



Bauherr: Stadt Geisingen – Gemarkung Gutmadingen

Projekt: 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich
„Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof“

Planungsstand: Entwurf - Beteiligungsverfahren

Inhalt:

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

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB,

**Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen zur ersten
Entwurfsoffenlage und Abwägung**

Bearbeiter: KH / AG

Datum: 15.03.2023



Plangrundlage / -bezug:

Der Verfahrensbeteiligung und Abwägung standen folgende Vorentwurfsunterlagen zur Verfügung:

Vorentwurfsunterlagen, bestehend aus

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage <Öffentliche Bekanntmachung Offenlage.pdf>
2. Liste der Träger öffentlicher Belange <Gesamtverteiler.pdf>
3. Abwägungsergebnis 07.04.2022 <Abwägungsergebnis 07.04.2022.pdf>
4. Begründung und Umweltbericht vom 01.10.2021/16.08.2022
<FNP-Änderung SO Ferien auf dem Bauernhof – 16.08.2022.pdf>



Präambel

Der Gemeindeverwaltungsverband Immendingen – Geisingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21. Oktober 2021 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern. Gleichzeitig hat die Verbandsversammlung beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet in der Zeit vom 08. November 2021 bis 10. Dezember 2021 in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen statt.

Gegenstand der Änderung ist die geplante Errichtung von ca. 3-6 Ferienbungalows (Ferien auf dem Bauernhof) als erweitertes Betätigungsfeld des ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes auf einer ca. 0,46 ha großen Fläche auf der Südostseite des Ortsteils Gutmadingen. Die Fläche soll als "Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet)" ausgewiesen werden. Parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ferien auf dem Bauernhof" durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden auf Basis der Vorentwurfsunterlagen, bestehend aus den vorgenannten *Unterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes* mit Schreiben vom 29.10.2021 um Stellungnahme nach §4(1) BauGB gebeten. Der Sollrücklauf der Stellungnahme war der 10.12.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach BauGB §3(1) erfolgte über öffentliche Auslegung auf dem Rathaus sowie online über die Homepage der Gemeinde.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden unter Beachtung des Abwägungsergebnisses als Entwurfsunterlage weiterentwickelt und zur Entwurfsoffenlage zusammengestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mittels Schreiben / E-Mail am 26.09.2022 über die Entwurfsoffenlage informiert. Die Entwurfsoffenlage fand vom 30.09.2022 bis 31.10.2022 statt und wurde am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wird die Entwurfsoffenlage wiederholt. Die Anregungen welche von den Trägern öffentlicher Belange während der ersten Entwurfsoffenlage eingegangen sind wurden für die 2. Entwurfsoffenlage mitberücksichtigt.

Nachfolgend sind die vorgebrachten Anregungen der Entwurfsoffenlage zusammengestellt und setzen sich aus den folgenden Unterlagen zusammen:

- 1 Übersichtstabelle der im Beteiligungsverfahren involvierten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Fristenangaben, TN <wn01tob1/Eaus_FNP_20220926.xlsx>
- 2 Tabellarische Ergebniszusammenfassung zu den im Beteiligungsverfahren und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Angabe des Abwägungsergebnisses seitens der Verwaltung bzw. des Planers TN <wn01tob1_E_Abwaeg_FNP_20230315.xlsx >
- 3 Zusammenstellung der zugesandten Stellungnahmen (Kopien; Originale liegen beim Planer vor)

Weiterer Verfahrensgang (informativ)

- Die Entwurfsoffenlage wird aufgrund der eingegangene Stellungnahmen bei der ersten Entwurfsoffenlage nochmals wiederholt.

Anlagen: (genaue Bezeichnung siehe oben)

- Übersichtstabelle der Beteiligten
- Tabellarische Ergebniszusammenfassung
- Stellungnahmen (nicht faktisch beiliegend; werden auf Anforderung gesondert verteilt)

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen										
2. Änderung des Flächennutzungsplanes										
Übersicht der Beteiligten Träger öffentlicher Belange und Sonstige										
)1	Liste der Träger öffentlicher Belange									
)2	Öffentliche Bekanntmachung: Änderungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung vom 21.09.2022									
)3	Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.2021 / 16.08.2022									



2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange				
Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen				
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"				
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsoffnelage und Abwägung			15.03.2023	
Maßgebende Unterlagen (Nr. siehe Verteilerliste)			Abwägungsindex zu den vorgebrachten Anregungen:	
Unterlagen zum Bebauungsplan				
)1	Liste der Träger öffentlicher Belange	wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:		+
)2	Öffentliche Bekanntmachung: Änderungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung vom 21.09.2022			
)3	Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.2021 / 16.08.2022	wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:		0
		wird zurückgewiesen/nicht beachtet		-
Terminvorgaben und Fristen:				
	Offenlage: 26.09.2022 bis 31.10.2022, Öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am 21.09.2022 und Beteiligung TöB am 26.09.2022			
Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen				
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"				
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsoffnelage und Abwägung				
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme		Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme			
Landratsamt				
10	Landratsamt Tuttlingen, Baurechtsamt		31.10.2022	
	Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Jahn (07461/926-5004), Frau Hermann (07641/926-5002) Zunächst wird die Festsetzung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche (Sondergebiet, welches der Erholung dient, Ferienhausgebiet) begrüßt. Es fällt jedoch auf, dass eine Planzeichnung in den vorliegenden Unterlagen gänzlich fehlt. Erneut wurde lediglich die Begründung mit Umweltbericht vorgelegt. § 3 Abs. 2 BauGB normiert, dass die Entwürfe der Bauleitpläne öffentlich auszulegen sind. Gegenstand der Auslegung sind damit der textliche und zeichnerische Teil des Bauleitplanes (vgl. Jeromin in Kröninger/Aschke/Jermomin, Baugesetzbuch, § 3, Rn. 9). Auf die Erforderlichkeit der Planzeichnung hatte das Regierungspräsidium Freiburg in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 10.12.2021 bereits hingewiesen.		Die Planzeichnung ist in der Begründung mit integriert. Wird aber auf Wunsch separat mit beigelegt.	0

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsöffnelage und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Zudem ist die öffentliche Bekanntmachung fehlerhaft. Diese muss gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB Angaben über die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen enthalten (vgl. zu den Anforderungen: Korbmacher in Brüggelmann, Baugesetzbuch, § 3, Rn. 63.), welche vorliegend jedoch fehlen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Landratsamt Tuttlingen als Genehmigungsbehörde auch die Einhaltung von Vorschriften prüfen muss, die sich nach den §§ 214, 215 BauGB nicht auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplanes auswirken. Es liegt kein Genehmigungsermessen vor. Die oben genannten Planerhaltungsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB führen folglich nicht zur Heilung oder zur Unbeachtlichkeit von Fehlern im Genehmigungsverfahren nach § 6 Abs. 2 BauGB. Auch Fehler, die später nicht mehr mit Erfolg gegen die Wirksamkeit des Bauleitplanes eingewandt werden können, führen im Genehmigungsverfahren zur Versagung (vgl. VG Sigmaringen, Urteil vom 30.11.2011 – Aktenzeichen: 4 K 637/10). Die Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen sowie die fehlerhafte öffentliche Bekanntmachung führen daher im Ergebnis zur Notwendigkeit der Wiederholung der Offenlage.	Die Entwurfsöffnelage wird mit dem vervollständigten Offenlegungstext sowie einer gesonderten Plananlage wiederholt.	+
	Hinsichtlich der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde – Regierungspräsidium Freiburg – vom 27.10.2022 verwiesen. An diese ist das Landratsamt Tuttlingen im Genehmigungsverfahren ebenfalls gebunden. Hinsichtlich des Verstoßes gegen das Gebot der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB schließen wir uns der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg an und empfehlen ebenfalls dringend, hierzu erläuternde Ausführungen zu machen. Die Genehmigungsfähigkeit ist damit zum derzeitigen Planungsstand nicht gegeben.	Kenntnisnahme	0
	als Koordinationsstelle für Landkreisbehörden insgesamt		
11	Landratsamt Tuttlingen, Straßenverkehrsamt	31.10.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
12	Landratsamt Tuttlingen, Kreisumweltamt / Naturschutzbehörde	31.10.2022	
	Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Reiser (07461/926-5702) Zu der geplanten Änderung des FNP bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 23.07.2021 noch die Sicherung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen über die Festsetzungen des Bebauungsplans aussteht. Außerdem war die bestehenden Diskrepanzen zwischen den Festsetzungen und dem Umweltbericht hinsichtlich der Eingrünungsmaßnahmen auszuräumen. Es wird daher nochmals um Vorlage der überarbeiteten Unterlagen zum Bebauungsplan gebeten.	Kenntnisnahme	0

