

**GEMEINDE**

**DENKINGEN**

**LANDKREIS**

**TUTTLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS  
PLANGEBIET**

**>> SULZEN V<<**

# **Anregungen**

**Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB**

**Aufgestellt:  
Rottweil, den 27.03.2018**

.....  
**(Dipl. Ing. Andre´ Leopold)**

# **1 Keine Stellungnahme abgegeben**

- 1.1 Regierungspräsidium Stuttgart – Abt . Denkmalpflege
- 1.2 Industrie- und Handelskammer - IHK
- 1.3 Handwerkskammer Konstanz

# **2. Keine Anregungen vorgebracht**

- 2.1 VG Spaichingen  
Schreiben vom 20.12.2017
- 2.2 Vermögen und Bau Baden-Württemberg  
Schreiben vom 16.01.2018
- 2.3 Gemeinde Frittlingen  
Schreiben vom 13.12.2017
- 2.4 Abwasserzweckverband Primital  
Schreiben vom 11.12.2017
- 2.5 Gemeinde Aldingen  
Schreiben vom 05.12.2017
- 2.6 EnRW GmbH + Co.KG  
Schreiben vom 06.12.2017

### **3. Anregungen vorgebracht**

#### **3.1 Regierungspräsidium Freiburg**

Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Schreiben vom 05.12.2017

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Die insgesamt ca. 2,8 ha großen östlichen und südöstlichen Teile der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Spaichingen als geplante gewerbliche Baufläche enthalten. Trotz der Lage dieser Teilbereiche in einem „schutzwürdigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ (hier: Vorrangflur) i. S. d. Grundsatzes 3.2.2. Regionalplan ist zu diesen Abschnitten keine nähere raumordnerische Stellungnahme mehr erforderlich.

##### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

##### **3.1.2 Flächennutzungsplan - Änderung**

Der im Norden und Westen um insgesamt ca. 2,7 ha über die bisherige Gewerbeflächendarstellung des wirksamen FNP hinausgehende Teilbereich des BBP war bereits Gegenstand der 6. Fortschreibung des FNP der VG Spaichingen.

Auch wenn diese FNP-Fortschreibung nach Meinung des Landratsamts Tuttlingen genehmigt wurde, wird dennoch auf die grundsätzlich für diesen BBP auch gültigen Stellungnahmen im FNP-Verfahren vom 05.11.2014, 18.06.2015 und 14.09.2016 verwiesen. Gleichermassen gilt dies auch für die Ausführungen in der Besprechung vom 22.10.2015 mit dem Landratsamt Tuttlingen, der VG Spaichingen, Herrn Groß-Scharmann und dem RP Freiburg, wonach bei der Planung neben dem Bedarfsaspekt sowie den Belangen der Landwirtschaft, vor allem der nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans am Nordrand des Gebiets festgelegte und nach dem Planziel 3.2.1 Regionalplan vor Beeinträchtigungen zu bewahrende „schutzwürdige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ zu beachten ist.

Hierbei ist ergänzend anzumerken, dass der jetzige Bebauungsplan im Übergangsbereich zu den nördlich des Plangebiets liegenden wertvollen Landschaftsbestandteilen bzw. Freiraumstrukturen bislang nur einen sehr schmalen Grünstreifen von ca. 5 m für eine Pflanzfestsetzung vorsieht.

Obwohl der Geltungsbereich des BBP keine gesetzlich geschützten Biotopflächen umfasst und auch der Regionalverband in diesem Fall letztlich keine Beeinträchtigungen des Planziels 3.2.1 des Regionalplans erkennt, wird deshalb nochmals angeregt, im Überlagerungsbereich des Plange-

biets mit dem o.g. „schutzwürdigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ lediglich eine Grünfläche anstatt einer gewerblichen Baufläche auszuweisen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Dieser Abwägungsvorgang wurde bereits im FNP-Verfahren geführt. Es ist in Denkingen – aufgrund der ausgeprägten Landschaft und Topographie – ausgesprochen schwierig eine geeignete Fläche für gewerbliche Entwicklung zu finden. Im Bereich Sulzen sind hier Vorbelastungen durch gewerbliche Entwicklung bereits vorhanden. Es ist sinnvoll hier diese weiter voranzubringen, anstatt an anderen, weniger geeigneten Stellen diese neu auszuweisen. Aus diesem Grund müssen die vorhandenen Flächen sehr kompakt und wirtschaftliche erschlossen werden. Die Ausweisung von Grünflächen wäre hier kontraproduktiv und würde den Verlust an anderen, weniger geeigneten Stellen bedeuten.

Dennoch hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass der Geltungsbereich im Westen verringert werden soll. Gleichmaßen wurde der Grüngürtel zum „schutzwürdigen Bereich“ von 4 m auf 6 m verbreitert werden.

Damit wurde den Anregungen teilweise entsprochen.

### **3.1.3**

#### **Agglomeration**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Sulzen V umfasst einen bislang dem Außenbereich zugeordneten, städtebaulich nicht integrierten Bereich am Westrand der Gemeinde Denkingen. Um zu vermeiden, dass es an diesem Standort zu einer raumordnerisch unerwünschten Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kommt, regt das RP an, zumindest zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen auszuschließen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Zum Schutz bestehender Einzelhandelsunternehmen und zur Vermeidung von Agglomeration wird zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Der Anregung wird entsprochen.

### **3.1.4**

#### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie den Grundsätzen 1.4 und 3.2.4 Satz 2 LEP 2002 soll bei der Siedlungsentwicklung mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Es wird deshalb angeregt, auch im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer gewerblicher Flächen auf möglichst flächensparende Siedlungs- und Bauformen hinzuwirken.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Durch die Ausweisung der sehr großzügigen Baufenster und der sehr wirtschaftlichen Erschließungskonzeption wurde bereits bei der Planung

auf eine möglichst kompakte Ausnutzung der Flächen geachtet. Generell sind gewerbliche Bauvorhaben aber deutlich schwerer abzuschätzen, als dies beispielsweise im Wohnbausektor der Fall ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.1.5 Umweltprüfung**

Es ist zu beachten, dass nach § 2 Abs. 4 BauGB für Bebauungspläne in der Regel eine Umweltprüfung durchzuführen ist, deren Ergebnis im sog. Umweltbericht als einem gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung darzulegen sind (§ 2a BauGB). Ferner wird angemerkt, dass bislang den Planunterlagen ein solcher Umweltbericht aber noch nicht beilag. Es wird deshalb angeregt, den Umweltbericht baldmöglichst zu erstellen, damit dieser im Hinblick auf Inhalt, Methodik und Ergebnis zeitnah von den zuständigen Umweltfachbehörden geprüft werden kann.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wurde an das Büro Große-Scharmann, Waldenbuch vergeben. Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Benachrichtigung der Behörden zur Verfügung gestellt. Der Anregung wurde entsprochen.

## **3.2 Landratsamt Tuttlingen**

Schreiben vom 19.01.2018

### **3.2.1 Normen**

In den Rechtsgrundlagen zum BBP wird die DIN 18920 angegeben. Grundsätzlich ist eine DIN aber keine gesetzliche Ermächtigung zum Erlass von Normen und Satzungen.

Innerhalb einer planungsrechtlichen Festsetzung kann grundsätzlich auf eine DIN verwiesen werden, um die planungsrechtliche Bestimmung zu verdeutlichen. Ist ohne eine DIN nicht klar, welche Vorgaben die jeweilige planungsrechtliche enthält, ist diese bei der Offenlage mit auszulegen und auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zur Einsicht der Öffentlichkeit bereit zu halten.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die DIN 18920 wird aus den Rechtsgrundlagen entfernt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.2.2 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 LBO müssen sich im Rahmen der Zielsetzung der Ermächtigungsnorm bewegen. Somit der Durchführung baugestalterischer Absichten, der Erhaltung schützenswerter Bauteile, dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bzw. dem Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern dienen. Andere Ziele, beispielsweise die Verkehrssicherheit, können mit örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 74 Abs. 1 LBO nicht verfolgt werden.

Regelungen zu Werbeanlagen können in den örtlichen Bauvorschriften nur dann getroffen werden, wenn eine negative Auswirkung auf die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes verhindert werden soll. So können bestimmte Ortsteile mit z.B. historischer Prägung durch ein Verbot von Werbeanlagen geschützt werden. Dabei muss dargelegt werden, welche Teile des Bebauungsplangebiets dieses Schutzes bedürfen, um den Ausschluss zu rechtfertigen.

