

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen**

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2019 bis 22.02.2019

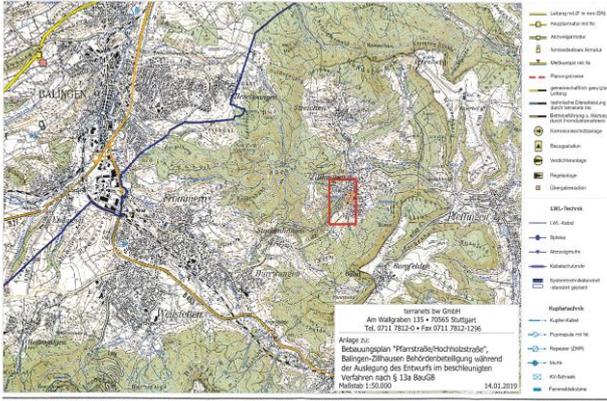
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 29.01.2019	
	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 15.02.2019	
	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	Die Stellungnahme entspricht der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme.
	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine	
	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Keine	
	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
	<u>Allgemeine Hinweise</u> 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. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Die Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurden in den Textteil aufgenommen. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro soll durchgeführt werden.

03	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 28.01.2019	
	Mit dem o.g. Bebauungsplan wird ein innerörtliches Wohngebiet ausgewiesen und 7 neu entstehende Einzelhausbauplätze in der Ortsmitte geschaffen. Innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahmen werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme
	Der Bauentwurf sieht Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Die damit erwartbare Dichte bleibt deutlich unter der für Balingen als Mittelzentrum im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum vorgesehenen Bruttowohndichte von 80 Einwohnern pro Hektar. Für eine angemessene Dichte in der Ortsmitte müssten im Geltungsbereich wenigstens 30-35 Wohneinheiten entstehen. Wir regen daher an, zu prüfen, ob in einem Teilbereich ein oder zwei Gebäude mit mehreren kleineren Wohneinheiten vorgesehen werden könnten.	Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplanentwurf sieht Einzelhäuser vor. In den einzelnen Gebäuden können somit grundsätzlich und nachfrage- bzw. bedarfsorientiert mehrere Wohneinheiten entstehen, so dass der Anregung des Regionalverbands bereits bei der gebilligten Planung Rechnung getragen wurde. Unter Berücksichtigung von Lage und Topographie erscheint die Verdichtungsmöglichkeit insgesamt angemessen. Eine Änderung des gebilligten Bebauungsplanentwurf soll nicht erfolgen.
	Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	Der Regionalverband als Träger öffentlicher Belange wird am weiteren Verfahren beteiligt, über das Ergebnis des Bebauungsplanes nach Inkrafttreten benachrichtigt und erhält eine Planfertigung.
04	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 21.02.2019	
04/1	Brandschutz Die vorgebrachten Anmerkungen wurden in den Abwägungsvorschlag aufgenommen.	Kenntnisnahme
04/2	Vermessung/Flurneuordnung Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
04/3	Abfallwirtschaft Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme

	<p>Sonstige Hinweise: Die Stichstraße in Verlängerung der Pfarrstraße endet in einem Wendehammer, der eine Fahrbreite von 15m aufweist. Nach Rücksprache mit dem Abfuhrunternehmen wird angeregt, in diesem Bereich eine entsprechende Regelung bezüglich eines Parkverbotes aufzunehmen, da das Wenden eines Müllfahrzeuges wegen parkender Pkw ansonsten nicht möglich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Anregung wird entsprochen. Verkehrsrechtliche Anordnungen nimmt die Verkehrsbehörde vor.</p>
04/4	<p>Wasser- und Bodenschutz Altlasten (nachsorgender Bodenschutz) Das Flurstück Nr. 118/1 und der östliche Teil des Flurstücks Nr. 117 sind im Altlastenkataster unter der Flächen Nr. 03608 - AS Tankstelle Schneider mit dem Handlungsbedarf „B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition,, erfasst. Dies bedeutet, dass bei Veränderung der Exposition des Untergrunds durch Gebäudeabbruch, Entsiegelung oder einen anderweitigen Eingriff in den Boden potentiell eine neue Gefahr für Boden und Grundwasser entsteht. Deshalb bedarf es des Rückbaus von im Boden befindlichen Tanks und der Untersuchung der genannten Flächen im Hinblick auf Altlasten.</p>	<p>Die Flurstücke 118/1 und 117 sind im Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf „B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition,, erfasst. Die Altlastenverdachtsflächen wurden im zeichnerischen Teil dargestellt und im Textteil des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt. Rückbau und Entsorgung sind Sache des Grundstückseigentümers. Ggf. sind weitere Untersuchungen erforderlich.</p>
	<p>Bodenschutz (vorsorgender) (Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung) Im Hinblick auf die nachverdichtende Wirkung durch die Überplanung des Gebiets wird dem Bebauungsplanentwurf aus Sicht des Bodenschutzes zugestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Die Einhaltung folgender Gesetzeslage ist zu beachten: Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.</p>	<p>Die Anregung wurde im Textteil des Bebauungsplanes unter den Hinweisen mit aufgenommen.</p>
04/5	<p>Niederschlagswasserbeseitigung Generell gilt, dass Niederschlagswasser gem. §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>werden soll. Diesem Grundsatz trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung. Die unter Ziffer 12.1 festgesetzte Dachbegrünung wird begrüßt.</p>	
	<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Ortslage liegt in einem Hochtal der Schwäbischen Alb und durch steile Gefälleverhältnisse (Albtrauf) geprägt. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten und aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Die beschriebene Hangwasserthematik sollte durch bauliche Vorkehrung berücksichtigt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. - In allgemeinen Wohngebieten ist die Niederschlagswasserbeseitigung gem. §2 Abs. 1 Ziff. 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ erlaubnisfrei. 	<p>Kenntnisnahme Die Entwässerung selbst ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.</p>
04/6	<p>Natur- und Denkmalschutz</p> <p>Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotop noch andere Schutzgebiete.</p> <p>Durch die Planung werden auch nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Vielmehr bieten sich auch hier Chancen zu einer Erhaltung bzw. Verbesserung der Umweltsituation durch die Festlegung von Pflanzbindungen und die Schaffung von neuen Baumquartieren sowie durch Fassaden- und Dachbegrünungen.</p>	<p>Den Anregungen des Naturschutzes wurde entsprochen. Auf die Ausführungen und die Abwägung im Rahmen der Billigung wird verwiesen. Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote zur Gebietsein- und –durchgrünung, unter anderem straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Hochholzstraße und Dachbegrünungen, sowie der Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestands festgesetzt.</p>

