



Landratsamt Tuttlingen · Postfach 4453 · 78509 Tuttlingen

Baldauf Architekten und  
Stadtplaner GmbH  
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Ihr Ansprechpartner: Tina Köpfer  
Zimmer-Nr.: 241  
Telefon: 07461 / 926 5004  
Telefax: 07461 / 926 5089  
Unser Zeichen: 50/TK  
eMail: t.koepfer@Landkreis-Tuttlingen.de

vorab per E-Mail an:  
j.amiguet@baldaufarchitekten.de

Tuttlingen, 08.07.2020

**Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes  
Immendingen-Geisingen für den Bereich "Donau-Hegau II" in Immendingen  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Amiguet,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung an oben genanntem  
Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit zur gemeinsamen Stellungnahme.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Hinweise sowie die unten aufgeführten  
Stellungnahmen des Forstamtes, des Landwirtschaftsamtes, des  
Straßenverkehrsamtes, des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, der  
Straßenbaubehörde, der Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes bei  
der weiteren Planung zu berücksichtigen.

**Hinweise:**

In den Planunterlagen ist der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes  
unseres Erachtens nicht hinreichend bestimmt. Um dem Bestimmtheitsgebot  
Rechnung zu tragen, bedarf es der genauen Angabe der Flurstücknummer.

Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um eine Flächenneuausweisung im  
Flächennutzungsplan gem. § 5 BauGB. Hierbei soll der geplante Bedarf an  
Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung erfolgen (siehe Erlass des  
Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg v.  
15. Februar 2017). Ein pauschaler Flächenansatz ist wegen der Differenziertheit  
gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte

**Sprechzeiten**

Vormittags	Nachmittags
Mo-Do 7.30 - 13.00	Do 14.00 - 18.00
Fr 7.30 - 12.00	
<b>Zulassung</b>	
Sa 9.00 - 12.00	

Bahnhofstraße 100  
78532 Tuttlingen  
  
Postfach 4453  
78509 Tuttlingen

Tel. 07461 / 9260  
Fax 07461 / 926 3087

eMail:  
info@landkreis-tuttlingen.de  
Internet-Adresse:  
www.landkreis-tuttlingen.de

Kreissparkasse Tuttlingen  
BLZ 643 500 70 / Konto 62  
IBAN: DE52643500700000000062  
BIC: SOLADES1TUT

Gewerbeflächenbedarf ist daher im konkreten Einzelfall nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.

Unseres Erachtens ist in Frage zu stellen, ob die Ausführungen und die Aufstellung des Gewerbeflächenbedarfsnachweises ausreichend sind. Insbesondere ist Ziff. 3.1 der Begründung zum Gewerbeflächenbedarf hervorzuheben. Hierin wird darauf hingewiesen, dass der unter Ziff. 2 geführte Gewerbeflächenbedarfsnachweis von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgeht, ohne diejenigen Flächenänderungen und –herausnahmen zu berücksichtigen, die im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes stattfinden sollen bzw. aufgrund von Berichtigungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits stattgefunden haben.

Diesbezüglich regen wir an, das vorliegende Planungsvorhaben auf die Fläche zu reduzieren, für die zum jetzigen Planungsstand bereits ein dringender kurz- bzw. mittelfristiger Bedarf begründet werden kann. Die angedachten langfristigen Änderungspläne sind in die spätere Gesamtfortschreibung aufzunehmen und in der jetzigen Gewerbeflächenbedarfsberechnung herauszunehmen.

Im Hinblick auf die Überprüfung der Plausibilität des Gewerbeflächenbedarfsnachweises möchten wir Sie an der Stelle noch darauf hinweisen, dass selbst wenn man von einem Gewerbeflächenbedarf von 19,0 ha ausgehen würde - weil die geplanten Änderungen so eintreten würden - die vorliegende Begründung zur Überschreitung des Bedarfs von 19,0 ha auf 25,2 ha nicht ausreichen dürfte. Insbesondere wird hier u. E. sehr pauschal erläutert, dass die Gemeinde Immendingen v. a. für diejenigen Gewerbebetriebe zusätzliche Entwicklungsflächen vorhalten möchte, die ihren bisherigen Standort in Immendingen aufgeben und in das neue Gewerbegebiet umsiedeln wollen. Darüber hinaus wird noch ganz unspezifisch darauf Bezug genommen, dass die Gemeinde Immendingen über den errechneten Bedarf hinaus weitere Flächen bereithalten will, um „flexibel auf Anfragen reagieren zu können“. Unseres Erachtens ist die Überschreitung von 19,0 ha auf 25,2 ha näher zu begründen.

