tuttlingen, Brand und Katastrophenschutz**	10.06.2020	

Abwägungsexemplar 20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Aus Sicht des Brandschutzes haben wir als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.	Kenntnisnahme	0
	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. Wir empfehlen aus einsatztaktischen Gründen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.	Kenntnisnahme; Anregung wird i.Z.d. fachtechnischen Planungen zur Wasserversorgung eingebunden	-
	Die Feuerwehr Geisingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Feuerwehr Tuttlingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.	BPlan beinhaltet baurechtlich keine brandschutzspez. Höhenein-schränkung; Anregung wird als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in der Begründung aufgenommen; ist vom jeweiligen Bauherrn i.R.d. LBO gesondert zu beachten.	0
18	**Landratsamt Tuttlingen, Landwirtschaftsamt**	10.06.2020	
	Das künftige Gutmadinger Bebauungsplangebiet „Westäcker“ ist im rechtskräftigen FNP des GVV Immendingen-Geisingen bereits als „Wohnbaufläche in Planung“ ausgewiesen. Derzeit erfolgt auf der insgesamt ca. 3 ha umfassenden Landwirtschaftsfläche mit der Bodenqualität einer Vorrang-2-Fläche (Bodenzahlen zwischen 44-51) eine ausschließliche Ackernutzung. Diese unterliegt der Ausreichung von Agrarfördermitteln über den “Gemeinsamen Antrag“. Die Flächenbewirtschaftung erfolgt durch zwei Gutmadinger Landwirtschaftsbetriebe, wovon einer als reiner Marktfruchtbetrieb viehlos wirtschaftet. Der direkte Flächenentzug führt für die beiden betroffenen Betriebe zu deutlichen wirtschaftlichen Nachteilen, hat nach unserer Einschätzung jedoch keine existenzgefährdenden Auswirkungen. Während die Gutmadinger Flurstücke 1388, 1389 bereits im Eigentum der Stadt Geisingen liegen, befinden sich die Flurstücke 1385-1387 in privater Hand. Unter Verweis auf die gesetzlichen Regelungen des BGB zur Landpacht sind bei einem angestrebten Eigentümerwechsel die gegebenen pachtrechtlichen Vereinbarungen zu berücksichtigen. Ein vorzeitiger Flächenrückgriff der Stadt ist nur in Abstimmung mit dem Bewirtschafter und ggf. unter Entschädigung möglich. Da die Entwurfsfassung des BBP noch keinen Umweltbericht beinhaltet, können derzeit keine Aussagen zur Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange getroffen werden. Wir bitten deshalb um weitere Beteiligung am Verfahren.	Kenntnisnahme	0
19	**Landratsamt Tuttlingen, Forstamt**	10.06.2020	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
20	**Landratsamt Tuttlingen, Straßenbauamt** 10.06.2020		
	Das Baugebiet liegt an der K 5943 in Gutmadingen von Netzknoten 8017 028 nach Netzknoten 8017 016, von Station 1,270 bis 1,440, innerhalb und außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung ist über einen Anschluss an die K 5943 im Westen des Plangebiets geplant. Der Anschluss befindet sich im Außerortsbereich. Nachstehend unsere Bedingungen und Auflagen:	Kenntnisnahme	0
	1. Die Sichtfelder sind an Straßeneinmündungen aus Verkehrssicherheitsgründen (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Bebauung (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen Anlagen) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Dies wird vor allem an der geplanten Einmündung in die Kreisstraße sehr schwierig, da eine freie Sichtstrecke von mindestens 210 m in Richtung Neudingen erreicht werden muss. Wir befinden uns dort in einer Innenkurve und die Sicht ist zusätzlich durch die Topographie eingeschränkt.	Kenntnisnahme	0
	2. Die verkehrliche Erschließung ist über einen Anschluss an die K 5943 im Westen des Plangebiets geplant. Da sich der Anschluss im Außerortsbereich befindet, ist die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Planung sowie Ausführung der Linksabbiegespur ist mit der Straßenverkehrsbehörde Tuttlingen, der Polizei sowie der Straßenbauverwaltung vorab abzustimmen. Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass die Kosten für die Herstellung der neuen Abbiegespur sowie die Kosten für Markierung und Beschilderung, Bau, Vermessung und Verwaltung voll zu Lasten der Gemeinde gehen. Für die Herstellung der Fahrbahnaufweitung ist der Abschluss einer Bau- und Unterhaltungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger erforderlich. Nach Fertigstellung muss die Gemeinde die Unterhaltungsmehrkosten an den Straßenbaulastträger ablösen. Hierzu muss die Gemeinde eine Ablöseberechnung erstellen und beim Straßenbaulastträger einreichen.	i.Z.d. fachtechnischen Planung zu "Verkehrsanlagen / Straßenbau" werden Alternativen für das Baugebiet (Linksabbieger; gemeinsame Zufahrt / Kreisverkehr i.V.m. Fa. Vöckt) überprüft; Die fachtechnscihen Planung zur Verkehrsanbindung wird mit den benannten Stellen abgestimmt und die abgestimmte Lösung in den BPlan-Entwurf dann übernommen.	+
	3. Aus den vorgenannten Gründen sollten erneut planerische Untersuchungen hinsichtlich einer alternativen innerörtlichen Zufahrt, z.B. in Höhe der Fa. Vöckt, durchgeführt werden. An dieser Stelle gibt es zwar topographische Einschränkungen – allerdings wäre hier keine Linksabbiegespur erforderlich und die Sicht in Richtung Neudingen (müsste ebenfalls 210 m betragen und gemessen werden!) ist wesentlich besser.		
	4. Einzelzufahrten von den Grundstücken zur K 5943 werden nicht zugelassen. Die Erschließung hat ausschließlich über die geplante Erschließungsstraße zu erfolgen. Dies ist im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen darzustellen.	Kenntnisnahme; ist im BPlan auch nicht vorgesehen	0
	5. Entlang der K 5943 ist lt. § 22 Abs. 1 Nr. 1b StrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen von mindestens 15 m Breite freizuhalten. Dies ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme; ist im BPlan bereits so vorgesehen und berücksichtigt	0
	6. Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden. Durch entsprechende Planzeichen ist dies im Bebauungsplan zweifelsfrei zu kennzeichnen.	Die Kennzeichnung wird in der Entwurfsplanung ergänzt	+

