Bebauungsplanverfahren
„DANUVIA81 Nord“, Gemarkung Geisingen
Auswertung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise

16.05.2019 bis 17.06.2019,
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung Entwurfs (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

16.05.2019 bis 17.06.2019,
Frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)
und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nr.	Versand der Unterlagen an	am	Antwort Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken Anregungen Hinweise
01	Landratsamt Tuttlingen Stabstelle Recht	15.05.2019	Forstamt	24.06.2019	01.1
		15.05.2019	Landwirtschaftsamt	24.06.2019	01.2
		15.05.2019	Gesundheitsamt	24.06.2019	01.3
		15.05.2019	Straßenverkehrsamt	24.06.2019	01.4
		15.05.2019	Nahverkehrsamt	24.06.2019	01.5
		15.05.2019	Amt für Brand- und Katastrophenschutz	24.06.2019	01.6
		15.05.2019	Naturschutzbehörde	24.06.2019	01.7
		15.05.2019	Gewerbeaufsicht	24.06.2019	01.8
		15.05.2019	Wasserwirtschaftsamt	24.06.2019	01.9
02	Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 79083 Freiburg i.Br.	15.05.2019		17.06.2019	02.1
03	Regierungspräsidium Freiburg Außenstelle Donaueschingen - Referat 47.2 - Straßenbau Ost Max-Egon-Straße 18 78166 Donaueschingen	15.05.2019		17.06.2019	03.1
04	Regierungspräsidium Freiburg Außenstelle Donaueschingen - Referat 53.1 - Umwelt Irmastraße 11 78166 Donaueschingen	15.05.2019	keine		

Nr.	Versand der Unterlagen an	am	Antwort Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken Anregungen Hinweise
05	Regierungspräsidium Freiburg - Referat 91 - Geologie, Rohstoffe, Bergbau 79083 Freiburg i.Br.	15.05.2019		20.06.2019	05.1
06	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar	15.05.2019	keine		
07	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Johannesstraße 27 78056 Villingen-Schwenningen	15.05.2019		17.06.2019	07.1
08	Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg Romäusring 4 78050 VS-Villingen	15.05.2019		13.06.2019	08.1
09	Handwerkskammer Konstanz Webersteig 3 78462 Konstanz	15.05.2019	keine		
10	Polizeipräsidium Tuttlingen Stockarcher Straße 158 78532 Tuttlingen	15.05.2019	keine		
11	ED-Netze GmbH Schildgasse 20 79618 Rheinfelden	15.05.2019		17.07.2019	11.1
12	Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel	15.05.2019		21.05.2019	12.1
13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen	15.05.2019	keine		
14	terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart	15.05.2019		16.05.2019	14.1
15	bnNetze GmbH (TÖB) Tullastraße 61 79108 Freiburg i.Br.	15.05.2019		05.06.2019	15.1
16	Zweckverband Wasserversorgung „Unteres Aitrachtal“ Hauptstraße 36 78187 Geisingen	15.05.2019	keine		

Nr.	Versand der Unterlagen an	am	Antwort Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken Anregungen Hinweise
17	GVV Immendingen-Geisingen Hauptstraße 36 78187 Geisingen	15.05.2019	keine		
18	Gemeinde Immendingen Schlossplatz 2 78194 Immendingen	15.05.2019	keine		
19	Stadt Engen Hauptstraße 11 78234 Engen	15.05.2019	keine		
20	Stadt Tengen Marktstraße 1 78250 Tengen	15.05.2019	keine		
21	Stadt Hüfingen Hauptstraße 18 78183 Hüfingen	15.05.2019	keine		
22	Stadt Donaueschingen Rathausplatz 1 78166 Donaueschingen	15.05.2019	keine		
23	Stadt Bad Dürrheim Luisenstraße 4 78073 Bad Dürrheim	15.05.2019	keine		
24	Stadt Blumberg Hauptstraße 97 78176 Blumberg	15.05.2019	keine		
25	Stadt Tuttlingen Rathausstraße 1 78532 Tuttlingen	15.05.2019	keine		

Stellungnahmen

01.1 Forstamt:

Im o.g Bebauungsplanverfahren sind forstrechtliche Belange durch die im Anhang 2 Karte 3 dargestellten vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen Nr. 1 - 6 betroffen, da Wald im Sinne des § 2 LWaldG beplant wird.

Eine abschließende forstrechtliche Beurteilung ist derzeit nicht möglich, da:

1. Aus Sicht der unteren Forstbehörde keine konkrete Festsetzung der obigen planexternen Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht als Teil der Begründung gegeben ist
2. Die Maßnahmennummern 3 und 5 Waldbiotope betreffen.
3. Die Maßnahmenbeschreibungen nicht gefunden werden können, zur Beurteilung nach Forstrecht aber notwendig sind.
   Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.

01.2 Landwirtschaftsamt:

Die im Rahmen der frühzeitigen Anhörung vom März 2018 zum Geisinger BBP „DANUVIA81 Nord“ gegebenen landwirtschaftsrelevanten Anmerkungen wurden im nun vorgelegten Planungsentwurf berücksichtigt. Deshalb kann der BBP mitgetragen werden.

Die im Zusammenhang mit den Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich werdenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sollen über erkundende Sondierung von Altlastverdachtsflächen der Stadt Geisingen abgedeckt werden. Das Landwirtschaftsamt merkt an, das die Verdachtsflächen Nr. 2207 im
„Neuvental“ (Flurstück 1016 der Gemarkung Leipferdingen) und Nr. 324 „Vorderer Gauert“ (Flurstück 2473 der Gemarkung Kirchen-Hausen) ganz bzw. teilweise einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Grünland unterliegen. Für das Kirchen Hausener Flurstück 2473 erfolgt eine Ausreichung von Agrarfördergeldern. Die geplanten Sondierungen sollten deshalb möglich außerhalb der Vegetationszeit und in direkter Rücksprache mit den Bewirtschaftern erfolgen.

01.3 Gesundheitsamt:

Die uns betreffenden öffentlichen Belange sind in der Abwägungstabelle ausreichend berücksichtigt. Unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat weiterhin Gültigkeit.

Frühzeitige Beteiligung (Stellungnahme vom 11.04.2018):
Die uns betreffenden öffentlichen Belange sind im Wesentlichen berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass das Gebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen wird. Auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung insbesondere auf § 17 TrinkwV sei hingewiesen.
Sollten weitere Tatbestände bekannt sein oder bekannt werden, die unserer Beurteilung bedürfen, bitten wir mit konkreter Fragestellung erneut gehört zu werden.

Abwägungen

01.1 Forstamt

Das geplante Konzept zum Abbau von Bodenbelastungen und zur Optimierung von Bodenfunktionen wird schrittweise entwickelt und umgesetzt. Der erste Schritt besteht in der orientierenden Untersuchung von Altablagerungsflächen gemäß Maßnahme Nr. 14.1 des Grünordnungsplanes. Bei den Waldflächen, die von den vorbereitenden Arbeiten und Sondierungen betroffen sind, erfolgt eine Abstimmung mit der Forstverwaltung. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesagt.

01.2 Landwirtschaftsamt

Die geplanten Sondierungen werden mit den Bewirtschaftern besprochen und im Zeitraum Okt. 2019 bis Feb. 2020 durchgeführt.

(zuständig: E+P)

01.3 Gesundheitsamt:

Wird beachtet
(zuständig: IBK + Stadtbauamt)

Stellungnahmen

01.4 Straßenverkehrsamt:

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder 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 so anzulegen , dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

01.5 Nahverkehrsamt:

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, 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 Barrierefreiheit beitragen. Davon würden nicht nurdas betreffende Plangebiet, sondern die gesamte Umgebung sowie alle Ein- und Aussteiger an der Haltestelle profitieren.

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. 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.

01.6 Amt für Brand- und Katastrophenschutz:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.04.2018.

Frühzeitige Beteiligung (Stellungnahme vom 17.04.2018):
Von Seiten des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren. Wir weisen jedoch auf das Felgende hin.

In Gewerbe- bzw. Industriegebieten ist die Löschwasserversorgung bekanntlich mit 192 m3/h, über einen Zeitraum von zwei Stunden, zu bemessen. An geeigneten Stellen wird die Installation von Überflurhydranten mit A/B/B Abgängen ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Abwägungen

01.4 Straßenverkehrsamt:

Der Textteil wird durch folgende Festsetzung ergänzt (s. Nr. 15.2):

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder 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 so anzulegen , dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

01.5 Nahverkehrsamt:

Wird berücksichtigt.
(zuständig: IBK)

01.6 Amt für Brand- und Katastrophenschutz:

Es wird ein Löschwasserkonzept in enger Abstimmung mit Kreisbrandmeister Narr erstellt.
(zuständig: IBK, Stadtbauamt)

Stellungnahmen

Ergänzend wird 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) Ausführungsverord-nung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.*

Die Feuerwehr Geisingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch umliegende Feuerwehren können - 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 12m 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 zweiterbaulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

01.7 Naturschutzbehörde:

Die Stadt Geisingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „DANUVIA81 Nord“ im regulären Verfahren beschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha.

Zum Bebauungsplan und den vorgelegten Unterlagen wird im Einzelnen aus Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung genommen:

Schutzgebiete:

Naturpark:
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparks „Obere Donau“. Da es sich beim Vorhabensgebiet um keine ökologisch wertvollen Flächen handelt, die auch keine Erholungsfunktion aufweist, sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen für die Schutzzwecke des Naturparks zu erwarten. Mit Ausweisung des Bebauungsplans wird der Bereich zur Erschließungszone im Sinne der Naturparkverordnung, in denen der Schutzzweck und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten.

Naturschutzgebiet:
Durch die Autobahn A81 vom Plangebiet getrennt, befindet sich das NSG „Albtrauf Baar“. Das Schutzgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Natura 2000-Gebiet:
Durch die Autobahn A81 vom Plangebiet getrennt, befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets 8017-341 „Nördliche Baaralb und Donau bei Immendingen“ das flächenmäßig nicht betroffen wird. Da stickstoffempfindliche Lebensraumtypen (Kalkschutthalden) in diesem Teilbereich vorkommen, besteht ein Risiko, dass sich die Ansiedlung von stickstoffemittierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben im Baugebiet negativ auf den Erhaltungszustand der Lebensraumtypen auswirken kann. Um eine erhebliche negative Beeinträchtigung des Natura 2000 - Gebietes auszuschließen, wurde durch die Firma Müller-BBM GmbH (März 2019) eine Stickstoffdepositionsberechnung durchgeführt, auf deren Grundlage maximale NOx Emissionen in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegt sind.

Abwägungen

Betrifft das Genehmigungsverfahren der Bauvorhaben.
Der Textteil wird um folgenden Hinweis ergänzt (s. Nr. 16.5):

Die Feuerwehr Geisingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch umliegende Feuerwehren können - 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 12m 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 zweiterbaulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

01.7 Naturschutzbehörde:

Schutzgebiete:

Naturpark:
keine Beeinträchtigung

Naturschutzgebiet:
keine Beeinträchtigung

Natura 2000-Gebiet:
Anforderungen sind erfüllt

Stellungnahmen

Ebenfalls nördlich der Autobahn sowie südlich der Bahnlinie befindet sich das Vogelschutzgebiet 8017-441 „Baar“. Das Schutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Artenschutz:
Bei den durch das Vorhaben beanspruchten Flächen handelt es sich größtenteils um Ackerflächen. Im Norden, angrenzend zur Autobahn, befindet sich eine in beide Richtungen spitz zulaufende Feldhecke mittlerer Standorte mit vorgelagerter Fettwiese.
Durch das „Büro für ökologische Landschaftsplanung, Kiechle“ wurden drei Relevanzbegehung für Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Frühjahr 2018 durchgeführt. Für Vögel und Fledermäuse hat das Plangebiet keine Relevanz und daher können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Bezüglich der Zauneidechse bestehen jedoch Verbotstatbestände, da im Vorhabengebiet (auf Saum- und Brachflächen) Lebensstätte der Art vorhanden sind und durch die Bebauung mit einer Tötung von Individuen im Zuge der maschinellen Geländemodellierung gerechnet werden muss. Vergrämungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Umsiedlung, Habitat-Aufwertung) müssen vorgezogen durchgeführt werden (Maßnahme 9). Zur Sicherung der Umsetzung der erforderlichen vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen sind diese detailliert in die Festsetzungen aufzunehmen.

