ABWÄGUNGSVORLAGE

Frühzeitige Behörden-Beteiligung (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Datum: 20.05.2021
Projekt: 2009

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	**Deutsche Telekom Technik, Donaueschingen** Schreiben vom 07.04.2021	
	Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt.	☒ Kenntnisnahme
2	**Netze BW GmbH, Tuttlingen** Schreiben vom 16.04.2021	
	Zur Versorgung der geplanten Gebäude mit elektrischer Energie können unsere derzeit vorhandenen Anlagen erweitert werden. Abhängig von dem Bedarf an elektrischer Leistung, kann für die elektrische Versorgung ein separates Niederspanungskabel ab unserer Umspannstation erforderlich sein. Wir würden Sie bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Hinweise / Anregungen ☒ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ Kenntnisnahme
3	**RP Stuttgart, Ref. 46.2 Luftverkehr und Luftsicherheit** Schreiben vom 20.04.2021	
	Das Plangebiet befindet sich ca. 5,6 km nördlich des SLP Neuhausen ob Eck. Bei einer geplanten Höhe von 647,00 m ü NN werden keine luftrechtlichen Belange tangiert. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	☒ Kenntnisnahme
4	**RP FR Raumordnung** Schreiben vom 07.04.2021	
4.1	**Belange der Raumordnung und Landesplanung** Die geplante Gewerbegebietserweiterung dient offenbar ausschließlich der kurzfristig notwendigen Erweiterung der hier schon heute ansässigen Firma Wirth, die hier eine neue Produktionshalle sowie ein Bürogebäude errichten möchte. Unter rein quantitativen Gesichtspunkten bestehen daher keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die Bereitstellung der für eine solche Betriebserweiterung notwendigen Flächen.	☒ Kenntnisnahme
4.2	**Hochwasserschutz** Der Geltungsbereich des BP-Entwurfes umfasst jedoch nach unserem Raumordnungskataster Flächen • die am Südwest- und am Südost-Rand noch teilweise in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Donau“ hineineichen und • die im Südwesten bei einem HQ100 überschwemmungsgefährdet wären. Zudem liegt der westliche Teil des Plangebietes in einem Bereich, der von einem eventuellen HQ_{Extrem} betroffen wäre.	☒ Kenntnisnahme Dem Hochwasserschutz wird planerisch Rechnung getragen. Den Rahmen möglicher Eingriffe in Hochwasserbereiche wird im Detail mit der Fachbehörde beim LRA TUT abgestimmt.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Obwohl die im BP-Entwurf als überbaubare Flächen festgesetzten Teilbereiche selbst wohl nur von einem HQ_{Extrem} bedroht wären, ist neben der hier teilweise geltenden Überschwemmungsgebiets-verordnung daher auch der Grundsatz 3.1.10 Landesentwicklungsplan zu berücksichtigen, wonach bei der Siedlungstätigkeit auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen Rechnung getragen werden muss und in hochwassergefährdeten Bereichen keine Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Sofern ein Eingriff in überflutungsgefährdete Bereiche im vorliegenden Fall nicht vermeidbar ist, ist daher mit den zuständigen Fachbehörden sowie unter Beachtung der §§ 78 Wasserhaushaltsgesetz und 65 Wassergesetz abzuklären, ob und ggf. welche Flächennutzungen oder BP-Festsetzungen innerhalb der o. a. überschwemmungsgefährdeten Bereiche zulässig sind und welche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen hier dann ggf. notwendig wären bzw. sind.	
4.3	**Landwirtschaft** Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes SBH liegt das Plangebiet vollständig in einem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (hier: Vorrangflur) im Sinne des Grundsatzes 3.2.2 Regionalplan. Auch wenn es zur jetzigen Planung keine Alternative geben sollte, sind hier deshalb auch die Belange der Landwirtschaft und des Erhalts wertvoller Böden in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.	☒ Kenntnisnahme Die Erweiterung vor Ort ist aus funktionalen Gründen erforderlich. Durch die direkte Angliederung an den Bestand wird der Flächenbedarf minimiert.
4.4	**Sonderlandeplatz Neuhausen ob Eck** Das Plangebiet liegt nach unserem Raumordnungskataster im Bauschutzbereich um den Sonderlande-platz Neuhausen ob Eck. Wir empfehlen deshalb, auch das Referat 46.2 (Luftverkehr und Luftsicherheit) beim Regierungs-präsidium Stuttgart an diesem Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Das RP Stuttgart, Referat 46.2 - Luftverkehr und Luftsicherheit wurde am Verfahren beteiligt, siehe Ziff. 3
4.5	**Planungsrechtliche Belange** Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im südlichen Teil des Plangebietes derzeit noch Flächen für die Landwirtschaft dar. Obwohl das Plangebiet selbst nur relativ klein ist (ca. 0,24 ha) und auch die Abweichungen von den Darstellungen des FNPs nur eine kleine Fläche betreffen, sollte deshalb mit dem Landratsamt TUT als der für die Bauleitpläne der Stadt Mülheim zuständigen Baurechtsbehörde abgeklärt werden, ob der BP-Entwurf „Erweiterung Firma Wirth Schaumstoffe“ noch gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Ist dies nicht der Fall, wäre für diese Planung eine zumindest parallele FNP-Änderung erforderlich (§ 8 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch).	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt
4.6	**Umweltprüfung** Ob bzw. inwieweit der zum BP-Entwurf erstellte Umweltbericht sowie die darin empfohlenen und im BP-Entwurf selbst letztlich konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensations-	☒ Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	maßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.	
5	**RP FR Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** Schreiben vom 27.04.2021	
5.1	**Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von Holozänem Auensediment mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht gänzlich auszuschließen. 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. 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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen unter C Ziffer 2 aufgenommen.
5.2 **5.3**	**Boden** Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. **Mineralische Rohstoffe** Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	☒ Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
5.4 5.5 5.6	**Grundwasser** Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. **Bergbau** Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. **Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	
5.7	**Allgemeine Hinweise** Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Verweis auf das Geotop-Kataster, unter http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster).	☒ Kenntnisnahme
6	**Naturpark Obere Donau e.V., Beuron** Schreiben vom 03.05.2021	
6.1	**Zuständigkeit:** Eine Beteiligung der Naturparkgeschäftsstelle an dem Verfahren als Träger öffentlicher Belange ist nötig, da sich das gesamte Gebiet der Stadt Mühlheim und damit auch der überplante Bereich, gemäß der Naturparkverordnung (Veröffentlichung am 15.7.2005 im GBl. auf Seite 566) innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks Obere Donau befindet. Außerdem handelt es sich um einen Bereich, der im Südteil außerhalb einer Inneren Erschließungszone der Stadt Mühlheim liegt, da der B-Plan in diesem Bereich nicht aus dem aktuell rechtskräftigen FNP des GVVs Donau-Heuberg heraus entwickelt wird.	☒ Kenntnisnahme
6.2	**Flächennutzungsplan** Im parallelen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist die NP-Geschäftsstelle auch anzuhören, bisher erfolgte hier unserer Kenntnis nach noch keine Beteiligung.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Das Flächennutzungsplan-Verfahren ist noch nicht eingeleitet worden. Dies liegt in der Zuständigkeit des GVV Donau-Heuberg, siehe hierzu auch Stellungnahme des Landratsamtes TUT, Ziff. 7.2, nachdem der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
6.3	**Erlaubnisvorbehalt** Außerdem muss ein Erlaubnisvorbehalt nach § 5 der Naturparkverordnung für eine Handlung bestehen und keine andere Schutzgebietsverordnung vorrangig sein (z. B. NSG-, LSG-Verordnung etc.). Ein Erlaubnisvorbehalt besteht immer dann, wenn das geplante Vorhaben dem Schutzzweck des Naturparks zuwiderlaufen könnte. Hier sind vor allem mögliche Auswirkungen auf die Erholungsnutzung und auf Naturschutzbelange zu beachten. Nach § 5 Absatz 2, Ziffer 1 der Naturparkverordnung bedürfen die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg oder der Errichtung gleichgestellte Maßnahmen der Erlaubnis des jeweils örtlich zuständigen Landratsamtes.	☒ Kenntnisnahme Siehe auch Ziff. 7.6.2 Das Landratsamt stellt eine Zustimmung in Aussicht.
6.4	**Allgemeine Sachlage:** Der Naturpark Obere Donau setzt sich schon seit seiner Gründung im Jahr 1980 für die Stärkung der Region ein und unterstützt zukunftsträchtige regionale Entwicklungen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Förderung naturnaher, ruhiger Erholungsformen. Der Träger des Naturparks ist dann an öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren und an Gestattungsverfahren für die Zulassung von Handlungen zu beteiligen, wenn diese dem Schutzzweck im Sinne des § 3 der Naturparkverordnung zuwiderlaufen oder die Festlegungen des Naturparkplans beeinträchtigt werden können. *„Zweck des Naturparks Obere Donau ist es, das Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu erhalten und zu entwickeln,* *- sowie die natürliche Ausstattung des Gebiets mit ökologisch wertvollen, vielfältigen Lebensräumen für eine artenreiche und schützenswerte freilebende Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere die im Naturpark vorhandenen Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“, als wichtigste Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung des überregional bedeutsamen Erholungsraums zu pflegen und zu verbessern.* *- sowie eine möglichst ruhige und naturnahe Erholung für die Allgemeinheit zu gewährleisten und den Bau, die Unterhaltung und unentgeltliche Nutzung von umweltverträglichen Erholungseinrichtungen zu fördern“.*	☒ Kenntnisnahme
6.5 6.5.1	**Prüfung der Maßnahme:** **Vorbemerkung** Der Entwurf des Umweltberichts des Büros ARCUS ist leider mit Fehlern behaftet, die korrigiert werden müssen und aus anderen Gutachten des Büros unverändert übernommen wurden. Seite 6: 1.5 Nutzungssituation: Hier bezieht sich der Text auf einen Bereich in der Nähe von Sumpfohren und nicht auf das beigefügte Luftbild. Seite 9: 2.3 Natura 2000 und weitere Schutzgebiete: Hier ist vom Naturpark Südschwarzwald die Rede und nicht vom Naturpark Obere Donau.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Die Texte werden korrigiert.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
6.6	**Erholungsgesichtspunkte** Das Gebiet ist für die Erholungsnutzung nicht von Relevanz und nicht für Erholungssuchende so einfach frei zugänglich. Jedoch ist die Ausbildung von Gebäuden an dieser Stelle für den optischen Eindruck des dauerhaften Siedlungsrandes an dieser Stelle und somit für das Landschaftsbild von Bedeutung. Da die Stadt Mühlheim einen Erholungsschwerpunkt im Naturpark darstellt (Erholungsort) und von der Oberstadt gute Blickbeziehungen auf die Donautalaue bestehen, kommt diesem Aspekt eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Eine entsprechende Einbindung der neu vorgesehenen Gebäude in die angrenzende offene Landschaft ist daher wichtig.	☒ wird gefolgt Nach Süden zum Außenbereich erfolgt eine Einbindung durch eine festgesetzte Heckenpflanzung.
6.7 6.7.1	**Naturschutzgesichtspunkte** **Beteiligung am Verfahren** Solange noch kein finaler Umweltbericht vorliegt, kann von Naturparkseite hier nur eine vorläufige Stellungnahme abgegeben werden. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist daher nötig.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt
6.7.2	**Keine weiteren Betriebserweiterungen in den Hochwasserbereich** Aus den bisher vorliegenden Daten und Erhebungen scheint aber ableitbar, dass das ortsgebundene Vorhaben an dieser Stelle bei entsprechender Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht im ernstlichen Widerspruch zur Naturparkverordnung steht. Es muss aber dauerhaft sichergestellt werden, dass für eventuell weitere Betriebserweiterungen in den Hochwasserbereich hinein, keine Möglichkeiten bestehen.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Eine Erweiterung der Bebauung über die ausgewiesenen Baufenster hinaus ist nicht vorgesehen.
6.7.3	**Flussauen und Auenbereiche** Spezielle Planungen des Naturparks Obere Donau die Fläche betreffend bestehen nicht, allerdings sieht der Naturparkplan Obere Donau 2030 allgemein vor, Flussauen und Auenbereiche von Bebauungen und störenden Nutzungen als sehr bedeutsame Lebensräume und Biotopvernetzungsachsen freizuhalten. Nachdem sich dieses Vorhaben aber am Rand einer solchen Zone abspielt, kann hier noch von einer Vereinbarkeit ausgegangen werden.	☒ Kenntnisnahme
7	**Landratsamt Tuttlingen** Schreiben vom 05.05.2020	
7.1	Wir bitten Sie, den nachfolgenden Hinweis, die folgenden Stellungnahmen des Landwirtschaftsamtes, des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes, der Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde, der Straßenbaubehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	☒ Kenntnisnahme
7.2	**Hinweis – Flächennutzungsplan** Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Flächennutzungsplänen in der Weise „zu entwickeln”, dass durch ihre Festsetzungen die zu Grunde liegenden Darstellungen des FNPs konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem B-Plan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des	☒ Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	FNPs abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des FNPs unberührt lassen. In der Regel gehört zu der vom B-Plan einzuhaltenden Grundkonzeption des FNPs die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten (BVerwG, Urteil vom 26. 2. 1999, Az: 4 CN 6/98). Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Freifläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2.405 m² und liegt im Plangebiet des FNPs der GVV Donau-Heuberg 2005. Der nördliche Teil des Plangebiets wird als gewerbliche Baufläche, der südliche Teil als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die betroffene Fläche des beabsichtigten B-Plans soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Somit weicht der beabsichtigte B-Plan von den Grenzen des FNPs ab. Allerdings wird hierdurch nicht das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB tangiert. § 8 Abs. 2 BauGB gewährt der Gemeinde dahingehend einen Spielraum, benachbarte Flächen aufgrund örtlicher Gegebenheiten umzuplanen. Dies betrifft insbesondere die Einbeziehung von Randstreifen. Entscheidend ist, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebiets zur Größe des gesamten Gemeindegebiets oder eines Ortsteiles steht. Das geplante Gebiet mit einer Größe von ca. 0,24 ha betrifft lediglich eine sehr kleine Fläche des aktuellen FNP, wodurch die Grundkonzeption des FNPs nicht berührt wird. Der B-Plan ist daher als entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zu betrachten.	
7.3.1	**Landwirtschaftsamt - Allgemeines** Das ca. 0,24 ha umfassende B-Plangebiet Mühlheim a.d.D. „Erweiterung Firma Wirth Schaumstoffe“ wird im FNP des GVV Donau-Heuberg im Norden als gewerbliche Baufläche (Bestand) und im Süden (Flurstücke 1892, 1894, 1895, 1897/1) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nach dem Regionalplan 2003 des Regionalverbandes SBH handelt es sich um landwirtschaftliche Vorrangflur. Gemäß der „Digitalen Flurbilanz“ der LEL Schwäbisch Gmünd ist das Planungsgebiet in der Flächenbilanzkarte und in der Wirtschaftsfunktionskarte als Grenzfläche bzw. Grenzflur anzusprechen. Es herrschen geringere Bodenqualitäten mit 25-34 Bodenpunkten vor. Bis auf das Ackerflurstück Nr. 1894 erfolgte bis dato vorrangig eine GL-Bewirtschaftung, Teilflächen werden privat als gärtnerische Fläche und Holzlagerplatz genutzt. Die landwirtschaftlich umgetriebenen Flächenanteile unterliegen allesamt der Ausreichung von Agrarfördermitteln über den „Gemeinsamen Antrag“. Ggf. bestehende pachtrechtliche Vereinbarungen wären zu berücksichtigen. Da die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes und die Produktionserweiterung der Firma Wirth am Bestandsstandort sinnvoll und standörtlich alternativlos ist, wird die überschaubare Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen für das Vorhaben mitgetragen.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt
7.3.2	**Magerwiese** Sowohl die baulichen Eingriffsflächen als auch die Flächen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich und die externe Kompensation befinden sich im familiären Eigentum des Vorhabenträgers. Die Entwicklung einer Magerwiese (externe Maßnahme 7) auf Teilflächen der Flurstücke 1892,	Den Hinweisen / Anregungen ☒ Kenntnisnahme Die Anregungen werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	1894, 1895 und 1897/1 kann im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG als in die landwirtschaftliche Produktion integrierbar angesehen werden. Nach der Aushagerung sollte sich die künftige GL-Bewirtschaftung an den Vorgaben des Natura-2000 Merkblattes des MLR „Wie bewirtschafte ich eine FFH-Mähwiese?“ orientieren. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme keine Agrarfördermittel aus der 2. Säule der GAP (wie FAKT, LPR, etc.) in Anspruch genommen werden können.	
7.3.3	**Einfriedungen** Hinsichtlich der Errichtung von festen Einfriedungen als auch der Anlage einer naturnahen, artenreichen Hecke (Maßnahme 6) zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Offenland sind die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.	☒ Kenntnisnahme
7.4	**Vermessungs- und Flurneuordnungsamt** Der dem Vermessungs- und Flurneuordnungsamt zur Stellungnahme vorgelegte BP-Entwurf basiert im zeichnerischen Teil und im Lageplan auf einem veralteten Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Die Flurstücke 2029, 2033, 2037 und 2039, Gemarkung Mühlheim, werden nicht mehr im Liegenschaftskataster und im Grundbuch geführt. Die o.g. Flurstücke wurden im Rahmen einer Flurstücksverschmelzung mit den benachbarten Flurstücken zusammengefasst. Es wird daher empfohlen, für den zeichnerischen Teil und Lageplan den aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu verwenden.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Für die weitere Planung werden aktuelle Katasterdaten verwendet.
7.5	**Gewerbeaufsicht – Lärmschutz Büroräume** Zur Vermeidung möglicher Konflikte wird der Ausschluss jeder Art der Wohnnutzung im B-Plan begrüßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß der LAI-Hinwzur Auslegung der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) - vom 22. und 23. März 2017 auch Büroräume zu den schutzbedürftigen Räumen gehören und somit als Immissionsorte anzusehen sind. Sofern bereits Planungen / Vorhaben aus dem angrenzendem aber noch nicht bebauten Gewerbegebiet „Feuerwehrmagazin“ bekannt sein sollten, sind dessen mögliche Belastungen auf das geplante Bürogebäude zu berücksichtigen.	☒ Kenntnisnahme Aus dem angrenzenden Gewerbegebiet sind außer dem fertiggestellten Feuerwehrmagazin keine Planungen bzw. Vorhaben bekannt.
7.6.1	**Naturschutzbehörde - Auflagen** Das Plangebiet umfasst ca. 2.405 m² und wird teilweise als Freizeitgrundstück genutzt. Der östliche Teil des B-Plans überlappt mit dem bestehenden B-Plan „Unter dem Grießweg“, der westliche Teil mit dem Bebauungsplan „Feuerwehrmagazin“. Die Naturschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umsetzung des B-Plans. Für eine abschließende Beurteilung bzw. Zustimmung sind jedoch im Zuge der förmlichen Behördenbeteiligung noch folgende Punkte anzupassen:	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	• Die Vermeidungsmaßnahme M8 „Rodung von Gehölzen, Gebäudeabbruch“ ist aus unserer Sicht von den Hinweisen in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. • Aufnahme des Pflanzgebots des Bebauungsplans „Feuerwehrmagazin“ in die Bestandsbewertung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. • Für die Sicherung der planexternen Maßnahme M7 ist vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. • Im öffentlich-rechtlichen Vertrag sind die Monitoring-Zeiträume festzulegen.	Die Vermeidungsmaßnahme M8 – neu M11 wird als Ziffer 4.7 in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird ergänzt. Für planexterne Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, einschließlich der Festlegung von Monitoring-Zeiträumen.
7.6.2	**Naturpark – Erlaubnisvorbehalt** Die Vorhabenfläche befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks „Obere Donau“. Für das Vorhaben ist gemäß Naturparkverordnung eine Erlaubnis nötig. Diese Erlaubnis wird durch eine andere behördliche Gestattung ersetzt, wenn diese im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde erteilt wird. Da durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Schutzzwecks erwartet wird, kann die Naturschutzbehörde ihre Zustimmung in Aussicht stellen.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Siehe auch Ziffer 6.3
7.6.3	**Artenschutz** Die kurze artenschutzrechtliche Einschätzung innerhalb des Umweltberichts erwartet keine nachteiligen artenschutzrechtlichen Auswirkungen, sofern die Eingriffe außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden (Vermeidungsmaßnahmen). Dieser Einschätzung schließt sich die Naturschutzbehörde an, da die Bereiche bereits durch Freizeitnutzung vorbelastet sind und bei einer direkt angrenzenden artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan Feuerwehrmagazin (vergleichbare Flächenzusammensetzung) keine wesentlichen Beeinträchtigungen geschützter Tier oder Pflanzenarten festgestellt werden konnten.	☒ Kenntnisnahme
7.6.4	**Eingriffsregelung** Der vorgelegte Umweltbericht enthält eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Stand 25.01.2021). Der B-Plan überplant am nordwestlichen Rand eine Grünfläche des B-Plans „Feuerwehrmagazin“. Die für diesen Bereich vorgesehene grünordnerischen Maßnahmen (Anlage einer Fettwiese in Versickerungsmulde Flst. Nr. 2020, Gemarkung Mühlheim, bzw. östlicher Teil Flst. Nr. 2030, Gemarkung Mühlheim) wurden bei der Eingriffsermittlung in der Bilanz nicht berücksichtigt. Die Eingriffsermittlung ist deshalb in diesem Punkt anzupassen. Durch Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope entsteht unter Berücksichtigung der planinternen Kompensationsmaßnahme M6 (Pflanzung einer artenreichen Hecke auf einer Fläche von 200 m“) bisher ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 11.855 Ökopunkten. Dies soll durch die Anlage von Magerwiesen auf einer Fläche von 2.475 m² auf den Flst. Nrn. 1892, 1894, 1895 und 1897/1, Gemarkung Mühlheim, planextern ausgeglichen werden (Maßnahme M7).	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Da es sich bei dieser Maßnahme um eine planexterne Kompensationsmaßnahme handelt, muss diese durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden. Dieser muss vor Satzungsbeschluss geschlossen werden. Ein entsprechender Entwurf ist vorzulegen. Insgesamt sind die beiden Maßnahmen dazu geeignet die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.	
7.6.5	**Rodung von Gehölzen, Gebäudeabbruch** Die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erscheinen als geeignet und ausreichend und wurden auch in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die Vermeidungsmaßnahme M8 „Rodung von Gehölzen, Gebäudeabbruch“ wurde aber lediglich unter den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und ist somit nicht rechtsverbindlich. Da diese Maßnahme aber essentiell wichtig zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist, ist die Maßnahme ebenfalls in die Festsetzungen zu übernehmen.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Siehe hierzu Ziffer 7.6.1
7.6.6	**Monitoring** Ein Monitoring ist innerhalb des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßname M7 vorzuschlagen. Es wird hierfür eine Kontrolle im ersten, dritten und fünften und danach alle fünf Jahre nach Beginn der Maßnahmenumsetzung empfohlen.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Die Forderungen werden in den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen.
7.7.	**Straßenbaubehörde** Der Geltungsbereich des B-Plans liegt am südlichen Rand der Gemeinde Mühlheim. Die Erschließung des Plangebiets ist durch innerbetriebliche Verkehrswege gesichert. Da der Anschluss des Plangebiets an das überregionale Straßenverkehrsnetz gesichert ist und keine klassifizierte Straße unmittelbar durch das B-Planverfahren tangiert wird, bestehen seitens der Straßenbaubehörde unter Einhaltung der folgenden Auflage keine Bedenken gegen den B-Plan: Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5900 und der L 443 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden.	☒ Kenntnisnahme
7.8 **7.8.1**	**Wasserwirtschaftsamt**: **Kommunales Abwasser** Das vorgesehene Gewerbegebiet ist flächenmäßig beim GKP nicht erfasst. Die Entwässerung soll im modifizierten Trennsystem erfolgen. Die Detailplanung muss aber im Vorfeld noch mit uns abgestimmt und wasserrechtlich genehmigt werden. Bis zur Vorlage der Entwässerungsplanung ist die Abwasserbeseitigung somit als noch nicht gesichert zu betrachten.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
7.8.2	**Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser** Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan oder ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der aktuellen Fassung mit aufgenommen werden.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Die Hinweise werden im Teil C der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7 aufgenommen.
7.8.3	**Bodenschutz** Der B-Plan wird nicht vollständig aus dem FNP entwickelt. Der Flächenbedarf wurde ausreichend und nachvollziehbar begründet. Ein Flächenbedarfsnachweis ist im Weiteren deshalb nicht erforderlich. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt auf Grundlage des B-Planentwurfes und der Betriebsplanung der Fa. Wirth. In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.	☒ Kenntnisnahme
7.8.4	**Oberbodenauftrag** Für den geplanten Oberbodenauftrag (200 m²), im Bereich der Eingrünung (42.20 Hecke), der gleichzeitig dem Massenausgleich dienen soll, kann nur dann eine bodenschutzbezogene, aufwertende Anrechnung erfolgen, wenn der Oberbodenauftrag außerhalb des Überschwemmungsgebiets zur Ausführung kommt.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt
7.8.5	**Ausgleichsmaßnahmen** Für die Verbesserung der Grundwassergüte auf der Extensivierungsfläche (externe Ausgleichsmaßnahme, 2.175 m²) kann eine Aufwertung von 1 ÖP/m² angenommen werden. Unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Beeinträchtigung von 10% verbleibt beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit, das schutzgutübergreifend beim Schutzgut Arten und Biotope zum Abzug gebracht werden soll. Wenn auch von Seiten des Naturschutzes den Angaben der Bilanz, bezogen auf das Schutzgut Biotope und Arten, entsprochen werden kann, bestehen unserseits keine Bedenken. Nach dem ermittelten Kompensationsüberschuss dürfte trotz evtl. Änderungen bei der Anrechnung des Oberbodenauftrages, dennoch ein vollständiger Ausgleich erreicht werden können.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt
7.8.6	**Bodenschutzbelange** Der Umweltbericht vom 25.01.2021 berücksichtigt die Bodenschutzbelange unter M1, M2, M3, M4, V3 und unter Hinweise M1 Bodenschutz bereits teilweise.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Die Hinweise werden im Teil C der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4 aufgenommen.

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Weitere Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen oder den Hinweisen zu ergänzen. Die gesamten Bodenschutzbelange sind durch den Planer / Architekten, die Baufirma, den Bauherrn zu berücksichtigen. - Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in/unter das Gebäude, geländeangepasste Bauweise). - Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen. - Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, außerhalb dem Überschwemmungsgebiet) anzustreben ist. Grundsätzlich empfehlen wir die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts / Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub. - Die Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen. - Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, muss ordnungsgemäß beseitigt werden. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen. - Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauabfall) sind untersagt. - Die Verwendung von Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen, o.ä.) wird ausdrücklich untersagt. - Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Die Unbedenklichkeit des Erdmaterials ist ggf. analytisch nachzuweisen. Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV ist zu beachten. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.	

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
7.8.7.1	**Oberirdische Gewässer – Überschwemmungsgebiet** In südlicher Richtung der überplanten Fläche liegt die Donau (Gewässer I. Ordnung). Teile des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) sowie Teile der HQ100 Überflutungsfläche aus den Hochwasser-gefahrenkarten (HWGK) liegen innerhalb des Baugebietes. Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten ÜSG untersagt (§ 78, Abs. 1 WHG). Die zuständige Behörde kann bei Erfüllung von bestimmten Voraussetzungen (§ 78, Abs. 2 WHG) eine Ausnahme zulassen. Im vorliegenden Fall sind die Grenzen von festgesetztem Überschwemmungsgebiet und HQ100 Überflutungsfläche nicht identisch. Die Grenze des Bebauungsplans muss außerhalb der Außengrenze des HQ100 liegen.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Die Grenze des Bebauungsplans wird korrigiert, so dass die HQ100-Flächen außerhalb liegen.
7.8.7.2	**Antrag auf ÜSG-Flächenbeanspruchung** Für die Ausweisung des Baugebiets im ÜSG ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen, dessen Zulassung nach derzeitigem Stand in Aussicht gestellt werden kann.	Den Hinweisen / Anregungen ☒ wird gefolgt Ein entsprechender Antrag wird gestellt.
7.8.7.3	**Heizölverbraucheranlagen** Im Bereich des HQextrem (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG) ist für Heizölverbraucheranlagen der § 78 c WHG zu beachten.	☒ Kenntnisnahme
7.9	**Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamts Tuttlingen:** Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungs-stand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.	☒ Kenntnisnahme
8	**Polizeipräsidium Konstanz** Schreiben vom 06.05.2021	
	Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände, wenn auch die verkehrliche Erschließung der neuen Gebäude/Parkplätze aus den Unterlagen nicht eindeutig hervorgeht.	☒ Kenntnisnahme
9	**Landratsamt Tuttlingen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz** Schreiben vom 11.05.2021	
9.1 9.2	Aus Sicht des Brandschutzes haben wir als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. **Hinweis auf Brandschutz-Vorschriften** Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehr-flächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.	☒ Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden		Abwägungsvorschlag
	2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.		
9.3	**Überflurhydranten** 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.		☒ Kenntnisnahme
9.4	**Allgemeiner Hinweis:** Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften. Diese werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens benannt. Eine Feuerwehrzufahrt wird für die geplanten Gebäude notwendig.		☒ Kenntnisnahme
	Keine Einwände, Bedenken und Anregungen bzw. keine Stellungnahme		
	Stadt Tuttlingen	Schreiben vom 14.04.2021	Seitens der Stadt Tuttlingen bestehen keine Bedenken. Die Rückmeldung der anderen Gemeinden der VG geht Ihnen separat zu.
	PLEdoc GmbH	Schreiben vom 06.04.2021	Nicht betroffen
	bnNetze GmbH, Freiburg	Schreiben vom 22.04.2021	keine Planungen, keine Einwände und Bedenken
	Vodafone BW GmbH, Kassel	Schreiben vom 05.05.2021	Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.
	RP FR – Ref. 53.1 – Hochwasserschutz	Keine Antwort	
	RP Stuttgart, Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege	Keine Antwort	
	BUND, LNV, NABU	Keine Antwort	
	Verwaltungsgemeinschaft TUT	Keine Antwort	
	Gemeindeverwaltungsverband Donau-Heuberg	Keine Antwort	
	Gemeindeverwaltungsverband Heuberg	Keine Antwort	
	Handwerkskammer, Konstanz	Keine Antwort	
	IHK, VS	Keine Antwort	
	Regionalverband VS	Keine Antwort	
	Abwasserzweckverband Donau-Heuberg	Keine Antwort	

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Öffentliche Auslegung vom 06.04.2021 bis 07.05.2021	
20	**Anlieger A** Schreiben vom 10.04.2021	
	Wir haben uns den Bebauungsplan aufmerksam durchgelesen, insbesondere den unter Punkt 1 §1 Abs. 5 und 6 wird die Wohnnutzung für Betriebsleiter und Betriebsinhaber ausgeschlossen. Das reduziert ein mögliches Konfliktpotenzial „für eine spätere Bebauung unseres Grundstücks" um ein hohes Maß. Deshalb werden wir auch keine Einwände gegen den Bebauungsplan erheben. Eines wollen wir aber noch anmerken. Beim Termin wurde von Ihnen ausdrücklich erwähnt, dass es sich hier um einen „Objektbezogenen" Bebauungsplan handelt und nur das gebaut werden darf, welches die Planunterlagen bei der Einreichung beinhalten. Und dies muss dann auch innerhalb von 2 Jahren umgesetzt werden. Ansonsten erlischt der Bebauungsplan (Baurecht) wieder.	☒ Kenntnisnahme
	Jetzt wird jedoch eine Angebotsplanung in das Verfahren eingepflegt; vermutlich soll damit der Firma Wirth hinsichtlich der Realisierung mehr Freiheit eingeräumt werden. Aber sei es darum. Wir wünschen der Fa. Wirth viel Erfolg bei ihrer betrieblichen Weiterentwicklung.	☒ Kenntnisnahme