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	7. Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.	Kenntnisnahme; wird zur gegebener Zeit vond er Stadt berücksichtigt	0
	8. Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.	Kenntnisnahme; ist im BPlan auch so vorgesehen	0
	9. Sollten aufgrund des geplanten Baugebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.	Kenntnisnahme	0
	10. Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Kreisstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Bei der Neupflanzung von Bäumen im Zuge der Kreisstraße ist der erforderliche lichte Raum freizuhalten.	Kenntnisnahme	0
	11. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5943 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.	Kenntnisnahme	0
21	**Landratsamt Tuttlingen, Vermessungsamt**	10.06.2020	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
22	**Landratsamt Tuttlingen, Gewerbeaufsichtsamt**	10.06.2020	
	Die Gewerbeaufsicht empfiehlt das zu erstellende Lärmgutachten dahingehend zu ergänzen, daß der Einfluß des Gewerbegebiets „In der Au“ betrachtet wird. Es ist nicht auszuschließen, dass von hier erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich eines belastungsarmen Wohnumfeldes ausgehen.	Das Lärmgutachten wird derzeit fertig erstellt und die Ergebnisse in die Entwurfsplanung mit aufgenommen	+
23	**Landratsamt Tuttlingen, Gesundheitsamt**	10.06.2020	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
24	**Landratsamt Tuttlingen, Nahverkehrsamt**	10.06.2020	
	Der ÖPNV wird in Gutmadingen durch die Linie 430 erschlossen. Diese Linie führt von Gutmadingen über Geisingen nach Hausen. Die Endhaltestelle in Gutmadingen ist „Hauserswiesen“. Aktuell wird die Wendefahrt über die Schulstraße durchgeführt. Dies ist nicht auf Dauer begrüßenswert, da diese Straße zu eng ist und parkende Automobile die Fahrt für den Bus erschweren. Im Zuge der Bebauung des Gebietes „Westäcker“ empfehlen wir, einen Kreisverkehr auf der Alemannenstraße/K5943 zu bauen. Dies hätte für den ÖPNV zwei Vorteile: Zum einen kann am Kreisverkehr die Wendefahrt korrekt durchgeführt werden. Zum anderen wird, aus Neudingen kommend, der Verkehr beruhigt, was mitunter für unsere Fahrgäste die Verkehrssicherheit erhöht. In der beigefügten Grafik ist der Bereich ersichtlich, der in unseren Augen für den Kreisverkehr am ehesten in Frage käme.	i.Z.d. fachtechnischen Planung zu "Verkehrsanlagen / Straßenbau" wird Kreisverkehrslösung überprüft; siehe auch Stellungnahme Lfd.-Nr. 20	+