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsoffenlage und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
13	Landratsamt Tuttlingen, WWA - "Kommunales Abwasser"	31.10.2022	
	Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802) Die Belange des Wasserwirtschaftsamts wurden berücksichtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Entwässerung Stellung genommen. Es ist eine modifizierte Entwässerung anzustreben und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.	Kenntnisnahme	0
14	Landratsamt Tuttlingen, WWA - Wasserversorgung / Grundwasser	31.10.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
15	Landratsamt Tuttlingen, WWA - Oberirdische Gewässer	31.10.2022	
	Starkregenschutz: Die unten aufgeführten Anforderungen sind im Rahmen des zukünftigen Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten. Das geplante Baugebiet liegt in einer Hanglage. Im Starkregenfall ergibt sich ein Fließweg in das geplante Baugebiet. Der Hangzufluss darf zu keinen Schäden oder Gefährdungen im geplanten Baugebiet führen. Dies ist für folgenden Bemessungszufluss nachzuweisen: Bei Verwendung der OAK-Bemessung für den außergewöhnlichen Abfluss Bei Verwendung eines hydrologischen FGM-Modell HQ100 plus Klimazuschlag Ist diese Bemessung aufgrund der örtlichen Situation nicht realisierbar oder sind die Schutzanforderungen der Nutzungen geringer (Wirtschaftlichkeit), kann der seltene OAK-Abfluss oder ein vergleichbar reduzierter HQ-Wert angesetzt werden. Alternativ könnte das Baugebiet durch einen oberhalb liegenden Abfanggraben vom Hangzufluss geschützt werden. Der Graben könnte in den Talbach abgeleitet werden. Die Grabendimensionierung erfolgt entsprechend den o. g. Bemessungsregeln unter Berücksichtigung eines Freibords von 20 cm. Es darf keine wesentliche Verschlechterung gegenüber der Situation ohne Graben entstehen. Dies ist für den OAK-Abfluss extrem oder einen vergleichbaren HQ-Wert zu prüfen. Das geplante Baugebiet grenzt im Nordwesten an die bestehende Bebauung. Der Maßnahmenträger muss dafür sorgen, dass keine Benachteiligung anderer Grundstücke durch die Veränderung des Wasserabflusses erfolgt (§ 37 WHG). Dabei ist auch zu gewährleisten, dass der auf das Gebäude „Am Dietrain 10“ treffende Fließweg weiterhin für dieses Gebäude schadlos abgeleitet werden kann. Bei Rückfragen zum Starkregenschutz können Sie sich direkt an Herrn Kamutzky (E-Mail: j.kamutzky@landkreis-tuttlingen.de, Tel.: +497461/926-5812) wenden.	Kenntnisnahme; die Anregungen zum Entwässerungsgraben werden i.Z.d. Bebauungsplanes bzw. Bauausführung umgesetzt.	0
16	Landratsamt Tuttlingen, WWA - Bodenschutz	31.10.2022	
	Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurden die Belange des Bodenschutzes (Eingriff/Ausgleich und Vermeidung/Minimierung) bereits formuliert und abgehandelt. Zur Ausweisung des Sondergebietes/ Änderung des Flächennutzungsplans bestehen diesseits keine Bedenken.	Kenntnisnahme	0

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsoffenlage und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
17	Landratsamt Tuttlingen, Kreisbrandmeister	31.10.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
18	Landratsamt Tuttlingen, Landwirtschaftsamt	31.10.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
19	Landratsamt Tuttlingen, Forstamt	31.10.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
20	Landratsamt Tuttlingen, Straßenbauamt	31.10.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
21	Landratsamt Tuttlingen, Vermessungsamt	31.10.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
22	Landratsamt Tuttlingen, Gewerbeaufsichtsamt	31.10.2022	
	Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Gomula (07461/926-5716) Hinsichtlich des geplanten Vorhabens der GVV Immendingen-Geisingen "Ferien auf dem Bauernhof - 2. Änderung" wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Ferienwohnungen sich weitere Immissionsorte ergeben. Der Schutzanspruch nach BImSchG gilt unabhängig von der zeitlichen Verweildauer innerhalb der betroffenen Wohngebäude, sondern bestimmt sich dadurch, ob eine dauerhafte Wohnnutzung möglich ist. Zur Vermeidung von Konflikten insbesondere durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, sind auch die auf den Ferienhof einwirkenden Immissionen zu prüfen und abzuwägen.	Kenntnisnahme	0
23	Landratsamt Tuttlingen, Gesundheitsamt	31.10.2022	
	Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Krafft (07461/926-4211) 2.1 Sachgebiet: Wasser- Umwelt- und Seuchenhygiene Es wird davon ausgegangen, dass die Ferienhäuser an die vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsstruktur (Trinkwasser + Abwasser) angeschlossen werden. Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben (§17 TrinkwV). Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§13 TrinkwV). Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar. Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (§17 Abs. 6 TrinkwV) einzuhalten:	Kenntnisnahme	0

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsöffelung und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.	Kenntnisnahme	0
	2.2 Rechtsgrundlagen Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst (Gesundheitsdienstgesetz - ÖGDG) Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst und zur Änderung anderer Vorschriften vom 17. Dezember 2015 (BGBl. S. 1210) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343) geändert worden ist. Infektionsschutzgesetz vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), das zuletzt durch Artikel 1b der Verordnung vom 16. September 2022 (BGBl. I S. 1454) geändert worden ist.	Kenntnisnahme	0
24	Landratsamt Tuttlingen, Nahverkehrsamt	31.10.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
25	Landratsamt Tuttlingen, Kreisarchäologie	31.10.2022	
	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	0
Regierungspräsidium			
30	Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	27.10.2022	
	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir vorgetragen, dass eine Planzeichnung der geplanten FNP-Darstellung vorzulegen ist. Es liegt auch weiterhin lediglich die Begründung mit Umweltbericht vor. Nach unserer Rechtsauffassung liegt ein Verstoß gegen die Vorschrift des § 3 Abs. 2 BauGB, wonach „die Entwürfe der Bauleitpläne“ öffentlich auszulegen sind, und damit ein beachtlicher Verfahrensfehler vor. Demnach ist die Offenlage schon aufgrund des formellen Verfahrensfehlers zu wiederholen. Wir nehmen zur Kenntnis, dass unseren Bedenken hinsichtlich der Konformität der Planung mit dem Planziel 3.1.9 des LEP nicht gefolgt wird.	Eine gesonderte Planzeichnung wird ergänzend ausgeworfen	+

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsöffelung und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Um möglicherweise einen Ausnahmetatbestand des Plansatzes 3.1.9 herleiten zu können, ist es aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde jedoch nach wie vor erforderlich, eine ernsthafte Standortalternativenprüfung durchzuführen. Die vorgelegte Standortalternativenprüfung orientiert sich vornehmlich an den vorhandenen Eigentumsverhältnissen und den privaten Interessen des Vorhabenträgers, ohne dabei öffentliche Belange wie den Schutz des Außenbereiches und den Schutz vor Zersiedlung hinreichend in den Blick zu nehmen. Auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 10.12.2021, in der die Mängel der Standortalternativenprüfung näher ausgeführt werden, verweisen wir an dieser Stelle. Dass das zu beachtende Ziel der Raumordnung des Plansatzes 3.1.9 LEP sowie u.a. die Prämisse des größtmöglichen Schutzes des Außenbereichs in der Begründung trotz unserer vorgebrachten Bedenken weiterhin keine Erwähnung finden, lässt auf erhebliche Mängel in der Grundlagenermittlung und im Abwägungsvorgang schließen.	Der FNP geht auf die Zwangspunkte der Standortauswahl ein. Auch wird auf die Notwendigkeit zur Begründung derselben eingegangen. Die schiere Argumentation auf raumordnerischen Gesichtspunkte berücksichtigt nicht, dass für einen landwirtschaftlichen Betrieb unterschiedliche Flächennutzungen vorliegen und es im konkreten Fall notwendig wird, eine räumliche Flächentrennung der Nutzungen durchzuführen. Nach Ansicht des Vorhabenträgers und aller anderen Fachbehörden ist LEP und BauGB berücksichtigt Bei Realisierung des Planvorhabens wird das derzeitige Landschaftsbild durch den Neubau der Ferienhäuser nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Die Thematik der Zersiedlung wird bereits in Kapitel 2.2.2 der Begründung behandelt.	-
	Auch unsere bereits vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind nach wie vor nicht ausgeräumt: Die – unzulässige – Schaffung städtebaulicher Unordnung hat das BVerwG in seiner Entscheidung vom 20.11.1995 (Az. 4 NB 23/94) für einen durchaus vergleichbaren Fall angenommen: „(Der) BPlan (erweitert) ein Wohngebiet im Anschluss an eine vorhandene oder durch Bauleitplanung zugelassene Wohnbebauung in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich hinein, (lässt) dabei jedoch einen von dem Wohngebiet umschlossenen „schmalen Riegel“ von etwa 140 m × 25 m Größe unbeplant frei, weil der Eigentümer nicht zum Verkauf bereit war. Das BVerwG führte zur Begr. aus, dass der unbeplante Bereich einen Fremdkörper innerhalb des Wohngebiets bilde; die Überplanung seiner Nachbarschaft lasse seine Außenbereichsqualität inmitten des nunmehr beplanten Innenbereichs zunächst unberührt, die landwirtschaftliche Nutzung – auch die bauliche Nutzung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 – bleibe zulässig. Dadurch entstehe eine Gemengelage, die unter keinem städtebaulichen Gesichtspunkt sinnvoll sei. Werde der BPlan realisiert, indem in seinem Geltungsbereich entspr. seinen Festsetzungen Wohnhäuser errichtet werden, so werde die nicht beplante Fläche Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bauplanungsrechtlich sei sie dann nach § 34 zu beurteilen. Ob auf ihr gebaut werden könne, richte sich danach, ob die Erschließung gesichert sei.“ (Brügelmann/Gierke, 123. EL Juli 2022, BauGB § 1 Rn. 74) Es ist daher bei Fortführung der Planung darauf einzugehen, wie eine solche Gemengelage bzw. ein städtebaulicher Missstand insbesondere auch im Bereich des frei bleibenden Streifens zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und Plangebiet verhindert werden soll. In diesem Zusammenhang halten wir es darüber hinaus für erforderlich, die in der Begründung erwähnten Immissionskonflikte durch den landwirtschaftlichen Betrieb näher zu untersuchen. Bisher bleibt unklar, welche Immissionen in welcher Intensität vom landwirtschaftlichen Betrieb auf die Umgebung einwirken.		-

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsöffelung und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Zudem geben wir zu bedenken, dass es an der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB fehlt, wenn es sich um sog. Gefälligkeitsplanungen handelt, bei denen die Gemeinde lediglich einem Wunsch eines Grundstückseigentümers nachkommen will. Den Ausführungen in der Begründung und in der Abwägungstabelle nach zu urteilen, waren Eigentumsverhältnisse und die privatwirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers bisher die maßgeblichen planungs- und verfahrensleitenden Motive. Wir regen daher dringend an, sich mit der planerischen Konzeption der Gemeinde auseinanderzusetzen und diese zu erläutern. D.h. es ist auch darzustellen, welche gemeindlichen Entwicklungsziele die Gemeinde auf ihrem Gemeindegebiet – hier im Bereich Tourismus – verfolgt. Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde soll auch dargelegt werden, dass keine weiteren touristischen Entwicklungen in abgesetzter Lage vorgesehen sind. Insgesamt geben wir letztlich zu bedenken, dass die vorgelegten Planunterlagen u.a. aus folgenden Gründen nicht den gängigen Qualitätsstandards entsprechen: 1) Fehlen einer Planzeichnung. 2) Erhebliche Mängel im Abwägungsvorgang durch Nichterwähnung wesentlicher öffentlicher Belange (bspw. Schutz des Außenbereichs, Schutz vor Zersiedlung) bei gleichzeitiger Fokussierung auf rein privatwirtschaftliche Interessen. 3) Mangelnde Auseinandersetzung mit zu beachtenden Zielen der Raumordnung. 4) Unzureichende Qualität der in der Begründung gezeigten Kartenausschnitte. Wir regen daher dringend eine adäquate planerische und planungsrechtliche Ausarbeitung der Unterlagen an.	Eine separate Planzeichnung wird den Unterlagen hinzugeführt. Zu Punkt 2 und 3 siehe Abwägung zum 2. Abschnitt der Stellungnahme des RP Freiburg Höhere Raumordnungsbehörde.	+
31	Regierungspräsidium Freiburg, Straßenwesen und Verkehr	19.10.2022	
	das o. g. Vorhaben grenzt an keine Bundes- oder Landesstraße, sodass unsere Belange nicht berührt werden.	Kenntnisnahme	0
32	Regierungspräsidium Freiburg, Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
33	Regierungspräsidium Freiburg, Geologisches Landesamt	27.10.2022	
	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	Kenntnisnahme	0

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsöffelung und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.	Kenntnisnahme	0
	Boden Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.	Kenntnisnahme	0
	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	0
	Grundwasser 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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	Kenntnisnahme	0
	Bergbau Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme	0
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme	0



Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsoffenlage und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	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.	Kenntnisnahme	0
34	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	14.10.2022	
	Zum Flächennutzungsplan „Ferien auf dem Bauernhof“, Gutmadingen, haben Sie das Landesamt für Denkmalpflege um Stellungnahme gebeten. Zur Planung bestehen keine Anregungen von Seiten der Denkmalpflege, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG zu berücksichtigen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	Kenntnisnahme	0
sonstige Fachbehörden, Komm. Verwaltungsgemeinschaften, Organisationen und komm. Zweckverbände			
40	Polizeidirektion	26.09.2022	
	bezugnehmend auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen werden keine Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme	0
41	Autobahn GmbH	28.09.2022	
	wir bedanken uns für die Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südwest an der im Betreff genannten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Ferien auf dem Bauernhof", Gemarkung Gutmadingen. Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von dem Vorhaben keine Belange der Autobahn GmbH betroffen sind. Daher werden seitens der Autobahn GmbH keine Bedenken oder Anregungen in dieser Sache vorgebracht. Eine weitere Beteiligung der Autobahn GmbH am Planverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	0
Berufsverbände und Interessengemeinschaften			
50	Regionalverband	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
51	Handwerkskammer	26.09.2022	
	Eingangsbestätigung	Kenntnisnahme	0

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsoffenlage und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
52	Industrie- und Handelskammer	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
53	Naturpark Obere Donau	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
Versorger			
60	ED-Netze GmbH	03.11.2022	
	Gegen Ihren Flächennutzungsplan haben wir keine Einwände. Bitte beachten Sie: Im Plangebiet verlaufen bereits Kabel von uns. Details dazu sehen Sie auf der Internetseite https://planservice.regiodata-service.de . Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das bitte mit unserem Betriebsstützpunkt in Donaueschingen ab. Ansprechpartner ist Joachim Strohm. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-2809 oder per Mail an Betrieb.Donaueschingen@ednetze.de . Außerdem führen unsere 20-kV-Freileitung und unsere 110 -kV-Freileitung über die Flurstücke 204/205 und somit in der Nähe des Bauvorhabens. Desweiteren befinden sich 2 Masten ebenfalls auf dem von ihnen geplanten Gebiet. Diese Trasse wird weiterhin gebraucht. Bitte berücksichtigen Sie das bei der Bauplanung und sprechen Sie eventuelle Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit uns ab. Achten Sie bitte während des Baus auf die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände (siehe Merkblatt). Insbesondere bei Kranarbeiten!	Kenntnisnahme	0
61	Vodafone BW GmbH	12.10.2022	
	Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme	0
62	Deutsche Telekom	19.10.2022	
	zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir letztmalig im Juni 2021 bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.	Kenntnisnahme	0

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsoffenlage und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
63	bnNetze GmbH	07.10.2022	
	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) 1. Einwendung: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt IE Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine IE Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	Kenntnisnahme	0
Nachbargemeinden			
70	Gemeinde Immendingen	26.09.2022	
	Wir haben keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme	0
71	Stadt Engen	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
72	Stadt Tengen	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
73	Stadt Hüfingen	04.10.2022	
	Seitens der Stadt Hüfingen bestehen keine Einwendungen gegen die FNP-Änderung.	Kenntnisnahme	0
74	Stadt Donaueschingen	27.09.2022	
	Anregungen werden von Seiten der Stadt nicht geäußert, eigene Vorhaben sind von der Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme	0
75	Stadt Bad Dürkheim	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
76	Stadt Blumberg	27.09.2022	
	Die Belange der Stadt Blumberg sind bei der 2.Änderung FNP für den Bereich „Ferien auf dem Bauernhof“ in Geisingen-Gutmadingen nicht betroffen. Daher gehend gibt es seitens der Stadt Blumberg keine Anregungen oder Einwände.	Kenntnisnahme	0

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen - Geisingen			
2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen zur ersten Entwurfsoffnelage und Abwägung			
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Abwägung	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
Bürger / Anwohner			
81	keine Stellungnahmen abgegeben	Kenntnisnahme	0