Stadt Geisingen Hauptstraße 36 78187 Geisingen Tel. 07704 / 807-30 www.geisingen.de

Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen
Bebauungsplan „DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“

Entwurf

Inhalt

Teil 1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung vom 06.04.2020

Teil 2 Begründung vom 20.04.2020
Anhang 1 Entwicklungsplan Plangebiete D81 vom 15.04.2015 (DIN A3)
Anhang 2 Entwicklungsplan Übersicht D81 West vom 14.04.2015 (DIN A3)

Teil 3 zeichnerischer Teil vom 20.04.2020 (M1:500 auf DIN A1)
Plankopf (DIN A4)
Legende (DIN A4)
Planausschnitt (verkleinert auf DIN A3)

Teil 4 Textteil vom 20.04.2020

Teil 5 Örtliche Bauvorschriften vom 20.04.2020

Teil 6 Umweltbericht vom 20.04.2020
Anhang 1 Entwicklungsplan – Übersicht vom 14.04.20220
Anhang 2 Entwurfsplan DANUVIA81, 1. Abschnitt vom 28.02.2020
Anhang 3 Fotodokumentation vom 03.03.2020
Anhang 4 Bestandsplan vom 14.04.2020 und GOP vom 20.04.2020
Anhang 5 Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 17.05.2019
Anhang 6 Schalltechnische Untersuchung vom 03.04.2020

Teil 7 Baugrundgutachten vom 22.01.2020

Bebauungsplanverfahren
„DANUVIA81 West 1. Abschnitt“, Gemarkung Geisingen
Auswertung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise

04.06.2019 bis 05.07.2019,
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung Entwurfs (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

04.06.2019 bis 05.07.2019,
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	04.06.2019	Stabstelle Recht	05.07.2019	01.1
		04.06.2019	Landwirtschaftsamt	05.07.2019	01.2
		04.06.2019	Gesundheitsamt	05.07.2019	01.3
		04.06.2019	Straßenverkehrsamt	05.07.2019	01.4
		04.06.2019	Nahverkehrsamt	05.07.2019	01.5
		04.06.2019	Amt für Brand- und Katastrophenschutz	05.07.2019	01.6
		04.06.2019	Naturschutzbehörde	05.07.2019	01.7
		04.06.2019	Wasserwirtschaftsamt	05.07.2019	01.8
02	Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 79083 Freiburg i.Br.	04.06.2019		03.07.2019	02.1
03	Regierungspräsidium Freiburg Außenstelle Donaueschingen - Referat 47.2 - Straßenwesen und Verkehr Max-Egon-Straße 18 78166 Donaueschingen	04.06.2019		05.07.2019	03.1
04	Regierungspräsidium Freiburg Außenstelle Donaueschingen - Referat 53.1 - Umwelt Irmastraße 11 78166 Donaueschingen	04.06.2019	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.	04.06.2019		03.07.2019	05.1
06	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar	04.06.2019		25.06.2019	06.1
07	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Johannesstraße 27 78056 Villingen-Schwenningen	04.06.2019	keine		
08	Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg Romäusring 4 78050 VS-Villingen	04.06.2019		05.06.2019	08.1
09	Handwerkskammer Konstanz Webersteig 3 78462 Konstanz	04.06.2019	keine		
10	Polizeipräsidium Tuttlingen Stockarcher Straße 158 78532 Tuttlingen	04.06.2019		04.06.2019	10.1
11	ED-Netze GmbH Schildgasse 20 79618 Rheinfelden	04.06.2019	keine		
12	Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel	04.06.2019		24.06.2019	12.1
13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen	04.06.2019		13.06.2019	13.1
14	terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart	04.06.2019		05.06.2019	14.1
15	bnNetze GmbH (TÖB) Tullastraße 61 79108 Freiburg i.Br.	04.06.2019		19.06.2019	15.1
16	Zweckverband Wasserversorgung „Unteres Aitrachtal“ Hauptstraße 36 78187 Geisingen	04.06.2019	keine		

Nr.	Versand der Unterlagen an	am	Antwort Stellungnahme erhalten von	am	Bedenken Anregungen Hinweise
17	GVV Immendingen-Geisingen Hauptstraße 36 78187 Geisingen	04.06.2019	keine		
18	Gemeinde Immendingen Schlossplatz 2 78194 Immendingen	04.06.2019	keine		
19	Stadt Engen Hauptstraße 11 78234 Engen	04.06.2019		03.07.2019	19.1
20	Stadt Tengen Marktstraße 1 78250 Tengen	04.06.2019	keine		
21	Stadt Hüfingen Hauptstraße 18 78183 Hüfingen	04.06.2019	keine		
22	Stadt Donaueschingen Rathausplatz 1 78166 Donaueschingen	04.06.2019	keine		
23	Stadt Bad Dürrheim Luisenstraße 4 78073 Bad Dürrheim	04.06.2019	keine		
24	Stadt Blumberg Hauptstraße 97 78176 Blumberg	04.06.2019		04.06.2019	24.1

Stellungnahmen

01.1 Stabstelle Recht:

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans hauptsächlich in einer gewerblichen Baufläche und im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches zu einem kleinen Teil in einer Grünfläche. Demnach stellt sich hierbei die Frage, ob der Bebauungsplan noch aus dem Flächennutzungsplan gern. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als entwickelt angesehen werden kann. Dies dürfte ausnahmsweise noch der Fall sein. Der Bebauungsplan soll gegenüber der Wohnbebauung in der Reckenbachstraße, dem Pflegeheim und den gemischten Nutzungen im Walburgisweg als Pufferzone zu dem östlich in Planung befindlichen Gewerbegebiet fungieren. Diese Begründung dürfte die vorliegenden Abweichungen rechtfertigen.

Das Mischgebiet im engeren Bereich des Bebauungsplans nimmt eine Fläche von 5.132 m2 ein, wobei in der Regel nur die Hälfte dieses Bereichs dem Wohnen dient. Weiterhin handelt es sich u.E. bei der vorliegenden Abweichung mit der gewerblichen Baufläche um keine schlichthin unvereinbare Abweichung, da ein Mischgebiet auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend dürfte der Bebauungsplan hinsichtlich des Mischgebiets der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widersprechen.

Bezüglich der Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen dürften sich diese im Rahmen des Spielraums zur Konkretisierung des Flächennutzungsplans halten, zumal diese bei Festsetzung eines Gewerbegebiets ebenso verlaufen könnten. Ferner zeichnen diese überwiegend die tatsächliche vorhandene Entwicklung im Gebiet ab.

Die Abweichung im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs hinsichtlich der Grünfläche dürfte aufgrund seiner Größe von untergeordneter Bedeutung sein.

Bitte beachten Sie, dass ein Gericht auch anderer Rechtsauffassung sein kann.

Wir weisen ferner daraufhin, dass im Rahmen des Gebots der Konfliktbewältigung bzw. der planerischen Zurückhaltung die Gemeinde grundsätzlich die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte lösen muss. Eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf ein nachfolgendes Verwaltungshandeln ist jedoch nicht ausgeschlossen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahme außerhalb des Planverfahrens im Rahmen der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist. Das im Abwägungsgebot enthaltene Gebot der Konfliktbewältigung ist demnach dann verletzt, wenn das durch die Planung hervorgerufene Problem auch im späteren wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ungelöst bleiben würde. Zur Vermeidung möglicher Abwägungsfehler ist es deshalb ratsam notwendige Wasserrechtsverfahren vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abzuschließen, um sicherzustellen das etwaige wasserrechtliche Probleme gelöst werden können bzw. lösbar sind.

Berücksichtigung bei der Planung

01.1 Stabstelle Recht:

zu erledigen: IBK

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.
Das Schmutzwasser wird mittels Schmutzwasserkanälen über das Abwasserpumpwerk Kirchen-Hausen zur Verbandskläranlage Immendingen geführt.
Das Regenwasser / Niederschlagswasser wird zurückgehalten (Retention), behandelt und mittels Regenwasserkanalisation gedrosselt dem Vorfluter zur Donau zugeführt.
Die Leistungsfähigkeit und der Ausbaugrad der bisherigen Anlagen i. V. mit der momentanen und künftigen Belastung werden berücksichtigt.

Die Details konnten aufgrund Krankheitsfall und der momentanen Situation bezüglich Corona-Virus noch nicht abschließend mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Diese Abstimmung erfolgt, sobald die Situation dies zulässt. Das Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Anschluss in die Wege geleitet.

Stellungnahmen

01.2 Landwirtschaftsamt:

Das ca. 1 ha umfassende Planareal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Selbst wenn mit dem vorgelegtem BSP-Entwurf derzeit kein Anschluss an eine bestehende Bebauung realisiert wird, kann vor dem Hintergrund der FNP-Ausweisung zum Plangebietes 5 „DANUVIA 81 West“ mit einer flächigen Überplanung und Bebauung der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen im Gewann „Walburgöschle“ gerechnet werden.
Der 1. Bauabschnitt von „DANUVIA 81 West“ wird gegenwärtig als Ackerland zur Marktfruchterzeugung genutzt und weist Qualitäten einer landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II auf. Durch den direkten Flächenentzug wäre der Landwirtschaftsbetrieb Patrick Bossert aus Donaueschingen als Bewirtschafter betroffen. Auch wenn der begrenzte Flächenverlust von ~1 ha vermutlich keine existenzbedrohende Auswirkung hat, sollte die Stadt Geisingen im Kontext mit den kumulierenden Flächenverlusten aus der Gesamtheit der Bebauungspläne „Zementwerk Ost“, ,,Zementwerk Mitte“, ,,Zementwerk West“, DANUVIA Nord“, und „DANUVIA West“ prüfen, ob die mit dem Flächenentzug verbundenen wirtschaftlichen Einbußen für betroffene Landwirte über die Bereitstellung von Ersatzland o.ä. abgefedert werden kann.
Der BSP-Entwurf beinhaltet derzeit noch keinen Umweltbericht und keine Eingriffs /Ausgleichsbilanzierung. Daher ist uns keine abschließende Stellungnahme möglich und bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Bei der Erarbeitung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass eine erneute Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen weitestgehend vermieden wird. Wird ein erneuter Rückgriff auf Landwirtschaftsflächen unumgänglich, so sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen und möglichst produktionsintegrierbare Ansätze zu verfolgen. Neben der Naturschutzbehörde ist das Landwirtschaftsamt frühzeitig in die Erarbeitung und Abstimmung der Maßnahmenplanung einzubeziehen.

01.3 Gesundheitsamt:

Sachgebiet: Wasser-. Umwelt und Seuchenhygiene

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Werden Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) geplant und gebaut, so sei auf die Anzeigepflicht sowie die Einhaltung der Trinkwasserverordnung hingewiesen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

Für das Bauvorhaben „Hotelneubau“ sind wir gesondert zu hören.

Berücksichtigung bei der Planung

01.2 Landwirtschaftsamt

zu beachten: Stadtverwaltung, Hauptamt:

Die landwirtschaftlichen Flächen der Stadt Geisingen sind aktuell alle verpachtet. Laufen Pachtverträge aus oder werden Pachtflächen an die Stadt zurückgegeben, wird die Stadt versuchen, dass Landwirte die im Bereich des Gewerbe-und Industriegebiets DANUVIA81 landwirtschaftliche Flächen verloren haben, diese städtischen Fläche pachten können.

Der Umweltbericht wird zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt. Bei der Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden die agrarstrukturellen Belange i.S. von § 15 Abs. 3 BNatSchG berücksichtigt. Die planexterne Kompensation ist deshalb in Verbindung mit der orientierenden Untersuchung und Sanierung von Altablagerungsflächen in Geisingen vorgesehen.

01.3 Gesundheitsamt:

INFO: Die Trinkwasserversorgung zum Gebiet DANUVIA81 erhielt durch eine zusätzliche Zuleitung da 160mm mit Querung der Bahntrasse im Herbst 2019 und Anschluss an die bisherige Stichleitung da 160mm in der Holcimstraße und Bildung eines Ringschlusses eine erhöhte Redundanz. Diese erhöht auch durch den zweiseitigen Zufluss die Versorgungssicherheit, den Druck und die Wassermenge im Löschwasserfall. Der sachgerechte Betrieb des Trinkwassernetzes ist unabhängig vom vorgestellten Vorhaben durch das Wasserwerk der Stadt Geisingen, den Zweckverband Wasserversorgung Unteres Aitrachtal und in Abstimmung mit den einschlägigen Behörden gewährleistet.

zu beachten: IBK

Folgender Hinweis wird in den Textteil übernommen:

Werden Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) geplant und gebaut, so sei auf die Anzeigepflicht sowie die Einhaltung der Trinkwasserverordnung hingewiesen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

zu beachten: Baurechtsamt

Stellungnahmen

01.4 Straßenverkehrsamt:

Es bestehen keine Einwände, wenn folgende Auflagen festgelegt werden:

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:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.06.2019 zum Bebauungsplan ,,DANUVIA81 Nord", Geisingen.

Stellungnahme vom 24.06.2019:

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.

Berücksichtigung bei der Planung

01.4 Straßenverkehrsamt:

Folgende Festsetzungen wurden in den Textteil, Nr. 6.1 übernommen:

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: Stadtbauamt

Stellungnahmen

01.6 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:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.

DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbau ordnung 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 Geisingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Feuerwehr Tuttlingen kann - aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

01.7 Naturschutzbehörde:

Zu den Belangen des Naturschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Schutzgebiete

Naturpark
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparks „Obere Donau". Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Naturparks werden aufgrund der Vornutzung und landwirtschaftlichen Nutzung nicht erwartet. Mit Ausweisung des Bebauungsplans wird der Bereich zur Erschließungszone im Sinne der Naturparkverordnung, in denen der Schutzzweck und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten.

Berücksichtigung bei der Planung

01.6 Amt für Brand- und Katastrophenschutz:

Die Trinkwasserversorgung zum Gebiet DANUVIA81 erhielt durch eine zusätzliche Zuleitung da160mm mit Querung der Bahntrasse im Herbst 2019 und Anschluss an die bisherige Stichleitung da160mm in der Holcimstraße und Bildung eines Ringschlusses eine erhöhte Redundanz. Diese erhöht auch durch den zweiseitigen Zufluss die Versorgungssicherheit, den Druck und die Wassermenge im Löschwasserfall. Im Zuge der Erschließung ergeben sich weitere Ringschlüsse. Die Anordnung von Überflurhydranten in den üblichen Abständen von bis zu 120 m ist vorgesehen. Die erforderlichen Durchflussmengen, Drücke und Bereitstellungsmengen werden im Zuge der weiteren Planung geprüft. Bei einem aufgezeigten Bedarf werden zusätzliche Volumen für die Brandbekämpfung bereitgestellt.

Wird bei der Planung berücksichtigt: IBK

Wird bei der Planung berücksichtigt: IBK

Wird bei der Planung berücksichtigt: IBK

Wird zur Kenntnis genommen.

01.7 Naturschutzbehörde:

Naturpark
wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahmen

Vogelschutzgebiet
Das Vogelschutzgebiet Nr. 8017441 „Saar“ befindet sich nur ca. 30 m südlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes ist nicht zu erwarten. Daher ist eine Natura 2000-Vorprüfung nicht notwendig.

Artenschutz
Der Umweltbericht liegt noch nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung wurde durch das Planungsbüro „Büro für ökologische Landschaftsplanung, Kiechle“ (2.5.2019) durchgeführt. Das Plangebiet wird fast vollständig von einer Ackerfläche eingenommen. Nördlich zur Straße befindet sich eine Baumreihe, die erhalten bleibt. Artenschutzrechtliche Verbotsbestände sind aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes nicht zu erwarten.
Um die Lockwirkung auf nachtaktive Insekten zu minimieren, sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen als Außenbeleuchtung nur insektenschonende Leuchtmittel zu erlauben.

Eingriffsregelung
Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Ausgleichsmaßnahmen liegen noch nicht vor.

Abschließend kann zu dem Bebauungsplan erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen Stellung genommen werden.

Ergänzende Hinweise zum Gesamtgebiet „DANUVIA81 West“
Nachfolgend wird aufgrund der vorgelegten artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung des Planungsbüros „Büro für ökologische Landschaftsplanung, Kiechle“ (2.5.2019), die für das Gesamtgebiet „DANUVIA81 West“ erstellt wurde, Stellung genommen:

Die nördliche Hälfte des Plangebietes wird fast vollständig von einer Ackerfläche eingenommen. Im Südosten liegt eine Ruderalfläche auf der aktuell in Teilen Mineralboden gelagert wird. Die Randzonen im Süden und Südosten liegen brach und weisen eine ausdauernde Ruderalvegetation und Gebüsche mittlerer Standorte auf.
Weitere Gehölze stocken im Randbereich der bebauten Flächen im Plangebiet.

Vögel:
Nach Einschätzung des Planungsbüros sind keine vertiefenden Untersuchungen für Vögel notwendig, da das Plangebiet nur für weit verbreitete, störungsunempfindliche Arten eine Brutmöglichkeit bietet und keine Baumhöhlen vorhanden sind. Diese Einschätzung kann seitens der Naturschutzbehörde nicht bestätigt werden, da die planungsrelevante Goldammer auf der Fläche beobachtet werden konnte und zumindest ein Baum des südwestlichen Gehölzriegels eine Baumhöhle aufweist. Eine Brutvogel-Kartierung ist daher durchzuführen.

Reptilien:
Die Randzonen der südlichen Ruderalflächen bieten ein geeignetes Habitat für Zauneidechsen. Kartierungen sind durchzuführen.

Fledermäuse:
Eine Aussage zum Vorkommen von Fledermäusen fehlt bislang in der Relevanzanalyse. Eine Nutzung des Plangebiets als Jagdrevier und Transferroute von Fledermäusen ist nicht auszuschließen. Eine gutachterliche Einschätzung zum Vorkommen von Fledermäusen ist zu treffen.

Berücksichtigung bei der Planung

Vogelschutzgebiet
wird zur Kenntnis genommen

Artenschutz
wird zur Kenntnis genommen

Insektenschutz: wird im Umweltbericht behandelt.

Eingriffsregelung
Die Bilanzierung wird mit dem Umweltbericht vorgelegt.

Ergänzende Hinweise zum Gesamtgebiet „DANUVIA81 West“
Die artenschutzfachlichen Erhebungen werden bei der Überplanung der bisher noch nicht beplanten Teilflächen des Gesamtgebietes durchgeführt.

Stellungnahmen

Insekten:
Eine Aussage zum Vorkommen von geschützten Insektenarten fehlt ebenfalls bislang in der Relevanzanalyse. Durch den Naturschutzbeauftragten wurde die besonders geschützte zweifarbige Schneckenhausbiene (Osmia bicolor) gesichtet. Die brachliegenden Flächen weisen ein Habitatpotential für zahlreiche Insektenarten (vor allem Heuschrecken und Tagfaltern) auf. Eine Kartierung ist daher durchzuführen.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, ist der wertgebende Gehölzbestand im Südwestlichen Bereich des Plangebietes (angrenzend zur bestehenden Bebauung) zu erhalten.

01.8 Wasserwirtschaftsamt:

Sachgebiet: Kommunales Abwasser

Das vorgesehene Baugebiet „DANUVIA81 West" ist sowohl im Generellen Kanalisationsplan (GKP) der Stadt Geisingen aus dem Jahre 1976/1980 als auch bei der Erschließungsplanung „Zementwerk Ost" aus dem Jahre 2007/2008 (Wasserrechtlichen Entscheidung des LRA Tuttlingen vom 23.06.2008) nicht erfasst. Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert.

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Entwässerung modifiziert ausgeführt werden, d.h. das Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Die notwendigen hydraulischen Nachweise sind mit uns abzustimmen und wasserrechtliche dann noch zu genehmigen. Im Zuge dieser Nachweise sollte auch über Dachbegrünung nachgedacht werden.

Die im Textteil unter Ziffer 9 aufgeführten Einzelentwässerungslösungen sind im Vorfeld mit uns abzustimmen und ggf. noch wasserrechtlich zu genehmigen, sofern sie nicht bereits im Zusammenhang mit der Gesamtentwässerung für das Gewerbegebiet „DANUVIA81 West" 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.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den wasserrechtlich genehmigten GKP aus dem Jahre 1976/1980 hin, der in Bezug auf die Eigenkontrollverordnung dringend einer Überarbeitung bedarf.

Berücksichtigung bei der Planung

01.8 Wasserwirtschaftsamt:

Folgende Hinweise werden in den Textteil unter Nr. 8 Entwässerung und Grundwasserschutz übernommen:

Sachgebiet: Kommunales Abwasser

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird mittels Schmutzwasserkanälen über das Abwasserpumpwerk Kirchen-Hausen zur Verbandskläranlage Immendingen geführt.
Das Regenwasser / Niederschlagswasser wird zurückgehalten (Retention), behandelt und mittels Regenwasserkanalisation gedrosselt dem Vorfluter zur Donau zugeführt.
Die Leistungsfähigkeit und der Ausbaugrad der bisherigen Anlagen i. V. mit der momentanen und künftigen Belastung werden berücksichtigt.
Die Details konnten aufgrund Krankheitsfall und der momentanen Situation bezüglich Corona- Virus noch nicht abschließend mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Diese Abstimmung erfolgt, sobald die Situation dies zulässt. Das Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Anschluss in die Wege geleitet.
Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Hof- und Einfahrtsflächen auf den öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

Das Regenwasser von Dachflächen, Wegen, Plätzen und PKW-Parkplätzen nebst deren Zufahrten, soweit dies lediglich unschädlich verunreinigt ist, ist nach Möglichkeit über den belebten Oberboden zu versickern (z.B. über naturnah bewachsene Mulden). Entlastungen zum Regenwasserkanal sind vorzusehen.

Das Regenwasser von Verkehrsflächen für LKW-, Umschlags- und Staplerverkehr ist bezüglich einer unschädlichen Verunreinigung zu prüfen und im Fall einer solchen adäquat wie das Regenwasser des vorbeschriebenen Absatzes zu behandeln, bzw. zu versickern. Bei zu erwartenden schädlichen Verunreinigungen ist in Abstimmung mit der Stadt Geisingen die Einleitung in die RW- Kanalisation und zur städtischen Behandlungsanlage, bzw. je nach dem Grad der schädlichen Verunreinigung das Erstellen und Betreiben einer eigenen Behandlungsanlage zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

Bezüglich einer Rückhaltung des Regenwasserabflusses sind nachstehende Vorgaben einzuhalten:

Stellungnahmen

Sachgebiet: Bodenschutz

Grundsätzlich sollte eine unmittelbare Anbindung an die bestehende Bebauung gewährleistet werden. Dies ist durch die Ausweisung dieses Teilabschnittes 5.1 nicht gegeben. Unserseits wird dies als vorgezogene Ausweisung betrachtet. Eine (zeitnahe) Umsetzung für das gesamte Plangebiet 5 sollte forciert werden.

Der Teilabschnitt (Plangebiet 5.1) befindet sich im Außenbereich. Ebenso der Teilbereich von DANUVIA 81 West (Plangebiet 5). Für diese Flächenneuinanspruchnahmen wird, unabhängig vom Verfahrenszeitpunkt, die Aufstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Eingriff/Ausgleich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der jeweiligen Bodenfunktionen vorzunehmen, um die Schwere des Eingriffes zu ermitteln.

Die Eingriffe sind wie folgt zu unterteilen:

Die anlagenbedingte Wirkfaktoren (wie z.B. Versiegelungen), die zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen führen, sind zu 100 % auszugleichen. Hierzu zählen auch teilversiegelte Flächen und Zufahrten, die für eine intensive Befahrung mit Maschinen benötigt werden. Hinzu kommen die baubedingten Wirkfaktoren, die beispielsweise bei Geländemo-

Berücksichtigung bei der Planung

Pro Quadratmeter versiegelter Fläche (Abflussfaktor 1,0) sind 26,5 l Rückhaltevolumen vorzuhalten, bei einer Drosselabflussmenge von 0,084 Liter/Sekunde pro Kubikmeter Rückhaltevolumen. Eine versiegelte Fläche von 5.000 qm ergibt somit als Beispiel ein Rückhaltevolumen vom 132 cbm und einen Drosselabfluss von 11,1 l/s.

Das Betreiben von Gründächern, versickerungsfähigen Belägen oder anderer abflußmindernder Anlagen kann durch einen geringeren Abflußfaktor das Rückhaltevolumen verringern. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen für Verkleidungen und Dacheindeckungen ist nicht gestattet, dies bedeutet einen Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall wie z. B. Kupfer, Zink, Titanzink, Blei. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Kaminverwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Schmutzwasser:
Häusliches Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Industrielles Schmutzwasser ist zuerst durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abscheider) zu reinigen. Die Menge des einzuleitenden Schmutzwassers ist begrenzt.

Rückstau:
Die Rückstaugefahr aus Regen- und Schmutzwasserkanälen ist eigenverantwortlich zu prüfen. Gegen Rückstau sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Rückstauklappen und Hebeanlagen. Auf die DIN 1986-100 sowie die Abwassersatzung der Stadt Geisingen wird verwiesen.

(vgl. auch Festsetzungen im Textteil)

Sachgebiet: Bodenschutz

Der Umweltbericht wird zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt.

Eingriff/Ausgleich

Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Bodens sowie die Erfassung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Bodens erfolgen nach den einschlägigen fachlichen Vorgaben. Die (planexterne) Kompensation der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgleichbaren Bodenbeeinträchtigungen ist in Verbindung mit der orientierenden Untersuchung und Sanierung von Altablagerungsflächen in Geisingen vorgesehen.

Stellungnahmen

dellierungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen entstehen. Diese sind zu 50 % auszugleichen. Für die bauzeitlichen Beeinträchtigungen wird ein pauschaler Verlust von 10 % der verbleibenden Fläche festgelegt.
Der Eingriff ist schutzgutbezogen auszugleichen. Entsprechende Bodenmaßnahmen können der Ökokontoverordnung Tabelle 3 entnommen werden.

Nach Vorlage der noch fehlenden Bilanzierung wird von Seiten des Bodenschutzes endgültig Stellung genommen.

Minimierung/ Vermeidung

- In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen. Diese sind für die künftige Bebauung verbindlich festzusetzen.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW-Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Materials, anzustreben ist.

- Die Aufstellung eines Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept wird für sinnvoll erachtet. Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/ Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie z.B. Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

- Aufgrund der geogen bedingten Arsengehalte in den Oberböden in Teilbereichen der Gemarkung Geisingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Entsorgung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Geisingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.

- Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z O der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein.

- Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Berücksichtigung bei der Planung

Minimierung/ Vermeidung

Diese Hinweise werden bei der Erstellung des Umweltberichts beachtet.

Stellungnahmen

- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.
  Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/ Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hin, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.
  Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

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

das Regierungspräsidium Freiburg -Höhere Raumordnungsbehörde- bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bebauungsplanverfahren.
Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns aus raumordnerischer Sicht wie folgt:

1. <u>Bauplanungsrechtliche Aspekte</u>

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des geplanten Mischgebietes derzeit noch eine gewerbliche Baufläche (größter Teil des Plangebietes) sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" (Südwestrand) dar.
Auch liegt der geplante Hotelstandort in einem Bereich, in dessen Umfeld der aktuelle Flächennutzungsplan bislang noch ausschließlich gewerbliche Bauflächen (im Süden, Osten und Norden) sowie Grünflächen (im Westen und Südwesten) ausweist.
Nach Auffassung der Höheren Raumordnungsbehörde ist die hier nun geplante Festsetzung eines Mischgebietes für ein Hotel deshalb nicht mehr als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, so dass für diese Planung u. E. wohl ein zumindest paralleles Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig sein dürfte (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB).
Wir halten in dieser Hinsicht deshalb eine enge Abstimmung dieser Planung mit der Verwaltungsgemeinschaft Immendingen-Geisingen sowie mit dem Landratsamt Tuttlingen als der für die Bauleitpläne der Stadt Geisingen zuständigen Baurechts behörde für erforderlich.

2. <u>Belange der Raumordnung und Landesplanung</u>

2.1 Zwar ist die in der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen-Donaueschingen-Geisingen/Immendingen-Tuttlingen gelegene Stadt Geisingen als Teil des gemeinsamen Unterzentrums Immendingen-Geisingen grundsätzlich ein denkbarer Standort für die Errichtung eines neuen Hotels.
Jedoch enthalten die jetzigen Planunterlagen leider noch keine näheren Informationen zur Erforderlichkeit einer solchen Beherbergungseinrichtung in Geisingen. Zudem fehlen bislang noch Angaben zu Art und Größe des hier geplanten Hotelprojektes, so dass auch die raumbedeutsamen Auswirkungen dieser Planung von der Höheren Raumordnungsbehörde derzeit noch nicht näher geprüft bzw. beurteilt werden können.
Wir bitten deshalb, zu diesem Vorhaben im weiteren Bauleitplanverfahren noch eine nähere Projektbeschreibung vorzulegen, die aus unserer Sicht vor die folgenden Angaben umfassen sollte:

Berücksichtigung bei der Planung

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

1. <u>Bauplanungsrechtliche Aspekte</u>

zu beachten: Stadtbauamt

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Gelegenheit anpassen.

2. <u>Belange der Raumordnung und Landesplanung</u>

2.1 Folgender Text wurde in die Begründung unter Nr. 1"Anlass der Planung" aufgenommen:

Der Inverstor mit über 30-jähriger Erfahrung als Eigentümer und Betreiber eines 4Sterne Tagungs- und Sporthotels, eines Digitalhotels sowie eines Ferienresorts in Schweden hat sich aus mehreren Gründen für diesen Standort in Geisingen entschieden:

- Die Stadt Geisingen verfügt über eine größere Branchenvielfalt und hat noch Entwicklungsflächen für Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen.
- Signifikante Entwicklungspotenziale des Unterzentrums Immendingen-Geisingen (siehe Regionalplan)
- Hoher Freizeitwert mit Perspektiven für den Tourismus. Diese sind: Arena Geisingen, Donauerlebnisraum DANUTERRA, Donau-Radweg und Bergland. (siehe Entwicklung der Übernachtungszahlen 2017-2019 lt. Stat. Landesamtes Baden-Württemberg)

Stellungnahmen

- Begründung der Standortwahl
- Betten- und Zimmerzahl
- überschlägige Angaben zu Art, Lage und Größe der wichtigsten geplanten Vorhabenbestandteile bzw. baulichen Anlagen
- Verkehrsanbindung und erwartetes Besucher- bzw. Kfz-Aufkommen
- Einzugsbereich und Zielgruppe des Vorhabens Hierbei weisen wir schon jetzt vorsorglich darauf hin,
- dass das Regierungspräsidium Freiburg als Höhere Raumordnungsbehörde für dieses Vorhaben evtl. die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens gern. den §§ 15 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit den §§ bzw. 18 und 19 Landesplanungsgesetz (LplG) prüfen müsste, falls es sich bei dem geplanten Hotel um eine große raumbedeutsame Einrichtung für die Fremden beherbergung handeln sollte, die von überörtlicher Bedeutung ist (§ 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung), • dass nach§ 16 Abs. 2 ROG i. V. m. § 18 Abs. 4 LplG aber bei solchen Planungen oder Maßnahmen von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit ander weitig geprüft wird oder für die eine oder mehrere der in § 18 Abs. 4 LplG konkret genannten Absehensmöglichkeiten zutreffen.

2.2 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Der geplante Hotelstandort ist nach unserem Raumordnungskataster jedoch von drei Seiten her von ausgewiesenen Gewerbebauflächen umgeben.
Zudem liegt das Plangebiet evtl. noch im Einflussbereich der etwa 150 m nördlich verlaufenden A 81.
Es ist daher sicherzustellen, dass sich insoweit keine unzumutbaren Immissionskonflikte ergeben.

Berücksichtigung bei der Planung

- Verkehrsanbindung: A 81, Radfernnetz (über Tuttlinger Straße, Bahnhof)

2. Größe des Bauvorhabens

Zwei Gebäude mit insgesamt 40 Doppelzimmer
Ein Gebäude für Verwaltung, Wohnen-Hausmeister, Technik
Ein Nebengebäude für Fahrräder, Ladestationen PWK, Gartengeräte, Müll
48 Stellplätze PKW/Busse davon 4 Behindertenstellplätze

Geplant ist ein modernes Digital Hotel konzipiert mit online Buchungskommunikation, Check in, Zimmerzuweisung, Rechnungsstellung und mobiler Bezahlung ohne Rezeption. Das Konzept sieht ausschließlich preiswertes übernachten in gut ausgestatteten, klimatisierten Zimmern ohne Frühstück, vor.

3. Raumverträglichkeit des Vorhabens

Der vorgesehene Hotelneubau ist weder raumbedeutsam noch von überörtlicher Be-deutung. §1 Abs. 15 der Raumordnungsverordnung (RoV)) und die einschlägigen Regelungen dazu beziehen sich auf Hotelkomplexe mit 400 und mehr Betten. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bettenzahl des Hotels beträgt 80 Betten und ist im Höchstfall um 20 Betten auf insgesamt 100 Betten erweiterbar.

2.2 <u>Berücksichtigung der Immissionen</u>

Folgende Hinweise wurden in der Textteil Nr. 13 übernommen:

Auf die Schalltechnische Untersuchung vom 03.04.2020 (vgl. Umweltbericht, Anhang 6) wird hingewiesen. Danach ist es grundsätzlich möglich, dass die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden können, wenn z.B. folgende Maßnahmen bei der Planung und Ausführung beachtet werden:

Maßnahmen zum Schallschutz

An den Fassaden der Baukörper, die in den gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte liegen, dürfen keine schutzbedürftigen Räume mit Fenstern liegen oder müssen ansonsten mit einer entsprechenden Festverglasung ausgestattet werden. Grundsätzlich sind auch andere Maßnahmen denkbar, z.B. Laubengangerschließung, vorgehängte Fassaden usw. Sollte im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass hiermit gleichwertige Ergebnisse erreicht werden, kann von den festgesetzten Maßnahmen abgewichen werden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.
Im Bebauungsplangebiet liegen die Baugrenzen maximal im Lärmpegelbereich IV. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Einzelnachweis erfolgt (z.B. bei Berücksichtigung der Eigenschirmung des Gebäudes).

