Stadt Tuttlingen
- Poststelle -
08. Dez. 2017

LANDRATSAMT
TUTTLINGEN

Stabsstelle Recht

Landratsamt Tuttlingen · Postfach 4453 · 78509 Tuttlingen

Stadt Tuttlingen
Frau Kerstin Barthels
Postfach 4753
78512 Tuttlingen

STADT TUTTLINGEN
FB 7 PLANUNG UND BAUSERVICE
Eing.: 08. Dez. 2017
Abt.: 7.1 | 7.2 | 7.3 | 7.4
Erl. Verm.: | R | St | Info | EV | U

Ihr Ansprechpartner: Eve Naatz
Zimmer-Nr.: 242
Telefon: 07461 / 926 5007
Telefax: 07461 / 926 99 5007
Unser Zeichen: Stabsstelle Recht 7-621.41T
eMail: e.naatz@Landkreis-Tuttlingen.de

vorab per E-Mail an:
Kerstin.Barthels@Tuttlingen.de

Tuttlingen, 07.12.2017

Bebauungsplanverfahren "Gewerbepark DonauTech", Tuttlingen
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Barthels,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und die damit verbundene Möglichkeit einer gemeinsamen Stellungnahme.

Wir bitten Sie, die folgenden Stellungnahmen des Landwirtschaftsamtes, des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes, des Gesundheitsamtes, des Nahverkehrsamtes, des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, der Straßenbaubehörde, der Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hinweise zum Verfahren

Grundsätzlich schreibt das Gesetz erst bei Vorliegen von Planentwürfen eine Begründung des Bebauungsplans vor. Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und auch Öffentlichkeitsbeteiligung ist die Vorlage von Planentwürfen nicht zwingend, im Rahmen der anschließenden Öffentlichkeitsbeteiligung aber Pflicht. Dem Bebauungsplanentwurf ist demnach im Rahmen der Offenlage eine Begründung beizufügen.

Der Bebauungsplan ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Zur Klarstellung empfiehlt es sich die im zeichnerischen Teil festgesetzte Art der baulichen Nutzung auch durch einen Katalog der grundsätzlich zulässigen Vorhaben zu ergänzen.

Bei einem Ausschluss bestimmter Arten baulicher Anlagen oder Nutzungen nach § 1 Abs.9 BauGB ist zu beachten, dass dies einer zu begründenden gesonderten Rechtfertigung bedarf. Es müssen für den Ausschluss demnach besondere städtebaulicher Gründe vorliegen.

Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften kann ein Ausschluss von Fremdwerbeanlagen auf § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO (mit wesentlich strengeren Voraussetzungen als § 1 Abs. 9 BauGB) nur gestützt werden, wenn diese im jeweiligen Gebiet geradezu verunstaltend wirken. Die Einordnung von Werbeanlagen als verunstaltend, die dem Gewerbebegriff unterliegen, erscheint gerade in einem für gewerbliche Anlagen vorgesehenen Gewerbegebiet fraglich.

Landwirtschaftsamt:

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 weist das Planareal gegenwärtig als regionalen Grünzug sowie als Vorrangflur für die Landwirtschaft aus. Entsprechend dem Kapitel 3.2.2. des Regionalplanes gelten für landwirtschaftliche Vorrangflächen nachfolgende Raumordnungsgrundsätze: „Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sind in der Raumnutzungskarte als Vorrangfluren ausgewiesen. Sie sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden, um funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebseinheiten nicht zu gefährden." Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen weist bislang Flächen für die Landwirtschaft aus. Die Erweiterung der „Gewerblichen Baufläche Gänsäcker" ist Bestandteil der derzeit laufenden 6. Fortschreibung der Flächennutzungsplan der VG Tuttlingen.

Das geplante Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet DonauTech" ist in der Wirtschaftsfunktionskarte der Digitalen Flurbilanz der LEL[1] als Vorrang-II-Flur dargestellt, in der Flächenbilanzkarte der Digitalen Flurbilanz als Vorrangfläche-II, Richtung Süden findet ein Übergang in Grenzflächen statt. Die Böden (sandige Lehme, Lehme...) weisen eine überdurchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf. Das Wasserhaltevermögen und die Speicher-/Puffereigenschaften sind sehr gut und somit eignen sich die Flächen hervorragend für eine ackerbauliche Nutzung (Marktfruchtbau, als auch Ackerfutterbau für die Milchviehhaltung). Aufgrund der naturräumlichen und agrarstrukturellen Gegebenheiten hat das gesamte Gebiet eine sehr große Bedeutung für die Landwirtschaft.