Eingriffsregelung:
Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Vorhaben sowie zur Kompensation des Eingriffs liegt vor (Eberhard + Partner GbR, April 2019). Planintern sollen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (Pflanzung von Bäumen, Anlage von Fettwiesen und Gebüsch mittlerer Standorte), welche auch das Ausgleichsdefizit der angrenzenden Bebauungspläne „Zementwerk Ost“ und „Zementwerk West“ kompensieren sollen.
Neben zahlreichen Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sollen auch 137 Bäume innerhalb der Baufelder gepflanzt werden und somit das Ausgleichsdefizit im Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ kompensieren. In der E/A Bilanzierung müssen diese Bäume unter dem Punkt „Baufeldern“ genannt werden.
Die Anzahl der Bäume innerhalb der Baufelder ist für ein Gewerbegebiet zu hoch angesetzt. Es ist plausibel darzulegen, wie sich dieses Vorhaben realistisch durchführen lässt. Zusätzlich zu den 137 Bäumen sollen noch 24 weitere Bäume in den Baufeldern gepflanzt werden. Hierfür soll ein großkroniger Laubbaum je acht Stellplätze gepflanzt werden.

Für die Maßnahme 6 „Eingrünung entlang der Tuttlinger Straße“ soll ein Gebüsch mittlerer Standorte angelegt werden. Hierfür wird ein Planwert von 16 ÖP angegeben. Nach der Ökokontoverordnung sind jedoch in der Planung nur 14 ÖP anzurechnen. anzurechnen. Es müssen entweder die 14 ÖP verwendet werden oder plausibel begründet werden, wieso dieser höherer Wert angesetzt wird.
Das Kompensationsdefizit im Schutzgut „Boden“ soll über die Umsetzung von orientierenden Voruntersuchungen mittels Rammkernsondierungen auf Altlasten verdächtigen Flächen ausgeglichen werden. Im Rahmen einer „Würdigung der orientierenden Voruntersuchungen „ (April 2019) wurden erhebliche negative Effekte auf Schutzgüter bzw. Schutzgebiete durch diese Untersuchungen ausgeschlossen. Bei den orientierenden Voruntersuchungen sind Baumfällungen in jedem Fall zu vermeiden .
Auf der Altlastfläche Nr. 1 befindet sich entlang des östlichen Weges das geschützte Biotop Nr. 181173270018 „Hecke im Neuvertal W Leipferdingen“ und auf der nördlichen Teilfläche eine geschützte FFH-Mähwiese der Kat. B. Vor Umsetzung von orientierenden Voruntersuchungen sind die Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durch die ermittelten Kosten für die orientierenden Untersuchungen können die mit der Realisierung des Plangebietes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen

Abwägungen

Artenschutz:
Detailierte Festsetzungen werden in den Textteil aufgenommen.
(siehe unten „Festsetzungen“)

Eingriffsregelung:
Die Festsetzung nach Maßnahme Nr. 8 b) des Grünordnungsplanes wird gemäß der Stellungnahme der Naturschutzbehörde dahingehend modifiziert, dass je 1.500 m2 überbaubarer Fläche mindest ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Damit ergeben sich die folgenden Ansätze:

- Baufeld 1: 3 Bäume
- Baufeld 2: 7 Bäume
- Baufeld 3: 14 Bäume
- Baufeld 4: 11 Bäume
- Baufeld 5: 8 Bäume
- Baufeld 6: 6 Bäume

gesamt 49 Bäume

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Berechnung der Ökopunkte werden entsprechend angepasst.

Der Planwert für das geplante Gebüsch mittlerer Standorte wird gemäß der Stellungnahme der Naturschutzbehörde auf 14 ÖP/m2 reduziert. Die Berechnung der Ökopunkte wird entsprechend angepasst.

Bei den vorbereitenden Arbeiten und Sondierungen von Altablagerungsflächen wird eine Verfahrensbeteiligung der Naturschutzbehörde zugesagt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird

Stellungnahmen

werden. Die Umsetzung dieser planexternen Maßnahmen ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt zu sichern. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass der Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss erfolgen muss. Wir bitten daher rechtzeitig um Übersendung eines Vertragsentwurfs.
Festsetzungen
Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Folgende Punkte müssen jedoch noch in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen/ geändert werden:

- Unter „7.2 Regelungen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes“ ist darzulegen, dass es sich bei der Maßnahme 9 für die Zauneidechse um eine CEF-Maßnahme handelt, die vorgezogen vor Baubeginn durchzuführen ist. Erst wenn die Maßnahmenfläche voll funktionsfähig ist, können die im Vorhabenbereich befindlichen Individuen umgesiedelt werden. Der Fang muss durch einen erfahrenen Artkenner erfolgen und solange fortgesetzt werden, bis bei mehreren aufeinanderfolgenden Kontrollgängen bei geeigneter Witterung keine Tiere mehr im Eingriffsbereich registriert werden. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die räumliche und zeitliche Einhaltung der o.g. Maßnahmen zu überwachen und ihre Ausführung zu präzisieren. Der Erfolg der durchgeführten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen ist außerdem durch ein Monitoring zu belegen. Hierzu muss in den ersten drei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen überprüft und die Belegung der Flächen dokumentiert werden. Die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung und des Monitorings bzgl. der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen für Zauneidechsen ist der Naturschutzbehörde vorzulegen.

- 7.2 „Regelungen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes“: Es sollen zahlreiche Bäume zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine ausreichende Bewässerung der Bäume ist zu gewährleisten, welche der zunehmenden Trockenheit im Zuges des Klimawandels gerecht wird. Es ist darauf zu achten trockentolerante Baumarten zu verwenden. Es ist auf die Straßenbaumliste der GALK verwiesen: http://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersichUstrasse nbaumliste.

- Unter 7.3 „Regelungen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes“ ist für die orientierenden Voruntersuchungen mittels Rammkernsondierungen auf Altlasten verdächtigen Flächen folgendes anzugeben: Gehölzrodungen sind im Rahmen dieser Untersuchungen zu vermeiden bzw. auf ein absolutes Minimum zu reduzieren sind und nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10.-28.2.) möglich.

- Nach § 9 Abs. 1 LBO sind unbebaute Flächen auf Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Die Verwendung von hohen Gabionen-Mauern und Steingärten ist daher in den planungsrechtlichen Festsetzungen auszuschließen .

  Nachtrag: Mail von Frau Dr. Schumann vom 04.07.2019

  Wie heute telefonisch besprochen müssen Gabionen-Mauern in den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht explizit ausgeschlossen werden.
  Schottergärten sind jedoch auszuschließen (s. dazu Pressemitteilung unten vom LNV). Folgende Formulierung würde sich hierfür anbieten: „Die Anlage von Schottergärten in Form von vegetationslosen Kies-, Schotter-oder Splittflächen ist unzulässig.“

Abwägungen

gemäß der Stellungnahme der Naturschutzbehörde über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

- Der Textteil wird durch folgende Festsetzung ergänzt (s. Nr. 7.2.1, Maßnahme 9):
  Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine CEF-Maßnahme, die vorgezogen vor Baubeginn durchzuführen ist. Erst wenn die Maßnahmenfläche voll funktionsfähig ist, können die im Vorhabenbereich befindlichen Individuen umgesiedelt werden. Der Fang muss durch einen erfahrenen Artkenner erfolgen und solange fortgesetzt werden, bis bei mehreren aufeinanderfolgenden Kontrollgängen bei geeigneter Witterung keine Tiere mehr im Eingriffsbereich registriert werden. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die räumliche und zeitliche Einhaltung der o.g. Maßnahmen zu überwachen und ihre Ausführung zu präzisieren. Der Erfolg der durchgeführten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen ist außerdem durch ein Monitoring zu belegen. Hierzu muss in den ersten drei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen überprüft und die Belegung der Flächen dokumentiert werden. Die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung und des Monitorings bzgl. der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen für Zauneidechsen ist der Naturschutzbehörde vorzulegen.

- Der Textteil wird durch folgende Festsetzung ergänzt (s. Nr. 7.2.4):
  Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine ausreichende Bewässerung der Bäume ist zu gewährleisten, welche der zunehmenden Trockenheit im Zuge des Klimawandels gerecht wird. Es ist darauf zu achten trockentolerante Baumarten zu verwenden. Es ist auf die Straßenbaumliste der GALK verwiesen: http://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersichUstrasse nbaumliste.

- Die Regelungen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch folgende Festsetzung ergänzt (s. Nr. 7.3):
  Gehölzrodungen sind im Rahmen dieser Untersuchungen zu vermeiden bzw. auf ein absolutes Minimum zu reduzieren sind und nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10.-28.2.) möglich.

- Der Textteil wird durch folgende Festsetzung ergänzt (s. Nr. 7.2.7):
  Die Anlage von Schottergärten in Form von vegetationslosen Kies-, Schotter-oder Splittflächen ist unzulässig.

Stellungnahmen

- In der E/A-Bilanzierung wird eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Zementwerk Ost“ aufgeführt. Diese ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes anzuzeigen.

- Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. S. Maßnahmenvorschläge in der Pressemitteilung (11/2018) des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg: https://lnv-bw.de/wp-contenUuploads/2018/11/Presse-hintergrund-Vogelschlag.pdf

Abschließend kann zu dem Bebauungsplan erst Stellung genommen werden, wenn plausibel die Anzahl der festgesetzten Bäume dargelegt, die E/A-Bilanz bei der Bewertung des Gebüschs mittlerer Standorte angepasst bzw. begründet, die geänderten Festsetzungen sowie der Entwurf des öffentlich-rechtliche Vertrages vorgelegt wurden.

Abwägungen

Dem Ausgleich für den Bebauungsplan ‚Zementwerk-Ost‘ werden im Grünordnungsplan die Maßnahmen
- Nr. 6 ‚Eingrünung entlang der Tuttlinger Straße (Pflanzung von Gehölzgruppen)‘,
- Nr. 7.1 ‚Eingrünung entlang der Tuttlinger Straße (Baumpflanzungen)‘ sowie
- Nr. 14.2 ‚Orientierende Untersuchung von Altablagerungsflächen auf der Gemarkung Stadt Geisingen‘

- zugeordnet. Die Maßnahmen werden im Grünordnungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Der Textteil wird durch folgende Festsetzung ergänzt (s. Nr. 13):
Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. S. Maßnahmenvorschläge in der Pressemitteilung (11/2018) des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg: https://lnv-bw.de/wp-contenUuploads/2018/11/Presse-hintergrund-Vogelschlag.pdf

Die modifizierte Bilanzierung der Ökopunkte enthält die Zusammenstellung in Anlage Nr. 1. Der Planwert für das Schutzgut ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ liegt auf Grund der Überar-beitung bei 458.179 ÖP. In der Bilanzierung von Bestandswert (465.104 ÖP) und Planwert ver-bleibt hinsichtlich des Schutzgutes somit ein geringes Defizit von 6.925 ÖP. Das Gesamtdefizit der Schutzgüter ‚Boden‘ sowie ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ beträgt nunmehr 807.006 ÖP. Bei der Umrechnung dieses Defizites (Ansatz 4 ÖP = 1 €) erhöht sich der Kosten-rahmen für die orientierende Voruntersuchung von Altablagerungsflächen auf rd. 201.752,00 € (gegenüber bisher 186.324,00 €).

Anlage Nr. 1: modifizierte Ermittlung der Ökopunkte/Planung
Übersicht 7 neu: überarbeitete Bilanzierung des Planwertes (Schutzgut ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘)

Biotyp	Fläche	ÖP/m2	Bilanzwert
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf Abstands- und Nebenflächen)	17.232	13	224.016
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	1.432	14	20.048
45.30 Einzelbäume	49 Bäume mit einem Stamm-umfang von 16/18 + 70 cm Zu-wachs in 25 Jahren	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen, 6 ÖP	25.872
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (Erschließungsstraße, Geh- und Radweg, Bushaltestelle)	9.458	1	9.458
Baufelder			
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	51.085	1	51.085
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf nicht überbaubaren Flächen, Nebenflächen)	12.770	10	127.700
Ausgleichsfläche für den B-Plan ‚Zementwerk-Ost‘	1.113	---	---
Gesamtbewertung	**93.090**		**458.179**

Stellungnahmen

01.8 Gewerbeaufsicht:

Seitens der Gewerbeaufsicht bestehen keine Bedenken mehr, da in der Abwägung die Wohnnutzung zurückgenommen wurde und die jetzige Planung nur noch Betriebsleiterwohnungen vorsieht.

01.9 Wasserwirtschaftsamt:

Sachgebiet: Kommunales Abwasser
Bisher wurde mit uns hinsichtlich der Entwässerung noch kein Kontakt aufgenommen. Uns ist auch kein Ingenieurbüro benannt worden, dass von der Stadt Geisingen mit der Planung der Entwässerung beauftragt wurde.
Insofern gilt unsere bisherige Stellungnahme weiterhin.

Frühzeitige Beteiligung (Stellungnahme vom 17.04.2018):

Das vorgesehene Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet ist im Teilentwässerungsplan „Zementwerk Ost“ aus dem Jahre 2007/2008 nur hydraulisch bei der Kanalisation flächenmäßig erfasst worden. Die notwendige Regenwasserbehandlung selber muss noch nachgewiesen werden.
Die Abwasserbeseitigung ist somit derzeit nicht gesichert.

Nach dem Textteil soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Diese Planung muss im Vorfeld unbedingt mit uns abgestimmt und noch wasserrechtlich genehmigt werden.

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage - § 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

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 derzeit in Überarbeitung befindlichen Regenwasserkonzeption des GVV Immendingen-Geisingen ist dieses Gebiet entsprechend in Ansatz zu bringen.

Sachgebiet: Wasserversorgung/Grundwasserschutz
Die bisherige Stellungnahme gilt weiterhin.

Frühzeitige Beteiligung (Stellungnahme vom 17.04.2018):

Grundwasserschutz:

Im Bereich des Baugebietes ist mit Hangwasser - u. U. auch mit ergiebiger Schüttung - zu rechnen. Wird Grundwasser freigelegt, so ist dies dem Landratsamt Tuttlingen, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Abwägungen

01.8 Gewerbeaufsicht:

wird zur Kenntnis genommen.

01.9 Wasserwirtschaftsamt:

Sachgebiet: Kommunales Abwasser
Das Industrie- und Gewerbegebiet DANUVIA81 mit ca. 24 ha Gesamtfläche wird im Trennsystem entwässert. Bislang sind ca. 12 ha Bruttofläche innerhalb der bereits umgesetzten Bebauungspläne bewirtschaftet. Die zugrunde gelegte Nettofläche ist bislang nicht erreicht. Einzelne Vorhaben außerhalb der bisherigen Festsetzungen können aufgrund der noch nicht voll ausgenutzten Flächen (Reserveflächen als Grünland innerhalb der Geltungsbereiche) angeschlossen werden.
Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes DANUVIA Nord mit ca. 12 ha in verschiedenen Bauabschnitten, sowie des ebenfalls anstehenden Bebauungsplanes DANUVIA West, wird das vorhandene System fortgeschrieben, in seinen damaligen Annahmen (u. a. Versiegelungsgrad) überprüft und überplant. Erforderliche Behandlungsanlagen werden nach dem Stand der Technik ergänzt. Die Möglichkeit einer Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bereich südlich DANUVIA81 West wird geprüft. Möglichkeiten zur Rückhaltung außerhalb des Plangebiets werden geprüft.
Baugrunduntersuchungen im Bereich DANUVIA Nord haben durch die vorgefundene geringe Durchlässigkeit des Bodens kaum Möglichkeiten zur unschädlichen Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund ergeben. Ebenso sind aufgrund des ansteigenden Geländes DANUVIA Nord offene Rückhaltungen, wie bei der Schule Geisingen oder beim BV Engesser im flachen Gelände, nicht sinnvoll möglich. Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und dessen gedrosselter Ableitung in die Vorflut und zur Donau, gegebenenfalls nach Behandlung, wurden daher im Schriftlichen Teil des Bebauungsplanes Vorgaben für die privaten Grundstückseigentümer vorgenommen. Die Art der Rückhaltung (Einstaudach, Retentionszisterne, Teiche, o. ä.) sind nicht vorgegeben, lediglich die Rückhaltemenge bezogen auf die Fläche, sowie die Drosselmenge.
Ein Wasserrechtsverfahren wird eingeleitet.

Sachgebiet: Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Frühzeitige Beteiligung (Abwägung vom 11.04.2019):

Grundwasserschutz:

Im Textteil wurde folgender Hinweis bereits festgelegt (s. Nr. 11):
Im Bereich des Baugebietes ist mit Hangwasser - u. U. auch mit ergiebiger Schüttung - zurechnen. Wird Grundwasser freigelegt, so ist dies dem Landratsamt Tuttlingen, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Stellungnahmen

Abstromig des Baugebietes wird eine Grundwasserwärmepumpenanlage betrieben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Eingriffe in den natürlichen Grundwasserabfluss auf diese Anlage auswirken könnten.

Wasserversorgung:

Nach unseren Unterlagen durchquert eine Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Aitrachtal den westlichen Bereich des Baugebietes.

Sachgebiet: Bodenschutz
Der vorliegende Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt die Ökopunktedefizite von Zementwerk Ost, Zementwerk West und DANUVIA 81-Nord wie folgt:

Zementwerk Ost, Defizit: 10.896 ÖP (2.724 €) Ausgleich durch Maßnahme 14.2 Zementwerk West, Defizit: 8.304 ÖP (2.076 €) Ausgleich durch Maßnahme 14.3 DANUVIA 81-Nord, Gesamtdefizit: 745.294 ÖP (186.424 €), Ausgleich durch die Maßnahme 14.1 Somit sind beim Schutzgut Boden 764.494 ÖP (191.124 €) auszugleichen.

Bei den Ersatzmaßnahmen 14.1, 14.2, 14.3 wird die Orientierende Untersuchung von sechs Altablagerungsflächen der Stadt Geisingen vorgesehen. Der Untersuchungsrahmen für die jeweiligen Altablagerungen hat in Absprache mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, zu erfolgen. Das jeweilige Untersuchungsergebnis und die entsprechenden Abrechnungen der durchgeführten Untersuchungen sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorzulegen.

Zum Vorentwurf DANUVIA_81_Nord wurden die Belange des Bodenschutzes bereits übermittelt. Diese gelten im vollen Umfang weiterhin. Wir bitten uns die vorgesehene bodenkundliche Baubegleitung zu gegebener Zeit zu benennen.

Da durch den Autobahnbau und den -betrieb (Abrieb, Salz) mit einer Vorbelastung des Bodens innerhalb des 40 m breiten, freizuhaltenden Streifens entlang der Autobahn zu rechnen ist, sind auf dem Flurstück Nr. 3320 (Wiesenfläche) zwei Bodenmischproben im Abstand von

Abwägungen

Info:

Im Gebiet „Zementwerk Ost“ gibt es vier Grundwasserbrunnen.
Nr. 1: Entnahmebrunnen zur Prozesskühlung (Fl.st.Nr. 2057/1)
Nr. 2: Entnahmebrunnen zur Prozesskühlung (Fl.st.Nr. 2057/1)
Nr. 3: derzeit nicht genutzter Grundwasserbrunnen (Fl.st.Nr. 3312/5) wird still gelegt!

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

Die Ergiebigkeit der Entnahmebrunnen Nr. 1 und Nr. 2 ist in erster Linie abhängig vom Pegel der Donau. Insofern wird nicht davon ausgegangen, dass sich die bauliche Entwicklung im Gebiet DANUVIA81 Nord nicht negativ auf den abstromigen Grundwasserstand maßgeblich auswirkt.

Wasserversorgung:

Die erwähnte Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Aitrachtal im Westen des Industrie- und Gewerbegebiets DANUVIA81, außerhalb des Gebiets DANUVIA Nord, wurde mittlerweile der Stadt Geisingen gewidmet.
Im Zuge der Umsetzung des ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes DANUVIA81 West wird die Herauslegung der Wasserversorgungsleitung aus dem Flst 2144, Fa. Engesser, in die Tuttlinger Straße geprüft.
Im September 2019 wird eine zusätzliche Zuleitung da160mm von der Hauptversorgungsleitung im Unteren Riedweg zur bisherigen Stichleitung da160mm in der Holcimstraße mit Unterquerung der Bahngleise Offenburg – Konstanz erstellt. Der Auftrag an die Baufirma ist erteilt.
Die Versorgung des Gebietes DANUVIA81 erfolgt dann als Ringversorgung mit Redundanz und erhöhter Versorgungssicherheit, bzw. im Brandfall mit höherer Leistungsfähigkeit.

Sachgebiet: Bodenschutz

wird zur Kenntnis genommen

Bodenkundliche Baubegleitung (zuständig: E+P)

Salzbelastung (zuständig: E+P)

Stellungnahmen

ca. 15 m bzw. ca. 30 m vom Rand der Autobahn zu entnehmen und zu untersuchen. Der Gutachter sollte diesbezüglich vorab Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufnehmen. Erst nach Erhalt der Untersuchungsergebnisse können werden wir zur evtl. Verwertung bzw. Beseitigung von Aushub aus diesem 40 m breiten Streifen abschließend Stellung nehmen.

02.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 21-
Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Gebiet Danuvia81 erschlossen und ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dies ist aus unserer raumordnerischer Sicht zwar zunächst unproblematisch. Im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedelung eines Fachmarkts für Fahrräder ist aber auf folgendes hinzuweisen:

Geplant ist ein Zentrallager, die Abwicklung des Online-Handels sowie ein Fahrradhandel. Der Fahrradhandel ist angesichts der geplanten Verkaufsfläche von 1.800 m2 als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Er ist in dem geplanten Gewerbegebiet nur dann planungsrechtlich zulässig, wenn Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO vorliegen und von dem Vorhaben keine landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

Angesichts dessen, dass der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt und dass der Fahrradfachmarkt mit Fahrrädern und Fahrradbedarf auf ein „schmales“ Warensortiment beschränkt ist, spricht vieles dafür, hier einen Fall der betrieblichen Atypik anzunehmen. Nach dem Gutachten der GMA ist mit der Umsetzung des Vorhabens nicht mit Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich schädlichen Umwelteinwirkungen, auf die infrastrukturelle Ausstattung und der Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Geisingen oder in Nachbargemeineden sowie auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt auszugehen.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind jedoch auch dann gegeben, wenn sich Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können. Von einer nicht nur unwesentlichen Auswirkung ist regelmäßig auszugehen, wenn der Einzelhandelsbetrieb mit den Zielen der Raumordnung nicht in Einklang steht. Nach dem GMA-Gutachten wird der geplante Fahrradfachmarkt ein Einzugsgebiet erschließen, welches deutlich über den Nahbereich des Doppel-Unterzentrums Geisingen-Immendingen hinausgeht. Bereits in unserer Stellungnahme vom 23.07.2018 hatten wir auf unsere Bedenken hinsichtlich der Einhaltung v.a. des Kongruenzgebotes nach Plansatz (PS) 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans (LEP) bzw. 2.7.1 des Regionalplans hingewiesen. Das Kongruenzgebot ist nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg dann verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll. Zwischenzeitlich liegt der Bericht „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019 Baden-Württemberg“ des baden-württembergischen Industrie- und Handelskammertages vor. Die in unserer Stellungnahme vom 23.07.2018 angegebenen Zahlen verschieben sich auf Basis dieser Daten marginal. Die Struktur- und Marktdaten für Baden-Württemberg gehen von einem Pro-Kopf-Umsatz für Fahrräder und Zubehör von 56 EUR/Jahr und einer durchschnittlichen Raumleistung für Fachmärkte von 2.600 EUR/m2 p.a. aus. Übertragen auf den vorliegenden Fall bedeutet dies bei 13.000 Einwohnern aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Doppelunterzent-

Abwägungen

02.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 21-
Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Geisingen teilt die Auffassung des Regierungspräsidiums, dass die Festsetzung eines Gewerbegebiets raumordnungsrechtlich unproblematisch ist. Die übrigen Ausführungen des Regierungspräsidiums sind für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht relevant, betreffen sie doch ausschließlich die Frage der Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Vorhabens.

Ungeachtet dessen ist außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens folgendes anzumerken:

Das Regierungspräsidium verkennt, dass gemäß § 4 ROG eine unmittelbare Bindungswirkung der raumordnerischen Erfordernisse nur für bestimmte Planungen und planerische Entscheidungen vorgesehen ist, zu denen die schlichte Baugenehmigung grundsätzlich nicht gehört. Dieses gesetzliche Systematik würde unterlaufen, wenn die raumordnerischen Ziele über die Hintertür des § 11 Abs. 3 BauNVO dann doch abstrakt – also ohne konkrete städtebauliche Beeinträchtigungen – durchgesetzt würden.

Die Vorgaben der Raumordnung spielen vielmehr bei der Vorhabenzulassung keine Rolle, wenn es keine Norm gibt, die die Vorgaben der Raumordnung auf der Ebene der Vorhabenzulassung für maßgeblich erklärt. Eine solche Vorschrift ist beispielsweise § 35 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB: „Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen“.

§ 11 Abs. 3 BauNVO ist entgegen der Auffassung des Regierungspräsidiums keine solche Norm. Die Auffassung des Regierungspräsidiums liefe darauf hinaus, § 11 Abs. 3 BauNVO zu einem Blanketttatbestand umzuformen, der durch die raumordnungsrechtliche Vorgaben ausgefüllt wird – quasi als Generaleinfallstor für das Raumordnungsrecht.

Stellungnahmen

rums eine Kaufkraft von
728.000 EUR, während auf der geplanten Verkaufsfläche ein Umsatz von 4,6 Mio. EUR erwirtschaftet werden könnte. An unserer Annahme, dass lediglich ca. 15% des Umsatzes aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich stammen können, ändert sich damit nichts.

Das Vorhaben wird daher auch nach Wegfall des gesonderten Sportfachmarktes das Kongruenzgebot deutlich verletzen. Es wird sich ganz erheblich auf die Ziele der Raumordnung auswirken, was letztendlich eindeutig gegen die Zulässigkeit als „atypischer Fall“ innerhalb des vorgesehenen Gewerbegebiets sprechen wird.

Lediglich ergänzend weisen wir darauf hin, dass sich an unserer Einschätzung auch dann nichts ändert, wenn der Bebauungsplan statt des geplanten Gewerbegebietes ein Sondergebiet festsetzen würde. Der Verstoß gegen das Kongruenzgebot kann hierdurch nicht ausgeräumt werden.

Wie schon mitgeteilt, können wir keine Zielabweichung im Sinne von § 6 ROG bzw. § 24 LplG in Aussicht stellen. Eine Zielabweichung wäre unter raumordnerischen Ge sichtspunkten nicht vertretbar.

03.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 53.1-
Aussenstelle Donaueschingen - Abteilung Straßenwesen und Verkehr

wir haben den vorliegenden Bebauungsplan/Flächennutzungsplan vom 10.04.2019 geprüft und stimmen diesem grundsätzlich zu.

Der Bebauungsplan grenzt an die BAB 81 in der Baulast des Bundes. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.03.2018.

Wir bitten bei Planänderungen, die unsere Zuständigkeit berühren, um weitere Beteiligung.

05.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 91-
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vgl. Az. 2511//18-01747 vom 23.03.18, sowie die Seite 13 (Baugrund) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand 10.04.2019) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

07.1 Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg:

Aus unserer Sicht bestehen zwar grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Ausweisung eines Gewerbegebiets. Allerdings möchten wir hinsichtlich der konkreten Planung eines Fachmarktes für Fahrräder (1.800 m2 VK) in einem Teilbereich des Gewerbegebiets folgende Hinweise geben. Zunächst wird im Gutachten der GMA bestätigt, dass bei dem Vorhaben eine Atypik vorliegt. Das Vorhaben wäre demnach bauplanungsrechtlich grund sätzlich auch in einem Gewerbegebiet umsetzbar. Da aber durch die Nichteinhaltung des Kongruenzgebots gegen ein Ziel der Raumordnung verstoßen wird, bestehen hier dennoch Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Das Vorhaben wirkt sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus. Aus raumordnerischer

Abwägungen

03.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 53.1-
Aussenstelle Donaueschingen - Abteilung Straßenwesen und Verkehr

wird zur Kenntnis genommen

05.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 91-
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

wird zur Kenntnis genommen

07.1 Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
siehe Abwägung 02.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 21-

Stellungnahmen

Sicht wäre das Vorhaben damit unzulässig.

Unabhängig davon würden wir bei Weiterverfolgung des Vorhabens - d.h. wenn bspw. durch eine Veränderung der Konzeption des Projektes das Kongruenzgebot eingehalten wird - dringend die Ausweisung eines Sondergebiets empfehlen. So könnten die Rahmen bedingungen des Vorhabens im Bebauungsplan detailliert festgesetzt werden und damit sichergestellt werden, dass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

08.1 Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg:

Die Ausweisung des Gewerbe- und Industriege bietes ist aus Sicht der regionalen Wirtschaft ausdrücklich zu begrüßen. In der gesamten Wirtschaftsregion Schwarzwald-Saar-Heuberg melden Unternehmen derzeit Bedarf an Gewerbeflächen. Wie unsere Analyse zur Gewerbeflächenentwicklung zeigt, werden ne ben der reinen Flächenverfügbarkeit zunehmend neue Anforderungen an die Qualität und Infrastruktur des jeweiligen Standortes gestellt.

Ein zentraler Aspekt - sowohl für ansässige Unternehmen als auch für die Transportwirtschaft - ist dabei die ausreichende Verfügbarkeit von LKW-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum. Der Bedarf an LKW-Parkraum wird durch die Zunahme des Transportaufkommens in Verbindung mit dem eklatanten Mangel an heimischen Berufskraftfahrern stark zunehmen. Schätzungen zufolge fehlen für den Güterverkehr bundesweit zwischen 30.000 bis 40.000 Stellplätze - diesen Bedarf wird auch der vom Bund vorangetriebene Ausbau des LKW-Parkraums in absehbarer Zeit nicht decken können.