Dabei ist zu sehen, dass ein genereller Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in einem Gewerbegebiet, das gerade auch für eine unter den Begriff des Gewerbebetriebs fallende Fremdwerbeanlage Raum bietet, unverhältnismäßig ist. Eine solche Regelung würde gegen Art. 14 des GG verstoßen und wäre nichtig.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Regelungen zu Fremdwerbeanlagen werden aus den o.g. Gründen aus den örtlichen Bauvorschriften entfernt. Der Anregung wird entsprochen.

### **3.2.3 Landwirtschaft**

Der Bebauungsplan Sulzen V wird aus dem aktuell wirksamen FNP der VG Spaichingen entwickelt. Dieser weist im Gewann Platten eine gewerbliche Fläche in Planung aus, die im Norden, Westen und Süden durch die landwirtschaftlichen Wege Nr. 10768, 10691 und 10675 begrenzt wird. Im Osten schließt das bestehende Gewerbegebiet „Sulzen III“ an.

Mit der Überbauung des Planareals gehen überschlägig 7 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. In der Wirtschaftsfunktionskarte der Digitalen Flurbilanz wird das komplette Gebiet als Grenzflur eingestuft. Dies spiegelt sich in einer überwiegenden Bewirtschaftung der Flächen als Grünland wider. Lediglich die Flurstücke 10687 und 10688 weisen eine ackerbauliche Nutzung auf.

Gemäß den Angaben des „Gemeinsamen Antrags 2017“ sind von einem direkten Flächenverlust diverse Landwirtschaftsbetriebe betroffen. Eine Bewirtschaftung erfolgt vorrangig auf Pachtbasis.

Die beabsichtigte, umfangreiche Überbauung lässt umfassende naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erwarten. Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen dürfen hierzu nicht über Gebühr bean-

sprucht werden. Vorrangig sollten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet realisiert werden. Dafür bietet sich beispielsweise der freizuhaltende Trassenbereich der Bodenseewasserversorgung an. Planexterne Kompensationsmaßnahmen haben im flurbereinigten Gebiet von Denkingen zwingend agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Das Landwirtschaftsamt ist deshalb frühzeitig in die Planung von Kompensationsmaßnahmen einzubeziehen.

Mit Verweis auf die nachfolgenden Stellungnahmen des Vermessungs- und Flurneuordnungsamts sollte die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Gewann Bühlen geprüft werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Das Büro Große-Scharmann wurde mit dem Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Belangen beauftragt. Ziel ist es, dass möglichst wenige Ausgleichsmaßnahmen im landwirtschaftlichen Freiraum entstehen sollen. Aus diesem Grunde wurden auch die Übergänge zur freien Flur von 4 m auf 6 m ausgedehnt und weitere Ortsrandeingrünungen in den Plan aufgenommen. Gleichermaßen wurde die Retentionsfläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Hier werden weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung vorgesehen. Somit können insgesamt die Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen eingedämmt werden. Dies wird im weiteren Verfahren mit dem Landwirtschaftsamt abgestimmt. Der Anregung wird entsprochen.

#### **3.2.4 Vermessungs- und Flurneuordnungsamt**

Die vorgelegte Planung sieht südlich des landwirtschaftlichen Erschließungswegs auf dem bisherigen Grundstück 10675 einen Wassergraben im Bereich der Fläche „PFF 2“ vor. Durch diesen Graben wird die Erschließung der Flurstücke 10629 und 10639 vollkommen abgeschnitten. Den Flurstücken 10630, 10631, 10632, 10633, 10634, 10635, 10636 und 10637 entfällt die nördliche Erschließung, wodurch die Bewirtschaftung deutlich erschwert wird.

Die Flurstücke 10766 und 10767 werden durch die Planstraße A zerschnitten. Die verbleibenden Restflächen dieser beiden Flurstücke sind nicht mehr nutzbar und sollten deshalb ins Gemeindeeigentum gebracht werden oder die Planung an dieser Stelle angepasst werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Wassergraben ist entgegen der Stellungnahme des LRA nicht geplant sondern seit vielen Jahren bestehend und dient der Ableitung von Oberflächenwasser. Insofern nimmt die Planung hier eine Bestandsituation auf. Die mutmaßliche Einschränkung der Flächen ist somit bestehend. Zum Flurstück 10766 und 10767 wird ein kompletter Erwerb durch die Gemeinde angestrebt. Die o.g. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **3.2.5 Nahverkehrsamt**

Es wird darum gebeten, dass unter Ziffer 7.4 der ÖPNV als gesonderter Unterpunkt behandelt wird. Darin können durch die zuständigen Planer Einschätzungen und Bedingungen zum ÖPNV dargelegt werden.

Um die ÖPNV-Anbindung attraktiver zu gestalten und Zugangshemmnisse zum ÖPNV abzubauen, wird angeregt, dass die nächst gelegene, bereits bestehende Haltestelle „Denkingen, Gewerbegebiet“, in deren Einzugsbereich das Plangebiet nahverkehrstechnisch liegt, beidseitig barrierefrei umgebaut wird. Ein derartiger Umbau würde zu einer systematischen Umsetzung der im Personenbeförderungsgesetz bis 2022 angestrebten Barrierefreiheit beitragen. Davon würden nicht nur das betreffende Plangebiet, sondern die gesamte Umgebung sowie alle Ein- und Aussteiger an der Haltestelle profitieren. Ein barrierefreier Umbau sollte in enger Abstimmung mit dem Landratsamt geschehen.

Sollte in Erwägung gezogen werden das Gewerbegebiet aufgrund dessen Erweiterung gesondert durch den ÖPNV anzubinden, bedarf es einer ÖPNV-Nutzungspotentialumfrage, die die Grundlage bildet, um einschätzen zu können, ob eine schlüssige und passgenaue Bedienung des Gewerbegebiets eine entsprechende Inanspruchnahme erfahren würde. Darauf aufbauend könnte eine mögliche Einrichtung einer adäquaten Bedienung unter Einbeziehung von Finanzierungsfragen geprüft werden. Wenn bei einer gesonderten Bedienung neue Straßen befahren werden sollen, sind entsprechend Schleppkurven von Gelenkbussen, die etwaige Einrichtung von Wendemöglichkeiten und die Schaffung von Haltestellen an adäquaten Standorten einzuplanen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Zum jetzigen Zeitpunkt ist keine neue Haltestelle im Bereich von Sulzen V geplant. Es soll zunächst die Haltestelle „Denkingen, Gewerbegebiet“ genutzt werden, um hier den Anschluss an den ÖPNV zu nutzen. In der Begründung wird der Punkt „ÖPNV“ aufgenommen und die o.g. Anregungen als Hinweis formuliert. Die o.g. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **3.2.6 Brand- und Katastrophenschutz**

Folgende Punkte sollten in der Planung berücksichtigt werden:

- Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Richtlinien des DGVW Arbeitsblatt W 405 mit 192 m<sup>3</sup>/h zu dimensionieren. Dieses Löschwasservolumen muss für den Zeitraum von mindestens 2 h zur Verfügung stehen.
- An geeigneter Stelle sind mindestens 2 Überflurhydranten nach DIN 14384 vorzusehen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

### **3.2.7 FFH-Flachlandmähwiese**

Das geplante Gewerbegebiet Sulzen V umfasst ca. 7,5 ha und überplant überwiegend landwirtschaftliche Fläche. Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz liegt den Unterlagen noch nicht bei, so dass nur allgemein zum Plangebiet und zum Untersuchungsumfang Stellung genommen werden kann.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparks „Obere Donau“. Mit Ausweisung des Bebauungsplans wird der Bereich zur Erschließungszone im Sinne der Naturparkverordnung, in denen der Schutzzweck und die Festlegung des Naturparkplans nicht gelten.

Im Westen des Plangebiets ist eine Teilfläche von Flurstück 10690 als FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“ außerhalb eines FFH-Gebiets kartiert. Eine Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten (hier LRT 6510 Flachland-Mähwiesen) stellt regelmäßig einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Sofern der Eingriff nicht vermieden werden kann, ist er durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Gleichzeitig kann eine erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung von FFH-Lebensraumtypen dazu führen, dass eine Schädigung von natürlichen Lebensräumen im Sinne des USchadG i.V. § 19 Abs. 1 BNatSchG verursacht wird. Daraus ergibt sich eine Sanierungspflicht, was ebenfalls die Wiederherstellung der FFH-Wiesen bedeuten würde. Die Überplanung der FFH-Wiese kann nur zugelassen werden, sofern als Ausgleich an anderer Stelle der Wiesentyp wiederhergestellt wird. Die Zerstörung der bestehenden FFH-Wiese darf erst erfolgen, wenn die Wiederherstellung an anderer Stelle erfolgt ist

