LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Stabsstelle Recht

Landratsamt Tuttlingen • Postfach 4453 • 78509 Tuttlingen

Flächennutzungs -
und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung
Auf dem Graben 21
71111 Waldenbuch

Ihr Ansprechpartner: Frau Nägele
Zimmer-Nr.: Gebäude B / Ebene 3
Telefon: 07461 / 926 5005
Telefax: 07461 / 926 5089
Unser Zeichen: 50/jn
eMail: j.naegele@Landkreis-Tuttlingen.de

per E-Mail: grosse_scharmann@t-online.de

Tuttlingen, 04.10.2024

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, "FNP 2020 - 6. Fortschreibung - Gewerbliche Baufläche Lebensmittelmarkt“, Gemeinde Durchhausen - Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Große Scharmann,
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 und die folgenden Stellungnahmen des Landwirtschaftsamtes, der Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Regierungspräsidium Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde – erhält diesseits Nachricht von diesem Schreiben.

1. Hinweis

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Nägele (07461/926-5005), Frau Schwarz (07461/926-5004), Frau Keilbach (07461/926-5003)

Wir verweisen auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Tuttlingen vom 05.12.2019 und 01.04.2020.
In Bezug auf die dezentrale Lage des Vorhabens ist insbesondere § 1a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Abwägung zu beachten. Im Übrigen wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen der Fachämter verwiesen.

2. Landwirtschaftsamt

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

Mit Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Voranfrage vom 05.12.2019 und der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 01.04.2020, nimmt das Landwirtschaftsamt Tuttlingen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:

Laut den erneut vorgelegten Unterlagen wird an dem bisher geplanten Standort auf den Flurstücken Nr. 243, 242 und 241 der Gemarkung Durchhausen festgehalten. Der geplante Standort widerspricht weiterhin der bisherigen Ausweisung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) sowie dem Regionalplan (Schutzbedürftige Bereiche für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft). Auch nach der neu erstellten „Flurbilanz 2022“ der LEL Schwäbisch Gmünd ist die Fläche als Vorrangflur (Vorbehaltsflur I) mit 52-59 Bodenpunkten einzustufen und ist somit ein wichtiger ackerbaulicher Ertragsstandort. Eine Überbauung wäre hierbei weder sinnvoll noch zweckdienlich. Der abgesetzte Baustandort führt neben dem Flächenentzug wertvoller landwirtschaftlicher Böden auch eine Zersiedelung der vorhandenen Bewirtschaftungs- und Schlagstrukturen herbei.

Es wird ferner daran festgehalten, das Vorhaben durch einen möglichen Flächentausch weiter an die Ortslage zu verlagern oder gar einen neuen Standort in den bereits erschlossenen Gewerbegebieten Großwiesen I oder II anzustreben.

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen weiterhin Bedenken zur geplanten 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Trossingen - gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“. Aus o.g. Gründen sowie der Erläuterungen in den

vorangegangenen Stellungnahmen, findet das Vorhaben weiterhin keine Unterstützung durch das Landwirtschaftsamt.

Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

3. Gewerbeaufsicht

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

Hinsichtlich der Anpassung des Flächennutzungsplans verweisen wir auf die bereits vorangegangene Stellungnahme vom 01.04.2020. Zur Vermeidung von unzulässigen Lärmimmissionen empfehlen wir das Vorhaben durch ein schalltechnisches Gutachten zu begleiten. Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass eine künftige Erweiterung von Wohngebieten in Richtung Osten entlang der L432 nachträglich zu Konflikten führen könnte.

4. Naturschutzbehörde

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Reiser (07461/926-5702), Frau Müller (07461/926-5726)

Zu der Fortschreibung wurde bereits am 01.04.2020 Stellung genommen. Jetzt soll das Projekt weiterverfolgt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan steht aktuell noch aus.

Aufgrund des abgelegenen Standorts bestehen weiterhin Bedenken, auch wenn die Gemeinde Alternativen geprüft hat. Sollte die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes an diesem Standort weiterverfolgt werden, muss durch eine hochwertige Eingrünung die Einbindung in Natur und Landschaft gewährleistet werden.

Zu einzelnen Punkten wird Folgendes angemerkt:

Betroffenheit Artenschutz

In unserer letzten Stellungnahme hatten wir ein artenschutzrechtliches Gutachten gefordert. Gemäß dem vorliegenden Umweltbericht wird die artenschutzrechtliche Betroffenheit derzeit untersucht. Der Artenschutz wird detailliert im

Bebauungsplanverfahren behandelt. Unüberwindbare Hindernisse werden nicht gesehen.

Beurteilung Eingriffsregelung

Auch die Eingriffsregelung wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Aufgrund der Lage außerhalb der eigentlichen Ortsbebauung hatten wir in unserer letzten Stellungnahme Bedenken geäußert. In der Begründung und der Abwägungstabelle wir dargelegt, dass ein Alternativstandort mit direktem Anschluss zur aktuellen Ortsbebauung nicht möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Beibehaltung des aktuellen Standorts großer Wert auf eine hochwertige Eingrünung zu legen ist.

5. Wasserwirtschaftsamt

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

Sachgebiet Abwasserbeseitigung

Die Belange des Wasserwirtschaftsamtes wurden berücksichtigt.

Sachgebiet Bodenschutz

Im aktuellen Umweltbericht wurden nun Angaben zu Standortalternativen gemacht.
Die Standortwahl wurde damit nachvollziehbar dargestellt und begründet.

Sachgebiet Oberirdische Gewässer

Die Belange des Wasserwirtschaftsamtes wurden berücksichtigt.

6. 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

Nägele

Ludger Grosse Scharmann

Von:	Becker, Heike (RPF) <Heike.Becker@rpf.bwl.de>
Gesendet:	Montag, 28. Oktober 2024 16:07
An:	grosse_scharmann@t-online.de; edith.bayer@Trossingen.de; BMA Trossingen (Poststelle)
Cc:	info@rvsbh.de; Peters, Janina (RPF); BMA Durchhausen (Poststelle)
Betreff:	6. Änderung des FNP Trossingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die – krankheitsbedingte – verspätete Abgabe unserer raumordnerischen Stellungnahme bitte ich um Entschuldigung und bedanke mich für die gewährte Fristverlängerung.

Bezüglich der raumordnerischen Bewertung des Vorhabens verweise ich auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 08.04.2020 und die Stellungnahme des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 04.10.2024. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für großflächige Einzelhandelsvorhaben (Verkaufsfläche über 800m^2) die einschlägigen Ziele des Landesentwicklungsplans (Kap. 3.3.7 LEP) sowie des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (Kap. 2.7) zu beachten sind.

Angesichts der Einwohnerzahl der Gemeinde Durchhausen sowie der Funktion der Gemeinde (Eigenentwickler, keine zentralörtliche Funktion) ist davon auszugehen, dass ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen jedoch Bedenken gegen die vorgesehene Darstellung einer Gewerbebaufläche, „Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt".

Gemäß Begründung sollen mit der vorliegenden 6. Änderung des FNPs der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Durchhausen geschaffen werden. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Der Gebietscharakter und die städtebaulichen Entwicklungsziele müssen sich aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben (vgl. BVerwG Urteil vom 18.02.1994-4 C 4.92).

Mit der Planung wird nach den Ausführungen in der Begründung keine Entwicklung eines Gewerbegebiets angestrebt. Zwar könnte innerhalb einer FNP-Gewerbebaufläche eine kleinräumige Ausweisung eines Sondergebiets, Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt max. 800 qm VKF" im Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt beurteilt werden, eine Bauflächendarstellung, die nach Größe und Begründung ausschließlich zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erfolgt, verlangt auch eine entsprechende Sonderbauflächendarstellung auf FNP-Ebene. Gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB können im FNP die für Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Festsetzung eines

Gewerbegebietes entspricht einen Baugebietstypus nach den §§ 2-10 BauNVO, hiervon zu unterscheiden sind die Sonstigen Sondergebiete nach § 11, für die die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind. Die BauNVO sieht keine Möglichkeit zur Festsetzung von Zweckbestimmungen für Bauflächen vor, die im Bebauungsplan als typisierende Baugebiete nach § § 2-10 zu behandeln sind.
Aus bauplanungsrechtlichen Gründen wäre die vorliegende Planung daher als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, max. 800 qm VKF, darzustellen.
Wir weisen auch nachdrücklich daraufhin, dass die erforderliche Begrenzung der Verkaufsfläche nicht – wie bislang erfolgt – in der Begründung ausgeführt werden kann, sondern als verbindlich in der Planzeichnung festzusetzen ist.

Für eine Gewerbebauflächendarstellung wäre im Übrigen auch eine Bedarfsprüfung unter Einstellung der in der Gemeinde Durchhausen vorhandenen Gewerbebauflächen erforderlich.

Vollständigkeitshalber möchten wir noch auf folgendes hinweisen: Das LRA Tuttlingen hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf die Notwendigkeit einer Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben des Plansatzes 3.1.9 des Landesentwicklungsplans hingewiesen. In der Abwägung dieser Stellungnahme wird hierzu ausgeführt: Zitat:
Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist für die Gemeinde Durchhausen von immenser Bedeutung, da es bisher im Ort keinen Markt mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs gibt. Das Plangebiet befindet sich noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Vom Wohngebiet „Breitwiesen" aus sind es nur 115 m bis zum Marktgelände. Dazwischen liegt der Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432 und K 5915. Neben der Kundschaft aus dem Ort benötigt der Investor zwingend auch einen Anteil an Kunden aus dem Durchgangsverkehr. Die Gemeinde hat alternative Standorte geprüft. Entweder sind die Grundstücke nicht erwerbbar oder sie erfüllen nicht die zwingenden Anforderungen.

Wir weisen mit Nachdruck daraufhin, dass Ziele der Raumordnung und damit auch der Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen. Der VGH Mannheim hat mit Urteil vom 19.02.2014 festgestellt, dass der Plansatz 3.1.9 Satz 1 des Landesentwicklungsplans 2002 BW, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, ein Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB darstellt und den nachfolgenden Planungsstufen keine Möglichkeit zur Abwägung mit gegenläufigen Belangen eröffnet.

Mit Stellungnahme vom 08.04.2020 hatte Ref. 21 als höhere Raumordnungsbehörde ausgeführt, dass bei vorliegender Planung keine Zielverletzung im Sinne des Plansatzes 3.1.9 vorliegt, so dass diese weitergeführt werden konnte. Allerdings lässt die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes vermuten, dass hier nicht der Zielcharakter der Regelung und die Notwendigkeit einer entsprechenden Prüfung und Abstimmung erkannt wurde. Wir erachten eine entsprechende Überarbeitung der Abwägung für erforderlich.

Weiterhin bedanken wir uns für die Übersendung der CD/DVD. Die Verwendung von CDs oder USB-Sticks ist unserer Behörde aus Gründen der Datensicherheit untersagt, unsere Hardware verfügt auch nicht mehr über entsprechende Laufwerke.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Heike Becker

Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Freiburg

Heike Becker
Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

Bissierstraße 7
79114 Freiburg

Telefon: (+49) 761 208-4679
E-Mail: Heike.Becker@rpf.bwl.de
Internet: www.rp-freiburg.de

Das Regierungspräsidium in den sozialen Netzwerken:
Facebook | Instagram | X

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite oder postalisch auf Anfrage.

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur (FH)
Auf dem Graben 21
71111 Waldenbuch
grosse_scharmann@t-online.de

Referat 21 - Raumordnung,
Baurecht, Denkmalschutz
- im Hause -
abteilung2@rpf.bwl.de

Datum	16.09.2024
Name	Mirsada Gehring-Krso
Durchwahl	0761 208-3047
Aktenzeichen	RPF9-4700-69/38/3
	(Bitte bei Antwort angeben)

Verwaltungsgemeinschaft Trossingen:
Flächennutzungsplan 2020 - 6. Fortschreibung - Gewerbliche Baufläche "Lebensmittelmarkt", Gemeinde Durchhausen;
hier: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben des Planungsbüros Ludger Große Scharmann vom 30.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen

Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

2.2. Hydrogeologie

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Mirsada Gehring-Krso

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:
9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB (pdf, 182 KB)
Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.