



Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 2021/128

Amt: Bauamt
Verfasser: Bernadette Maier
Aktenzeichen: 621.4164

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
26.10.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Ferien auf dem Bauernhof", Gemarkung Gutmadingen Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat der Stadt Geisingen hat am 23. Februar 2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Ferien auf dem Bauernhof“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB am 03. März 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat stimmte der grundsätzlichen Vorentwurfsplanung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23. Februar 2021 zu.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Nachbargemeinden wurden auf Basis der Vorentwurfsunterlagen, bestehend aus den *Unterlagen zum Bebauungsplan* mit Schreiben vom 08. März 2021 um Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Der Sollrücklauf der Stellungnahme war der 12. April 2021.

Parallel zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11. März 2021 bis 12. April 2021 im Rahmen einer Planaufgabe durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden zusammengetragen und als Abwägungsvorschlag dem Gemeinderat vorgestellt. Die Abwägung durch den Gemeinderat erfolgte in öffentlicher Sitzung am 15. Juni 2021. In selbiger Sitzung wurde der Planentwurf gebilligt und die Offenlage beschlossen.

Die Entwurfsoffenlage erfolgte gemäß der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Juni 2021 in der Zeit vom 01. Juli 2021 bis 02. August 2021. Zusätzlich wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben/Mail vom 29. Juni 2021 informiert.

Für das weitere Bebauungsplanverfahren sind die im Zuge der Entwurfsoffenlage vorgetragenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange vom Gemeinderat abzuwägen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in beiliegender Tabelle zusammengestellt.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch das Gremium sind die Anhörungs- und Abwägungsergebnisse in die vorliegenden Unterlagen einzuarbeiten und die Planung als „Bebauungsplan-Satzung“ fortzuschreiben.

Aufgrund der noch ausstehenden Ausarbeitung des öffentlich-rechtlichen Vertrags mit dem Landratsamt Tuttlingen und dem Antrag auf Befreiung von den Vorgaben der Naturschutzgebietsverordnung kann der Satzungsbeschluss erst in einer der kommenden Sitzungen erfolgen.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag laut beiliegender Tabelle zu.
2. Die sich daraus ergebenden Fortschreibungen werden in die Unterlagen eingearbeitet.

Anlage - Abwägungsvorschlag 12.10.2021



Bauherr: Stadt Geisingen – Gemarkung Gutmadingen

Projekt: Bebauungsplan Sondergebiet
„Ferien auf dem Bauernhof“

Planungsstand: Entwurf - Beteiligungsverfahren

Inhalt: **Unterlagen zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Zuge der Verfahrensbeteiligung**

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB,
- Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) und § 3 (1) BauGB,
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Abwägungsvorschlag

Bearbeiter: KH / AG

Datum: 12.10.2021



Plangrundlage / -bezug:

Der Verfahrensbeteiligung und Abwägung standen folgende Vorentwurfsunterlagen zur Verfügung:

Entwurfsunterlagen, bestehend aus

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 31.05.2021
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 v. 31.05.2021, Format A3 <11_wn01120a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtslageplan „Geltungsbereich“ M 1: 5.000 v. 31.05.2021, Format A4 <12_wn01120a_03_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 1.000 v. 31.05.2021, Format 900 x 500 <21_wn01120a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 31.05.2021 <22_wn01420a_docx.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 31.05.2021 <31_wn01220a_docx.pdf>

Umweltrelevante Aspekte

4. Umweltbericht vom Büro 365° Freiraum + Umwelt, Mai 2021 <40_wn01_Umweltbericht_01.pdf>



Präambel

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Mit dem Vorhaben soll auf der Südostseite der Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen etwa 100m außerhalb des Ortsrandes ein Gebiet ausgewiesen werden, auf dem ca. 3 – 6 Ferienbungalows bzw. Übernachtungsmöglichkeiten errichtet werden können („Ferien auf dem Bauernhof“). Die Anzahl der Betten wird voraussichtlich bei bis zu ca. 25 Stück liegen.

Ziel ist es, das Betätigungsfeld des unterhalb liegenden, landwirtschaftlichen Betriebes, zu dem die Ferienanlage zuzuordnen ist, zu erweitern und gleichzeitig für den Bereich der „oberen Donau“ die regionale Infrastruktur für den Tourismus zu stärken. Das geplante Gebiet liegt nur in etwa 500m Entfernung zum Donautal-Radweg. In Aufgrund der weiteren Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes soll zwischen dem Betrieb und den geplanten Ferienhäusern Platz für weitere betriebliche Entwicklungen der primären landwirtschaftlichen Produktion gelassen werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Der Gemeinderat hat deshalb am 23.02.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Ferien auf dem Bauernhof“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 03.03.2021 bekannt gemacht worden.

Die Zustimmung des Gemeinderates zum Planvorentwurf erfolgte am 23.02.2021 in öffentlicher Gemeinderatssitzung.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden auf Basis der Vorentwurfsunterlagen, bestehend aus den vorgenannten *Unterlagen zum Bebauungsplan* mit Schreiben vom 08.03.2021 um Stellungnahme nach §4(1) BauGB gebeten. Der Sollrücklauf der Stellungnahme war der 12.04.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach BauGB §3(1) erfolgte über öffentliche Auslegung auf dem Rathaus sowie online über die Homepage der Gemeinde. Die Abwägung der vorgetragenen Anregungen erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 15.06.2021.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden unter Beachtung des Abwägungsergebnisses als Entwurfsunterlage weiterentwickelt und zur Entwurfsoffenlage zusammengestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mittels Schreiben / E-Mail am 29.06.2021 über die Entwurfsoffenlage informiert. Die Entwurfsoffenlage fand vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 statt und wurde am 23.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Nachfolgend sind die vorgebrachten Anregungen für die Abwägung durch den Gemeinderat als „Vorschlag der Verwaltung“ zusammengestellt und setzen sich aus den folgenden Unterlagen zusammen:

- 1 Übersichtstabelle der im Beteiligungsverfahren involvierten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Fristenangaben, TN <wn01tob1/Eaus_20210629.xlsx>
- 2 Tabellarische Ergebniszusammenfassung mit Stichworten zu den im Beteiligungsverfahren und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Angabe des Abwägungsvorschlages seitens der Verwaltung bzw. des Planers TN <wn01tob1/E_Abwaeg_20210802.xlsx >
- 3 Zusammenstellung der zugesandten Stellungnahmen (Kopien; Originale liegen beim Planer vor)

Die Abwägung hat durch den Gemeinderat zu erfolgen.

Weiterer Verfahrensgang (informativ)

Vorbehaltlich der Zustimmung durch das Gremium sind im weiteren Verfahrensgang unter Beachtung des BauGB folgende Schritte anzugehen:

- Das Abwägungsergebnis wird unter Beachtung der vom Gremium vorgetragenen Änderungen und Ergänzungen in den „Unterlagen des Planentwurfes“ eingearbeitet und als endgültige Planfassung bzw. „Unterlagen zur Satzung“ fortgeschrieben. Das Abwägungsergebnis wird den „Unterlagen zur Satzung“ beigefügt.



- Anlagen: (genaue Bezeichnung siehe oben)
- Übersichtstabelle der Beteiligten
 - Tabellarische Ergebniszusammenfassung
 - Stellungnahmen (nicht faktisch beiliegend; werden auf Anforderung gesondert verteilt)



Entwurfsoffenlage nach §3 Abs. 2 BauGB			
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Datum: 12.10.2021	
Maßgebende Unterlagen (Nr. siehe Verteilerliste)		Abwägungsindex zu den vorgebrachten Anregungen:	
<i>Unterlagen zum Bebauungsplan</i>			
)1 = Übersichtskarte wn01120a_01_dwg.pdf; M 1: 5.000 vom 31.05.2021, Format A 3		wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:	+
)2 = ÜbersichtslageplanBaugebiet wn01120a_02_dwg.pdf; M 1: 5.000 vom 31.05.2021 Format A4		wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:	0
)3 = Bplan Teil A - zeichn. Teil wn01120a_05_dwg.pdf; M 1: 1.000; Format 900x500; Farbplot		wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:	-
)4 = Bplan Teil B - schriftl. Teil wn01420a_docx.pdf vom 31.05.2021		wird zurückgewiesen/nicht beachtet	
)5 = Begründung und Erläuterung wn01220a_docx.pdf vom 31.05.2021			
)6 = Umweltbericht vom Büro 365° Freiraum + Umwelt, Mai 2021			
Terminvorgaben und Fristen:			
frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §3(1) BauGB: 11.03.2021 bis 12.04.2021; Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB am 09.03.2021			
Abwägung der Stellungnahmen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Gemeinderat am 15.06.2021			
Entwurfsoffenlage nach §3(2) BAuGB: 01.07.2021 bis 02.08.2021; zusätzlich Informationen Träger öffentlicher Belange nach §4(2) BauGB am 29.06.2021			
Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
Landratsamt			
10	Landratsamt Tuttlingen, Baurechtsamt		23.07.2021
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Katter (07461/926-5003)</p> <p>Der Bebauungsplan gilt als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Genauso wenig liegt hier ein selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor. Insoweit wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes vom 09.04.2021 verwiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahren wird dringend empfohlen.</p>	Änderung des Flächennutzungsplanes wird angegangen und Parallelverfahren durchgeführt	+
	<p>Nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Bei der Festsetzung eines nicht in § 10 Abs. 1 vertypen Sondergebiets genügt die bloße Bezeichnung des Sondergebiets nicht, da § 10 BauNVO zu solchen Gebieten keine weiteren Aussagen trifft, insbesondere also keine Regelungen zu zulässigen Nutzungen enthält. Es ist also maßgebend, dass der Plangeber mittels Benennung der konkreten Zweckbestimmung und der im Plangebiet zulässigen Nutzungen den normativen Inhalt des Plans selbst definiert (BeckOK BauNVO/Michallik, 25. Ed. 15.3.2021, BauNVO § 10 Rn. 30). Zudem erfüllt ein Bebauungsplan, der ein Sondergebiet ohne eindeutige Zweckbestimmung festsetzt, nicht die notwendigen Voraussetzungen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB zu gewährleisten. Aus der Zweckbestimmung eines Baugebiets ergeben sich Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNutVO und für die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNutVO sowie von Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB. Ein Bebauungsplan über ein Sondergebiet ohne eindeutige Festsetzung der Zweckbestimmung ist ungültig (BVerwG, Urteil vom 18-02-1983 - 4 C 18/81). Über diese Erforderlichkeit der Festsetzung wurde ebenfalls in der Stellungnahme des Landratsamtes Tuttlingen vom 09.04.2021 ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Nach jetzigem Stand ist der beabsichtigten Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Das Gebiet ist bisher nach §10 BauNVO bezeichnet als: "Sondergebiet, das der Erholung dient". Die Nutzung wird nach § 10(4) präzisiert in: "Sondergebiet, das der Erholung dient als Ferienhausgebiet". Die Präzisierung wird in den fortgeschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung eingearbeitet</p>	+
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Nielsen (07461/926-5714)</p> <p>Von Seiten der unteren Baurechtsbehörde bestehen keine Bedenken oder Anmerkungen zum Bebauungsplanverfahren „Ferien auf dem Bauernhof“. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angemerkt, wird jedoch darum gebeten, die besondere Zweckbestimmung sowie die Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO in den Planunterlagen darzustellen und festzusetzen.</p>	Anregung der Präzisierung wird umgesetzt; s.o.	+
11	Landratsamt Tuttlingen, Straßenverkehrsamt		23.07.2021



Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Schaible (07461/926-5101) An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).	Der Geltungsbereich ist soweit von der öffentlichen Straße (Waldstraße) zurückgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Sichtfelder festzusetzen sind.	0
12	Landratsamt Tuttlingen, Kreisumweltamt / Naturschutzbehörde		23.07.2021
	Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Müller, (Tel. 07461/926-5726), Frau Reiser (07461/926-5702) Zu diesem Bebauungsplan wurde zuletzt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 09.04.2021 Stellung genommen. Damals hatte die Untere Naturschutzbehörde bereits Bedenken gegenüber dem Standort geäußert. Es wird weiterhin die Ansicht vertreten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit direktem Anschluss an die bestehende Bebauung ausgewiesen werden sollte. Ansonsten bestehen keine prinzipiellen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Eine abschließende Stellungnahme ist jedoch erst möglich, wenn die planinternen Ausgleichsmaßnahmen über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert wurden und somit auch deren Umsetzung verbindlich ist. Die geänderten Festsetzungen sind der Naturschutzbehörde erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die Umsetzung der planexternen Maßnahmen ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt sowie möglicherweise auch dem Vorhabensträger zu sichern. Ein entsprechender Vertragsentwurf ist der Naturschutzbehörde vorab zur Prüfung vorzulegen. Zu den einzelnen Punkten wird folgendes angemerkt:	Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Für die planexterne Maßnahme wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Landratsamt sowie dem Vorhabensträger geschlossen. Die geänderten Festsetzungen sowie ein Vertragsentwurf werden der UNB zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt.	+
	Schutzgebiete Die betroffene Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks „Obere Donau“. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 der Naturparkverordnung vom 14.06.2005, ergänzt am 23.03.2018, bedürfen Handlungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, gemäß § 5 Abs. 1 der Naturparkverordnung der Erlaubnis. Dies gilt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Naturparkverordnung insbesondere für die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung. Der Bebauungsplan ist mit dem Schutzzweck des Naturparks vereinbar, wenn auch durch die vorgesehene Bepflanzung eine Einbindung ist die Landschaft erfolgt. Die Erlaubnis kann somit erteilt werden. Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebiets „Baar“. Ca. 120 Meter von der Vorhabensfläche entfernt beginnt das FFH-Gebiet „Nördliche Baaralb und Donau bei Immendingen“. Diese gehören gem. § 31 BNatSchG zum Schutzgebietsnetz „Natura 2000“. Die in unserer letzten Stellungnahme geforderte Natura2000-Vorprüfung liegt den Unterlagen bei. Die Vorprüfung kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten sind, und dass keine Summationswirkungen bestehen.	Kenntnisnahme, die Anregung wurde an den Umweltgutachter weitergegeben und die Summationswirkung in der Natura 2000 Vorprüfung ergänzt.	+

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Die Einschätzung, dass keine Summationswirkungen bestehen, kann für das Vogelschutzgebiet seitens der Naturschutzbehörde nicht geteilt werden. Als Summationswirkung wäre eine Aufforstung von 6,96 ha Acker und Grünlandflächen auf Flst. Nr. 3615, Gemarkung Geisingen, sowie das Baugebiet Westäcker in Gutmadingen mit zu berücksichtigen. Bei allen genannten Vorhaben wurde eine Eignung als Nahrungshabitat für Greifvögel attestiert. Der Orientierungswert für eine erhebliche Beeinträchtigung von 10 ha wird durch die drei Vorhaben zusammengenommen erreicht. Vor dem Hintergrund der sehr kleinen Eingriffsfläche bei dem aktuellen Vorhaben kann derzeit noch auf Schadensbegrenzungsmaßnahmen verzichtet werden. Die Gemeinde wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei weiteren Eingriffen in Nahrungshabitats von Greifvögeln innerhalb oder im direkten Umfeld des Vogelschutzgebiets entsprechende Maßnahmen für erforderlich erachtet werden. Auf die Lage innerhalb des Biotopverbunds trockener Standorte wird im Umweltbericht ausführlich eingegangen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Biotopverbunds sind nicht zu erwarten.	Kenntnisnahme, die Anregung wurde an den Umweltgutachter weitergegeben und die Summationswirkung in der Natura 2000 Vorprüfung ergänzt.	+
	Artenschutz Bei avifaunistischen Begehungen im Frühjahr 2021 konnten mehrere Vogelarten im Gebiet festgestellt werden, die den Eingriffsbereich mutmaßlich als Nahrungshabitat nutzen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch nicht zu erwarten. Zur Vermeidung bauzeitlicher Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Brutvögeln innerhalb des Feldgehölz östlich des Geltungsbereichs führen können, sind zumindest die Arbeiten im Bereich des geplanten Parkplatzes außerhalb der besonders sensiblen Phase der Vogelbrutzeit umzusetzen.	Die im Umweltbericht enthaltene Maßnahme V3 „Bauzeitenbeschränkung“ wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.	+
	Eingriffsregelung Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Biotope ist aus naturschutzfachlicher Sicht größtenteils nachvollziehbar dargelegt und begründet. Es fällt jedoch auf, dass die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Hecke im Norden des Plangebiets in der Bilanz nicht dargestellt ist. Die Bilanzierung ist daher nochmals anzupassen. Bei Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen (Planinterne Ausgleichsmaßnahmen K1 und K2) ergibt sich aktuell ein Kompensationsüberschuss von 2.277 ÖP, das mit dem Schutzgut Boden verrechnet wird. Zur vollständigen Kompensation des Schutzgutes Boden ist außerdem die planexterne Ausgleichsmaßnahme K3 Grünlandextensivierung und Obstbaumpflanzung vorgesehen. Die Bewertung des Zielzustandes der Maßnahme mit insgesamt 24 ÖP erscheint etwas hoch. Vor dem Hintergrund der ökologisch hochwertigen Einbindung der Maßnahmenfläche innerhalb des Naturschutzgebiets Albrauf Baar mit weiteren Streuobstflächen, Feldgehölzen und dem Waldrand im näheren Umfeld kann die Bewertung der Maßnahme jedoch akzeptiert werden. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Naturschutzbehörde nach wie vor der Ansicht, dass Beeinträchtigungen reduziert werden sollten, indem das Vorhaben an die Ortsbebauung herangerückt wird. Aufgrund der Vorbelastung, der landschaftsgerechten Fassadengestaltung und der vorgesehenen Eingrünung können die verbleibenden Beeinträchtigungen jedoch hingenommen werden.	Kenntnisnahme, die Anregung wurde an den Umweltgutachter weitergegeben und die Bilanzierung entsprechend angepasst.	+

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Festsetzungen In den Festsetzungen fehlt aktuell eine Sicherung der planinternen Ausgleichsmaßnahme K1 und K2. Dies ist nachzuholen. Außerdem ist die Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht mit den Festsetzungen und der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans abzugleichen und bestehende Diskrepanzen (z.B. Hecke im Norden) auszuräumen. Örtliche Bauvorschrift 18.5.: Die Bauzeitenbeschränkung auf Oktober bis Februar ist hier lediglich als Empfehlung formuliert. Um erhebliche Störungen von Brutvögeln und ggf. Brutabbrüche im Bereich des angrenzenden Feldgehölzes zu vermeiden wären zumindest im Bereich des Parkplatzes (ca. 50 m Umkreis um die Gehölze) die Bauarbeiten verpflichtend auf Anfang August bis Mitte März zu beschränken.	Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen K1 und K2 sowie die im Umweltbericht enthaltene Maßnahme V3 „Bauzeitenbeschränkung“ wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.	+
13	Landratsamt Tuttlingen, WWA - "Kommunales Abwasser"	23.07.2021	
	Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802) 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.	das Gebiet wird bei der nächsten Fortschreibung des GEP berücksichtigt; wg Trennsystem sind die an den MW-Kanal abzugebenden Mengen relativ geringfügig	+
	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.	Kenntnisnahme	0
	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.	Die Entwässerungsanlage wird im Zuge der technischen Planungen mit dem WWA abgestimmt; in den Festsetzungen sind die aktuellen Vorgaben des Ministeriums bereits eingearbeitet	+
	Bei der z.Zt. in Überarbeitung befindlichen Regenwasserkonzeption des GVV Immendingen-Geisingen ist dieses Gebiet entsprechend in Ansatz zu bringen	Das Gebiet wird bei der RW-Konzeption des GVV berücksichtigt	+
14	Landratsamt Tuttlingen, WWA - Wasserversorgung / Grundwasser	23.07.2021	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
15	Landratsamt Tuttlingen, WWA - Oberirdische Gewässer	23.07.2021	
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802)</p> <p>Starkregenschutz: Das geplante Baugebiet liegt in einer Hanglage. Im Starkregenfall ergibt sich ein Fließweg in das geplante Baugebiet. Der Hangzufluss darf zu keinen Schäden oder Gefährdungen im geplanten Baugebiet führen. Dies ist für folgenden Bemessungszufluss nachzuweisen: - Bei Verwendung der OAK-Bemessung für den außergewöhnlichen Abfluss - Bei Verwendung eines hydrologischen FGM-Modell HQ100 plus Klimazuschlag Ist diese Bemessung aufgrund der örtlichen Situation nicht realisierbar oder sind die Schutzanforderungen der Nutzungen geringer (Wirtschaftlichkeit), kann der seltene OAK-Abfluss oder ein vergleichbar reduzierter HQ-Wert angesetzt werden.</p>	Kenntnisnahme; die Geländegestaltung erfolgt so, dass oberliegender Hangwasserabfluss abgeleitet werden kann	0
	<p>Alternativ könnte das Baugebiet durch einen oberhalb liegenden Abfanggraben vom Hangzufluss geschützt werden. Der Graben könnte in den Talbach abgeleitet werden. Die Grabendimensionierung erfolgt entsprechend den o.g. Bemessungsregeln unter Berücksichtigung eines Freibords von 20 cm. Es darf keine wesentliche Verschlechterung gegenüber der Situation ohne Graben entstehen. Dies ist für den OAK-Abfluss extrem oder einen vergleichbaren HQ-Wert zu prüfen. Das geplante Baugebiet grenzt im Nordwesten an die bestehende Bebauung. Der Maßnahmenträger muss dafür sorgen, dass keine Benachteiligung anderer Grundstücke durch die Veränderung des Wasserabflusses erfolgt (§ 37 WHG). Dabei ist auch zu gewährleisten, dass der auf das Gebäude „Am Dietrain 10“ treffende Fließweg weiterhin für dieses Gebäude schadlos abgeleitet werden kann. Bei Rückfragen zum Starkregenschutz können Sie sich direkt an Herrn Kamutzky (EMail: j.kamutzky@landkreis-tuttlingen.de, Tel.: +497461/926-5812) wenden.</p>	Kenntnisnahme: Stellungnahme ist insgesamt nicht nachvollziehbar, da das Gebiet im Nordwesten an keine bestehende Bebauung grenzt und auch die Ortsbezeichnungen bei dieser Örtlichkeit so nicht bekannt sind. Die grundsätzliche Empfehlung mit dem Abfanggraben, wird umgesetzt.	0
16	Landratsamt Tuttlingen, WWA - Bodenschutz	23.07.2021	
	<p>Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802)</p> <p>In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 13 und Nr. 14 und unter C Hinweise werden bereits bodenschutzbezogene Belange benannt.</p>	Kenntnisnahme	0
	Der Bebauungsplan wird nicht aus dem FNP entwickelt. Der Bedarf wurde bereits nachvollziehbar begründet. Ein Flächenbedarfsnachweis wurde deshalb nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	0
	Im Umweltbericht vom 31.05.2021 wurde der Eingriff in das Schutzgut Boden ordnungsgemäß und nachvollziehbar durch den Fachgutachter 365°, ermittelt. Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Stellplätze straßennah angelegt werden und eine evtl. Begrünung der Flachdächer vorgesehen wird. Beim Schutzgut Boden resultiert unter Mitberücksichtigung der bauzeitlichen Inanspruchnahme von 10 % ein Kompensationsbedarf von 20.398 ÖP.	Kenntnisnahme	0

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Es soll ein schutzgutübergreifender Ausgleich beim Schutzgut Arten und Biotope durch die Kompensationsmaßnahmen K1, K2 und K3 erfolgen. Wenn von Seiten des Naturschutzes den Angaben der Ausgleichsbilanz entsprochen werden kann, bestehen unserseits keine Bedenken. Entsprechende Maßnahmen wurden unserseits bereits benannt und weitestgehend in den Festsetzungen bzw. dem Umweltbericht berücksichtigt.	Kenntnisnahme	0
	Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass es sich um verdichtungsempfindliche Böden und um eine sehr hohe erosionsgefährdete Fläche handelt, umso mehr wird auf die Belange des Bodenschutzes hingewiesen. Es ist sicherzustellen, dass die genannten Bodenschutzbelange durch den Planer/Architekten, den Bauherrn (Baufirma) eingesehen werden können und somit bei der Umsetzung des Bauvorhabens eine Berücksichtigung erfolgen kann.	Kenntnisnahme	0

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
17	Landratsamt Tuttlingen, Kreisbrandmeister Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Sayer (07461/926-5600) Es wird auf die Stellungnahme vom 09.04.2021 verwiesen.	23.07.2021 Kenntnisnahme	0
18	Landratsamt Tuttlingen, Landwirtschaftsamt Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Brunner (07461/926- 1302) Es wird im Wesentlichen auf die Stellungnahme des Landratsamtes Tuttlingen - Landwirtschaft samt vom 09.04.2021 im Rahmen der frühzeitigen Anhörung zum o.g. Bebauungsplanverfahren verwiesen. Der damals noch ausstehende Umweltbericht inklusive der erforderlichen Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung wurde zwischenzeitlich erstellt und ergänzt nun die BBP-Unterlagen zur BBP-Offenlage. Das Landwirtschaftsamt nimmt wie folgt Stellung: Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und zu minimieren, wurden verschiedene Maßnahmen wie die Verwendung offenporiger Beläge (M2), landschaftsgerechte Fassadengestaltung (M3), Reduktion der Lichtemission (M4), die Gestaltung der unbebauten Flächen (M5) mittels Baumpflanzungen (K1) sowie Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche (K2) geplant. Des Weiteren soll der Eingriff über die externe Kompensationsmaßnahme K3 „Grünlandextensivierung und Nachpflanzung von Streuobstbäumen“ auf dem Gutmadinger Flurstück Nr. 1562 ausgeglichen werden. Es werden folglich landwirtschaftliche Belange berührt.	23.07.2021 Kenntnisnahme	0
	Die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichs-/Kompensationsflächen liegen im Eigentum des Vorhabenträgers. Nach den Daten des „Gemeinsamen Antrages 2021“ werden sie durch den Landwirtschaftsbetrieb Weber selbst bewirtschaftet. Die Kompensationsmaßnahme K3 erweist sich aus unserer Sicht als in die landwirtschaftliche Produktion integrierbar. Agrarstrukturelle Belange wurden hinreichend berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass für Landwirtschaftsflächen auf welchen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden keine Fördermittel aus Agrarumweltprogrammen wie FAKT, LPR etc. mehr ausgereicht werden können.	Kenntnisnahme	0

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
19	Landratsamt Tuttingen, Forstamt keine Bedenken oder Anregungen	23.07.2021 Kenntnisnahme	0
20	Landratsamt Tuttingen, Straßenbauamt Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Efinger (07461/926-3427), Herr Fehrenbacher (07461/926-3421) Es wird auf die Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 09.04.2021 verwiesen.	23.07.2021 Kenntnisnahme	0
21	Landratsamt Tuttingen, Vermessungsamt keine Bedenken oder Anregungen	23.07.2021 Kenntnisnahme	0
22	Landratsamt Tuttingen, Gewerbeaufsichtsamt keine Bedenken oder Anregungen	23.07.2021 Kenntnisnahme	0
23	Landratsamt Tuttingen, Gesundheitsamt keine Bedenken oder Anregungen	23.07.2021 Kenntnisnahme	0
24	Landratsamt Tuttingen, Nahverkehrsamt keine Bedenken oder Anregungen	23.07.2021 Kenntnisnahme	0
25	Landratsamt Tuttingen, Kreisarchäologie keine Stellungnahme abgegeben	- Kenntnisnahme	0
Regierungspräsidium			
30	Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Belange der Raumordnung und Landesplanung Wie bereits in unserer Stellungnahme von 24.03.2021 dargelegt, handelt es sich bei den Plangebiet um einen im Außenbereich gelegenen Standort, der nicht nur von der zusammenhängenden Ortslage des Ortsteils Gutmadingen ca. 100 Meter abgesetzt ist, sondern auch von dem am südöstlichen Ortsrand gelegenen und mit dem geplanten Sondergebiet "Erholung" in Verbindung stehenden landwirtschaftlichen Betrieb etwa 80 Meter entfernt liegt. Insofern liegt ein Widerspruch zu dem Planziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP) vor, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Um eine Ausnahme von diesem Planziel ableiten zu können, wurde die Begründung zwischenzeitlich um Argumente ergänzt, wonach die geplante neue Flächennutzung standortgebunden sei bzw. wegen fehlender anderweitiger Möglichkeiten einer bestands- oder ortsnahmen Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur an einem ganz bestimmten Standort realisiert werden könne.	26.07.2021 vorhandene Schuppen / Geräteschuppen um Umfeld des Gebietes zersiedeln das Gebiet schon; Im Gebiet "Immenhöfe" wird in nur 7 km Fluglinie entfernt so ein Vorhaben sogar mit EU-Mitteln und Mitteln des ELR gefördert, obwohl im Regionalplan keine anderweitige Ausweisung vorhanden ist. Gleichwohl wird auf Grund der Sensibilität u.a. der FNP im Parallelverfahren geändert.	-

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Die vorgebrachten Argumente sind unseres Erachtens allerdings nicht ausreichend: Beispielsweise kann nicht nachvollzogen werden, aufgrund welcher Unfallspekte die Ferienwohnanlage Abstand zu dem landwirtschaftlichen Betrieb wahren muss, da Anlagen für „Ferien auf dem Bauernhof“ ansonsten typischerweise auf der Hofstelle integrierbar sind. Dass Abstand zu den oberhalb des Hofes liegenden Privatgebäuden, die nicht mit dem Hof verknüpft sind, zu wahren sei, kann zudem lediglich für bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nachvollzogen werden – allerdings beispielsweise nicht für die geplante Ferienwohnanlage. Zudem wird in der Abwägung darauf abgestellt, dass das bislang wegen der Freileitungen beeinträchtigte Landschaftsbild durch das Vorhaben aufgelockert werde. Dem steht allerdings eine unter Umständen ebenfalls das Landschaftsbild störende, entstehende Splittersiedlung gegenüber. Weiterhin ist zu beachten, dass das Vorhaben aufgrund der exponierten, gut einsehbaren und zugleich abgesetzten Lage im Außenbereich (ca. 100 Meter Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung) sowie den erforderlichen Geländemodellierungen geeignet ist, eine Zerschneidungswirkung der Landschaft hervorzurufen und das Landschaftsbild erheblich zu stören.	Die Begründung wird ergänzt und durch die Begründungen zur FNP-Änderung klargestellt	+
	Die Offenhaltung eines Flächenpuffers für noch unbestimmte, weitere Entwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebs widerspricht in Form der vorgelegten Planung darüber hinaus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Ein Bebauungsplan, der nicht geeignet ist, die Leitfunktion der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zu erfüllen, ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und hat letztlich keinen Bestand.	Kenntnisnahme	0
	Im Umweltbericht wird erwähnt, dass eine Standortalternativenprüfung im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass insbesondere auch die Belange des Arten- und Naturschutzes (wie bspw. die Lage innerhalb des Vogelschutzgebiets „Baar“) sowie das Erhalten guter landwirtschaftlicher Böden in die Prüfung einzustellen sind. Wir verweisen hier auf die Punkte 1.2 und 1.3 unserer Stellungnahme vom 24.03.2021.	Die Anregungen werden in den Unterlagen des Umweltgutachters berücksichtigt und die Alternativprüfung i.Z.d. FNP-Änderungsverfahrens ergänzend beschrieben.	+
	Planungsrechtliche Belange In unserer Stellungnahme vom 24.03.2021 wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht mehr um eine Flächennutzung handelt, die noch der „Landwirtschaft“ zuzurechnen ist. Daher wurde die Erforderlichkeit der parallelen Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt. Mit dem unserer Stellungnahme gegenübergestellten Abwägungsergebnis, dass „Ferien auf dem Bauernhof“ eindeutig der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen seien, wird der vorgebrachte Belang unseres Erachtens fehlerhaft abgewogen: Zwar besteht laut Titel („Ferien auf dem Bauernhof“) ein thematischer Zusammenhang zwischen der Ferienwohnanlage und dem landwirtschaftlichen Betrieb, bauplanungsrechtlich ist die Ferienwohnanlage aus folgenden Gründen allerdings eindeutig nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen:	Kenntnisnahme, der FNP wird parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben.	+

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	„Ferien auf dem Bauernhof“ sind ab einem gewissen Umfang nicht mehr – wie die landwirtschaftliche Hauptnutzung – als privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sondern als sonstige Vorhaben zu beurteilen (vgl. Stür/Stür, Bauen im Außenbereich, III. Privilegierte Außenbereichsvorhaben (§ 35 I BauGB) Rn. 53, beckonline). Damit handelt es sich um nicht-landwirtschaftliche, gewerbliche Nutzungen. Weiterhin weisen wir auf das Urteil des VG München vom 28.9.2011 – 9 K 11.01711 hin, durch das klargestellt wird, dass bereits ein Haus mit Ferienwohnungen nicht i.S.v. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dem landwirtschaftlichen Betrieb dient und der Darstellung des Flächennutzungsplanes „Fläche für Landwirtschaft“ widerspricht. Ferienwohnungen können nur dann an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs teilhaben, wenn sie dem landwirtschaftlichen Hauptbetrieb zu- und untergeordnet sind; in der Regel gilt die Privilegierung damit nur für einzelne Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden. Die landwirtschaftsfremde, „mitgezogene“ Ferienwohnnutzung darf bei einem Hauptbetrieb je nach Größe des Landwirtschaftsbetriebs maximal 16 Betten, bei einem Nebenbetrieb maximal 8 Betten umfassen, um noch an der Privilegierung teilzuhaben. Zudem dient ein Vorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb laut ständiger Rechtsprechung nur dann (und erreicht auch nur dann die Voraussetzung zur Privilegierung), wenn dieses Vorhaben mit etwa dem gleichen Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für die landwirtschaftliche Hauptnutzung errichtet würde und das Vorhaben durch seine Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird.	Kenntnisnahme, der FNP wird parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben.	+
	Wir weisen im Übrigen darauf hin, dass auch im Falle der Privilegierung das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches gelten würde. Auch einem privilegierten Vorhaben könnten wegen seines Standortes öffentliche Belange, wie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Entstehung einer Splittersiedlung entgegenstehen. Letztlich halten wir aufgrund der obenstehenden Ausführungen unseren Hinweis auf das erforderliche parallele FNP-Änderungsverfahren aufrecht und bitten um Korrektur der Begründung, Kapitel 1.3. Zwar ist im Umweltbericht richtig dargestellt, dass eine parallele FNP-Änderung erforderlich ist, im o.g. Kapitel der Begründung ist allerdings fälschlicherweise noch die Rede davon, dass ein paralleles FNP-Verfahren nicht erforderlich sei. Die Annahme in Kapitel 1.3 der Begründung, es handele sich vorliegend um einen selbstständigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ist falsch.	Die Anregung des RP's wird berücksichtigt und der FNP parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.	+
	Sollte die vorgelegte Planung – gegebenenfalls modifiziert und an einem alternativen Standort – weiterverfolgt werden, weisen wir auf folgende Punkte hin: Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, erfordert über die generelle Funktion hinausgehend eine genauere Bezeichnung der Zweckbestimmung, wie beispielsweise „Wochenendhausgebiet“ oder „Ferienhausgebiet“ (vgl. VGH Mannheim Urt. v. 28.4.1984 – 5 S. 39.83). Der vorgelegte Planentwurf weist hierzu noch keine hinreichende Bestimmtheit auf. Die Pflicht zur Regelung der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung gilt sowohl für Bebauungspläne als auch für Flächennutzungspläne (vgl. EZBK/Söfker, 141. EL Februar 2021, BauNVO § 10 Rn. 9-11).	wird redaktionell aktualisiert	+
	In den vorgelegten Entwurfsunterlagen sind die rechtlichen Grundlagen nicht in ihrer aktuellsten Fassung benannt (siehe Bebauungsplan Teil B – Schriftliche Festsetzungen, S.2).	wird redaktionell aktualisiert	+
31	Regierungspräsidium Freiburg, Straßenwesen und Verkehr		09.07.2021

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	wir haben den vorliegenden Bebauungsplan vom 31.05.2021 geprüft und stimmen diesem zu. Der Bebauungsplan grenzt an keine klassifizierte Straße in der Baulast des Bundes oder des Landes.	Kenntnisnahme	0
32	Regierungspräsidium Freiburg, Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau	21.07.2021	
	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben. Für das o.g. Bebauungsplanverfahren sind Kompensationsmaßnahmen im Naturschutzgebiet „Albtrauf Baar“ geplant. Nach Rücksprache mit unserem Fachreferat für Naturschutz und Landschaftspflege können wir mitteilen, dass wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände haben. Allerdings ist für dieses Vorhaben eine Befreiung von der Naturschutzgebietsverordnung zu beantragen. Bitte verwenden Sie hierzu dieses Formular: Musterantrag-Befreiung.pdf (baden-wuerttemberg.de)	Die UNB ist im Verfahren beteiligt und die Umweltbelange gutachterlich bearbeitet. Eine Befreiung von der Naturschutzgebietsverordnung wird wie empfohlen beantragt.	+

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
33	Regierungspräsidium Freiburg, Geologisches Landesamt	26.07.2021	
	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-02738 vom 06.04.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme	0
34	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
sonstige Fachbehörden, Komm. Verwaltungsgemeinschaften, Organisationen und komm. Zweckverbände			
40	Polizeidirektion	02.07.2021	
	gegen den vorgelegten Bebauungsplan „Ferien auf dem Bauernhof“ bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände.	Kenntnisnahme	0
	Referat Prävention	01.07.2021	
	vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung. Mit einer Fläche von rund 0,46 ha ist davon auszugehen, dass es sich bei dem geplanten Gebiet nicht um ein Projekt in Sinne einer „kritischen Infrastruktur“ handelt, für das erhöhte Sicherheitsanforderungen erforderlich wären. Die Belange des Polizeipräsidiums Konstanz verfolgen im kriminalpräventiven städtebaulichen Zusammenhang grundsätzlich eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes, um Risiken und Fehlentwicklungen möglichst auszuschalten und zu minimieren. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden. Mögliche Veränderungen im gekennzeichneten Untersuchungsgebiet tangieren dann die Belange der Polizei, wenn folgende Bereiche betroffen sind: - Kriminalprävention im Städtebau - Verkehrsrecht - Verkehrssicherheit Der geplante Bereich befindet sich in Ortsrandlage und ist unter Umständen mit Bepflanzungen gegen Sicht geschützt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die geplanten Gebäude nicht dauerhaft bewohnt sind. In solchen Bereichen kommt es immer wieder zu Einbrüchen bzw. Diebstählen. Die Tatzeiten zur Begehung dieser Delikte liegen meist in den Abendstunden. Die Täter machen sich dabei die gute Erreichbarkeit Nutze um unbemerkt ihre Straftaten zu verüben.	Kenntnisnahme	0
	<u>Schutz vor Einbruch</u> Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.	Kenntnisnahme	0

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<u>Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren</u> Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.	Kenntnisnahme	0
	<u>Stellflächen für Fahrzeuge</u> - Übersichtliche und beleuchtete Parkplätze schaffen - Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken	Kenntnisnahme	0
	Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Konstanz ist gerne bereit, die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherheitskonzeptes zu beraten. Weitere Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie auch unter www.k-einbruch.de . Kontaktadresse: Polizeipräsidium Konstanz Referat Prävention Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Stockacher Str. 158 78532 Tuttlingen Tel.: 07461 941-153 E-Mail: konstanz.pp.praevention.tut@polizei.bwl.de	Kenntnisnahme	0
41	Autobahn GmbH		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
42	Fernstraßen-Bundesamt		29.06.2021



Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren.</p> <p>Zu den Zuständigkeitsverhältnissen im Rahmen des Verfahrens Bauleitplanung möchten wir Sie auf folgendes aufmerksam machen.</p> <p>Hierzu möchten wir kurz den Begriff der Bauleitplanung beleuchten, der ein Konglomerat aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan darstellt. Gem. § 4 BauGB sind bei Bauleitplanungen die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Diese Aufgabe nimmt seit 1. Januar 2021 die Autobahn GmbH des Bundes (AdB) für die Bundesautobahnen als Träger der Straßenbaulast wahr (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 InfrGG-BV).</p> <p>Daneben ist das Fernstraßen-Bundesamt in Bau- und Genehmigungsverfahren zur Erteilung einer Zustimmung zu beteiligen, sofern die Planung den Bereich von 100 m links und rechts der Autobahn gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn betrifft.</p> <p>Bei der Durchführung des Bebauungsplan- und Flächennutzungsverfahrens entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes neben der Autobahn GmbH des Bundes (AdB). Die AdB gibt eine Gesamtstellungnahme unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab (§ 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV, welcher die AdB direkt mit dem § 9 Abs. 7 FStrG beleiht). Somit ist im Fall eines Bebauungsplanverfahrens lediglich die AdB direkt durch den Antragsteller zu beteiligen.</p> <p>Entsprechend erhalten Sie die Antragsunterlagen zurück. Wir bitten Sie, Ihr Stellungnahmeersuchen der Autobahn GmbH des Bundes zuzuleiten.</p>	Kenntnisnahme, die Autobahn GmbH wurde ebenfalls beteiligt.	0
Berufsverbände und Interessengemeinschaften			
50	Regionalverband		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
51	Handwerkskammer	29.06.2021	
	wir bestätigen den Eingang Ihrer Email und werden uns wieder mit Ihnen in Verbindung setzen.	Kenntnisnahme	0
52	Industrie- und Handelskammer		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
53	Naturpark Obere Donau	26.07.2021	

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	herzlichen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange der Geschäftsstelle des Naturparks Obere Donau in dieser Sache. Zum vorgelegten Umweltbericht haben wir noch einige kleinere Anmerkungen und Korrekturwünsche: 1.) Seite 14 Naturpark:Handlungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, bedürfen einer Erlaubnis durch den Träger des Naturpark. Hier ist der Sachverhalt falsch dargestellt. Der Naturpark ist in diesen Fällen zwingend am Verfahren zu beteiligen und anzuhören (siehe §4 der NP Verordnung), sonst handelt es sich um einen Verfahrensfehler. Eine schriftliche Erlaubnis wird aber nicht vom Träger des Naturparks ausgestellt, sondern gemäß § 5 Absatz 1 vom jeweils örtlich zuständigen Landratsamt als untere Naturschutzbehörde. (Eine Genehmigung eines Bebauungsplanes durch das Landratsamt schließt dann die Erlaubnis nach der Naturparkverordnung ein, sofern dieser bei Betroffenheit entsprechend angehört wurde oder die UNB die Belange des Naturparks in ihrer Entscheidung entsprechend mitberücksichtigt hat).	Die Anregungen werden berücksichtigt; der Umweltbericht wird auf Seite 14 entsprechend korrigiert.	+
	2.) Seite 25 Klima / Luft: Gutmadingen, die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 1293 mm Diese Aussage muss falsch sein, im gesamten Naturpark liegen die Niederschläge bei allen Wetterstationen deutlich darunter. Gemäß den Daten der Wetterstation des Deutschen Wetterdienstes von Geisingen der Jahre 1981 bis 2010 zeichnet sich Geisingen durch einen mittlere jährliche Niederschlagsmenge von 806 mm aus. Quelle: https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/nieder_8110_akt_html.html?view=publication	Die Anregungen werden berücksichtigt; der Umweltbericht wird auf Seite 14 entsprechend korrigiert.	+
	3.) Allgemeinverständliche Zusammenfassung, dritte Zeile:am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Gutmadingen (Gemeinde Geisingen....) Ansonsten können wir die Aussagen und Festlegungen sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen mittragen und haben im Vergleich zu unserer ersten Stellungnahme keine weiteren Anmerkungen.	Die Anregungen werden berücksichtigt; der Umweltbericht wird auf Seite 14 entsprechend korrigiert.	+
Versorger			
60	ED-Netze GmbH		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
61	Vodafone BW GmbH	12.04.2021	
	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme	0
62	Deutsche Telekom	29.06.2021	
	Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenserservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren . Ein Lageplan ist beigefügt.	Kenntnisnahme	0

Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
63	terraneis bw GmbH	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
64	bnNetze GmbH	05.07.2021	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
Nachbargemeinden			
70	Gemeinde Immendingen	01.07.2021	
	seitens der Gemeinde Immendingen bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	0
71	Stadt Engen	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
72	Stadt Tengen	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
73	Stadt Hüfingen	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
74	Stadt Donaueschingen	29.06.2021	
	von Seiten der Stadt Donaueschingen werden keine Bedenken im Hinblick auf den Bebauungsplan „Ferien auf dem Bauernhof“, Gemarkung Gutmadingen, der Stadt Geisingen geltend gemacht. Belange oder eigene Vorhaben der Stadt Donaueschingen sind durch die Planungsabsichten nicht berührt. Frau Heidi Kuttler, Stadtplanung, erhält Nachricht von dieser E-Mail.	Kenntnisnahme	0
75	Stadt Bad Dürkheim	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
76	Stadt Blumberg	30.06.2021	
	vielen Dank für die Beteiligung an o.a. Bauleitplanverfahren. Seitens der Stadt Blumberg bestehen keine Anregungen und Einwände.	Kenntnisnahme	0



Stadt Geisingen, Gemarkung Gutmadingen			
Bebauungsplan Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
Bürger / Anwohner			
81	keine Stellungnahmen abgegeben		