



Stabsstelle Recht

Landratsamt Tuttlingen • Postfach 4453 • 78509 Tuttlingen

Baldauf – Architekten und Stadtplaner GmbH
Herr Jérôme Amiguet
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Ihr Ansprechpartner: Frau Jahn
Zimmer-Nr.: Gebäude B / Ebene 3
Telefon: 07461 / 926 5004
Telefax: 07461 / 926 5089
Unser Zeichen: 50/RJ
eMail: r.jahn@Landkreis-Tuttlingen.de

Tuttlingen, 13.12.2023

Per E-Mail:

j.amiguet@baldaufarchitekten.de

**Bebauungsplan Immendingen "Hinterwieden II -1. Änderung" - Beteiligung
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 II BauGB; hier: gemeinsame Stellungnahme
des Landratsamtes Tuttlingen**

Sehr geehrter Herr Amiguet,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung an dem oben genannten
Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit der gemeinsamen Stellungnahme.

Es wird darum gebeten, den nachfolgenden Hinweis, die folgenden Stellungnahmen
des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, der Baurechtsbehörde, des
Landwirtschaftsamtes, des Gesundheitsamtes, der Gewerbeaufsicht, der
Naturschutzbehörde, der Straßenbaubehörde, des Straßenverkehrsamtes sowie des
Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Sprechzeiten

Vormittags

Mo-Do 7.30 - 13.00

Fr 7.30 - 12.00

Zulassung

Sa 9.00 - 12.00

Nachmittags

Do 14.00 - 18.00

Bahnhofstraße 100
78532 Tuttlingen

Postfach 4453
78509 Tuttlingen

Tel. 07461 / 9260
Fax 07461 / 926 3087

eMail:
info@landkreis-tuttlingen.de
Internet-Adresse:
www.landkreis-tuttlingen.de

Kreissparkasse Tuttlingen
BLZ 643 500 70 / Konto 62
IBAN: DE52643500700000000062
BIC: SOLADES1TUT

1. Hinweis

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Hermann (07461/926-5002), Frau Jahn (07461/926-5004)

Es wird auf die Stellungnahme der Baurechtsbehörde verwiesen. Insbesondere das Erfordernis der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird diesseits ebenfalls kritisch gesehen.

2. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Sayer (07461/926-5600)

Aus Sicht des Brandschutzes hat das Amt für Brand- und Katastrophenschutz als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.
2. 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.

Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

Die Feuerwehr Immendingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Geisingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > fünf Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von acht Meter bis zwölf Meter 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 > acht Meter aufweisen.**

Allgemeiner Hinweis:

Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

3. Baurechtsbehörde

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Nielsen (07461/926-5714)

Zunächst wird angemerkt, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterwieden II – 1. Änderung“ nur ein Teilbereich des Bebauungsplans „Hinterwieden II“ geändert wird. Damit können bestehende Festsetzungen im Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans „Hinterwieden II“ nicht mehr umgesetzt werden und sind damit obsolet. Dies wurde auch erkannt. In der Begründung heißt es:

„Für den südlichen [Anm.: Planbereich], werden entsprechende Anpassungen vorgenommen, um beide Bereiche entsprechend zu harmonisieren, da durch die aktuelle Planung teilweise bestehende Festsetzungen nicht mehr umsetzbar und damit obsolet werden.“

Diese Harmonisierung ist bislang allerdings nicht erfolgt. Die untere Baurechtsbehörde stellt vor diesem Hintergrund infrage, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist. Es wird daher angeregt, den Planbereich entsprechend zu erweitern.

Zum Bebauungsplanentwurf selbst hat die untere Baurechtsbehörde folgende Anmerkungen und Hinweise:

- Es sind Kinderspielplätze vorzusehen (§ 9 Abs. 2 LBO i.V.m. § 1 LBOAVO).
- Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind geeignete Aufstellflächen für die Feuerwehr darzustellen (§ 15 Abs. 6 i.V.m. § 2 LBOAVO).
- Die KFZ-Stellplätze sind nach § 4 der Garagenverordnung herzustellen (z.B. müssen Stellplätze, die am Ende von Fahrgassen in einem Winkel von 90 °angeordnet sind, eine Einfahrtsbreite von mind. 2,75 m aufweisen). Ein Überfahren der Grünflächen zur Kompensation ist unzulässig.
- Nach der Landesbauordnung sind Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen grundsätzlich in jedem Gebäude vorzusehen (§ 35 Abs. 4 LBO). Sie sollten aber zumindest in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge positioniert werden und ein gleichwertiges Schutzniveau wie bei einem innerhalb des Gebäudes liegenden Raum bieten (wind-, wetter- und temperaturgeschützt). Es muss jedenfalls sichergestellt werden, dass eine zweckentsprechende Nutzung der Räume durch die späteren Bewohner stattfinden kann/wird. Dies ist in der Regel nicht zu erwarten, wenn die Räume nicht den nötigen Schutz bieten oder sich nicht in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen befinden. Die Kinderwagen-Box für Haus 5 ist nach der vorliegenden Planung südwestlich von Haus 7 dargestellt. Dies entspricht nicht den Vorgaben der Landesbauordnung.
- In den textlichen Festsetzungen ist unter Punkt A1 von den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 1/11 bis **12/11** die Rede; dies wäre zu korrigieren.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bauvorhaben soll im Kenntnissgabeverfahren eingereicht werden. Im Vorgriff darauf wird bereits jetzt auf Folgendes hingewiesen:

- Die Wohnungen eines Geschosses müssen barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein (§ 35 Abs. 1 LBO).

Die Einzelanforderungen (Aufzüge, Bewegungsflächen etc.) an barrierefreie Anlagen ergeben sich aus den in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwVTB) bekanntgemachten Normen DIN 18040 Teil 1 und Teil 2.

- Die Fahrradabstellplätze müssen wettergeschützt ausgeführt werden (§ 37 Abs. 2 LBO). Es ist zu prüfen, ob dadurch die Zugänglichkeit für die Feuerwehr beeinträchtigt wird.
- Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen (§ 35 Abs. 5 LBO).
- Der Kamin der Pelletheizung muss den Anforderungen des neuen § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV entsprechen.
- Die KFZ-Stellplätze generieren eine eigene PV-Pflicht (> 35 anrechenbare KFZ-Stellplätze). Eine Befreiung kann nur (und nur insoweit) in Aussicht gestellt werden, als dass die Mehrkosten 30 Prozent der Baukosten des Parkplatz-Neubaus (inklusive Kosten für Planung und Errichtung des Parkplatzes, ohne Grundstückskosten und ohne Kosten der Photovoltaikanlage) überschreiten (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 PVPf-VO).
- Sofern über > 500 m³ Bodenaushub anfallen, ist im Kenntnissgabeverfahren ein Abfallverwertungskonzept einzureichen.
- Im Kenntnissgabeverfahren trägt die Verantwortung für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Vorschriften der Bauherr/die Bauherrin bzw. der/die von ihm/ihr beauftragte Entwurfsverfasser.
- Das Kenntnissgabeverfahren ist nur eröffnet, soweit die Größe der dem Wohnen dienenden Nutzungseinheiten insgesamt (alle Häuser, alle Geschosse) nicht mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche beträgt.

4. Landwirtschaftsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Brunner (07461/926-1302)

Der Bebauungsplan der Gemeinde Immendingen „Hinterwieden II – 1. Änderung“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geplant. Die Planung sieht die Anpassung der Festsetzungen vor.

Aufgrund von Planungsänderungen sind die bisher bestehenden Festsetzungen nicht mehr vereinbar. Der bestehende Bebauungsplan soll nun in unterschiedlichen Geschwindigkeiten entwickelt werden, wodurch nun eine Teilung in zwei Bebauungsplanverfahren angestrebt wird. Die geänderten Festsetzungen erfolgen im bisher bestehenden überplanten Bereich und beanspruchen momentan keine zusätzliche Fläche. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken oder Anregungen zu der Planung. Das Bebauungsplanverfahren „Hinterwieden II – 1. Änderung“ kann aus Sicht des Landwirtschaftsamtes mitgetragen werden.

5. Gesundheitsamtes

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Krafft (07461/926-4211)

5.1 Sachgebiet: Wasser- Umwelt- und Seuchenhygiene

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind folgende Punkte durch den Planer/Architekten zu beachten:

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Um mit Trinkwasserressourcen schonend umzugehen, wird eine natur- und ortsnahe Regenwassernutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung empfohlen (§ 1 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten:

Ist neben einer Wasserversorgungsanlage eine Nichttrinkwasseranlage vorhanden, hat der Betreiber der Wasserversorgungsanlage sicherzustellen, dass die Leitungen der Wasserversorgungsanlage und die Leitungen der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) gekennzeichnet sind, die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft dahingehend und unverwechselbar nach den a.a.R.d.T. gekennzeichnet sind, dass es sich nicht um Trinkwasser handelt, und die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage gegen einen versehentlichen Gebrauch des Wassers als Trinkwasser im Sinne der TrinkwV gesichert sind.

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

5.2 Rechtsgrundlagen:

Infektionsschutzgesetz vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 190) geändert worden ist.

Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

6. Gewerbeaufsicht

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Gomula (07461/926-5716)

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Hinterwieden II“ im Jahr 2019 wurde die Schallbelastung durch die angrenzenden Betriebe auf das damalige Plangebiet

beurteilt. In diesem Zusammenhang wird auf die schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, Projekt-Nr. 2471 vom 17. Januar 2019 verwiesen. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte am Tag gemäß der TA Lärm an den Immissionsorten IO4 nur um 1 dB(A) unterschritten und am IO5 gerade eingehalten werden. Mit der geplanten Änderung des Vorhabens und der neuen Positionierung der geplanten Mehrfamilienhäuser stellt sich die Frage, ob diese in einem Bereich liegen, bei denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist. Nach derzeitiger Einschätzung unter Beachtung der vorliegenden Planunterlagen ist von keiner Überschreitung auszugehen. Zur Sicherstellung des Vorhabens und zum Schutz der künftigen Bewohner vor unzulässigen Lärmimmissionen ist eine nochmalige Prüfung auch innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

7. Naturschutzbehörde

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Reiser (07461/926-5702)

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist. Zu prüfen sind daher nur die Belange des Artenschutzes. Da das Plangebiet kein Habitatpotential für artenschutzrelevante Tierarten aufweist, ist nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

Der Bebauungsplanänderung kann aus Sicht des Naturschutzes zugestimmt werden.

8. Straßenbaubehörde

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Efinger (07461/926-3427), Herr Fehrenbacher (07461/926-3421)

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Immendingens, nördlich des Ortskerns und ist über die Bachzimmerer Straße (K 5921) im Osten sowie die davon abzweigende Max-Eyth-Straße bereits voll erschlossen.

Da der Anschluss des Plangebiets an das überregionale Straßenverkehrsnetz gesichert ist und keine klassifizierte Straße unmittelbar durch das Bebauungsplanverfahren tangiert wird, bestehen seitens der Straßenbaubehörde unter Einhaltung der folgenden Auflage keine Bedenken gegen den Bebauungsplan:

- Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5921 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm- und Schmutzmissionen abgeleitet werden.

9. Straßenverkehrsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Schaible (07461/926-5101)

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken, wenn folgende Auflagen festgelegt werden:

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) 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 ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).

10. Wasserwirtschaftsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802)

10.1 Sachgebiet: Kommunales Abwasser

Nach der „Begründung“ bzw. nach den „Planungsrechtliche Festsetzungen“ zum Bebauungsplan soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Das anfallende

Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zwischengespeichert und gedrosselt (Drosselabflussmenge 30 l/s/ha) dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Nachfolgende könnte das Niederschlagswasser in den Weißenbach eingeleitet werden.

Die Detailplanung mit den notwendigen Nachweisen muss im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und aufgrund der aktuellen Gesetzeslage ggfs. wasserrechtlich genehmigt werden.

Zudem ist vorgesehen, die entstehenden Flachdächer dauerhaft zu begrünen. Die Detailplanung, wie z.B. der Mindestaufbau der Substratschicht, sollte ebenfalls mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Es wird in diesem Zusammenhang auf den wasserrechtlich genehmigten „Generellen Kanalisationsplan (GKP)“ aus dem Jahre 1973/1975, der nach über 40 Jahren auch in Bezug auf die Eigenkontrollverordnung dringend einer Überarbeitung bedarf, verwiesen.

10.2 Sachgebiet: Altlasten

Durch diese 1. Änderung werden keine altlastverdächtigen Flächen tangiert.

10.3 Sachgebiet: Bodenschutz

Durch den Verzicht auf die Errichtung von Tiefgaragen wird das oberirdische Anlegen von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen (1,8 Stellplätze pro Wohnung) erforderlich. Der ursprünglich flächensparende Planentwurf wird nun auf einen flächenintensiveren Planentwurf abgeändert. Dies wird bedauert. Es widerspricht auch dem § 1 a Baugesetzbuch.

Um diesen zusätzlichen Eingriff durch alternative flächensparende Planentwürfe zu minimieren, besteht die Option für diese Stellplatzflächen eine Überdachung vorzusehen, die dann entsprechend der textlichen Festsetzung A 2.3 Dachbegrünung in Kombination mit Solar/Photovoltaik zur Ausführung kommen könnte.

Da seit 01. August 2023 nicht mehr die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Bodenmaterial bei der Verwertung von Bodenmaterial gelten, bittet das Wasserwirtschaftsamt nachfolgenden, durchgestrichenen Text heraus zu nehmen und durch den darauffolgenden Text zu ersetzen.

~~Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.~~

- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.

Da das Plangebiet eine Gesamtgröße von ca. 5.820 m² einnimmt, ist auch nachfolgendes zu ergänzen:

- Bei einer Flächenneuanspruchnahme durch einen Vorhabenträger von über 0,5 ha (5.000 m²) ist der Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Übersteigt die Flächenanspruchnahme einen Hektar (10.000 m²) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen und zu benennen.

10.4 Sachgebiet: Oberirdische Gewässer

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Das Ingenieurbüro BIT Ingenieure AG, Freiburg empfiehlt Schutzmaßnahmen wie die Schaffung eines Gerinnebetts zur Ableitung der Außengebietszuflüsse (Textteil C2 Starkregen).

Eine reine Empfehlung wie im Textteil C2, reicht aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes nicht aus. Die Schutzmaßnahmen sind zu planen, in den zeichnerischen Teil wie auch in den Textteil zu übernehmen.

Ohne die notwendigen Schutzmaßnahmen und die für das Baugebiet eventuell notwendigen wasserrechtlichen Entscheidungen kann der Bebauungsplan aus unserer Sicht keine Rechtskräftigkeit erlangen.

11. Andere Ämter und Fachbehörde des Landratsamtes

Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Mit freundlichen Grüßen



Raphaela Jahn