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB			
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		**Vorschlag der Verwaltung**	
		Datum: 01.07.2020	
Nr.	**Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme** **Inhalt der Stellungnahme**	**Abwägungsvorschlag**	**Index**
	Um die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes attraktiver zu gestalten, die Erschließungsqualität des Buslinienverkehrs zu erhöhen und Zugangshemmnisse zum ÖPNV abzubauen, regen wir an, die nächstgelegene Bushaltestelle „Gutmadingen, Hauserwiesen“, in deren Einzugsbereich das Plangebiet liegt, barrierefrei um-/auszubauen. Ein derartiger Umbau würde zu einer systemischen Umsetzung der im Personenbeförderungsgesetz (PBefG) bis 01.01.2022 geforderten Seite 4 Barrierefreiheit beitragen. Davon würden nicht nur das betreffende Plangebiet, sondern die gesamte Umgebung sowie alle Ein- und Aussteiger an der Haltestelle profitieren.	Anregung zur Herstellung einer barrierefreien Bushaltestelle werden außerhalb des BPlan-Verfahrens von der Verwaltung geprüft	+
	Darüber hinaus schlagen wir vor, zu prüfen, ob von allen Seiten adäquate Gehwege zu dieser Haltestelle bestehen. Dort, wo dies nicht der Fall ist, regen wir an, entsprechende Zuwegungen zu bauen oder bestehende Gehwege zu verbessern bzw. barrierefrei zu gestalten. Auch die Aufenthaltsqualität an den Haltestellen könnte untersucht und ggf. durch weitere städtebauliche Maßnahmen verbessert werden. Bei einem barrierefreien Umbau und infrastrukturellen Anpassungen wäre es zweckmäßig, das Nahverkehrsamt eng zu beteiligen. Auch sollten Bedarfe und Anregungen für eine Erschließung des ÖPNV bedacht werden. Gern kann ggf. ein Termin für eine Beratung und Vorortbesichtigung vorgeschlagen werden. Hierfür stehen Ihnen die Verkehrsplaner des Verkehrsverbundes TUTicket gern als Ansprechpartner zur Verfügung. Sie erreichen den Verkehrsverbund unter der Rufnummer 07461 926-3500 oder per E-Mail unter info@tuticket.de.	Anregung zur fußläufigen Verbindung zur Bushaltestelle werden außerhalb des BPlan-Verfahrens von der Verwaltung geprüft	+
25	**Landratsamt Tuttlingen, Kreisarchäologie**	10.06.2020	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
Regierungspräsidium			
30	**Regierungspräsidium Freiburg, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen**	11.05.2020	
	1. Nach den Grundsätzen 1.9, 2.4., 3.8 und 5.1.1 Abs. 1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Allgemeinen sowie von ökologischen wertvollen Teilen von Freiräumen im Besonderen zu vermeiden und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes reicht nach unserem Raumordnungskataster jedoch im Süden auf einer Fläche von ca. 850 qm noch in das Vogelschutzgebiet „Baar" hinein. Zudem umfasst das Plangebiet im Bereich des Nordrand festgesetzten „Grüngürtels mit Erdwall" noch eine kleine gesetzlich geschützte Biotopflache (hier: Feldhecken, Feldgehölze). In enger Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden ist deshalb sicherzustellen, dass der Bebauungsplanentwurf vor allem auch in diesen Teilbereichen mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes bzw. mit den Schutz- und Erhaltungszielen des hier berührten Vogelschutzgebietes vereinbar ist. Hierbei weisen wir im Übrigen ausdrücklich darauf hin, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB dann ausgeschlossen wäre, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen sollten, dass die jetzige Planung die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt.	Kenntnisnahme; die Anregungen werden im Rahmen des Umweltgutachtens untersucht und die Ergebnisse mit in die Entwurfsplanung mit aufgenommen.	+
	2. Gemäß § 1Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch ist nach Grundsatz 2.2.4 Satz 2 LEP bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten. Das geplante Wohngebiet liegt jedoch nicht nur direkt an der K5943 sowie in der Nähe einer Bahnstrecke, sondern auch unmittelbar südlich des Gewerbegebietes „in der Au", indem sich nach unseren Unterlagen auch ein großer Lkw-Parkplatz befindet. Obwohl bereits bei der jetzigen Planung die Errichtung eines Erdwalles am Nordrand des Plangebietes vorgesehen ist, regen wir daher an, in dem in den Planunterlagen angekündigten, bislang aber noch nicht vorliegenden Lärmgutachten neben den Auswirkungen der beiden o. g. Verkehrswege auch die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit dem benachbarten Gewerbegebiet zu prüfen.	Kenntnisnahme; Das Lärmgutachten ist in Bearbeitung; die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden in die textliche Festsetzung mit aufgenommen.	+
	3. Nach der Bebauungsplanbegründung sollen im Plangebiet insgesamt 5 Bauplätze realisiert werden, die Flächengrößen zwischen 750 und 1.050 qm aufweisen. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB sowie den Grundsätzen 1.4 Satz 3 und 3.2.4 Satz 2 LEP ist bei der Siedlungsentwicklung jedoch auf flächensparende Siedlungs-und Erschließungsformen zu achten. Im Interesse der Schaffung von möglichst viel Wohnraum bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch regen wir deshalb an, die Grundstückseinteilung so vorzunehmen, dass Grundstücksgrößen über 700 bis 750 qm vermieden werden können.	Kenntnisnahme; Gesamtbilanz zum Flächenverbrauch ist unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten optimiert; größere Grundstücke liegen nur im Randbereich zur Abgleichung der geometrischen Verhältnisse	-

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	4. Die Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ist nicht Gegenstand dieser raumordnerischen Stellungnahme. Wir empfehlen in dieser Hinsicht deshalb eine Abstimmung der Planung mit dem Landratsamt Tuttlingen als der für die Bauleitpläne der Stadt Geisingen zuständigen Baurechtsbehörde. Hierbei weisen wir allerdings schon jetzt auf Folgendes hin: • Entgegen den Ausführungen unter Ziffer 1.5 der Bebauungsplanbegründung ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB bei Bebauungsplanen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, nach § 13 b BauGB nur dann anwendbar, wenn diese eine Grundfläche i. S. d. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB mit weniger als 10.000 qm festsetzen. In enger Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen ist daher nochmals zu prüfen, ob auch im Falle des nun vorgelegten, eine Gesamtfläche von ca. 3,05 ha umfassenden Bebauungsplanes „Westäcker“ ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 bi. V. m. § 13 a BauGB möglich ist. • Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB ist auf Bebauungspläne beschränkt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Der Begriff der Wohnnutzung wird im Gesetz nicht näher erläutert. Nach einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 04.05.2018 (Az.: 15 ME 18.382 — juris) dürfen die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) in einem Bebauungsplan, der auf der Grundlage des § 13 b BauGB erlassen wird, nicht ermöglicht werden. Den entsprechenden Vorhaben fehle der unmittelbare Bezug zur Wohnnutzung. Ob sich diese Rechtsansicht durchsetzt, ist abzuwarten. Sollte das Verfahren weiterhin nach § 13 b BauGB betrieben werden, empfiehlt das Regierungspräsidium Freiburg daher, vorsorglich von der Befugnis zur Modifizierung eines Baugebietes nach § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch zu machen und alle in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen auszuschließen.	siehe Stellungnahme Lfd.-Nr 10 - Stellungnahme / Abwägung zu Landratsamt / Baurechtsamt.	0
	5. Das beschleunigte Verfahren nach den §§ 13, 13 a und 13 b 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 § 1 a BauGB). Die in den Planunterlagen enthaltene Ankündigung, im weiteren Verfahren auch noch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, einen Umweltbeitrag und eine Natura 2000-Vorprüfung durchführen bzw. erstellen zu wollen, wird daher begrüßt. Bislang liegen hierzu aber noch keine Unterlagen vor. Wir regen deshalb an, die o. g. Erhebungen bald möglichst vorzunehmen, damit deren Ergebnisse und Erkenntnisse noch in die Entwurfsoffenlage einfließen können. Das Landratsamt Tuttlingen erhält Nachricht von dieser Stellungnahme.	Die Ergebnisse des Umweltgutachters werden Bestandteil der Unterlagen zur Entwurfsoffenlage	0
31	**Regierungspräsidium Freiburg, Straßenwesen und Verkehr**	06.05.2020	
	Wir haben den vorliegenden Bebauungsplan vom 22.04.2020 geprüft und stimmen diesem zu. Die von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Flächen grenzen an keine klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes oder des Landes. Wir bitten bei Planänderungen, die unsere Zuständigkeit berühren, um weitere Beteiligung.	Kenntnisnahme	0
32	**Regierungspräsidium Freiburg, Gewässer I. Ordnung**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
33	**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**	29.05.2020	

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"

Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung

Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	Kenntnisnahme	0
	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine	Kenntnisnahme	0
	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine	Kenntnisnahme	0
	3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken 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:	Die Ergebnisse des Boengutachters werden Bestandteil der Unterlagen zur Entwurfsoffenlage	+
	Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston- sowie der Achdorf-Formation (jeweils Mitteljura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenwänden bzw. -böschungen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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.	Wird im Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen.	+
	4. Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme	0
	5. Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	0
	6. Grundwasser: Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	0
	7. Bergbau: Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme	0

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	8. Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme	0
34	**Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege**	12.05.2020	
	1. Darstellung des Schutzgutes: Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. $ 2 DSchG: merowingerzeitliches Gräberfeld. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. $ 2 DSchG - zu rechnen.	Der Hinweis wird im Bebauungsplan mit aufgenommen und berücksichtigt.	+
	2. Darlegung der konservatorichen Zielsetzung, weiteres Vorgehen: An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:	Kenntnisnahme	0
	Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungenzu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamtfür Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der 88 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß $ 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (8 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	Kenntnisnahme; wird im Zuge der Erschließngsplanunge vond er Stadt berücksichtigt	+
35	**Regierungspräsidium Freiburg, pflanzliche und tierische Erzeugungen**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
36	**Regierungspräsidium Freiburg, Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
37	**Regierungspräsidium Freiburg, Industrie/Kommunen, Schwerpunkte Luftreinhaltung, Abfall und Abwasser**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0

Musterexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB			
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		**Vorschlag der Verwaltung**	
		Datum: 01.07.2020	
Nr.	**Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme** **Inhalt der Stellungnahme**	**Abwägungsvorschlag**	**Index**
38	**Regierungspräsidium Freiburg, Naturschutz**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	sonstige Fachbehörden, Komm. Verwaltungsgemeinschaften, Organisationen und komm. Zweckverbände		
40	**Polizeidirektion Konstanz**		
	Die geplante Ausfahrt aus dem Baugebiet in die K5943 liegt außerhalb der geschlossenen Ortschaft im Kurvenbereich, die Richtlinien bezüglich der Sichtweiten einer solchen Ausfahrt sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen) nicht erfüllt. Wir bitten, die Planung dahingehend nochmals zu überprüfen bzw. Alternativen zu suchen.	i.Z.d. fachtechn. Planung zu "Verkehr / Straßenbau" wird Einbindung in Kreisstraße überprüft; siehe auch Stellungnahme Lfd.-Nr. 20	+
	Berufsverbände und Interessengemeinschaften		
50	**Regionalverband Schwarzwald Baar Heuberg**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
51	**Handwerkskammer Konstanz**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
52	**IHK Schwarzwald Baar Heuberg**	14.05.2020	
	Wir haben die Pläne im Rahmen unserer Prüfungskompetenz geprüft uind haben bezüglich der Änderung keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme	0

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB			
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		**Vorschlag der Verwaltung**	
		Datum: 01.07.2020	
Nr.	**Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme** **Inhalt der Stellungnahme**	**Abwägungsvorschlag**	**Index**
Versorger			
60	**ED-Netze GmbH**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
61	**Unitymedia / Vodafone**	05.05.2020	
	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	Kenntnisnahme	0
62	**Deutsche Telekom**	5.052.020	
	Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung 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.	Kenntnisnahme	0
63	**terranets BW GmbH**	04.05.2020	
	Für Ihre Leitungsanfragen (zu Baumaßnahmen, Planungen usw) bei der terranets GmBH in diesem aktuellen. angefragten Bereich, möchten wir Sie bitten, unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Online-Leitungsauskunft zu nutzen: www.bil-leitungsauskunft.de	Kenntnisnahme	0
64	**bnNetze GmbH**	30.04.2020	
	1. Einwendung: keine	Kenntnisnahme	0
	2. Rechtsgrundlage: keine	Kenntnisnahme	0
	3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt	Kenntnisnahme	0
	Beabsichtige eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine	Kenntnisnahme	0
	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	Kenntnisnahme	0

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB			
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		**Vorschlag der Verwaltung**	
		Datum: 01.07.2020	
Nr.	**Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme** **Inhalt der Stellungnahme**	**Abwägungsvorschlag**	**Index**
Nachbargemeinden			
70	**Gemeinde Immendingen**	11.05.2020	
	Seitens der Gemeinde Immendingen bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme	0
71	**Stadt Engen**	20.05.2020	
	Die Stadt Engen hat zum Bebauungsplan "Westäcker" der Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen keine Anregungen. Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt.	Kenntnisnahme	0
72	**Stadt Tengen**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
73	**Stadt Hüfingen**	19.05.2020	
	Seitens der Stadt Hüfingen bestehen keine Bedenken bei der Aufstellung des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme	0
74	**Stadt Donaueschingen**	07.05.2020	
	Von Seiten der Stadt Donaueschingen gibt es keine Einwände.	Kenntnisnahme	0
75	**Stadt Bad Dürrheim**	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
76	**Stadt Blumberg**	04.05.2020	
	Seitens der Stadt Blumberg bestehen keine Anregungen und Einwände.	Kenntnisnahme	0

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"

Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung

Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Bürger / Anwohner		
80	**Familie Draxler**	07.05.2020	
	Aufgrund der Topografie des Geländes „Hauserswiesen“ und „Westäcker“ haben wir folgende Bedenken gegen den aufgestellten Bebauungsplan des Gebiets „Westäcker“. Durch den geplanten EW-Graben und einen Erdwall wird versucht das Neubaugebiet in Süden und Westen gegen das Niederschlagswasser zu schützen, was wir auch gut finden. Optisch schaut es jedoch so aus, dass ein Gefälle von West nach Ost besteht. Eventuell könnte durch bauliche Maßnahmen erreicht werden, dass der Entwässerungsgraben ein sehr kleines Gefälle nach Westen bekommt. Bei geringem Niederschlag müsste evtl. die Entwässerung Richtung Westen gelingen. Leider gibt es hier das Problem, dass ca. in der Mitte des ausgewiesenen Bauplatzes Nr. 38 und auch den weiteren Bauplätzen, wie z. B. Nr. 31, 29 und 23 eine Senke besteht und der natürliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Berg das Wasser sich durch diese Bauplätze seine Bahn sucht. Dieses Wasser soll durch den Erdwall und Entwässerungsgraben nach Westen abgeleitet werden. Doch Wasser fließt nun mal immer noch bergab und nicht bergauf.	Die Hinweise werden bestätigt; die Entwässerungsplanung sieht vor, das Gelände in der "Senke" so zu profilieren, dass mit den geplanten Leitelementen (Entw.-graben, Damm, leitungen) das anfallede Wasser Richtung Westen abgeleitet werden kann	+
	Das Einzugsgebiet des Niederschlagswassers, das in dieser Rinne den Berg hinunterläuft, erstreckt sich bis zum beginnenden Wald (ca. 350 m). Da die Fläche ziemlich groß ist, sammelt sich hier auch immer wieder eine große Menge Wasser. Bei starkem Regen läuft regelmäßig jedes Jahr in dieser Senke das Wasser den Berg hinab. Im Winter wird dies oftmals noch verstärkt, da der Boden gefroren ist und bei Schneeschmelze und Regen der Abfluss des Niederschlagswassers noch verstärkt wird. Wir wohnen seit 1996 im „Hauserswiesen“-Ring 20 (Flst. Nr. 1666) und sehen seit Jahren das Niederschlagswasserproblem. Besonders gravierend war es in diesem Zeitraum zwei Mal. Da sich die Zeitabstände von extremen Wetterlagen bzw. Unwettern aber deutlich verringern wird dieses Problem künftig öfter auftreten. Seit wir hier wohnen hatten wir selbst noch nie ein Problem mit Übertritt von Niederschlagswasser von benachbarten Grundstücken auf unser Grundstück. Grund dafür ist, dass unser Grundstück am höchsten Punkt im Baugebiet „Hauserwiesen“ liegt. Durch den geplanten Erdwall würde nun der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers verändert und es erfolgt ein Rückstau. In der Mulde oberhalb des Baugrundstücks Nr. 37 und 38 würde sich das Wasser sammeln. Da ein Gefälle von West nach Ost besteht, würde das Wasser zum größten Teil Richtung Osten abfließen. Auf der Südseite geht aus dem Plan hervor, dass der geplante Erdwall und ein EW Graben bis zu Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 1666 (unser Grundstück) geplant ist. Dies würde in dem Fall bedeuten, dass das Niederschlagswasse, welches bei starken Niederschlägen, wie erst vor 2 Jahren an Pfingsten, in das bestehende alte Baugebiet „Hauserswiesen“ umgeleitet würde. Die Folge wäre, dass künftig die Grundstückseigentümer von Flst. Nr. 1666, 1692,1693,1694,1695 und 1696 (Richtung Norden) und Flst. Nr. 1666, 1667, 1668, 1669, 1670 und 1671 (Richtung Osten) mit Wasserschäden auf ihren Grundstücken sowie an und in Gebäude zu rechnen hätten.	Der Beschireb des Anliegers zeigt die potentiellen Gefahren der heutigen Situation. Genau aus diesem Grund sieht die Planug die Modellierung der Senke und die Wasserableitung in Richtung Westen vor. Mit den i.V.m. dem Baugebiet gepla. Maßnahmen wird damit die heutige Situation - die vom Anlieger richtigerweise als problematisch bezeichnet wird - nicht verschlechert, sondern verbessert. Wegen der hohen Sensibilität sind zu den Planungen zum Baugebiet schon sehr früh die fachtechn. Entwässerungsplg. beauftragt worden.	+

Abwägungsexemplar 20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"

Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung

Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Außerdem würde das Wasser Richtung Hangstraße abfließen und so auch wieder zu einer Überflutung des Gebiets unterhalb bzw. nördlich der Alemannenstraße führen. Laut WHG § 37 Abs. 1 darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wasers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Ein zusätzlicher Unterlassungsanspruch besteht auch gemäß BGB § 1004.	Kenntnisnahme; der natürliche Wasserabfluss wurde duchr die Bebauung im Hauserswiesenring, u.a. auch bei Fl.-Nr 1666, verändert	
	Aus unserer Sicht gibt es nur eine Möglichkeit, das alte Baugebiet „Hauserswiesen“ gegen das ablaufende Niederschlagswasser zu schützen. Es müsste entlang der Grundstücke Flst. Nr. 1666, 1693, 1692, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1702 und 1703 ein offener Entwässerungsgraben angelegt werden und somit würde der natürliche Verlauf des Oberflächenwassers nur geringfügig verändert. Dadurch wird verhindert, dass das Oberflächenwasser in das bestehende Baugebiet „Hauserswiesen“ läuft. Das nicht oberhalb des geplanten Erdwalls nach Westen abfließende würde so in Richtung Norden entlang der angrenzenden Grundstücke (zwischen Baugebiet „Hauserswiesen“ und „Westäcker“ abgeleitet werden ohne Schäden zu verursachen. Unterhalb des Baugrundstücks Nr. 5 könnte über einen offenen Graben entlang des Erdwalls an der Nordseite des Baugebiets „Westäcker“ das Wasser Richtung Westen und zusammen mit dem an der Westseite herabkommenden Wassers Richtung Donau abgeleitet werden. Über den Fußweg, der das Baugebiet Westäcker mit dem Hauserswiesen-Ring verbindet, könnte ein kleiner Steg über den Entwässerungsgraben angelegt werden um den Fußweg durchgängig nutzen zu können. Der EW der künftigen Zufahrt vom „Hauserswiesen“-Ring zum Baugebiet „Westäcker“ könnte unter der Straße hindurch weitergeführt werden. Eventuell wäre noch nötig, bei Bauplatz Nr. 5 an der Nordseite einen kleinen Retentionsraum anzulegen. Aus unserer Sicht wäre also ein Schutz des bereits bestehenden Baugebiets „Hauserswiesen“ und der direkt angrenzenden Bauplätze des Baugebiets „Westäcker“ gegeben. Wir hoffen, dass unsere Bedenken bei den zuständigen Stellen berücksichtigt werden und die Planung dahingehend verändert wird, dass das bereits bestehende Baugebiet Hauserswiesen nicht durch Veränderung des natürlichen Ablaufs des Oberflächenwassers geschädigt wird. Ansonsten behalten wir uns rechtliche Schritte vor, um unser Eigentum zu schützen. Bitte verstehen Sie unser Anliegen, da wir davon ausgehen, dass jeder von Ihnen genau so handeln würde um sein Eigentum vor Schäden zu bewahren.	I. Z. d. Vorentwurfes wurden verschiedene Lösungen untersucht. Eine Lösungen sah u.a. die Entwässerung nach Norden vor. Die Lösung wäre zwar grundsätzlich denkbar, allerdings würde damit ein höherer Flächenverbrauch einhergehen und die potentielle Überschwemmungsgefahr bei den Gebäuden Hausserswiesenring 16 und 14/1 nicht reduzieren (Hinweis: beim Pfingsthochwasser 2018 folgte das Wasser in etwa der Geländemulde auf der Rückseite der Gebäude 1666, 1693, 1692, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698 u.a. bis zur Kreisstraße und damit dem Weg wie vom Anlieger beschrieben). Darüber hinaus sind mit der jetzt gefundenen Lösung nicht nur die Gebäude des Hausserwiesenring, sondern auch im "Westäcker" geschützt, weil für diese die jetzt geplante Lösung grundsätzlich sowieso notwendig wäre.	+

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung
Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
81	**Familie Schade**		
	Wir sind mit der jetzigen Aufstellung des Bebauungsplanes "Westäcker" nicht einverstanden. Als Besitzer des Grundstückes (Flur Stk. 1694) wird unser Reihenhaus mit Garten im Norden + Süden und dann auch im Westen direkt an von dem geplanten Nachbargrundstück umschlossen. Wir haben also keinen direkten Zugang im Süden zum Garten z.B. für eigene Bauarbeiten. Da das Gelände eine starke neigung (Gefälle) nach Norden besitzt und das Gelände (Hang) von den Vorbesitzern nur notdürftig abgesichert wurde, müssen wir hier zukünftig eineige Sicherungsarbeiten (Stützwände, Drainage...) vornehmen lassen. In der jetztigen Planung wird uns das so gut wie unmöglich gemacht. Alle Arbeiten (Erdaushube, Abtransport der Erde, Lagerung Material) können nur über die angrenzenden Grundstücke erfolgen.	Kenntnisnahme; im Süden steht das Reihenhaus auf Fl.-Nr. 1692. Grundstücksrechtlich ändert sich überhaupt nichts, da Fl.-Nr 1694 über den Hausserswiesenring die Erschließung hat. Das Grundstück ist schon immer über die Fl.-Nr. 1692, 1387, allseitig mit Privatgrundstücken umschlossen und hat grundstücks-rechtlich keinen Anspruch darauf, dass ein Zugang von Westen (Ackerflächen) gestattet wird. Das ist ein Privatgrundstück!	-
	Das Reihenhaus 18/5 haben wir im Jahr 2015 gekauft. Uns wurde von den Vorbesetzern mündlich gesagt, dass der jetzige Grünstreifen zwischen unserer Grundstücksgrenze und dem Feld im Süden sogar ein offizieller Fußweg sei. Daher sind wir jetzt überrascht, dass diese Aussage falsch ist. Und das neue Grundstück direkt an unsere "Südgrenze" rückt.	Hier ist kein Fussweg vorhanden - weder in den Liegenschaften noch im Kataster. Die Stadt kann keine Haftung für irgendwelche Falschaussagen von Grudnstücksvorbesitzern übernehmen	-

Abstimmungsexemplar_20200701

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen - Bebauungsplan "Westäcker"

Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag

Vorschlag der Verwaltung

Datum: 01.07.2020

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Unsere Vorschläge: 1. befahrbarer Weg im Süden zur Erschließung aller Grundstücke in Hauserswiesen. Dieser Vorschlag ist schon von mehreren Anliegern z.B. Gerd Hoffmann, Hauserwiesen-Ring 18 oder Draxler Jürgen, Hauserwiesen-Ring 20 an die Gemeinde angetragen worden. 2. Erschließungsweg per Fußweg von der "neuen" Straße zu den Grundstücken Hauserswiesen-Ring 18/5 sowie 18/4. Ein Fußweg für den Notfall sowie z.B. mit einer Schubkarre Material auf das Grundstück und von dem Grundstück zu transportieren. 3. ein Wegerecht für uns auf den "neuen" Grundstücken. 4. Fußweg für den Notfall sowie z.B. mit einer Schubkarre Material auf das Grundstück und von dem Grundstück zu transportieren. Von Hauserswiesen-Ring 18/4 an 18/5 und 18/6 vorbei mit Scnhluss an den Weg 1693	Auf Grund der gegebenen Topographie (Wegzugang von Süden wg Höhenverhältnissen schwierig) und der Vielzahl an Betroffenen (insgesamt 9 Grundstücke) müsste zur Aufrechterhaltung von Wartung und Entwässerung ein Weg an der Grundstückswestseite als öffentlicher Weg ausgewiesen werden. Dies wäre grundsätzlich machbar, allerdings müssen dann alle Betroffenen gleichermassen bereit sein, die wegen der Erhöhung der Erschließungstiefe anfallenden Erschließungsbeiträge zu tragen. In Vorgesprächen der Gemeindeverwaltugn mit den Betroffenen konnte keine Bereitschaft dazu gleichermassen erreicht werden. Den betroffenen Anliegern steht es jedoch nach wie vor frei - so wie heute - auf privatrechtlichem Wege einen Zugang zu ihrem Grundstück mit dem / den zukünftigen Eigentümern im neuen Baugebiet zu vereinbaren.	-
	Desweiteren äußern wir Bedenken zu dem geplanten Damm oberhalb der Gemeinde Gutmadingen. Sollten durch den neuen Damm bei schweren Regenfällen "Sturzfluten" sowie Schlammlawinen zu uns umgeleitet werden, so werden wir die Stadt Geisingen dafür verantwortlich machen.	Kenntnisnahme; siehe Ausführungen zu Lfd.-Nr. 80	-

Abstimmungsexemplar_20200701