	<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB, wobei darauf verwiesen wird, dass entsprechend neuester EU-Rechtsprechung nicht auf die Abarbeitung der Umweltbelange verzichtet werden darf.</p>	<p>Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der innerörtlichen Lage mit bereits vorhandener Bebauung als Vorbelastung werden Natur und Landschaft nach BauGB § 1 Abs. 6 (7) nicht zusätzlich maßgeblich beeinträchtigt. Durch die Stellung der Gebäude und das Einfügen einer privaten Grünfläche wird die besondere Bedeutung der Kirche städtebaulich gewürdigt und deren Abstandsflächen werden berücksichtigt. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung und der Abwägung entsprechend abgearbeitet.</p>
	<p><u>Artenschutz</u> Aufgrund der besonders guten naturräumlichen Ausstattung des Areals, teilweise auch mit alten Bäumen wurde eine vertiefte artenschutzfachliche Untersuchung für erforderlich gehalten. Diese wurde in Form einer saP durchgeführt. Die Ergebnisse sind entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt worden und im Textteil verankert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Die in den Maßnahmenblättern zur saP näher beschriebenen Maßnahmen sollten frühzeitig, d.h. möglichst noch im Frühjahr 2019 umgesetzt werden.</p>	<p>Die CEF - Maßnahmen sollen vor der Bebauung umgesetzt werden.</p>
04/7	<p>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben:</p> <p>In den Planungsrechtlichen Festsetzungen ist unter A 14. „Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgelegt, dass der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist. Wir gehen davon aus, dass für die betroffenen Baugrundstücke das Kenntnissgabeverfahren nicht möglich ist. Ansonsten läuft die Anforderung ins Leere.</p>	<p>Die betroffenen Baugrundstücke müssen sich nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens richten.</p> <p>Das Kenntnissgabeverfahren ist nicht möglich, da der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist.</p>
05	<p>Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 15.02.2019</p>	
	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Polizeipräsidiums Tuttlingen keine Bedenken.	
06	Netze BW GmbH Stuttgart Schreiben vom 21.01.2019	
	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
07	Netze BW GmbH Tuttlingen Schreiben vom 15.02.2019	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen.	Kenntnisnahme
08	terraneis bw GmbH Schreiben vom 14.01.2019	
	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
	 	
09	Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 14.01.2019	
	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme

10	TransnetBW GmbH Schreiben vom 18.02.2019	
	wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfarrstraße/Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
11	Amt für öffentliche Ordnung Schreiben vom 18.02.2019	
	Seitens der Verkehrsbehörde bestehen keine Bedenken. Auf die Stellungnahmen des PolPräs Tuttlingen vom 15.02.2019 wird verwiesen.	Kenntnisnahme
12	Stadtkämmerei - Abgabewesen Schreiben vom 22.02.2019	
	Der von der Hochholzstraße abzweigende verkehrsberuhigte Bereich vermittelt lediglich einem vorgesehenen Bauplatz die einzige verkehrsmäßige Erschließung. Beitragspflichtig werden auch die baulich oder vergleichbar nutzbaren Grundstücke, die durch den verkehrsberuhigten Bereich eine Mehrfacherschließung erhalten. Um ermitteln zu können, welche Flächen durch die geplanten Erschließungsanlagen einen Erschließungsvorteil erhalten, ist es aus beitragsrechtlicher Sicht erforderlich, dass bis zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen die vorgesehene Neuordnung der Grundstücke grundbuchmäßig erfolgt ist.	Beitragsrecht ist ein eigenständiges rechtliches Verfahren. Erschließungskosten sind nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan legt lediglich den Ausbaustandard von Erschließungsanlagen fest und bildet damit die Grundlage für einen endgültigen Ausbau im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts.