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 Dürkheim Luisenstraße 4 78073 Bad Dürkheim	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 gem. § 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 Gewinn „Walburg-öschle“ gerechnet werden.

Der 1. Bauabschnitt von „DANUVIA 81 West“ wird gegenwärtig als Ackerland zur Marktfrucht-erzeugung genutzt und weist Qualitäten einer landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II auf. Durch den direkten Flächenentzug wäre der Landwirtschaftsbetrieb Patrick Bossert aus Do-naueschingen 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. abgedeckt 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 Zu-leitung da 160mm mit Querung der Bahntrasse im Herbst 2019 und Anschluss an die bisherige Sticheitung 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 nur das 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: **Stadtbaument**

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-Feuerwehrlflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.

DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Wir empfehlen aus einsatztaktischen Gründen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

Die Feuerwehr 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 Transferoute 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:

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 von 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

Grundsätzlich sollte eine unmittelbare Anbindung an die bestehende Bebauung gewährleistet werden. Dies ist durch die Ausweisung dieses Teilabschnittes 5.1 nicht gegeben. Unsererseits 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 Flächenneuanspruchnahmen 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-

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. Bauplanungsrechtliche Aspekte

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 Baurechtsbehörde für erforderlich.

2. Belange der Raumordnung und Landesplanung

2.1 Zwar ist die in der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen-Donau-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. Bauplanungsrechtliche Aspekte

zu beachten: **Stadtbaumt**

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Gelegenheit anpassen.

2. Belange der Raumordnung und Landesplanung

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, Donauerlebensraum 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 gem. 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 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.

2.2 Berücksichtigung der Immissionen

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 Anforderlichkeit 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 Einzelfalles 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 Einzelfalles 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 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

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 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

Stellungnahmen

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. 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 gem. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Gräberfeld (Geisingen Nr. 4). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 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 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 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 Bergbauegebiet. 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 gem. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Gräberfeld (Geisingen Nr. 4). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 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 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 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 RAS 06 /RAL resultierenden Sichtweiten beim Anschluss an die Tuttlinger Straße zwingend einzuhalten sind.

12.1 unilymedia BW GmbH:

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unilymedia 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 Bauherrensenservice 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 unilymedia 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 Bauherrensenservice 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