



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Stadt Tuttlingen
Postfach 47 53
78512 Tuttlingen

STADT TUTTLINGEN			
Poststelle -			
20. Nov. 2017			
Eing.: 21. Nov. 2017			
Abt. 7.1	7.2	7.3	7.4
Erl. Verm.:	R	St	EV U
Kopien an:			

Freiburg i. Br. 10.11.2017
Name Hans-Ulrich Trostel
Durchwahl 0761 208-4687
Aktenzeichen 21-2511.2-16/135
(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplanverfahren "Gewerbepark DonauTech" in Tuttlingen-Möhringen;
hier: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlagen:

Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde zur

- 6. FNP-Fortschreibung der VG Tuttlingen vom 22.05.2017 sowie zur
- 1. Änderung des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg für den Bereich des "Regionalen Grünzuges in Tuttlingen-Möhringen" vom 18.10.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Planungsrechtliche Aspekte

1.1

Während der Bebauungsplanentwurf am äußersten östlichen Rand seines Geltungsbereiches den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht, umfasst der weitaus umfangreichere, insg. ca. 17 ha große westliche Teil des Plangebietes einen Bereich, in dem der wirksame Flächennutzungsplan der VG Tuttlingen bislang noch Flächen für die Landwirtschaft ausweist.

Allerdings ist dieser Teilbereich derzeit bereits Gegenstand des Verfahrens zur 6. FNP-Fortschreibung (Änderungspunkt 3.1.1 „Gewerbliche Baufläche Gänsäcker in Tuttlingen-Möhringen“), so dass derzeit davon ausgegangen werden kann, dass der nunmehr im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauG aufgestellte Bebauungsplanentwurf "Gewerbepark DonauTech" bei einem positiven Abschluss dieses Flächennutzungsplanverfahrens letztlich auch insoweit aus den (zukünftigen) Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Im Gegensatz zu o. g. Flächennutzungsplanänderungspunkt 3.1.1 setzt der aktuelle Bebauungsplanentwurf im Plangebiet neben gewerblichen Bauflächen (GE) aber auch noch größere öffentliche Grünflächen (v. a. im Süden des GE 1 sowie zwischen den GE 1 und GE 2) fest.

Es sollte daher geprüft werden, ob die Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene nicht insoweit besser an die Planungen auf Bebauungsplanebene angepasst werden können.

1.2

Die bislang im Internet bereitgestellten Bebauungsplanunterlagen enthalten noch keine Planbegründung.

Nach § 2 a Satz 1 BauGB hat die Gemeinde dem Entwurf eines Bauleitplanes jedoch bereits im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen.

Wir halten es daher für erforderlich, die Bebauungsplanunterlagen spätestens bis zum Offenlageverfahren um eine solche aussagefähige Begründung zu ergänzen und diese dann ebenfalls in das Internet einzustellen.

1.3

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfes enthält eine Nummerierung für die einzelnen Gewerbegebietsquartiere, die so bislang weder in der Planlegende, noch in den textlichen Festsetzungen thematisiert bzw. erläutert wird.

Wir regen deshalb an, die Planunterlagen in dieser Hinsicht zu ergänzen.

2. Belange der Raumordnung und Landesplanung

Wie bereits oben ausgeführt wurde, war die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im fraglichen Bereich auch bereits Gegenstand des derzeit laufenden Verfahrens zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen (Änderungspunkt 3.1.1 „Erweiterung des Gewerbegebietes Gänsäcker in Tuttlingen-Möhringen“).

Da sich die Planungen im FNP-Fortschreibungsverfahren und im Westteil des Bebauungsplanentwurfes (außer im Bereich der auf Bebauungsplanebene festgesetzten Grünflächen) i. W. entsprechen, verweisen wir insoweit deshalb zunächst nochmals auf unsere grundsätzlich auch auf Bebauungsplanebene gültige Flächennutzungsplanstellungnahme vom 22.05.2017, wonach bei dieser Planung vor allem die Belange

- des Freiraumschutzes (*Lage des Plangebietes in einem regionalen Grünzug i. S. d. Planzieles 3.1 Regionalplan*),
- der Landwirtschaft (*vollständige Lage des Plangebietes in einem „schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ i. S. d. Grundsatzes 3.2.2 Regionalplan; Gefahr erheblicher agrarstruktureller Beeinträchtigungen bzw. existenzieller Betroffenheiten, da die Planung vor allem 3 Landwirte betrifft, die bei dieser Gewerbegebietserweiterung zwischen 5 und 22,5 % ihre Nutzflächen verlieren würden*),
- des Natur- und Landschaftsschutzes (*Lage des Plangebietes unweit des FFH-Gebietes „Großer Heuberg und Donautal“, des flächenhaften Naturdenkmales „Donaualtwasser“ sowie von gesetzlich geschützten und nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg zu einem „schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftsfläche“ (hier: geschützte Biotope) i. S. d. Planzieles 3.2.1 Abs. 1 Regionalplan gehörenden Biotopflächen; Beachtung zweier südlich von Möhringen sowie zwischen Immendingen und Möhringen verlaufender Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegplan*),
- des Immissionsschutzes und der Erholungsvorsorge (*Vermeidung unzumutbarer Immissionsbelastungen im benachbarten Luftkurort Möhringen*),
- des Hochwasser- und Gewässerschutzes (*Lage des Plangebietes in der Nähe überschwemmungsgefährdeter Bereiche entlang der Donau*) und
- des Denkmalschutzes (*teilweise Betroffenheit eines Grabungsschutzgebietes; Bodendenkmal „Villa Rustica“ im Gewann „Stiegäcker“ westlich angrenzend*)

zu beachten zu berücksichtigen sind (vgl. Anlagen).

In Ergänzung hierzu ist zu den nunmehr vorgelegten Bebauungsplanunterlagen aus heutiger raumordnerischer Sicht im Übrigen noch Folgendes festzustellen:

2.1

Die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche liegt zwar nach wie vor in einem im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg festgelegten regionalen Grünzug, so dass dieser Planung **derzeit** noch immer das Planziel 3.1 Regionalplan entgegensteht,

wonach diese regionalen Grünzüge als größere naturnahe Freiflächen von Überbauung freizuhalten sind (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Jedoch wurde das für dieses Vorhaben erforderliche Regionalplanänderungsverfahren zwischenzeitlich eingeleitet.

Auch hat das Regierungspräsidium im Zuge dieses Verfahrens keine grundsätzlichen Bedenken gegen die hier vom Regionalverband geplante Grünzug-Reduzierung vorgebracht (vgl. näher die beigefügte Regionalplanstellungnahme vom 18.10.2017).

Vorbehaltlich eines rechtzeitigen positiven Abschlusses dieser Regionalplanänderung ist daher davon auszugehen, dass diese Planung letztlich mit dem Planziel 3.1 Regionalplan (regionale Grünzüge) vereinbar sein wird.

Allerdings weisen wir in diesem Zusammenhang erneut vorsorglich darauf hin, dass die für diese Gewerbegebietserweiterung notwendige Flächennutzungsplanänderung erst dann genehmigungsfähig ist, wenn das Wirtschaftsministerium diese Regionalplanänderung auch tatsächlich zugelassen hat.

2.2

Zwar wurde die Erforderlichkeit bzw. Unvermeidbarkeit dieser Erweiterungsplanung von der höheren Raumordnungsbehörde bereits auf Flächennutzungsplanebene grundsätzlich anerkannt.

Dennoch sollte im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Gewerbepark DonauTech“ auf möglichst flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen geachtet bzw. hingewirkt werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB i. V. m. den Grundsätzen 1.4 Satz 3 und 3.2.4 Satz 2 Landesentwicklungsplan (LEP) 2002).

Wir empfehlen der Stadt Tuttlingen daher, die Bebauungsplanfestsetzungen so zu gestalten,

- dass im Plangebiet auch mehrgeschossige Gewerbebauten möglich bzw. zulässig sind und
- dass beispielsweise auch Parkplätze nicht nur ebenerdig, sondern auch mehrgeschossig angelegt werden können.

2.3

In der als Anlage zum Umweltbericht für den Flächennutzungsplanänderungspunkt 3.1.1 „Gewerbegebiet Gansäcker“ vorgelegten „agrarstrukturellen Grobuntersuchung (Vorprüfung)“ wurde seinerzeit festgestellt,

- dass von dieser Planung evtl. 3 Landwirte in ihrer Existenz betroffen sind, da diese durch die geplante Gewerbegebietserweiterung zwischen 5 und 22,5 % ihrer Nutzflächen verlieren werden und
- dass aufgrund dieser Ergebnisse eine „vertiefende landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse durch ein Landwirtschaftsfachbüro auf Ebene des Bebauungsplanes“ durchzuführen ist.

Den bislang vorgelegten Bebauungsplanunterlagen lässt sich jedoch nicht entnehmen, ob eine solche Untersuchung zwischenzeitlich tatsächlich durchgeführt wurde und welche Erkenntnisse hierbei ggfs. gewonnen wurden.

Wir halten es deshalb für erforderlich, die Bebauungsplanunterlagen auch in dieser Hinsicht baldmöglichst zu ergänzen.

Eine endgültige raumordnerische Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die raumbedeutsamen Belange der Landwirtschaft ist erst nach Vorlage entsprechender Informationen möglich.

2.4

Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes „Gänsäcker“ und der damit verbundenen Zunahme des Arbeitsplatzangebotes bzw. Pendlerverkehrs ist es nicht ausgeschlossen, dass es zukünftig auch im Bereich der durch Möhringen zur B 523 hin verlaufenden K 5944 zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung kommt.

Dies hätte dann aber möglicherweise negative Auswirkungen auf die Immissions-situation im Innerortsbereich des als Luftkurort klassifizierten Stadtteiles Möhringen sowie auf die ökologisch sensiblen Bereiche im unteren Krähenbachtal.

Nach den Grundsätzen 3.4.1 Satz 2 LEP und 5.4.6 Satz 2 LEP ist bei der Siedlungsentwicklung im Allgemeinen und bei Kurorten im Besonderen jedoch auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten. Auch sollen nach den Grundsätzen 1.9, 2.4.3.8 und 5.1.1 Abs. 1 LEP Eingriffe in Natur und Landschaft im Allgemeinen und in ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen im Besonderen vermieden und nachteilige Folgen unvermeidbarer Eingriffe ausgeglichen werden.

In enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ist daher zu prüfen, wie evtl. zusätzliche Beeinträchtigungen der Möhringer Wohnbevölkerung sowie der im Krähenbachtal vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (FFH-Gebiet, Biotopflächen) durch den vorhabenbedingten Zu- und Abfahrtverkehr auf ein unvermeidbares Minimum reduziert bzw. begrenzt werden können (so ähnlich auch bereits die beigefügte raumordnerische Regionalplanstellungnahme vom 18.10.2017).

2.5

Nach den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen befindet sich im Nordosten des Plangebietes eine Altlast bzw. Altlastenverdachtsfläche.

Abgesehen davon, dass von Altlasten ausgehende Gefährdungen nach Grundsatz 4.3.5 LEP ggf. rechtzeitig zu beseitigen wären, bitten wir insoweit daher um Beachtung des § 9 Abs. 5 BauGB, wonach Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden sollen.

3. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist für Bebauungspläne i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im sog. Umweltbericht als einem gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung darzulegen sind (§ 2 a BauGB).

Die in Abschnitt E 14 des Textteiles des Bebauungsplanentwurfes enthaltene Ankündigung, einen solchen Umweltbericht (incl. einem Grünordnungsplan und einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung) im weiteren Verfahren erstellen zu wollen, wird daher ausdrücklich begrüßt. Bislang lag den Planunterlagen ein solcher Umweltbericht, dessen Inhalt sich grundsätzlich zunächst an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB zu orientieren hat, aber noch nicht bei, so dass die Planunterlagen auch in dieser Hinsicht derzeit noch unvollständig sind.

Wir halten es deshalb für erforderlich, den Umweltbericht baldmöglichst zu erstellen, damit dieser im Hinblick auf Inhalt, Methodik und Ergebnis von den zuständigen Umweltfachbehörden geprüft werden kann.

Hierbei weisen wir darauf hin, dass nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB eine inhaltliche Absichtung zwischen der bereits auf Flächennutzungsplanebene durchgeführten Umweltprüfung und der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden kann.

4. Ergänzende Anregungen und Hinweise

4.1

Nach dem aktuellen Bebauungsplanentwurf soll die Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr vor allem über einen neuen Kreisverkehr an der nördlich verlaufenden B 311 erfolgen.

Wir halten in dieser Hinsicht daher eine enge Abstimmung des Bebauungsplanentwurfes mit unserer Abteilung 4 (Straßenwesen und Verkehr) für erforderlich.

4.2

Wie bereits auf Flächennutzungsplanebene festgestellt wurde, reicht das Plangebiet nach unserem Raumordnungskataster teilweise in den Bauschutzbereich um den Sonderlandeplatz Neuhausen ob Eck hinein.

Wir regen deshalb erneut an, diese Planung insoweit auch mit dem für die Belange des Luftverkehrs zuständigen Referat 46.2 (Luftverkehr und Luftsicherheit) beim Regierungspräsidium Stuttgart abzustimmen.

4.3

Wie auch in Abschnitt E 11 des Textteiles ausgeführt wird, grenzt das Plangebiet im Süden direkt an eine Bahnstrecke an.

Wir empfehlen daher, auch die Deutsche Bahn AG an diesem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

4.4

Die in Abschnitt E 8 des Textteiles des Bebauungsplanentwurfes enthaltenen Hinweise auf die bei dieser Planung zu prüfenden Belange des Denkmalschutzes werden grundsätzlich begrüßt.

Ob hiermit den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen wird, ist letztlich jedoch von den zuständigen Fachbehörden zu beurteilen.

4.5

Ob bzw. inwieweit die bislang im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen.

Im Übrigen bitten wir abschließend um Verständnis dafür, dass uns eine Teilnahme an dem zu dieser Planung angebotenen Anhörungstermin am 24.11.2017 wegen anderweitiger Verpflichtungen leider nicht möglich ist.

Der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, das Landratsamt Tuttlingen, das Landesamt für Denkmalpflege – Arbeitsstelle Freiburg – im Regierungspräsidium Stuttgart, das Referat 46.2 (Luftverkehr und Luftsicherheit) beim Regierungspräsidium

Stuttgart sowie unsere Abteilungen 3 (Landwirtschaft) und 4 (Straßenwesen und Verkehr) erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in cursive script, reading "H.-U. Trostel".

Hans-Ulrich Trostel