Stellungnahmen

3. Prüfung der Umweltauswirkungen

3.1 Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bebauungspläne in der Regel eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im sog. Umweltbericht als einem gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung darzulegen sind (§ 2a BauGB).
Derzeit enthalten die Planunterlagen neben einem allgemeinen Hinweis auf die beabsichtigte Erstellung des hier notwendigen Umweltberichtes aber lediglich eine grobe „artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung" zu dieser Planung.
Der eigentliche Umweltbericht selbst, dessen Inhalt sich grundsätzlich zunächst an der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu orientieren hat, lag den Planunterlagen bislang hingegen noch nicht bei.
Wir regen deshalb an, den Umweltbericht baldmöglichst zu erstellen, damit dieser im Hinblick auf Inhalt, Methodik und Ergebnis zeitnah von den zuständigen Umwelt fachbehörden geprüft werden kann und damit dessen Ergebnisse noch in das Bebauungsplanoffenlageverfahren einfließen können.

3.2 Nach der Ziffer 18.1 der Anlage 1 zu § 1 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist für den Bau einer großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für die im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von mindestens 100 bis weniger als 300 oder einer Gäste zimmerzahl von mindestens 80 bis weniger als 200 die Erforderlichkeit einer Umwelt verträglichkeitsprüfung zu prüfen (sog. „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles").
Bei Vorhaben ab 200 Zimmern oder 300 Betten ist eine solche Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtend notwendig.
Wir regen daher an, in den Bebauungsplanunterlagen auch zu diesem Thema noch nähere Aussagen zu treffen.

4. Ergänzende Hinweise

4.1 Eine abschließende raumordnerische Beurteilung der Planung „DANUVIA81 West, 1. Abschnitt" ist uns im Übrigen erst im Zuge des u. E. im vorliegenden Fall notwendigen FNP-Änderungsverfahrens bzw. nach Vorlage der oben unter Ziff. 2.1 dieser Stellungnahme aufgeführten näheren Projektinformationen möglich.

4.2 Auch zu den restlichen Teilbereichen bzw. Bauabschnitten des insgesamt über 9 ha großen geplanten Bebauungsplanentwurfes „DANUVIA81 West" können wir uns erst dann näher äußern, wenn hierfür konkrete Planunterlagen vorliegen.

03.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 47.2-
Aussenstelle Donaueschingen - Straßenwesen und Verkehr

Wir haben den vorliegenden Bebauungsplan vom 30.04.2019 geprüft und stimmen diesem zu. Der Bebauungsplan grenzt an keine klassifizierte Straße in der Baulast des Bundes oder des Landes. Wir bitten bei Planänderungen, die unsere Zuständigkeit berühren, um weitere Beteiligung.

Berücksichtigung bei der Planung

Prüfung der Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht wird zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt.
Das geplante Hotel bleibt mit geplanten 80 Betten noch unter dem unteren Größenwert, der nach Ziffer 18.1 der Anlage 1 zu § 1 Abs. 1 UVPG für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gilt, bzw. berührt diesen Wert nur bei einer Erweiterung um 20 Betten. Aus fachlicher Sicht wird deshalb unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten des Hotelstandortes keine Notwendigkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gesehen.

03.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 47.2-
Aussenstelle Donaueschingen - Straßenwesen und Verkehr

Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

**05.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 91-
Geologie, Rohstoffe, Bergbau**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

   Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

   Keine

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken

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

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

   Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche durch quartären Schwemm schutt und holozäne Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.
   Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
   Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bau arbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Trag fähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

   Boden
   Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

   Mineralische Rohstoffe
   Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

   Grundwasser
   Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.
   Bergbau

Berücksichtigung bei der Planung

**05.1 Regierungspräsidium Freiburg -Referat 91-
Geologie, Rohstoffe, Bergbau**

Folgende Hinweise werden in den Textteil Nr.14 des Bebauungsplans übernommen:

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche durch quartären Schwemm schutt und holozäne Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bau arbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Trag fähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden
Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe
Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser
Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.
Bergbau

Stellungnahmen

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen

Geotopschutz
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.

06.1 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Darstellung des Schutzgutes

1. Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gern. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Gräberfeld (Geisingen Nr. 4). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen.
   Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

   Darlegung der konsetvatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

2. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.
   Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, muss frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Termin vereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.
   Wir bitten Sie, diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.

Berücksichtigung bei der Planung

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen

Geotopschutz
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.

06.1 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Folgende Hinweise werden in Textteil Nr. 15 übernommen:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gern. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Gräberfeld (Geisingen Nr. 4). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.
Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, muss frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Termin vereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Stellungnahmen

08.1 Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg:

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan „DANUVIA81 West, 1. Abschnitt" der Stadt Geisingen. Wir haben die Pläne im Rahmen unserer Prüfungskompetenz nach§ 4 Abs. 2 BauGB geprüft, bezüglich der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange haben wir keine Bedenken.

10.1 Polizeipräsidium Tuttlingen:

Aus verkehrspolizeilicher Sicht weise ich bereits zum jetzigen Stand des Planungsverfahrens darauf hin, dass die aus der RASt 06 /RAL resultierenden Sichtweiten beim Anschluss an die Tuttlinger Straße zwingend einzuhalten sind.

12.1 uniltymedia BW GmbH:

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

13.1 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:

Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.
Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt mc=alias 1156 bauherren.

14.1 terranets bw GmbH:

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

15.1 bnNetze GmbH:

Im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes befinden sich eine Erdgasreglerstation sowie Erdgashochdruck- und Mittelversorgungsleitungen der bnNETZE GmbH. Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Erdgasreglerstation sollte diese planungsrechtlich gesichert werden durch Festsetzung einer Versorgungsfläche gemäß§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB . Die Fläche soll durch Planzeichen gemäß§ 2 PlanzV 90 mit der Zweckbestimmung Gas (Anlage zur PlanzV 90, Nr. 7) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes konkretisiert werden. Im Hin-

Berücksichtigung bei der Planung

08.1 Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg:

Wird zur Kenntnis genommen.

10.1 Polizeipräsidium Tuttlingen:

Die Sichtweiten sowohl für die Belange KFZ, als auch für die Belange Fahrrad, wurden geprüft und sind vorhanden. Voraussetzung ist die Wegnahme / das Zurücksetzen der nordöstlichen Hecke des Heimfriedhofes Pflegeheim. Mit dem Pflegeheim wurden hierüber bereits einvernehmliche Gespräche geführt.

12.1 uniltymedia BW GmbH:

Wird zur Kenntnis genommen.

13.1 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:

Auf folgende Information, wird im Textteil Nr. 16, hingewiesen:

Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist der Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.
Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt mc=alias 1156 bauherren.

14.1 terranets bw GmbH:

zu beachten: Stadtbauamt

15.1 bnNetze GmbH:

Die Flächen für Versorgungsanlagen werden in den BPlan aufgenommen (siehe Textteil Nr. 6.2 und zeichnerischer Teil)

Stellungnahmen

blick auf die besondere Bedeutung der Erdgasleitungen und das vorhandene Gefährdungspotenzial sollte die Trasse im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs . 1 Nr. 21 BauGB, mit einer Schutzstreifenbreite von 3m beidseits der Leitungen, festgesetzt werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Leitungen von Bebauung und massiver Bepflanzung (z. B. durch Bäume) freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Kabel darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Das Leitungsrecht soll im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Planzeichen 15.5 der Anlage zur PlanZV90 dargestellt werden.

Des Weiteren ist eine Erdgasmitteldruckleitung, ausgehend von der Erdgasreglerstation, im Flurstück Nr. 2088 zur Versorgung der im Süden gelegenen Gebäude verlegt. Da sich die Leitung im Baufenster des neu geplanten Grundstückes befindet, muss diese verlegt werden. Die Änderung an der Versorgungsleitung ist rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.
Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Erdgas kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit über das bestehende Leitungsnetz an der Tuttlinger Straße versorgt werden.
Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen 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.

19.1 Stadt Engen:

Gegen den Bebauungsplan „DANUVIA81 West, I.Abschnitt“ der Stadt Geisingen hat die Stadt Engen und die VVG Engen keine Anregungen vorzubringen.
Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt .

24.1 Stadt Blumberg:

Seitens der Stadt Blumberg bestehen keine Anregungen und Einwände.

Berücksichtigung bei der Planung

zu erledigen: Stadtbauamt + IBK

Das Ing. Büro Kühnle (IBK) stellt die Schutzstreifen im techn. Plan für die Erschließung dar. Wie das Leitungsrecht geregelt wird, muss dann noch zwischen der Stadtverwaltung und bnNetze GmbH verhandelt werden.

zu erledigen: IBK

Auf folgende Information wird im Textteil Nr. 17 hingewiesen:

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Erdgas kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit über das bestehende Leitungsnetz an der Tuttlinger Straße versorgt werden.
Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen 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.

19.1 Stadt Engen:

Wird zur Kenntnis genommen.

24.1 Stadt Blumberg:

Wird zur Kenntnis genommen.

Geisingen, den
06.04.2020

Martin Numberger
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner

Stadt Geisingen Hauptstraße 36 78187 Geisingen Tel. 07704 / 807-30 www.geisingen.de

Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen
Bebauungsplan „DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“

Begründung zum Entwurf (gem. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)
zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im regulären Verfahren gemäß § 2 BauGB
für das Gebiet zwischen der Tuttlinger Straße und der Autobahn A81

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke.
Größe des Plangebietes = 9.312 m2 = ca. 0,9 ha

1. Anlass der Planung:

Das Zementwerk Geisingen wurde 2006 / 2007 von der Holcim GmbH zurückgebaut, damit keine Industriebrache entsteht und das Werksareal künftig für neue Industrieansiedlungen zur Verfügung steht. Darüber hinaus waren weitere Flächen um das Zementwerk herum im Eigentum der Holcim GmbH. Die Stadt Geisingen konnte alle „Holcim-Grundstücke“ erwerben, zuletzt auch die Fläche des zurückgebauten ehemaligen Reifenlagers (Fl.st.Nr. 2075).

Dadurch entstand eine ca. 25 ha große zusammenhängende Fläche, welche für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Geisingen zur Verfügung stand/steht. Diese Fläche wurde in folgende 5 Plangebiete zur schrittweisen Aufstellung von Bebauungsplänen eingeteilt (vgl. Anhang 1: Entwicklungsplan Plangebiete vom 15.04.2020).

Plangebiet 1 – B-Plan „Zementwerk Ost“ (ca. 6,8 ha, rechtskräftig seit 03.04.2007)

Plangebiet 2 – B-Plan „Zementwerk Mitte“ (ca. 2,2 ha, rechtskräftig seit 16.06.2010)

Plangebiet 3 – B-Plan „Zementwerk West“ (ca. 3,1 ha, Entwurf vom 14.03.2016)

Plangebiet 4 – DANUVIA81 Nord (ca. 9,3 ha, rechtskräftig seit 16.10.2019)

Plangebiet 5 – DANUVIA81 West (ca. 10,2 ha weiteres Entwicklungsgebiet)

Nachdem die Stadt Geisingen nun auch Eigentümer von Fl.st.Nr. 2075 (ehemaliges Reifenlager) ist, soll diese Fläche je nach Bedarf abschnittsweise überplant werden.

Plangebiet 5.1 – DANUVIA81 West 1. Abschnitt (vorliegender Planentwurf)

Die Stadt Geisingen hat das Grundstück Flst.Nr. 2057/11 mit einer Größe von 4.968 m2 an die Firma Pro-Anlagentechnik, Siedlerstraße 46, 71126 Gäufelden verkauft. Auf diesem Grundstück soll das Hotel ARAMIS entstehen. Der Baubeginn ist für Herbst 2020 vorgesehen.

1. Begründung Standortwahl

Der Inverstor mit über 30-jähriger Erfahrung als Eigentümer und Betreiber eines 4Sterne Tagungs- und Sporthotels, eines Digitalhotels sowie eines Ferienresorts in Schweden hat sich aus mehreren Gründen für diesen Standort in Geisingen entschieden:

- Die Stadt Geisingen verfügt über eine größere Branchenvielfalt und hat noch Entwicklungsflächen für Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen.
- Signifikante Entwicklungspotenziale des Unterzentrums Immendingen-Geisingen (siehe Regionalplan)
- Hoher Freizeitwert mit Perspektiven für den Tourismus. Diese sind: Arena Geisingen, Donauerlebnisraum DANUTERRA, Donau-Radweg und Bergland. (siehe Entwicklung der Übernachtungszahlen 2017-2019 lt. Stat. Landesamtes Baden-Württemberg)
- Verkehrsanbindung: A 81, Radfernnetz (über Tuttlinger Straße, Bahnhof

2. Größe des Bauvorhabens

Zwei Gebäude mit insgesamt 40 Doppelzimmer
Ein Gebäude für Verwaltung, Wohnen-Hausmeister, Technik
Ein Nebengebäude für Fahrräder, Ladestationen PWK, Gartengeräte, Müll
48 Stellplätze PKW/Busse davon 4 Behindertenstellplätze

Geplant ist ein modernes Digital Hotel konzipiert mit online Buchungskommunikation, Check in, Zimmerzuweisung, Rechnungsstellung und mobiler Bezahlung ohne Rezeption. Das Konzept sieht ausschließlich preiswertes übernachten in gut ausgestatteten, klimatisierten Zimmern ohne Frühstück, vor.

3. Raumverträglichkeit des Vorhabens

Der vorgesehene Hotelneubau ist weder raumbedeutsam noch von überörtlicher Bedeutung. §1 Abs. 15 der Raumordnungsverordnung (RoV)) und die einschlägigen Regelungen dazu beziehen sich auf Hotelkomplexe mit 400 und mehr Betten. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bettenzahl des Hotels beträgt 80 Betten und ist im Höchstfall um 20 Betten auf insgesamt 100 Betten erweiterbar.

Plangebiet 5.2 – DANUVIA81 West 2. Abschnitt

Für den 2. Abschnitt wurde der Aufstellungsbeschluss am 21.04.2020 gefasst.
Auf dieser Fläche plant die Firma Pajunk ein Logistikgebäude.
Hinweis: Die Firma Pajunk hat im Plangebiet 3 zwar noch Erweiterungsmöglichkeiten für die Produktion. Mittelfristig sollen aber sämtliche Produktionsflächen vom Standort „Karl-Hall-Straße" ins Gewerbegebiet DANUVIA81 verlegt werden, damit in der Karl-Hall-Straße und Am Holzplatz Gebäudeflächen frei werden für die Bereiche Verwaltung, Forschung und Entwicklung.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 2a Nr. 1 BauBG)

Ziel ist, zwischen den Gewerbeflächen DANUVIA81 und der vorhanden westlichen Bebauung die „Lücke" städtebaulich sinnvoll zu schließen. Gegenüber der Wohnbebauung in der Reckenbachstraße, dem Pflegeheim und den gemischten Nutzungen im Walburgisweg soll als „Pufferzone" ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

3. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Der Umweltbericht vom 20.04.2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Raumanalyse
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit noch ackerbaulich genutzt. Am Nordrand des Gebietes verläuft die Tuttlinger Straße, die von einer Baumreihe begleitet wird. Die überplante Fläche erfüllt - mit Ausnahme beim Schutzgut Boden sowie der Baumreihe – umwelt- und naturschutzfachlich keine besonderen Funktionen. Der Boden erreicht in der Gesamtbewertung die Wertstufe 2,5 (entspricht einer mittleren bis hohen Leistungsfähigkeit/Bedeutung). Die vorhandene Baumreihe ist vor allem aus gestalterischen Gründen bedeutsam. Die Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist auf Grund der Strukturarmut und der einheitlichen Nutzung nur als gering zu beurteilen. Eine Tangierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ist nicht zu erwarten.

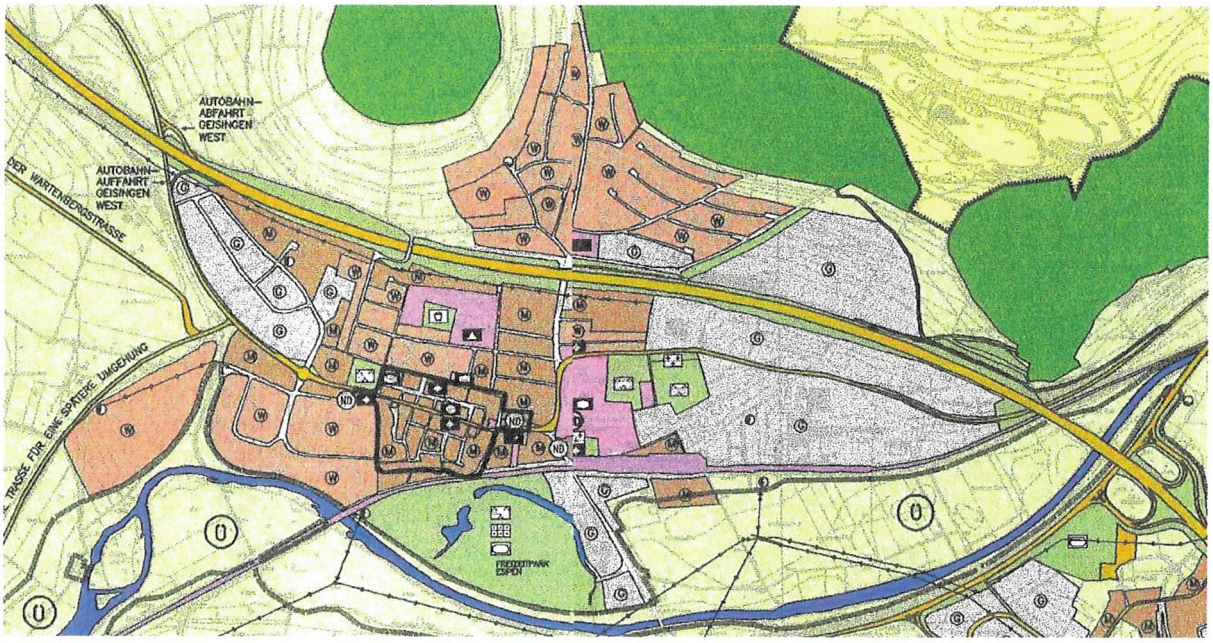
Konflikte
Erhebliche nachteilige Auswirkungen ergeben sich vor allem beim Schutzgut Boden durch den Funktionsverlust infolge der Überbauung und Versiegelung sowie durch baubedingte Veränderungen der ursprünglichen Bodenverhältnisse (Auf- und Abtrag von Boden, Inanspruchnahme durch Baubetriebsflächen etc.). Die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens können dabei im Plangebiet durch die Vorgaben für einen umweltschonenden Baubetrieb sowie durch Vorkehrungen und Maßnahmen zum Bodenschutz nur bedingt gemindert werden.

Bauliche Nutzung und sonstige Flächenbefestigungen wirken sich weiterhin auch negativ auf den Wasserhaushalt aus (Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser sowie Erhöhung des oberflächlichen Abflusses). Die Beeinträchtigungen lassen sich durch die geplante Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet weitgehend mindern.
Bei den übrigen Schutzgütern sind auf Grund von Art und Maß der geplanten Bebauung und der Größe des Baugebietes sowie unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen nur vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.
Bezogen auf das Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sind allerdings Belastungen zu berücksichtigen, die von außen auf das Plangebiet einwirken. Nach der schalltechnischen Untersuchung unterliegt das geplante Baugebiet Schallimmissionen aus den benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten, die Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich machen.

Gebietsinterne Maßnahmen
Zur Minimierung sowie zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Baugebietes umfasst das umwelt- und naturschutzfachliche Konzept eine Reihe von Vorkehrungen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen:
- Vorgaben für einen umweltschonenden Baubetrieb,
- Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung,
- Vorkehrungen und Maßnahmen zum Bodenschutz,
- Erhalt der Baumreihe (einschließlich Grünstreifen) entlang der Tuttlinger Straße sowie Ergänzungspflanzung,
- Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Dachbegrünung,
- Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Auswirkungen des Außenlärms,
- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes,
- Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge bei Parkplätzen, Fußwegen und gering belasteter Erschließungsflächen.

Gebietsexterne Maßnahmen
Wie die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zeigt, verbleibt trotz der gebietsinternen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ein Ausgleichsdefizit beim Schutzgut Boden, das eine Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfordert. Als gebietsexterne Maßnahme ist eine Beteiligung am Bodenschutzkonzept auf dem Gebiet der Stadt Geisingen vorgesehen. Das Konzept ist beim Bebauungsplan ‚DANUVIA 81 – Nord' in Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen entwickelt worden. Es umfasst einen Maßnahmenpool zur Sondierung und zum Abbau von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen. Der Umfang des Maßnahmenpools übersteigt dabei den Kompensationsbedarf beim Bebauungsplan DANUVIA 81 Nord deutlich und bietet ein Potential zur Kompensation weiterer Eingriffe. Die Beteiligung am Maßnahmenpool erfolgt in finanzieller Form, wobei 4 Ökopunkte einem Euro Maßnahmenkosten entsprechen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung



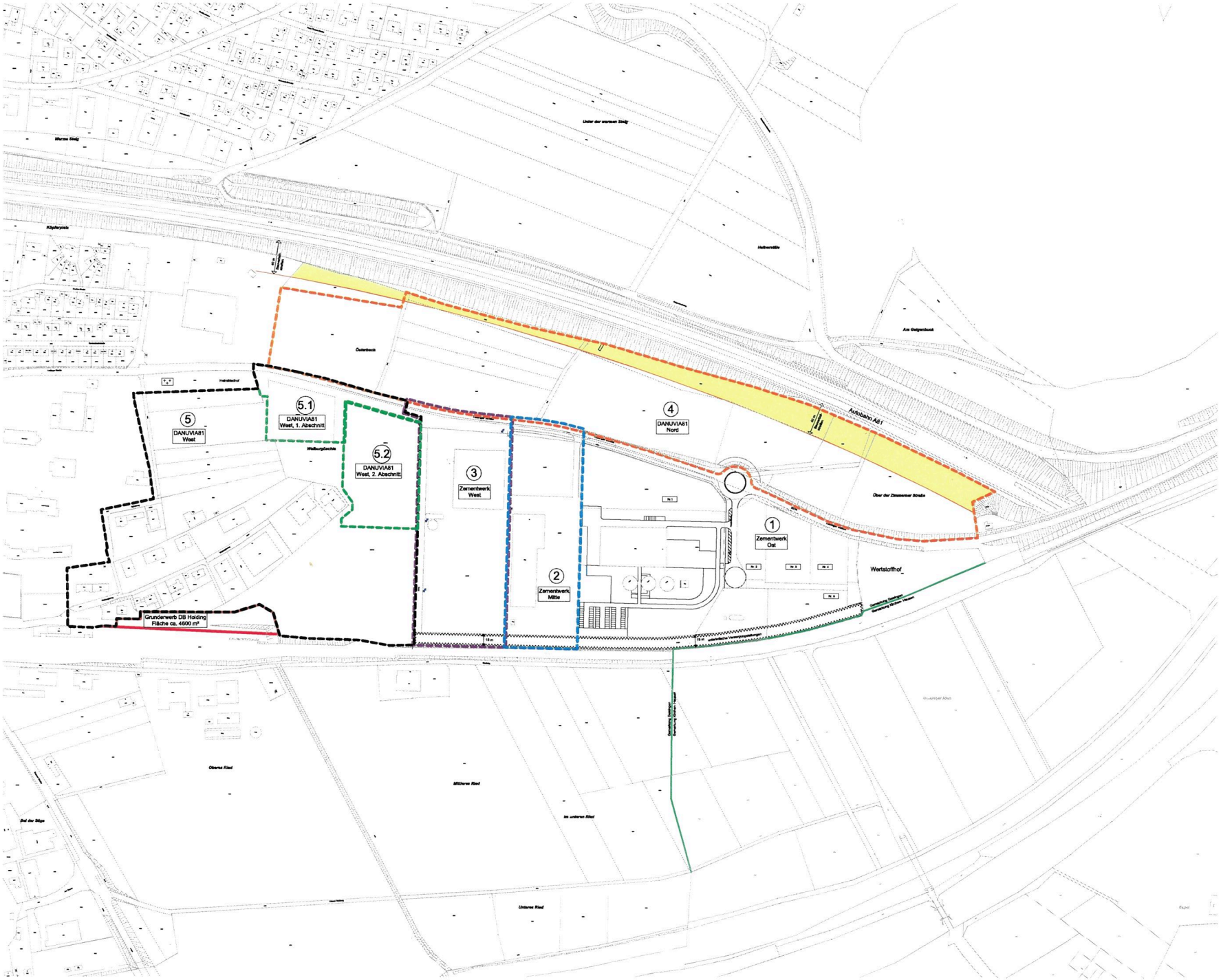
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt (siehe Karte oben).

Die Fläche im Bebauungsplan soll aber zum Mischgebiet herabgestuft werden, damit die unter Nr. 2 beschriebene bzw. gewünschte Pufferzone entsteht.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art (MI) und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der konkreten Anfrage für einen Hotelbau unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen.

Geisingen, den 20.04.2020	Martin Numberger Bürgermeister	Thomas Kreuzer Stadtplaner



Legende

1 — Plangebiet Nr.1
B-Plan "Zementwerk Ost"
rechtskräftig seit 03.04.2007
Fläche ca. 6,8 ha

Aufstellungsbeschluss für
1. Änderung am 30.01.2018
Fläche ca. 6,5 ha

2 — Plangebiet Nr. 2
B-Plan "Zementwerk Mitte"
rechtskräftig seit 16.06.2010
Fläche ca. 2,2 ha

3 — Plangebiet Nr. 3
B-Plan "Zementwerk West"
Entwurf 14.03.2018
Fläche ca. 3,1 ha

4 — Plangebiet Nr. 4
DANUVIA81 Nord
Fläche ca. 9,3 ha
rechtskräftig seit 16.10.2019

5 — Plangebiet Nr. 5
DANUVIA81 West
Fläche ca. 10,2 ha

5.1 — davon Plangebiet Nr. 5.1
DANUVIA81 West, 1. Abschnitt
Fläche ca. 0,9 ha

5.2 — davon Plangebiet Nr. 5.2
DANUVIA81 West, 2. Abschnitt
Fläche ca. 1,2 ha

architektur-k
gebäudeplanung
stadtplanung
tragwerksplanung

architekt thomas kreuzer
dipl.-ing.(uni) + dipl.-ing.(fh)
tuttlinger strasse 2
d-78187 geisingen

+49 07704 911-91
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Stadt Geisingen
Industrie- und
Gewerbegebiet

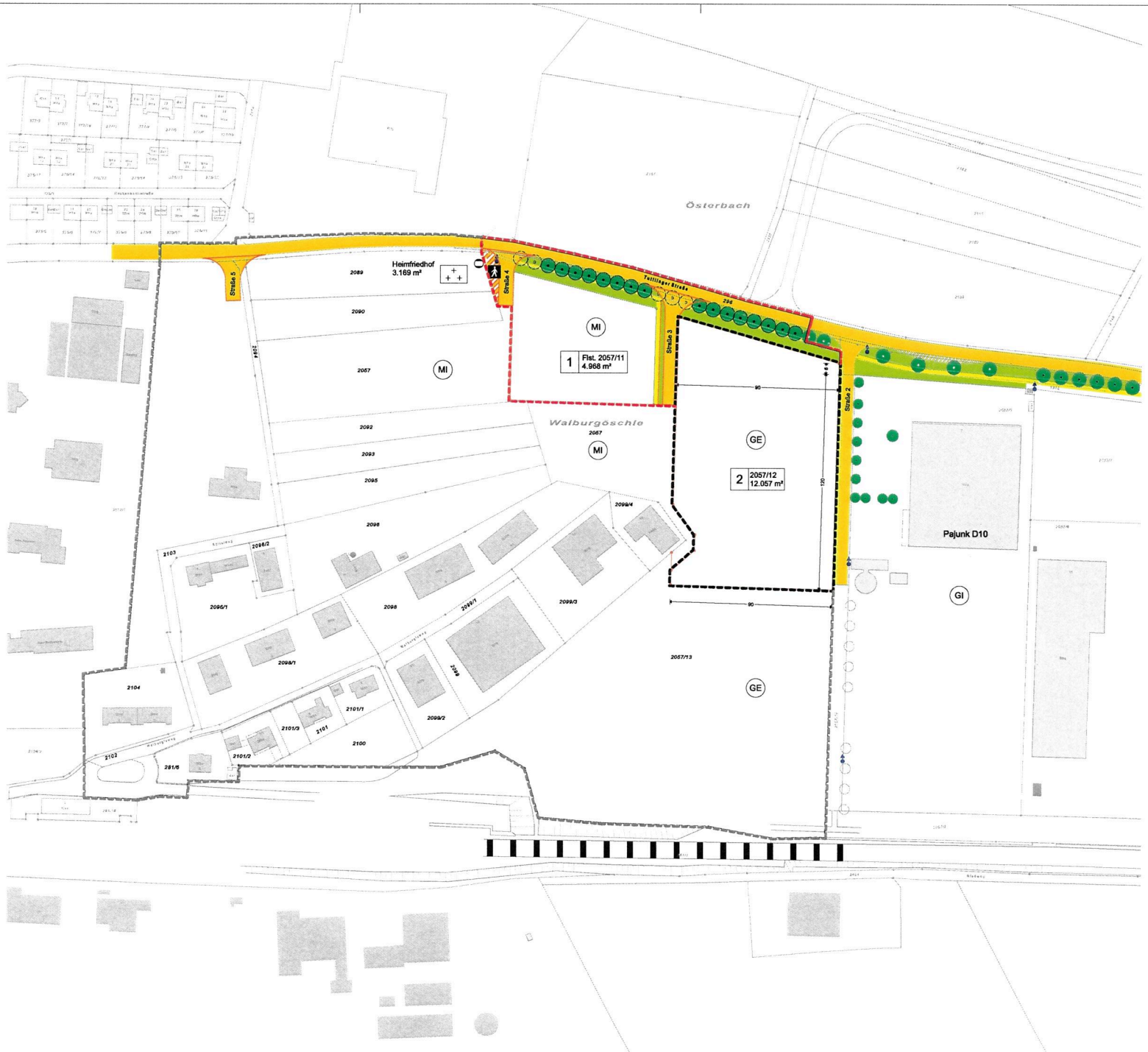
DANU

N

Maßstab 1:4000
DIN A3

Projekt-Nr. 4060
Datei 4060-929

Plandatum: 15.04.2020
Entwicklungsplan
Plangebiete



Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO = Sondergebiet (§11 BauNVO)
Pflegeheim

Baugebiet

GE

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straße
Fußgängerbereich
öffentlicher Gehweg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Baum Erhaltung
Baum Neuanpflanzung
Baum Abgang

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bebauungsplan "DANUVIA81 West, 2. Abschnitt"
Fläche: 12.057 m²

Bebauungsplan "DANUVIA81 West, 1. Abschnitt"
Fläche: 9.312 m²

restliches Entwicklungsgebiet "DANUVIA81 West"
Fläche: 95.094 m²

bestehende Grenzen

neue Grenzen

ÜFH= Überflurhydranten

architektur
K thomas kreuzer

architektur-k
gebäudeplanung
stadtplanung
tragwerksplanung

architekt thomas kreuzer
dipl.-ing.(uni) + dipl.-ing.(fh)
tuttlinger strasse 2
d-78187 geisingen

+49 7704 911-91
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Stadt Geisingen
"DANUVIA81 West"

N= ±0,0°

0 10 20 30 m

Maßstab 1:1000
DIN A1

Projekt-Nr. 4274.0
Datei 4274.0-929

Plandatum: 14.04.2020
Entwicklungsplan
Übersicht

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB)
MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nutzungsschablone
Baugebiet
GRZ | H

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB)
GRZ=Grundflächenzahl als zulässiges Höchtmass (§ 19 BauNVO)
H= zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straße
Fußgängerbereich
öffentlicher Gehweg

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
Gas

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 u. 25 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Baum Erhaltung
Baum Abgang

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bebauungsplan "DANUVIA81 West, 1. Abschnitt"
Fläche: 9.312 m²
freizuhaltende Sichtfelder
bei Ausfahrten in die Tuttlinger Straße
bestehende Grenzen
neue Grenzen
ÜFH= Überflurhydranten
ÜFH= Überflurhydranten geplant

Bebauungsplan "DANUVIA81 West, 1. Abschnitt"

Aufstellung im regulären Verfahren gem. § 2 BauGB

21.05.2019 Gemeinderat
Aufstellungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB)

29.05.2019 Mitteilungsblatt
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Hinweise auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

03.06.2019 bis 05.07.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

03.06.2019 bis 05.07.2019
Frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

05.05.2020 Gemeinderat
Billigung des Plan-Entwurfs sowie Beschluss über dessen örtliche Auslegung

11.05.2020 bis 15.06.2020
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

13.05.2020 Mitteilungsblatt
Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

25.05.2020 bis 26.06.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Martin Numberger
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner

architektur K thomas kreuzer

architektur-k
gebäudeplanung
stadtplanung
tragwerksplanung

architekt thomas kreuzer
dipl.-ing (uni) + dipl.-ing (fh)
tuttlinger strasse 2
d-78187 geisingen

+49 7704 911-91
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Stadt Geisingen
"DANUVIA81 West, 1. Abschnitt"

N= ±0,0°

0 5 10 15 m

Maßstab 1:500
DIN A1

Projekt-Nr. 4274.1
Datei 4274.1-610

Plandatum: 20.04.2020
Entwurf
zeichnerischer Teil

Bebauungsplan "DANUVIA81 West, 1. Abschnitt"

Aufstellung im regulären Verfahren gem. § 2 BauGB

21.05.2019 Gemeinderat
Aufstellungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB)

29.05.2019 Mitteilungsblatt
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Hinweise auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

03.06.2019 bis 05.07.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

03.06.2019 bis 05.07.2019
Frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

05.05.2020 Gemeinderat
Billigung des Plan-Entwurfs sowie Beschluss über dessen örtliche Auslegung

11.05.2020 bis 15.06.2020
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

13.05.2020 Mitteilungsblatt
Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

25.05.2020 bis 26.06.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Martin Numberger
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner

architektur
thomas kreuzer

architektur-k
gebäudeplanung
stadtplanung
tragwerksplanung

architekt thomas kreuzer
dipl.-ing.(uni) + dipl.-ing.(fh)
tuttlinger strasse 2
d-78187 geisingen

+49 7704 911-91
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Stadt Geisingen
"DANUVIA81 West,
1. Abschnitt"

N= ±0,0°

0 5 10 15 m

Maßstab 1:500
DIN A1

Projekt-Nr. 4274.1
Datei 4274.1-610

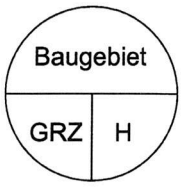
Plandatum: 20.04.2020
Entwurf
zeichnerischer Teil

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nutzungsschablone



Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB)

GRZ= Grundflächenzahl als zulässiges Höchtmass (§ 19 BauNVO)

H= zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straße

Fußgängerbereich

öffentlicher Gehweg

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Gas

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Baum Erhaltung

Baum Abgang

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bebauungsplan "DANUVIA81 West, 1. Abschnitt"
Fläche: 9.312 m²

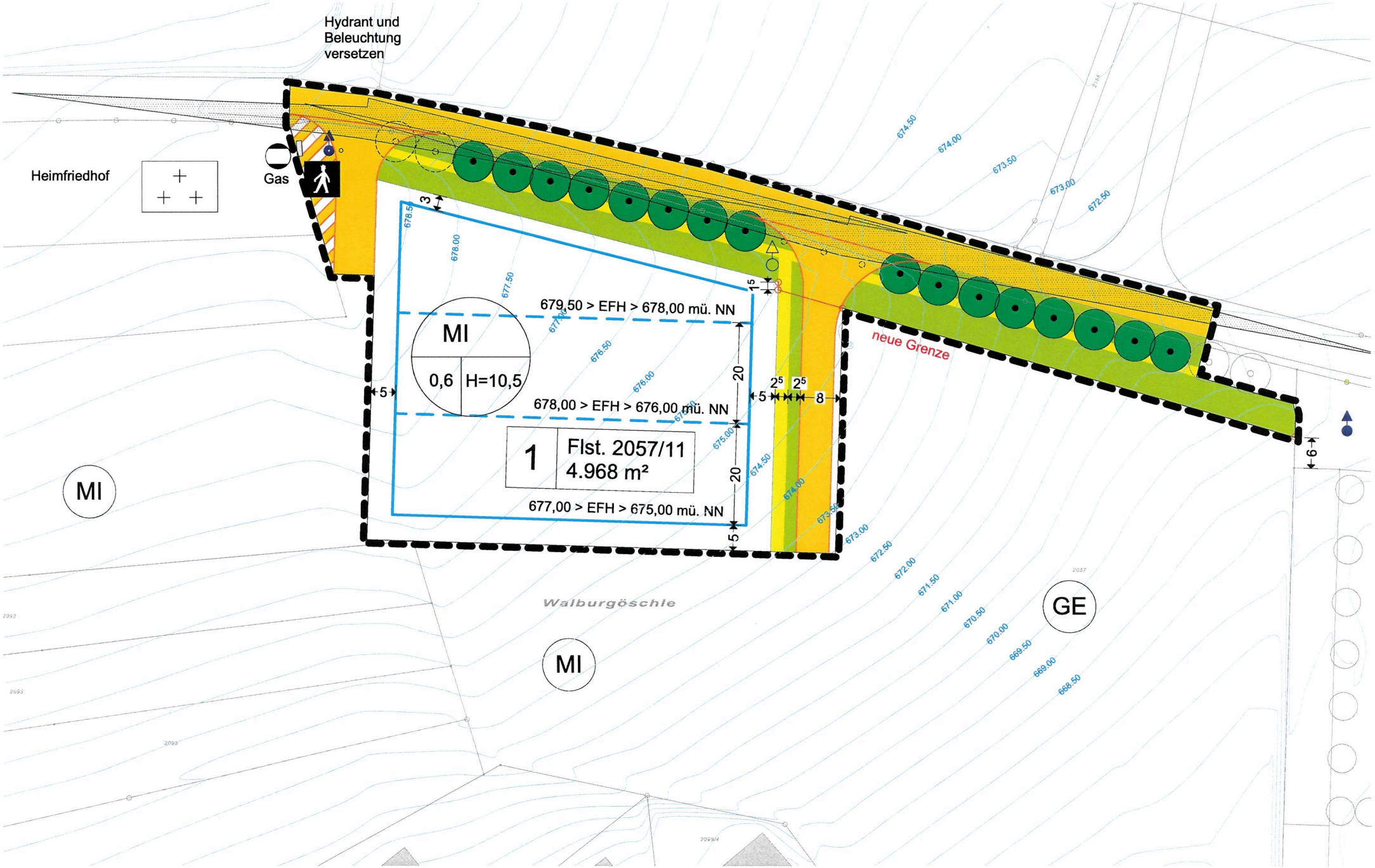
freizuhaltende Sichtfelder
bei Ausfahrten in die Tuttlinger Straße

bestehende Grenzen

neue Grenzen

ÜFH= Überflurhydranten

ÜFH= Überflurhydranten geplant


Hydrant und
Beleuchtung
versetzen
Heimfriedhof
Gas
3
678.50
678.00
677.50
677.00
676.50
676.00
675.00
674.50
674.00
673.50
673.00
672.50
672.00
671.50
671.00
670.50
670.00
669.50
669.00
668.50
1,5
679,50 > EFH > 678,00 mü. NN
MI
0,6
H=10,5
5
20
678,00 > EFH > 676,00 mü. NN
1
Flst. 2057/11
4.968 m²
20
677,00 > EFH > 675,00 mü. NN
5
2,5
2,5
5
8
neue Grenze
6
MI
Walburgöschle
MI
GE

Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen
Bebauungsplan (Entwurf)
„DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“

Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO), siehe Planeintrag MI

- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig
- Tankstellen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Elektroladestationen.
- Vergnügungsstätten sind auch nicht als Ausnahme zulässig.
- Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), siehe Planeintrag GRZ = 0,6

Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO), siehe Planeintrag

Die zulässige Gebäudehöhe darf höchstens 10,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe).
Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten - wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen - ausnahmsweise überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen (§ 23 BauNVO), siehe Planeintrag
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) werden wie folgt festgelegt (siehe Planeintrag):
- Baufenster Nordhälfte: 676,00 m < EFH 678,00 m ü. NN
- Baufenster Südhälfte: 675,00 m < EFH 677,00 m ü. NN

5. Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßen- bzw. Gehwegniveau anzugleichen.

6.1 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder zur Einfahrt in die Tuttlinger Straße (siehe Planeintrag):
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.

Außerdem sind Grundstückszufahrten 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 nichtge-

nehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6.2 Fläche für Versorgungsanlagen (siehe Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

An der Nordostecke im Plangebiet befindet sich eine Erdgasreglerstation der bnNetze GmbH. Die Fläche wird für Erdgasversorgungsanlagen gesichert und ist weiß-gelb schraffiert dargestellt. Diese Fläche ist identisch mit der Verkehrsfläche „Fußgängerbereich" (Zugang Heimfriedhofes).

7. Umwelt- und Naturschutz, Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB)

7.1 Vorgaben für einen umweltschonenden Baubetrieb (vgl. Umweltbericht Nr. 5.1)

Folgende Vorkehrungen und Regelungen sind zwingend zu beachten. Diese Regelungen sind deshalb auch in den Erschließungs- und Bauverträgen zu vereinbaren:

- Lagerung von Baumaterialien und Aushub sowie Anlage von Baustelleneinrichtungen nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- fachgerechte Handhabung von boden- und wassergefährdenden Stoffen,
- Verwendung von biologisch abbaubaren Hydraulikölen,

7.2 Regelungen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

(Festsetzung: gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB - vgl. Umweltbericht Maßnahme 1)
Bewirtschaftung von Niederschlagswasser über Rückhaltung und gedrosselte Ableitung. Das Regenwasser von Dachflächen, Wegen, Plätzen und PKW-Parkplätzen nebst deren Zufahrten, soweit dies lediglich unschädlich verunreinigt ist, ist nach Möglichkeit über den belebten Oberboden zu versickern (z.B. über naturnah bewachsene Mulden). Entlastungen zum Regenwasserkanal sind vorzusehen. Bezüglich einer Rückhaltung des Regenwasserabflusses gilt, dass pro Quadratmeter versiegelter Fläche (Abflussfaktor 1,0) 26,5 l Rückhaltevermögen bei einer Drosselabflussmenge von 0,084 Liter pro Kubikmeter Rückhaltevolumen vorzuhalten sind.

7.2.2 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

(Festsetzung: gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - vgl. Umweltbericht Maßnahme 2)
Für die Außenbeleuchtung sind im Plangebiet Lichtquellen mit insektenschonender Bauart zu verwenden.

Als insektenschonend gelten nach dem aktuellen Stand der Technik ausschließlich die folgenden Lampentypen:

- Natriumdampf-Niederdruck oder LED-Lampen (sowie Verwendung anderer Leuchtmittel, sofern diese den hier genannten Anforderungen entsprechen und dies in geeigneten Gutachten und Prüfberichten nachgewiesen wurde)
- warmweiße Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin
- ausschließliche Verwendung staubdichter, geschlossener Lampen
- keine Verwendung nach oben oder seitwärts abstrahlender Lampen (upward light ratio (ULR) = 0 %), der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten
- das Leuchtmittel (Lampe) darf nicht nach unten aus dem Gehäuse herausragen
- Untersagung von Leuchtreklame / Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligen Lichtes (violett, blau, grün),
- keine Verwendung von Skybeamern, Blinklichtern und laufenden Schriftbändern,
- maximale Leuchtpunkthöhe 6,50 m über Grund,
- keine Verwendung von Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter),
- Es wird empfohlen, die Beleuchtung in den Nachtstunden (von 23 - 5 Uhr) zu reduzieren.

7.2.3 Erhalt der Baumreihe entlang der Tuttlinger Straße
(Festsetzung: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a sowie 25b BauGB - vgl. Umweltbericht Maßn. 4)
Die vorhandene Baumreihe (einschließlich Grünstreifen) ist durch Neupflanzungen gemäß Planeintrag zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen von Bäumen derselben Art zu ersetzen.

7.2.4 Erneuerbare Energien und Dachbegrünung
(Festsetzung: gem. § 9 Abs. 1, Nr. 23b BauGB - vgl. Umweltbericht Maßnahme 5)
Bei der Errichtung von Gebäuden müssen bestimmte bauliche Maßnahmen (z.B. statische Auslegung) für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie) getroffen werden.

7.2.5 Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
(Festsetzung: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - - vgl. Umweltbericht Maßnahme 7)
Mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten; pro 250 m2 überbaubare Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste, Stammumfang bei Bäumen mindestens 16/18 cm.
Je acht Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 6 m2 mit regen- und wasserdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Baumart gemäß Pflanzliste, Stammumfang mindestens 16/18 cm.

Pflanzliste für Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hängende-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste für Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Viburnumlantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.2.6 Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge

(Festsetzung: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - vgl. Umweltbericht Maßnahme 8)
Stellplätze, Fußwege und sonstige gering belastete Erschließungsflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (wasserdurchlässige Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu versehen. Bituminös gebundene Decken sind zu vermeiden.

7.3 Regelungen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Beitrag zum Bodenschutzkonzept auf Gemarkung der Stadt Geisingen
(vgl. Umweltbericht Maßnahme 9)

Das Konzept umfasst in Abstimmung mit der Fachverwaltung folgende Leistungen:

- orientierende Untersuchung von Altlasten verdächtiger Flächen,
- vertiefende Detailuntersuchung und Sanierungsvoruntersuchung potentiell belasteter Flächen,
- Ermittlung und Sanierung von Flächen, bei denen auf Grund von Bodenbelastungen Handlungsbedarf besteht.

Der Umfang des Konzeptes geht dabei weit über den Kompensationsbedarf hinaus, der beim Bebauungsplan DANUVIA 81 Nord verursacht wurde, und eröffnet deshalb als Maßnahmenpool auch die Möglichkeit der Kompensation von Defiziten, die bei anderen Bebauungsplänen entstehen. Der Beitrag zur Realisierung des Bodenschutzkonzeptes wird in finanzieller Form geleistet. Die Umrechnung der Ökopunkte erfolgt dabei gemäß der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auf Grundlage der ÖKVO (2010), d.h. 4 Ökopunkte entsprechen Maßnahmenkosten von 1 Euro. Damit ergeben sich beim geplanten Baugebiet auf Grund des ermittelten Defizites (vgl. Kap. 5.3.2) von 30.297 ÖP Maßnahmenkosten in Höhe von 7.574,25 Euro, die als Beitrag zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes bereitzustellen sind.

8. Hinweise zur Entwässerung und Grundwasserschutz (Trennsystem)

8.1 Kommunales Abwasser

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird mittels Schmutzwasserkanälen über das Abwasserpumpwerk Kirchen-Hausen zur Verbandskläranlage Immendingen geführt.
Das Regenwasser / Niederschlagswasser wird zurückgehalten (Retention), behandelt und mittels Regenwasserkanalisation gedrosselt dem Vorfluter zur Donau zugeführt.
Die Leistungsfähigkeit und der Ausbaugrad der bisherigen Anlagen i. V. mit der momentanen und künftigen Belastung werden berücksichtigt.
Die Details konnten aufgrund Krankheitsfall und der momentanen Situation bezüglich Corona- Virus noch nicht abschließend mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Diese Abstimmung erfolgt, sobald die Situation dies zulässt. Das Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Anschluss in die Wege geleitet.
Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Hof- und Einfahrtsflächen auf den öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

Das Regenwasser von Dachflächen, Wegen, Plätzen und PKW-Parkplätzen nebst deren Zufahrten, soweit dies lediglich unschädlich verunreinigt ist, ist nach Möglichkeit über den belebten Oberboden zu versickern (z.B. über naturnah bewachsene Mulden). Entlastungen zum Regenwasserkanal sind vorzusehen.

Das Regenwasser von Verkehrsflächen für LKW-, Umschlags- und Staplerverkehr ist bezüglich einer unschädlichen Verunreinigung zu prüfen und im Fall einer solchen adäquat wie das Regenwasser des vorbeschriebenen Absatzes zu behandeln, bzw. zu versickern. Bei zu erwartenden schädlichen Verunreinigungen ist in Abstimmung mit der Stadt Geisingen die Einleitung in die RW- Kanalisation und zur städtischen Behandlungsanlage, bzw. je nach dem Grad der schädlichen Verunreinigung das Erstellen und Betreiben einer eigenen Behandlungsanlage zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

Bezüglich einer Rückhaltung des Regenwasserabflusses sind nachstehende Vorgaben einzuhalten:

Pro Quadratmeter versiegelter Fläche (Abflussfaktor 1,0) sind 26,5 l Rückhaltevolumen vorzuhalten, bei einer Drosselabflussmenge von 0,084 Liter/Sekunde pro Kubikmeter Rückhaltevolumen. Eine versiegelte Fläche von 5.000 qm ergibt somit als Beispiel ein Rückhaltevolumen vom 132 cbm und einen Drosselabfluss von 11,1 l/s.

Das Betreiben von Gründächern, versickerungsfähigen Belägen oder anderer abflussmindernder Anlagen kann durch einen geringeren Abflussfaktor das Rückhaltevolumen verringern. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen für Verkleidungen und Dacheindeckungen ist nicht gestattet, dies bedeutet einen Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall wie z. B. Kupfer, Zink, Titanzink, Blei. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Kaminverwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

8.2 Schmutzwasser:
Häusliches Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Industrielles Schmutzwasser ist zuerst durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abscheider) zu reinigen. Die Menge des einzuleitenden Schmutzwassers ist begrenzt.

8.3 Rückstau:
Die Rückstaugefahr aus Regen- und Schmutzwasserkanälen ist eigenverantwortlich zu prüfen. Gegen Rückstau sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Rückstauklappen und Hebeanlagen. Auf die DIN 1986-100 sowie die Abwassersatzung der Stadt Geisingen wird verwiesen.

9. Hinweise zum Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall
(DIN-Normen)

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

10. Hinweise zum Naturschutz

10.1 Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 und 44 BNatSchG)

Die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

10.2 Dachbegrünung und Solarnutzung auf Flachdächern
(vgl. Umweltbericht Maßnahme 5)

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächer bis 10° Dachneigung wird empfohlen diese für Anlagen solarer Energie zu nutzen oder dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine Kombination beider Systeme ist möglich. Zur Minimierung der Anlockwirkung auf Insekten und Vögel sind bei Photovoltaikanlagen nur Module mit sogenannten Anti- Reflex-Strukturglas (Reflektion des Lichtes diffus und nicht polarisiert) zulässig. Die Bewässerung der Dachbegrünung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Substratstärke der Dachbegrünung mindestens 10 cm. Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung M10 der Firma Syringa bzw. Nr. 18 oder 19 der Firma Rieger-Hofmann GmbH). Beachtung der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2018.

11. Hinweise zum Bodenschutz
(vgl. Umweltbericht Maßnahme 3)

Dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden dienen die folgenden Vorkehrungen und Maßnahmen:

Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung.
Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten z.B. durch mehrgeschossige Bauweise und möglichst kurze Grundstückszufahrten.

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW- Stellplätze, Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.)

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen).

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden ab- zuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Die Miete darf nicht befahren werden. Sie ist bei längerer Lagerungszeit (über 6 Monate) mit geeigneten, tiefwurzelnden Pflanzen zu bepflanzen. Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallen- den unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material, Bodenmanagementkonzept, Boden- schutz- und Verwertungskonzept) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Eine anderweitige Verwertung (Erdablagerung) von Oberboden/Unterboden ist rechtzeitig vorher dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt schriftlich anzuzeigen.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

12. Hinweise zu den umliegenden Straßen

Auf die von den umliegenden klassifizierten Straßen (insbesondere der A 81) ausgehende Lärmsituation wird hingewiesen. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen können keine hergeleitet werden.
Eventueller Lärmschutz ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu errichten und zu unterhalten.
Außenwerbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs nicht beeinträchtigen.

13. Hinweise zum Schallschutz
(vgl. Umweltbericht Maßnahme 6)

Auf die Schalltechnische Untersuchung vom 03.04.2020 (vgl. Umweltbericht, Anhang 6) wird hingewiesen. Danach ist es grundsätzlich möglich, dass die gesetzlichen Anforde-

rungen an den Schallschutz eingehalten werden können, wenn z.B. folgende Maßnahmen bei der Planung und Ausführung beachtet werden:

Maßnahmen zum Schallschutz

An den Fassaden der Baukörper, die in den gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte liegen, dürfen keine schutzbedürftigen Räume mit Fenstern liegen oder müssen ansonsten mit einer entsprechenden Festverglasung ausgestattet werden.
Grundsätzlich sind auch andere Maßnahmen denkbar, z.B. Laubengangerschließung, vorgehängte Fassaden usw. Sollte im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass hiermit gleichwertige Ergebnisse erreicht werden, kann von den festgesetzten Maßnahmen abgewichen werden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.
Im Bebauungsplangebiet liegen die Baugrenzen maximal im Lärmpegelbereich IV. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Einzelnachweis erfolgt (z.B. bei Berücksichtigung der Eigenschirmung des Gebäudes).

14. Hinweise zum Baugrund

Es wird auf die Baugrunduntersuchung vom 22.01.2020 (Teil 7) hingewiesen.

Außerdem wird auf folgende Informationen des RP Freiburg, Referat 91, Geologie hingewiesen:

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche durch quartären Schwemmschutt und holozäne Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Boden
Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe
Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser
Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.
Bergbau
Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen

Geotopschutz
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

15. Hinweise zum Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gern. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Gräberfeld (Geisingen Nr. 4). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.
Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, muss früh-zeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkma-

le gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungs-grabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

16. Hinweis der Deutschen Telekom

Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.
Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt mc=alias 1156 bauherren.

17. Hinweise zur Erdgasversorgung

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Erdgas kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit über das bestehende Leitungsnetz an der Tuttlinger Straße versorgt werden.
Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen 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.

Geisingen, den 20.04.2020	Martin Numberger Bürgermeister	Thomas Kreuzer Stadtplaner

Stadt Geisingen Hauptstraße 36 78187 Geisingen Tel. 07704 / 807-30 www.geisingen.de

Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen
Bebauungsplan (Entwurf)
„DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“

Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg,
Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. 617, in Kraft getreten am 01.01.1996,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

1. Geltungsbereich

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für das Baugebiet „DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“, Gemarkung Geisingen (vgl. Bebauungsplan „DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“)

2. Gebäudegestaltung (LBO § 74, Abs. 1, Nr. 1)

Für die Gestaltung der Gebäude werden keine besonderen Bauvorschriften festgesetzt. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dacheindeckung, Dachaufbauten u. Einschnitte, Kniestöcke, Materialien für Wände, Antennen, usw. werden dem Bauherrn im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hanfgarten“ völlig freigestellt.

3. Außengestaltung (LBO § 74, Abs. 1, Nr. 3)

Stellplätze, Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.

Freiflächen
Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

Grünflächen
Die Grünflächen müssen mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus Kräutern und Gräsern angesät werden.

Schottergärten
Die Anlage von Schottergärten in Form von vegetationslosen Kies-, Schotter- oder Splittflächen ist unzulässig.

4. **Stellplätze für Kraftfahrzeuge** (LBO § 74, Abs. 2, Nr. 2)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 der Landesbauordnung) wird auf 2 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Bei Beherbergungsbetrieben muss für jedes Zimmer (Einzel- oder Doppelzimmer) ein PKW-Stellplatz nachgewiesen werden.

Hinweis: Notwendige Stellplätze können nicht hintereinander angeordnet werden.

Geisingen, den 20.04.2020	Martin Numberger Bürgermeister	Thomas Kreuzer Stadtplaner