Derzeit wird das künftige Bebauungsplanareal maßgeblich durch die Tuttlinger Landwirtschaftsbetriebe Fox GbR, Heinz Schanz, Susanne Hein und Diener GbR

[1] Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd

umgetrieben. Alle Betriebe halten Vieh. Ein dauerhafter Flächenentzug in der Größenordnung von ca. 17 ha ist mit massiven Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der vorab genannten Landwirtschaftsbetriebe und deren Familien verbunden. Daher wurde zum Scopingtermin am 30.09.2016 vereinbart, dass neben einer grundlegenden agrarstrukturellen Analyse die Überprüfung der im Vorhabenbereich wirtschaftenden Betriebe hinsichtlich ihrer Existenzgefährdung bei Flächenverlusten > 5% der Betriebsfläche durch einen externen Gutachter zu erfolgen hat. Neben der direkten Flächeninanspruchnahme sind ebenso die indirekten Auswirkungen (Bereitstellung von Flächen für naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichs- sowie CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen!

Gegenwärtig ist uns nur eine inoffizielle Fassung des Gutachtens bekannt, das den direkten Flächenentzug für die Betriebe Fox, Hein und Schanz untersucht sowie die daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen für die Landwirtschaftsbetriebe beleuchtet. Für den Landwirtschaftsbetrieb Hein konnte eine existenzielle Gefährdung festgestellt werden. Die Betriebe Fox und Schanz werden in ihrem wirtschaftlichen Ergebnis wesentlich negativ beeinträchtigt. Inwieweit weitere, „indirekte" Flächenentzüge infolge von Ausgleichs-/Ersatz- und CEF-Maßnahmen zu einer zusätzlichen Verschärfung der bislang beschriebenen wirtschaftlichen Situation der o.g. Betriebe führt, ist unbekannt und muss im Kontext mit dem noch zu erstellenden Umweltbericht (siehe auch Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde) gutachterlich analysiert werden. Die Bebauungsplanunterlagen sind diesbezüglich zu ergänzen. Eine Stellungnahme des Landwirtschaftamtes erfolgt erst mit Vorlage des Umweltberichtes und des darauf abgestimmten agrarstrukturellen Gutachtens.

Ob die Stadt Tuttlingen die umfangreichen Flächenverluste der Landwirtschaft im Einvernehmen mit den betroffenen Betrieben durch einen auf der Gemarkung Möhringen ansatzweise geprüften Acker-/Grünlandtausch, durch die Vermittlung von möglichen Ersatzflächen, Entschädigungen oder Sonstiges auffangen/ausgleichen kann, ist noch völlig ergebnisoffen. Eine Konkretisierung der flankierenden Maßnahmen zur landwirtschaftlichen Existenzsicherung ist erforderlich.

Bis dato gibt es unsererseits zur geplanten Gebietsausweisung grundlegende Bedenken. Die Neuausweisung von 17 ha Gewerbebauflächen darf unter besonderer Berücksichtigung des Raumordnungsgrundsatzes 3.2.2. nicht zu einer Existenzgefährdung der im Gebiet wirtschaftenden Landwirtschaftsbetriebe führen.

Mit Verweis auf die Stellungnahme des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes ist die Erschließung der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu überprüfen.

Vermessungs- und Flurneuordnungsamt:

Durch die vorgelegte Planung werden die westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden auch zukünftig landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 2436/1, 2438, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467 und 2468 von ihrer bisherigen Erschließung über den öffentlichen Weg, Flurstück 2342, abgeschnitten. Die Erschließung der genannten Flurstücke muss auch zukünftig

gewährleistet bleiben, weshalb an dieser Stelle die vorliegende Planung geändert werden muss.

Gesundheitsamt:

Zu o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine generellen Bedenken.
Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die Weiterverwendung des Regenwassers angestrebt wird.
Daher ist auf die Meldepflicht solcher Zisternenanlagen gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) an das Gesundheitsamt zu beachten.
§ 17 TrinkwV ist bei Planung, Bau und Betrieb einzuhalten.

Nahverkehrsamt:

Wie in der gemeinsamen Beratung vom 20.10.2017 zwischen der Stadt Tuttlingen und dem Nahverkehrsamt besprochen, bedarf es hinsichtlich einer etwaigen ÖPNV-Anbindung des Plangebiets mitsamt des bereits bestehenden Gewerbegebiets Gänsäcker einer ÖPNV-Nutzungspotenzialumfrage, die die Grundlage für eine Einschätzung bildet, ob eine schlüssige und passgenaue Bedienung des Gewerbegebietes einer entsprechenden Inanspruchnahme erfahren würde/könnte. Darauf aufbauend könnte eine mögliche Einrichtung einer adäquaten Bedienung unter Einbeziehung von Finanzierungsfragen geprüft werden.

Die Vorlage für diese ÖPNV-Nutzungspotenzialumfrage ist diesem Schreiben beigefügt.

Straßenbaubehörde:

Entlang der B 311 ist gem. § 9 Fernstraßengesetz im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten. Dieser ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen.

Seitens des Regierungspräsidiums Freiburg sind überdeckte Stellplätze (Carports) in der 20 m Anbauverbotszone denkbar, jedoch auf Verlangen auf Kosten des Vorhabenträgers zurückzubauen.
Dieser Zusatz bezüglich des Rückbaues fehlt in den Hinweisen und Empfehlungen unter Punkt E.10 und ist noch entsprechend zu ergänzen.
Falls im Bereich der geplanten Carports entlang der B 311 Schutzplanken erforderlich sein sollten, hat die Kosten für Montage, Ablösung u. ä. die Stadt Tuttlingen zu tragen.

In Gewerbegebieten ist weiterhin sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an. Ein Verbot von Fremdwerbeanlagen sollte festgesetzt werden, wenn dies aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden. Durch entsprechende Planzeichen ist dies im Bebauungsplan zweifelsfrei zu kennzeichnen.

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Bundesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Sollten aufgrund des geplanten Baugebietes (z. B. Anschluss Erschließungsstraße mittels Kreisverkehrsplatz u. ä.) Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der B 311 erforderlich werden, so hat die Stadt die Kosten hierfür zu tragen. U. U. erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der B 14, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/Landratsamt Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.

Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Bundesstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Die Abstände gem. RPS sind zu beachten.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der B 311 und K 5944 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.

Sollten aufgrund des geplanten Anschlusses an die B 311 mittels Kreisverkehrsplatz Grundstücke der Straßenbauverwaltung betroffen sein, ist der erforderliche Grunderwerb beim Regierungspräsidium Freiburg über die Außenstelle Donaueschingen zu beantragen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist eine Vermessungsbegehung durchzuführen, damit gemeinsam die neuen Grenzen festgelegt werden können. Die Kosten für Vermessung und Vermarkung hat die Stadt zu tragen.

Naturschutzbehörde:

Für den Bebauungsplan wurde, wie im Abstimmungsgespräch am 24.11.2017 bekannt wurde, bereits eine Umweltprüfung mit artenschutzrechtlichem Gutachten und Grünordnungsplanung erstellt. Bislang lag dieser Umweltbericht den Planunterlagen jedoch noch nicht bei, so dass zum Artenschutz zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme erfolgen kann.

Auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz lag den Unterlagen bisher nicht bei. Durch den Bebauungsplan gehen überwiegend Ackerflächen verloren. Um den Verlust der Ackerflächen, der für einzelne Betriebe eine Existenzgefährdung darstellt, zumindest teilweise auszugleichen, stehen Überlegungen an, außerhalb liegende

Grünlandflächen in Acker umzuwandeln und den hierfür erforderlichen Grünlandausgleich im Plangebiet umzusetzen. Diese Möglichkeit kann von Seiten des Naturschutzes in diesem begründeten Ausnahmefall mitgetragen werden, sofern kein naturschutzrelevantes Grünland umgebrochen wird und die Bewertung des Grünlands für den Eingriff anhand der tatsächlichen Grünlandflächen, die umgebrochen werden, vorgenommen wird.

Wasserwirtschaftsamt:

1. Sachgebiet: Kommunales Abwasser

   Das vorgesehene Gewerbegebiet ist nicht erschlossen, eine Entwässerungsplanung liegt uns bisher nicht vor. Die Abwasserbeseitigung ist somit derzeit **nicht** gesichert.

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

   Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen soll die Entwässerung modifiziert ausgeführt werden. Diese ist im Vorfeld mit uns abzustimmen und auch wasserrechtlich zu genehmigen.

   Wir weisen in diesem Zusammenhang jetzt schon darauf hin, dass aus unseren Erfahrungen heraus dringend empfohlen wird, die (gewerblich genutzten) Hofflächen an die Kanalisation zur Kläranlage Möhringen anzuschließen. Ebenso haben sich in der Vergangenheit Überfahrten über Entwässerungsmulden als problematisch erwiesen. All diese Punkte sind im Zuge der mit uns noch abzustimmenden Entwässerungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

   Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan 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 aktuellen Fassung mit aufgenommen werden.

   Wir gehen davon aus, dass dieses Gebiet bei der zurzeit in Überarbeitung befindlichen Regenwasserkonzeption entsprechend in Ansatz gebracht wird.

   Wenn die vorgesehene Dachbegrünung von mindestens 60 % der Dachflächen bei der Bemessung der Entwässerungseinrichtungen berücksichtigt werden soll, dann hat die Verringerung dieses Prozentsatzes direkte Auswirkungen auf die Entwässerung. Dies kann dann entsprechende Anpassungen an den Entwässerungseinrichtungen notwendig machen.

2. Sachgebiet: Grundwasserschutz

Die Belange des Grundwasserschutzes wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkte E.2 und E.3) bereits berücksichtigt.

3. Sachgebiet: Altlasten

Im Zuge von Baugrunduntersuchungen wurden im nordöstlichen Bereich des Plangebiets künstliche Auffüllungen gefunden. Erst Untersuchungsergebnisse zeigen, dass diese Auffüllungen ein gewisses Schadstoffpotential aufweisen. Sobald der Untersuchungsbericht der in Bearbeitung befindlichen orientierenden Untersuchung abgeschlossen ist, bitten wir um dessen Übersendung (bevorzugt als pdf-Dokument).

4. Sachgebiet: Bodenschutz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17 ha. Davon sollen rund 13 ha versiegelt werden. Hierdurch erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden sowie eine dauerhafte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Grundsätzlich sollte der Bebauungsplan in Bauabschnitte eingeteilt werden. Die Bebauung der Fläche ist so frei zu geben, dass eine unmittelbare Anbindung an die im Osten bereits bestehende Bebauung gewährleistet wird. Einer Zersiedelung ist entgegen zu wirken.

Eingriff/Ausgleich

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes ist für den Geltungsbereich eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der jeweiligen Bodenfunktionen vorzunehmen, um die Schwere des Eingriffes zu ermitteln.

Die Eingriffe sind wie folgt zu unterteilen:

Die anlagenbedingten 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 Fahrzeugen oder Maschinen benötigt werden. Hinzu kommen die baubedingten Wirkfaktoren, die beispielsweise bei Geländemodellierungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen entstehen. Diese sind zu 50 % auszugleichen.
Für die bauzeitlichen Beeinträchtigungen wird ein pauschaler Verlust von 10 % des ermittelten Kompensationsbedarfs festgelegt.

Der Eingriff ist schutzgutbezogen auszugleichen. Entsprechende Bodenmaßnahmen können der Ökokontoverordnung Tabelle 3 entnommen werden. Wir verweisen auch auf die Arbeitshilfe Bodenschutzheft 24.

Um die im Plangebiet verlorengehenden Ackerflächen an anderer Stelle zu ersetzen, ist vorgesehen, außerhalb des Plangebiets liegende, bisherige Grünlandflächen als Tauschflächen in Ackerflächen umzuwandeln.

Dabei ist folgendes zu beachten:

Dem Landwirtschaftsamt wurden u.a. seitens des Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft bereits Ausschlusskriterien genannt.

Bei Grünlandflächen, die in Ackerflächen umgewandelt werden, findet durch die künftig intensivere Bewirtschaftung eine Verschlechterung beim Schutzgut Boden statt. Die Umwandlung wird deshalb als Eingriff gewertet. Dieser Verlust ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz mit 3 ÖP/m² zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage auf einem sensiblen Standort mit hoher Wasserdurchlässigkeit müssen weitere 2 ÖP/m² als Verlust (negative Auswirkung auf das Schutzgut Grundwasser) zur Anrechnung kommen.

Diese Verluste müssen im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes Gänsäcker in der Eingriffs/-Ausgleichsbilanz Berücksichtigung finden. Der notwendige Ausgleich ist durch die Stadt Tuttlingen zu leisten.

Unter E4 der örtlichen Bauvorschriften wird angegeben, dass anfallender überschüssiger Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben soll und dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen ist.
Nach unserer Einschätzung ist diese Möglichkeit begrenzt. Es wird zwangsläufig überschüssiger Bodenaushub (Oberboden und Unterboden) anfallen. Wir empfehlen im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes und der jeweiligen Bauvorhaben ein Bodenmanagementkonzept aufzustellen.

Im Geltungsbereich der Erweiterung weisen die natürlichen Bodenfunktionen in der Gesamtbewertung im nördlichen Bereich mittlere bis hohe Wertstufen (2 bis 3,67) und im südlichen Bereich Wertstufen geringe bis mittlere Wertstufen (1 - 2) auf. Ausgenommen sind die o.g. mit künstlichen Auffüllungen vorbelasteten Flächen.

Die höher bewerteten Böden (nördlicher Bereich) würden sich eignen, um an anderer Stelle einen qualifizierten Oberbodenauftrag auf Böden mit geringer und mittlerer Leistungsfähigkeit durchzuführen. In der Regel liegt das Optimum des Oberbodenauftrags bei ca. 20 cm Mächtigkeit der Auftragsschicht. Der Boden am Aufbringungsort muss durch den Oberbodenauftrag verbesserbar sein. Die Möglichkeit eines Oberbodenauftrags entfällt auf wertvollen Sonderstandorten für naturnahe Vegetation (Bewertungsklasse 4); dies sind auch Tabuflächen für einen Grünlandumbruch.

Für einen Oberbodenauftrag kommen insbesondere ackerbaulich genutzten Flächen in Betracht. Bei den evtl. infrage kommenden aus bisherigem Grünland

in Acker umgewandelten Flächen, sollte die Grasnarbe zum Zeitpunkt des Oberbodenauftrages nicht mehr vorhanden sein.

Ein Oberbodenauftrag gilt als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden, die mit 4 ÖP/m² honoriert werden kann. Eine bau- oder naturschutzrechtliche Genehmigung ist ggf. erforderlich. Die fachlichen Anforderungen richten sich nach § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731. Diese Maßnahme erfordert eine entsprechende Planung und bodenkundliche Baubegleitung (BBB).

Sobald bekannt ist auf welchen (Acker-)Flächen ein Oberbodenauftrag grundsätzlich denkbar ist, können wir zusammen mit der Stadt Tuttlingen prüfen, ob auch die notwendigen fachlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen 60 % der Dachflächen extensiv mit einer Substratmächtigkeit von mind. 20 cm begrünt werden. Dies stellt innerhalb des Geltungsbereiches eine Minimierungsmaßnahme dar und kann entsprechen zur Anrechnung kommen. Eine nachträgliche Korrektur der Bilanz wird allerdings dann erforderlich, wenn dieser Prozentsatz an begrünten Dachflächen nicht erreicht werden kann.

Nach Vorlage des Umweltberichtes wird von Seiten des Bodenschutzes erneut Stellung genommen.

<u>Minimierung/Vermeidung</u>

Die unter E4 genannten Maßnahmen zum Schutz des Bodens sollten ergänzt werden.

- Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnissen und die optimale Bodenfeuchte zu achten.
- Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe wie z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Zufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise, Kfz-Stellplätze in Parkhaus).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Zuwegungen und Pkw–Stellplätze).
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial (Unterboden) ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (z.B. Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel) sein.
- Wird für evtl. Auffüllungen im Plangebiet zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 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.

Diesbezüglich verweisen wir ergänzend auf das „Erdaushub-Merkblatt" des LRA, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub" einzusehen ist.

5. Sachgebiet: Oberirdische Gewässer

Starkregenzufluss aus dem Außenbereich:

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Dieser Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.
Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes:

Von Seiten des Forstamtes und der Gewerbeaufsicht werden zum gegenwärtigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Das Regierungspräsidium Freiburg – höhere Raumordnungsbehörde – erhält Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Eve Naatz

Anlage: ÖPNV-Nutzungspotenzialumfrage

ÖPNV-Nutzungspotenzialumfrage Gewerbegebiet [...]

Themenkomplex Mitarbeiteranzahlen und Finanzierung					
Unternehmen	**Wohnorte / Stadtteile**	**Anzahl Mitarbeiter je Wohnort / Stadtteil**	**Anzahl Mitarbeiter, die ÖPNV bereits nutzen**	**Anzahl Mitarbeiter, die ÖPNV nutzen würden**	**Bereitschaft, sich an den zukünftigen AboCards der Mitarbeiter finanziell zu beteiligen bzw. JobTicket**
A	Aa	...	...	...	ja / nein (falls ja, in welcher Form)
	Ab	...	...	...	
	...	...	...	...	
	Az	...	...	...	
	Gesamt	**∑ (n MA Aa-Az)**	**∑ (n MA-ÖPNV Aa-Az)**	**∑ (n MA-ÖPNV-Potenzial Aa-Az)**	
B	Ba	...	...	...	ja / nein (falls ja, in welcher Form)
	Bb	...	...	...	
	...	...	...	...	
	Bz	...	...	...	
	Gesamt	**∑ (n MA Ba-Bz)**	**∑ (n MA-ÖPNV Ba-Bz)**	**∑ (n MA-ÖPNV-Potenzial Ba-Bz)**	
...	...	...	...	...	ja / nein (falls ja, in welcher Form)
Z	Za	...	...	...	ja / nein (falls ja, in welcher Form)
	Zb	...	...	...	
	...	...	...	...	
	Zz	...	...	...	
	Gesamt	**∑ (n MA Za-Zz)**	**∑ (n MA-ÖPNV Za-Zz)**	**∑ (n MA-ÖPNV-Potenzial Za-Zz)**	

Themenkomplex Arbeits- und Fahrzeiten				
Unternehmen	**Arbeitszeit 1-Schicht-Betrieb [ja / nein]**	**Arbeitszeiten 2-Schicht-Betrieb [ja / nein]**	**Arbeitszeiten 3-Schicht-Betrieb [ja / nein]**	**Bürozeiten**
A	[h:min] - [h:min] Uhr	Frühschicht: [h:min] - [h:min] Uhr Spätschicht: [h:min] - [h:min] Uhr	Frühschicht: [h:min] - [h:min] Uhr Spätschicht: [h:min] - [h:min] Uhr Nachtschicht: [h:min] - [h:min] Uhr	[h:min] - [h:min] Uhr ODER Gleitzeit
	notwendige Ankunftszeit: [h:min] Uhr	notwendige Ankunftszeiten: [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Ankunftszeiten: [h:min], [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Ankunftszeit: [h:min] Uhr
	notwendige Abfahrtszeit: [h:min] Uhr	notwendige Abfahrtszeiten: [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Abfahrtszeiten: [h:min], [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Abfahrtszeit: [h:min] Uhr
B	[h:min] - [h:min] Uhr	Frühschicht: [h:min] - [h:min] Uhr Spätschicht: [h:min] - [h:min] Uhr	Frühschicht: [h:min] - [h:min] Uhr Spätschicht: [h:min] - [h:min] Uhr Nachtschicht: [h:min] - [h:min] Uhr	[h:min] - [h:min] Uhr ODER Gleitzeit
	notwendige Ankunftszeit: [h:min] Uhr	notwendige Ankunftszeiten: [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Ankunftszeiten: [h:min], [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Ankunftszeit: [h:min] Uhr
	notwendige Abfahrtszeit: [h:min] Uhr	notwendige Abfahrtszeiten: [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Abfahrtszeiten: [h:min], [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Abfahrtszeit: [h:min] Uhr
...	...	...	...	...
Z	[h:min] - [h:min] Uhr	Frühschicht: [h:min] - [h:min] Uhr Spätschicht: [h:min] - [h:min] Uhr	Frühschicht: [h:min] - [h:min] Uhr Spätschicht: [h:min] - [h:min] Uhr Nachtschicht: [h:min] - [h:min] Uhr	[h:min] - [h:min] Uhr ODER Gleitzeit
	notwendige Ankunftszeit: [h:min] Uhr	notwendige Ankunftszeiten: [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Ankunftszeiten: [h:min], [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Ankunftszeit: [h:min] Uhr
	notwendige Abfahrtszeit: [h:min] Uhr	notwendige Abfahrtszeiten: [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Abfahrtszeiten: [h:min], [h:min], [h:min] Uhr	notwendige Abfahrtszeit: [h:min] Uhr

Bereitschaft der Kommune, sich an den Mehrkosten zur Anbindung des Gewerbegebietes und/oder den AboCards der Mitarbeiter zu beteiligen:
ja / nein (falls ja, in welcher Form)