Neben der Schaffung von öffentlichen LKW-Stellplätzen ist die Erreichbarkeit ein entscheidendes Kriterium für die Qualität von Gewerbegebieten. Dazu zählt zunächst die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz und die Befahrbarkeit auch mit Großraum- und Schwerlasttransportern. Um die Verkehrsbelastung zu reduzieren, empfehlen wir eine Anbindung an das Radwegenetz und den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Fahrpläne und die Taktung sollten möglichst an die Betriebs- und Schichtzeiten der Unternehmen ausgerichtet sein, um möglichst vielen Pendlern den Umstieg vom mototisierten Individualverkehr auf öffentliche Verkehrsmittel zu erleichtern. Die Fahrplankonferenzen der IHK Schwarzwald-Saar-Heuberg bieten zweimal pro Jahr die Gelegenheit, Anpassungen in den Fahrplänen gegenüber den öffentlichen Aufgabenträgern zu kommunizieren.
Wir bitten Sie, diese Belange der regionalen Wirtschaft zu berücksichtigen. Selbstverständlich stehen wir für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Abwägungen

08.1 Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg:

Zu LKW- Stellplätzen:
Die Anlage von LKW- Stellplätzen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan DANUVIA81 Nord, sowie in den benachbarten Industrie- und Gewerbebereichen wird überprüft und nach Möglichkeit bzw. Fächenverfügbarkeit umgesetzt.

Zu Radwegenetz:
Aus der Innenstadt kommend, entlang der Tuttlinger Straße bis zur Holcimstraße, befindet sich bereits ein kombinierter Geh- und Radweg in asphaltierter und gesandeter Ausführung. Soweit erforderlich, wird dieser im Zuge der Umsetzung Sanierung Tuttlinger Straße sowie des benachbarten, ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes DANUVIA81 West saniert, bzw. asphaltiert.
Die Erreichbarkeit des Gebiets von Süden, von Kirchen-Hausen über den Donauradweg auch von Immendingen, Zimmern und Hintschingen, ist durch einen fußläufigen Durchlass in der Bahntrasse Offenburg – Konstanz zur Holcimstraße möglich.
Geisingen verknüpft im Zuge einer koordinierten Maßnahme mit dem Landkreis Tuttlingen und dem Land Baden Württemberg im Herbst 2019 den Donauradweg mit dem Neckarradweg entlang der von Norden, von der Ostbaar und Bad Dürrheim kommenden K5942 auf einer Länge von 1.000m.
Desweiteren stärkt eine geplante Radwegemaßnahme des Landes Baden-Württemberg entlang der L191 den sicheren Radverkehr von Süden aus dem Hegau nach Kirchen-Hausen und Geisingen.
Die Erreichbarkeit von Geisingen und des Industrie- und Gewerbegebiets DANUVIA81 umweltfreundlich und nachhaltig mit dem Fahrrad wird ausgebaut, verbessert und gestärkt.

Zu ÖPNV:
Bislang sind in der Tuttlinger Straße auf Höhe der Firma Pajunk zwei Bushaltestellen eingerichtet. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes DANUVIA81 Nord wird die nördliche Bushaltestelle gemäß den Anforderungen ertüchtigt. Im Zuge der Sanierung der Tuttlinger Straße erfolgt die Ertüchtigung der südlichen Bushaltestelle.
Alle Straßen im Plangebiet werden mit Gehwegen ausgestattet.
Bei den Abstimmungen zu den Fahrplänen i. V. mit dem Ringzugkonzept und den interkommunalen Anbindungen ist die Beteiligung der Stadt Geisingen in Verbindungen mit dem Bedarf der arbeitgebenden Geschäftswelt vorgesehen.

Stellungnahmen

11.1 ED-Netze GmbH:

zu der im Betreff genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:
gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.
Vorhandene Anlagen der ED Netze GmbH sind zu beachten.
Die Versorgung kann durch Erweiterung des Ortsnetzes oder einer kundeneigenen Trafostation erfolgen.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

12.1 Unitymedia BW GmbH:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

14.1 terranets bw GmbH:

für Ihre Leitungsanfragen (zu Baumaßnahmen, Planungen usw.) bei der terranets bw GmbH, in diesem aktuellen, angefragten Bereich, möchten wir Sie bitten unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Online Leitungsauskunft zu nutzen:

https://www.online-leitungsauskunft.net/

Bitte melden Sie sich einmalig an, und senden bitte die ausgefüllte und unterschriebene Nutzungsvereinbarung an uns zurück, sie erhalten dann in Kürze ein Passwort. Mittels unserer Online-Leitungsauskunft, erhalten Sie zukünftig schnellstmöglich Nachricht, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens vorhanden sind.

15.1 bnNetze GmbH:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Verfahrensträger die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planergebnis zu verschaff en. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit der Verfahrensträger den Inhalt nachvollziehen kann.
Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.

Die Belange bezüglich der Erdgas-Hochdruckleitung HGD 70 bar 300 St wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes der jetzigen Fassung berücksichtigt.
Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Tuttlinger Straße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschluss bedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in

Abwägungen

11.1 ED-Netze GmbH:

wird zur Kenntnis genommen

12.1 Unitymedia BW GmbH:

wird zur Kenntnis genommen (zuständig IBK)

14.1 terranets bw GmbH:

Der Textteil wird durch folgenden Hinweis ergänzt (s. Nr. 16.6):

Für Ihre Leitungsanfragen (zu Baumaßnahmen, Planungen usw.) bei der terranets bw GmbH, in diesem aktuellen, angefragten Bereich, möchten wir Sie bitten unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Online Leitungsauskunft zu nutzen:

https://www.online-leitungsauskunft.net/

Bitte melden Sie sich einmalig an, und senden bitte die ausgefüllte und unterschriebene Nutzungsvereinbarung an uns zurück, sie erhalten dann in Kürze ein Passwort. Mittels unserer Online-Leitungsauskunft, erhalten Sie zukünftig schnellstmöglich Nachricht, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens vorhanden sind.

15.1 bnNetze GmbH:

Der Textteil wird durch folgenden Hinweis ergänzt (s. Nr. 16.7):

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschluss bedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungs netzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahmen

Abwägungen

der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungs netzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Geisingen, den
01.10.2019

Martin Numberger
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner