

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hauptwasen- 1. Änderung“
in Balingen**

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2016 bis 01.02.2017

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
1.	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 01.02.2017	
	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
2.	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 25.01.2017	
02/1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <i>Keine</i>	Kenntnisnahme
02/2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes <i>Keine</i>	Kenntnisnahme
02/3	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken <i>Geotechnik</i></p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk- und Obtususton-Formation, welche teilweise durch Pleistozäne Abschwemmmassen überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Mit Ölschiefergesteinen ist 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. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>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) werden objektbezogene Baugrund-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird im Textteil der Bebauungsplanänderung ‚Hauptwasen – 1. Änderung‘ unter den Hinweisen aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.</p>	
	<p><i>Boden</i> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><i>Grundwasser</i> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><i>Mineralische Rohstoffe</i> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><i>Bergbau</i> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme
	<p><i>Geotopschutz</i> Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme
3.	Regionalverband Neckaralb Schreiben vom 03.02.2017	
	<p>Aus Sicht der Regionalplanung gibt es keine Festlegungen, die der geplanten Nutzung widersprechen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung eines Gewerbegebiets ohne Regelungen zum Einzelhandel den Zielen der Raumordnung widerspricht und regen an, Einzelhandel auszuschließen bzw. die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration gemäß PS 2.4.3.2. Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 zu verhindern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Es gelten die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Hauptwasen‘ mit Rechtskraft seit dem 14.07.2005.</p>
4.	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 31.01.2017	
04/1	Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
04/2	Landwirtschaftliche Belange Das Landwirtschaftsamt hat grundsätzlich keine Einwendungen gegen die geplante Bebauungsplanänderung. Ein Grünordnungsplan bzw. Umweltbericht ist nachzureichen. Eventuell notwendige Ausgleichs-	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umweltbericht für den Bebauungsplan ‚Hauptwasen- 1. Änderung‘, Stand</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets sind mit dem Landwirtschaftsamt abzustimmen.</p>	<p>05.04.2017, liegt vor und wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplans. Der planexterne Ausgleich erfolgt nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Zollernalbkreis innerhalb bereits festgesetzter Kompensationsflächen, so dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.</p>
04/3	<p>Abfallwirtschaft Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, - das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, - es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, - bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, - Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Erschließung ist über das bestehende Erschließungssystem und über die Straße ‚Hauptwasen‘ gesichert. Die Hauptverkehrserschließung ist für die Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert.</p> <p>Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und muss ggf. gesondert mit den Gewerbetreibenden geregelt werden.</p>
04/4	<p>Wasser- und Bodenschutz</p> <p><i>Bodenschutz (vorsorgender)</i> Das Planvorhaben ist aus dem FNP entwickelt. Es bestehen deswegen keine Bedenken. Der Eingriffsausgleich im Schutzgut Boden muß im noch zu erstellenden Umweltbericht abgearbeitet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ‚Hauptwasen- 1. Änderung‘, Stand 05.04.2017, liegt vor, in dem alle Schutzgüter nach § 1 i.V.m. § 1a BauGB abgearbeitet und die entsprechende Kompensation dargestellt sind.</p>
	<p><i>Oberirdische Gewässer</i> Aufgrund der Geländemorphologie besteht die Möglichkeit, dass das Flurstück 4470/1 bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Oberflächenwasser (Hangwasser) betroffen ist. Es wird empfohlen dies näher zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu planen (die Planung wäre dann dem Landratsamt vorzulegen).</p>	<p>Die Prüfung und evtl. Sicherung des Grundstücks vor ankommendem Oberflächenwasser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und ist ggf. im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p><i>Niederschlagswasserbeseitigung</i></p> <p>Für den Bebauungsplan des Gewerbegebietes Hauptwasen besteht bereits eine Entwässerungsplanung welche mit dem Landratsamt, Bereich Wasser- und Bodenschutz abgestimmt wurde (2005). Bei "Hauptwasen - 1. Änderung" ist darauf zu achten, dass sofern mit vertretbarem Aufwand möglich, bei der Planung der Entwässerung des Grundstückes 4470/1 der Anschluss an die bestehende und abgestimmte Entwässerung vorgesehen wird.</p> <p>Im Falle einer wesentlichen Änderung der abgestimmten Entwässerungsplanung bzw. der Errichtung neuer Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung, ist dies dem Landratsamt, Bereich Wasser- und Bodenschutz rechtzeitig mitzuteilen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Niederschlagsentwässerung ist für den Bebauungsplan ‚Hauptwasen - 1. Änderung‘ durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘ gesichert.</p> <p>Eine Änderung der Entwässerungsplanung ist nicht vorgesehen.</p>
04/5	<p>Natur- und Denkmalschutz</p> <p>Die Bebauungsplanänderung "Hauptwasen" wird als Regelverfahren umgesetzt.</p> <p>Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotop noch andere Schutzgebiete.</p> <p>Allerdings sind im nun überplanten Bereich bereits Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Hauptwasen aus dem Jahr 2005 festgelegt, die zusätzlich zu den neu notwendigen Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden müssen.</p> <p>Im Bereich dieses Bebauungsplanes bieten sich zudem Möglichkeiten zu einer Verbesserung der Umweltsituation durch die Schaffung von begrünten Dachflächen, neuen Baumquartieren oder durch die Anlage von Fassadenbegrünungen.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren ‚Hauptwasen-1.Änderung‘ wird als Regelverfahren durchgeführt.</p> <p>Eine Teilfläche des nach § 33 NatSchG geschützten Biotops „Feldhecken NW Balingen, 'Unter dem Hangen'“ (Biotop-Nr. 177194172877) ragt im Norden in das Bebauungsplangebiet. Der Bestand wird durch entspr. festgesetzte Pflanzbindung/ Pflanzgebote erhalten.</p> <p>Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden weitgehend erhalten oder ggfl. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gleichwertig ersetzt.</p> <p>Die Anregungen sind bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Hauptwasen‘ aus dem Jahre 2005 und werden in der '1. Änderung Hauptwasen' übernommen. Vorgesehen sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie eine randliche Eingrünung des Gebiets durch Pflanzgebote. Bereits festgesetzte Baumquartiere bleiben erhalten.</p>
	<p><i>Artenschutz</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch für diese Bebauungsplanänderung eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik ist zwingend erforderlich – auch bei bereits überplanten Gebieten oder Gebieten, die im Verfahren sind.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stand 05.04.2017) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan enstpr. berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit nicht bekannt.	Kenntnisnahme
04/6	<p>Brandschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p> <p><u>Nebenbestimmungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. 2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. 3. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen. 4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich (bei Abschnittsflächen zwischen 2.500 m² und 4.000 m² muss der Löschwasserbedarf gemäß der Industriebau-richtlinie im Zuge eines Brandschutzgutachtens nachgewiesen werden). Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. 5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Belange des Brandschutzes werden in einem gesonderten Verfahren geprüft und sind baurechtlich zu untersuchen. Das Verfahren ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p> <p>Die Einhaltung der Nebenbestimmungen ist im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungen der Einzelvorhaben zu prüfen und abzustimmen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Belange des Brandschutzes werden in einem gesonderten Verfahren geprüft und sind baurechtlich zu untersuchen. Das Verfahren ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist über das Gewerbegebiet ‚Hauptwasen‘, rechtskräftiger Bebauungsplan seit dem 14.07.2005 gesichert.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.	Kenntnisnahme Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hauptwasen‘ gesichert.
5.	Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 03.01.2017	
	Gegen die Änderung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
6.	Handwerkskammer Reutlingen Schreiben vom 10.01.2017	
	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
7.	Transnet BW Schreiben vom 19.01.2017	
	Im Bereich des Geltungsbereichs betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.	Kenntnisnahme
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.01.2017	
	Da es sich hier um ein Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de . Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren .	Kenntnisnahme
9.	Netze BW GmbH Schreiben vom 12.01.2017	
	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
10.	Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 04.01.2017	
	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
11.	ZV WV Hohenzollern Schreiben vom 19.12.2016	
	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
12.	Stadtkämmerei Schreiben vom 23.12.2016	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Der Eigentümer des Flst.Nr. 4470/1 hat mit Datum vom 10.08.2015 eine Ablösungsvereinbarung bzgl. der Anschlussbeiträge (Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeitrag) und des Erschließungsbeitrages unterschrieben. Zahlbar ist die Ablösungssumme in Höhe von 50.024,85 € mit Rechtskraft des Bebauungsplanes oder mit Erteilung einer Baugenehmigung.	Kenntnisnamen
13.	Stadtwerke Balingen Schreiben vom 13.01.2017	
	Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Leitungen der Stadtwerke müssen gesichert werden. Im Zuge der Bebauung wird die Versorgung (Strom, Wasser, Gas) erfolgen.	Die Zuwegung im Bebauungsplan festgesetzten Umspannstation bleibt über die städtische Parkierung gesichert. Die im Planteil festgesetzte Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die dort verorteten Schachtbauwerke und Leitungen sind somit dauerhaft zur Wartung, Verlegung und Erneuerung zugänglich. Hausanschlüsse für Wasser, Strom oder weiteren Versorgungsarten sind privatrechtlich mit dem Eigentümer abzustimmen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Das Pflanzgebot für Einzelbäume wird von bestehenden Leitungen abgerückt.
13.	Gemeindeverwaltung Bisingen Schreiben vom 19.12.2017	
	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
14.	Stadtverwaltung Albstadt Schreiben vom 23.12.2016	
	Keine Einwendungen bei der vorliegenden Planung. Im Falle wesentlicher Änderungen an der Planung wird um weitere Beteiligung gebeten.	Kenntnisnahme

S.Stengel