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Das Büro Große-Scharmman ist mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie den artenschutzrechtlichen Prüfungen beauftragt. Darin wurden die o.g. Punkte abgehandelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese umweltrelevanten Planungen werden im Rahmen der öffentlichen Planung nochmal zur Stellungnahme vorgelegt. Durch die Reduzierung des Plangebiets konnten allerdings die Eingriffe auf die FFH-Mähwiesen deutlich reduziert werden. Der Anregung wurde entsprochen.

### **3.2.8 Gehölze**

Im Zuge der Umsetzung des Plangebiets werden mehrere Gehölze entfernt. Die Gehölze sind als mögliche Habitate von gehölzbrütenden Vogelarten anzusehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Beseitigung der Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Diese

Vermeidungsmaßnahme ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu sichern.

Darüber hinaus bietet die Fläche auch Lebensraum für Offenlandbrüter. Zur Abarbeitung der Belange des Artenschutzes ist in einer Potentialanalyse zu klären, welche Arten im Plangebiet vorkommen können und damit näher zu untersuchen sind. Der Untersuchungsumfang ist mit der UNB abzustimmen. Auf alle Fälle sind die Vögel zu untersuchen. Die Kartierungen sind nach den Methodenstandards für die Erfassung von Brutvögeln nach Südbeck al. durchzuführen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Das Büro Große-Scharmann ist mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie den artenschutzrechtlichen Prüfungen beauftragt. Diese umweltrelevanten Planungen werden im Rahmen der öffentlichen Planung nochmal zur Stellungnahme vorgelegt. Darin wurden die o.g. Punkte abgehandelt. Der Hinweis auf die Einhaltung der Rodungs- und Beseitigungszeiten vorn Gehölzen wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen-Der Anregung wurde entsprochen.

### **3.2.9 Kommunales Abwasser**

Das vorgesehene Gewerbegebiet ist sowohl im GKP aus dem Jahre 1982/1984 als auch im Teilentwässerungsgebiet für das Gewerbegebiet Sulzen aus dem Jahre 1992 nicht erfasst. Die Abwasserbeseitigung ist somit nicht gesichert. Bei der Regenwasserkonzeption des AZV Primittal aus dem Jahre 2012/2015 wurde das Gewerbegebiet flächenmäßig als Entwässerung im Trennsystem angesetzt. Dies entspricht auch der Begründung zum Bebauungsplan. Im weiterführenden Kanalisationsnetz sind nach den Unterlagen des alten GKP noch Kanalsanierungsmaßnahmen geplant. Inwieweit diese umgesetzt sind ist dem LRA nicht bekannt. Die Detailplanung einschließlich der notwendigen Regenwasserbehandlungsanlagen müssen nachgewiesen und wasserrechtlich genehmigt werden. Eine Zustimmung kann erst nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen.

Dabei sind u.a. die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW vom Mai 2005 und die Broschüre des LK Tuttlingen über die „naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Begründung zum BBP oder ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der aktuellen Fassung mit aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den GKP aus dem Jahre 1982/1984 und die Eigenkontrollverordnung verwiesen, die dringend einer Überarbeitung bedürfen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die o.g. Punkte werden parallel zum BBP in der Erschließungsplanung beachtet und mit dem LRA abgestimmt. Entsprechende Vorabstimmungen sind bereits erfolgt. Nach Abschluss des Verfahrens werden die entsprechenden Genehmigungsverfahren eingereicht. Die entsprechenden Verordnungen und Hinweise werden in die Planung aufgenommen.

Die Eigenkontrolle der Gemeinde Denklingen ist gleichermaßen im Jahr 2018 abgeschlossen worden. Den Anregungen wird entsprochen.

#### **3.2.10 Grundwasser**

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine konkreten Angaben vor. Es ist mit Hangschichtwasser zu rechnen. Laut geologischer Karte Baden-Württemberg steht im nördlichen Teil des Plangebiets ölschieferhaltiges Gestein (Lias epsilon) an. Bei der Entwässerung dieser Schicht (z.B. durch Drainagen) kann es u.U. zu Hebungen kommen. Die Versiegelung der Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz von Hochwasser zulässig.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die o.g. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **3.2.11 Altlasten**

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Platten“. Laut den vorliegenden Unterlagen wurde hier Erdaushub abgelagert. Vereinzelt Ablagerungen von Bauschutt und Straßenaufbruch lassen sich nicht ausschließen. Die Auffüllmächtigkeit dürfte bei maximal 2 m, im Mittel bei 1 m liegen.

Unabhängig davon, dass die Altablagerung nach Aktenlage mit „Ausscheiden“ bewertet wurde, wird empfohlen mit einzelnen Schürfruben in der Altablagerung zum einen die tatsächliche Mächtigkeit der Auffüllung zu ermitteln und zum anderen festzustellen, ob tatsächlich hier nur Erdaushub abgelagert wurde. Ergänzt werden sollten diese organoleptischen Feststellungen mit der analytischen Untersuchung einiger Bodenproben auf Mineralkohlenwasserstoffe, PAK16 und Schwermetalle.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die o.g. Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

### **3.2.12 Bodenschutz**

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt. Der Bedarf für die Gewerbeflächen ist deshalb nicht mehr nachzuweisen. Grundsätzlich sollte der Bebauungsplan in Bauabschnitte eingeteilt werden. Diese sind so freizugeben, dass eine unmittelbare Anbindung an die bestehende Bebauung gewährleistet wird. Einer Zersiedelung ist entgegen zu wirken, ggf. ist ein Bauzwang aufzuerlegen.

Unter den örtlichen Bauvorschriften wird auf eine geogene Belastung des anstehenden Bodens eingegangen. Der Baugrund sollte hinsichtlich dieser geogenen Belastung und aufgrund der Ablagerung „Platten“ untersucht werden, um die Verwertbarkeit bzw. den Entsorgungsweg des anfallenden Bodenmaterials festlegen zu können. Es wird ein Konzept zur Vermeidung, Minimierung und Verwertung anfallenden Bodenmaterials empfohlen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahme werden die Böden auf deren Tragfähigkeit sowie auf geogene Belastungen hin untersucht. Die o.g. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **3.2.13 Bodenschutzrechtliche Bilanzierung**

Es erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden und eine dauerhafte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist, in Anlehnung an die Ökokontoverordnung, zu ermitteln, zu bewerten und auszugleichen. Es wird empfohlen die Arbeitshilfe Bodenschutzheft 24 anzuwenden.

Die Eingriffe sind wie folgt zu unterteilen:

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren, die zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen führen sind zu 100 % auszugleichen. Hinzu kommen die baubedingten Wirkfaktoren, die beispielsweise bei Geländemodellierungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen entstehen. Diese sind zu 50 % auszugleichen. Für die bauzeitlichen Beeinträchtigungen ist ein pauschaler Verlust von 10 % festzulegen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Das Büro Große-Scharmann ist mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie den artenschutzrechtlichen Prüfungen beauftragt. Darin wurden die o.g. Punkte abgehandelt. Der Anregung wurde entsprochen.

### **3.2.14 Minimierung und Vermeidung**

In der Planungsphase sowie bei der 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.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonen und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Bodens ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwertung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist. Es wird empfohlen eine Bodenschutz- und Verwertungskonzept aufzustellen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf der gemeindeeigenen Deponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen sein.
- Aufgrund der geogen bedingten erhöhten Schwermetallgehalte in den Oberböden auf Gemarkung Denkingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung in Wohnbereichen oder bei der Entsorgung von Erdmaterial außerhalb von Denkingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt Kontakt aufzunehmen.
- Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z1.1 der VwB Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen und analytisch untersucht werden. Die Herkunft muss bekannt sein. Für die Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial muss die Zustimmung des Landratsamts eingeholt werden.
- Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten
- Schädliche Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen sind abzuwehren

Es wird diesbezüglich auf die Fachliteratur (Heft 10) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landkreises Tuttlingen hingewiesen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die o.g. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **3.2.15 Oberirdische Gewässer**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen ist deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB können nun Flächen festgesetzt werden, die zur Vorbeugung von Starkregenschäden freigehalten werden müssen. Ob dies auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, kann erst nach einer Starkregengefährdungsbeurteilung durch ein fachkundiges Büro abgeschätzt werden. Im günstigsten Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt.

Liegt eine Gefährdung durch Starkregen vor, entwickelt das Büro auf Grundlage einer Starkregengefahrenkarte Schutzmaßnahmen, die Schäden durch Starkregen verhindern. Die Rahmenbedingungen zur Herstellung dieser Karte sind im LUBW-Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ definiert. Falls die Kommune ein Konzept zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen erstellen möchte, sollte das LRA vor der Vergabe kontaktiert werden. Das Konzept kann die ggf. für die Bauleitplanung erforderliche Starkregenkarte beinhalten und mit 70 % gefördert werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die o.g. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **3.3 Regionalverband Schwarzwald – Baar - Heuberg**

Schreiben vom 17.01.2018

Während bislang lediglich der rund 3,0 ha umfassende südöstliche Teil des vorliegenden Plangebiets im FNP der VG Spaichingen als gewerbliche Fläche dargestellt ist, greift die aktuell abgeschlossene 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit dem Änderungspunkt „Platten“ nun das gesamte Plangebiet mit rund 7,5 ha auf. Da sich der Bebauungsplan „Sulzen V“ damit aus dem FNP entwickelt, werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Wie bereits im Beteiligungsverfahren zur 6. Fortschreibung des FNP angemerkt, möchte der RV hervorheben, dass der nördliche Randbereich der neu ausgewiesenen Gewerbefläche in der Raumnutzungskarte des Regionalverbands als schutzwürdiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 ausgewiesen ist. Allerdings wird auf-

grund des geringen Umfangs keine Beeinträchtigung des raumordnerischen Ziels gesehen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die o.g. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **3.4 Regierungspräsidium Freiburg**

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Schreiben vom 17.01.2018

### **3.4.1 Geotechnik**

Das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Opalinuston-, Jurensismergel-, und Posidonienschiefer-Formation aus dem Unter- bis Mitteljura. Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden die Festgesteine durch holozäne Abschwemmmassen überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Ausstrichbereich des Jurensismergel- und Posidonienschiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtenwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Büro wird empfohlen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation vor Errichtung technischer Versickerungsanlagen Abstand genommen werden.

Im Plangebiet befinden sich die Fernwasserversorgungsanlagen des ZV Bodenseewasserversorgung (ZVBBW). Es wird davon ausgegangen, dass der ZV am Verfahren beteiligt wurde und die Sicherheitsbestimmungen beachtet werden

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

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird in die örtlichen Bauvorschriften sowie in die Begründung aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

## **3.5 Polizeipräsidium Tuttlingen**

Schreiben vom 08.01.2018

Wie in der Begründung dargestellt sind an die Einmündungsbereichen Sichtfenster freizuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Zäune Sichtbehinderungen darstellen können und diese daher entsprechend zurückzusetzen, d.h. nicht sichtbehindernd aufgestellt werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Schreiben vom 27.12.2017

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen zu lassen, damit keine Verzögerungen entstehen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Deutsche Telekom Technik GmbH eine Ausbauentscheidung treffen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH behält sich vor diesem Hintergrund vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Des Weiteren weist die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hin, dass die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt wird.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH regt an, dass für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf der Deutschen Telekom Technik GmbH genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.7 Unitymedia GmbH**

Schreiben vom 05.01.2018

Die Unitymedia GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia GmbH liegen. Die Unitymedia GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

Ferner merkt die Unitymedia GmbH an, dass die Anfrage an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet wurde, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bittet die Unitymedia GmbH, am Bebauungsplanverfahren weiter beteiligt zu werden.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.8 Netze BW GmbH**

Schreiben vom 20.12.2017

#### **3.8.1 Umspannstation**

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebiets werden voraussichtlich zwei Umspannstationen erforderlich. Hierfür benötigt die Netze BW zwei Stationsplätze mit einer Fläche von ca. 5,0 m x 4,0 m wie im beiliegenden Plan dargestellt. Abhängig von der Nutzung und dem Leistungsbedarf werden innerhalb des Plangebiets evtl. weitere Umspannstationen oder kundeneigene Stationen benötigt. Diese können derzeit allerdings noch nicht festgelegt werden.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die beiden Stationsplätze werden im Plan gekennzeichnet. Der Anregung wird entsprochen.