Überdies wird auf § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB zur Vorlage eines Umweltberichts hingewiesen.

#### **Forstamt:**

Zu obigem Bauleitplanungsverfahren nimmt die untere Forstbehörde wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet betrifft annähernd zu 100 % Wald im Sinne des § 2 LWaldG auf produktiven Standorten.

1. Für das erforderliche Waldumwandlungsverfahren nach § 9 bzw. § 10 ist die zuständige höhere Forstbehörde - Körperschaftsforstdirektion- am RP Freiburg am Verfahren zu beteiligen -inclusive der Gestaltung und Anerkennung von Ausgleichsmaßnahmen.
2. Der Generalwildwegeplan mit nachgewiesenem Wildkatzenvorkommen ist betroffen. Um eine Abstimmung in diesem Punkt mit der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt Freiburg wird gebeten.

3. Wir verweisen auf die Wechselwirkungen mit geplanten Erddeponieflächen im benachbarten Gebiet, die Sensibilität des Naturschutzgebietes Höwenegg und die vorhandenen und zu berücksichtigende Waldfunktion Erholungswald.
4. Die bestehenden Waldwege dienen nach § 19 LWaldG der Erschließung des Waldes zum Zwecke seiner Bewirtschaftung und der Erholung der Waldbesucher. Durch die vorgesehene Bebauung könnten die betroffenen Waldwege mindestens einseitig vom öffentlichen Straßennetz abgetrennt werden. Eine geeignete und für Langholzfahrzeuge taugliche Anbindung dieser Waldwege an das öffentliche Straßennetz (ggf. im Gewerbegebiet) wäre deshalb bei der Planung zu berücksichtigen. Ebenso ist die Anbindung der Waldbewirtschaftung im Süden und Osten des Planungsgebietes an Waldwirtschaftswege zu berücksichtigen (Rückegassen). Beraten kann hierzu auch der für den Gemeindewald zuständige Förster der Gemeinde Immendingen, Herr Martin Schrenk.
5. Wir verweisen auf die Möglichkeit zur Verdichtung der Bebauung ggf. die Erschließungsstraßen und Parkmöglichkeiten in Absprache mit der Baurechtsbehörde auf den von der Bebauung freizuhaltenden Waldabstandsstreifen nach Landesbauordnung zu planen.

**Landwirtschaftsamt:**

Der FNP-Änderungsbereich „Donau-Hegau II“ liegt ausreichend entfernt von landwirtschaftlichen Hofstellen (Gundelhof 300m südwestlich) vollständig in Waldflächen und greift somit nicht unmittelbar auf landwirtschaftliche Flächen zurück. Infolge des nach Landeswaldgesetz erforderlichen forstrechtlichen Waldumwandlungsverfahrens ist jedoch mit umfangreichen Ersatzaufforstungen zu rechnen, die in der Regel landwirtschaftlich genutztes Offenland beanspruchen. Nach dem Besprechungsprotokoll vom 02.10.2019 geht die Forstdirektion des RP Freiburg von einem Ersatzaufforstungsbedarf in der Größenordnung von 30 % der Vorhabenfläche aus. Bei einer Plangebietsgröße von 25,7 ha wären dies rund 8 ha! Zum gegenwärtigen Planungsstand ist noch kein forstliches Ausgleichskonzept bekannt. Seitens des Landwirtschaftsamtes als Genehmigungsbehörde für Erstaufforstungen kann folglich keine Stellung bezogen werden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

**Straßenverkehrsamt:**

Aus Sicht der Verkehrssicherheit sind derzeit seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken, Einwände oder Anregungen ersichtlich, sofern die Anbindung an die L 225 über den bereits geplanten Kreisverkehrsplatz erfolgt.

**Amt für Brand- und Katastrophenschutz:**

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.

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.

Die Feuerwehr Immendingen 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 i. S. d. § 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.

#### **Straßenbaubehörde:**

Das Landratsamt Tuttlingen nimmt als Untere Straßenbaubehörde zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Donau-Hegau II", GVV Immendingen-Geisingen, in Immendingen wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt an der L 225 in Immendingen von Netzknoten 8018 035 nach Netzknoten 8018 008, von Station 2,250 bis 2,770, außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.

Die nachfolgend aufgeführten Bedenken und Anregungen sollten bereits in der jetzigen Planungsphase, v. a. im Hinblick auf das folgende Bebauungsplanverfahren, berücksichtigt werden. Im Rahmen der späteren Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren wird ggf. ausführlicher Stellung genommen.

Nachstehend unsere Bedenken und Anregungen:

1. Die Anbindung des Plangebiets an die Landesstraße 225 hat über den bereits geplanten Kreisverkehrsplatz, ca. bei Station 2,770, zu erfolgen.
2. Entlang der L 225 ist lt. § 22 Abs. 1 Nr. 1a StrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen von mindestens 20 m Breite freizuhalten. Dies ist im kommenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. Diese Beschränkung gilt für Werbeanlagen entsprechend.
3. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund der jetzigen Zustimmung bzw. der Zustimmung im folgenden Bebauungsplanverfahren keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der L 225 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.

**Naturschutzbehörde:**

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Donau-Hegau“ soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Es ist geplant, für den Bereich den Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ aufzustellen. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 25,7 ha und befindet sich vollständig in Waldflächen.

**Schutzgebiete**

- Naturpark: „Obere Donau“.
  - Geschützte Biotope: Innerhalb des Plangebietes befindet sich im zentralen Bereich das geschützte Waldbiotop Nr. 280183273607 „Doline im Pfaffenwinkel S Krefzgen“.
  - Biotopverbund: Durch das Plangebiet verläuft ein Wildtierkorridor internationaler Bedeutung des Generalwildwegeplans.
- ➔ Der Umgang mit dem bestehenden Waldbiotop und Wildtierkorridor und ob es durch das Verfahren zu Beeinträchtigungen des Naturparks kommen wird, muss im Rahmen des Umweltberichtes zum FNP geprüft werden.

**Artenschutz/ Eingriffsverwaltung**

Die Geländeerhebungen wurden im Jahr 2019 durchgeführt. Der Umweltbericht zur Änderung des FNP ist jedoch noch nicht erstellt.

**Fazit**

Erst nach Vorlage des Umweltberichtes zu dem FNP kann zu dem Verfahren abschließend Stellung genommen werden.

**Wasserwirtschaftsamt:**

*Sachgebiet: Kommunales Abwasser*

Die Entwässerung des Gewerbegebiets „Donau Hegau II“ ist bisher nicht nachgewiesen. Die Entwässerungsplanung hat entsprechend der gesetzlichen Vorgaben i. V. m. der Niederschlagswasserverordnung zu erfolgen.

**Sachgebiet: Bodenschutz**

Aus der Ermittlung des Flächenbedarfes für die Gemeinde Immendingen geht hervor, dass die Gemeinde derzeit noch über Reserveflächen von insgesamt von 15,9 ha verfügt. Bisher nicht bebaute, aber ausgewiesene Gewerbe- und Mischbauflächen sind hierbei berücksichtigt.

Nach Abzug des internen (7,7 ha) und externen (14,1 ha) Bedarfes für den Zeitraum von max. 5 Jahre resultiert ein notwendiges Entwicklungspotenzial von 5,9 ha. Aufgrund der dargestellten Änderungen verringert sich die Reserveflächen um 13,1 ha. Daraus ergibt sich ein tatsächlicher Flächenbedarf von mind. 19 ha. Im unverbindlichen Vorabzug wurde dieser Bedarf überschlägig und nachvollziehbar dargestellt.

Durch die Flächenneuausweisung werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen sind. Nach Vorlage des Umweltberichtes wird von Seiten des Bodenschutzes erneut Stellung genommen.

*Sachgebiet: Oberirdische Gewässer*

**Starkregen**

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.

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.

Falls die Kommune ein Konzept zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen erstellen möchte, bitten wir Sie uns vor der Vergabe zu kontaktieren. Das Konzept kann die ggf. für die Bauleitplanung erforderliche Starkregengefahrenkarte beinhalten und mit 70% gefördert werden.

*Oberirdische Gewässer*

Die Auswirkungen auf die umliegenden Gewässer müssen in den Bereichen stoffliche und hydraulische Belastung in den zukünftigen Planungen mit untersucht werden.

**Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamts Tuttlingen:**

Von Seiten des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes, des Gesundheitsamtes, des Nahverkehrsamtes, der Gewerbeaufsicht und der Baurechtsbehörde werden zum gegenwärtigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Das Regierungspräsidium Freiburg – höhere Raumordnungsbehörde – erhält Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. T. Köpfer