#### **3.8.2 Kabelverteiler**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird es erforderlich werden, auf öffentlichem und nicht-öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplans Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu stellen. Die Netze BW behält sich vor die Arbeiten durch eine eigene Fachfirma ausführen zu lassen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.8.3 Koordination**

Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, sollte möglichst frühzeitig (mind. 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten) mit der Netze BW Kontakt aufgenommen werden. Wenn möglich bereits mit Planunterlagen im Format .dwg/dxf oder .pdf.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **3.9 ZV Bodensee-Wasserversorgung**

Schreiben vom 07.12.2017

### **3.9.1 Allgemein**

Abhängig von der Leitungsdimension sind für alle Leitungen der BWV Schutzstreifen von bis zu 6 m beidseitig der Leitungsachse ausgewiesen. Diese sind i.d.R. grundbuchrechtlich oder über Gestattungsverträge gesichert. Innerhalb dieser Schutzstreifen gelten Nutzungseinschränkungen, die den beigefügten Schutz- und Sicherheitshinweisen entnommen werden können. Überdies sind die sonstigen Vorschriften und Regelwerke verbindlich zu beachten.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.9.2 Einschränkungen**

Für das Leitungsrecht sind folgende Einschränkungen in die Planung mit aufzunehmen:

- a) Die Errichtung von Bauwerken (z.B. Carport, hineinragende Balkone, Dächer usw) ist nicht gestattet
- b) Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz ist nicht zulässig; ausgenommen Sträucher und Buschobst.
- c) Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern usw.) sind nicht zulässig.
- d) Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern ist nicht zulässig.
- e) Das Aufstellen von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät ist nicht zulässig
- f) Das Freilegen von BWV-Anlage ist nicht zulässig

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die o.g. unzulässigen Handlungen werden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

#### **3.9.3 Beteiligung**

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger (Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, T. 0711/973-0) rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme vorzulegen:

- a) Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV
- b) Geplante Geländeänderungen wie z.B. Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen usw.
- c) Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen wie z.B. Wasser, Kanal, Strom usw.
- d) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachhaltige Beeinflussungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die o.g. Hinweise werden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

#### **3.9.4 Weitere Hinweise**

Nachfolgende Hinweise werden für die weitere Planung empfohlen

- a) Im Rahmen der Erschließungsplanung sind kreuzende Ver- und Versorgungsanlagen im Bereich von BWV-Trassen zu bündeln
- b) Zur Gewährleistung eines sicheren Zugangs im Wartungs- und Instandhaltungsfall favorisiert die BWV das Anlegen von öffentlichen Flächen im Bereich des Leitungsschutzstreifens wie z.B. Grünflächen, Wege usw.
- c) Beim Durchfahren von privaten Flächen ist darauf zu achten, dass mindestens alle 20 m eine direkte Zugangsmöglichkeit zu den Versorgungsanlagen z.B. über öffentliche Fläche oder ausgewiesene Zufahrtswege mit ausreichendem Platzangebot für schweres Gerät gewährleistet ist.
- d) Im Zuge der Baulandumlegung ist das bestehende Leitungsrecht auf die neuen Grundstücke zu übertragen. Dies gilt auch für öffentliche Flächen wie Wege und Straßen.

Der BWV geht davon aus, dass sich das bestehende Geländenniveau nur unwesentlich verändert, und somit die vorhandene Überdeckungssituation der Leitungen gewährleistet bleibt.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

### **3.9.5 Weitere Planung**

Die im Zuge der Erschließung anfallenden Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Versorgungsanlagen führen können, wie z.B. das Einbringen von Ver- und Entsorgungsanlagen, Wege- und Straßenbauarbeiten usw. sind der BWV in Form von Detailausführungsplänen frühzeitig zur Freigabe vorzulegen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.10 Bürger A**

Schreiben vom 19.12.2017

Bürger A regt an, dass zwischen Wald und dem künftigen Gewerbegebiet ausreichend Platz gelassen wird, damit seine Schafe hier durchgetrieben werden können.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Zwischen Wald und Gewerbegebiet (Gebäuden) sind nach LBO und LWaldG mindestens 30 m Waldabstandsfläche einzuhalten. Insofern sind genügend Flächen vorhanden, damit hier keine Konflikte entstehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.