

**ANLAGE 1 zur Vorlage 2019/295 - Abwägungsvorschlag**
**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Rote Länder - 1. Änderung“  
 in Balingen-Weilstetten**

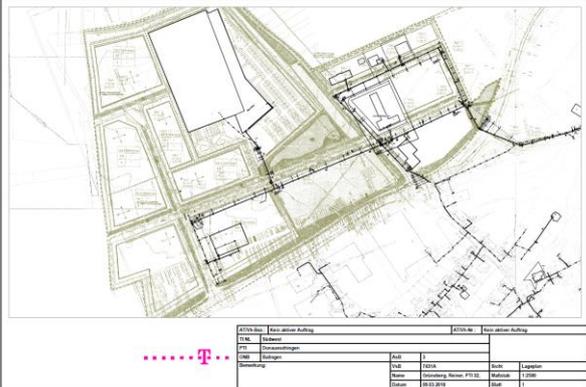
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2019 bis 09.09.2019

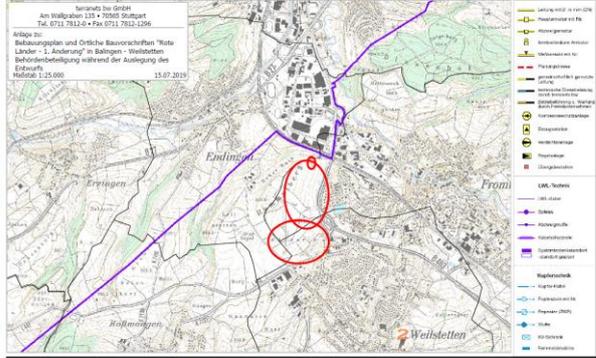
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Schreiben vom 15.08.2019	
01/1	<p><u>Belange der Raumordnung – Einzelhandel</u>            Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rote Länder – 1. Änderung“. Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Für Produktionsbetriebe ist ausnahmsweise der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf untergeordneter Betriebsfläche zulässig. Dabei darf der Fabrikverkauf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.</p> <p>Mit diesen Regelungen hat die Stadt Balingen die Hinweise aus unserer letzten Stellungnahme aufgegriffen und den Plan an Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb angepasst.</p> <p>Raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung bestehen aus Sicht des Einzelhandels somit nicht.</p>	Kenntnisnahme. Es bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.
01/2	<p><u>Belange des Naturschutzes</u></p> <p>In der SaP wird auf S. 26 ausgeführt, dass das Gartengrundstück nicht betreten werden konnte, Spaltenquartiere aber nicht auszuschließen seien.</p> <p>Bei der Prüfung der Betroffenheit auf S. 27 der SaP wird sodann ausgeführt, dass wenn bei entsprechenden Kontrollen der Gebäude Fledermausquartiere festgestellt werden sollten, die Zerstörung der Quartiere durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden muss. CEF-Maßnahmen seien insofern erforderlich.</p> <p>Eine hinreichende Umschreibung der geplanten CEF-Maßnahmen findet sich jedoch nicht. Der Satz „Anbieten von Spaltenquartieren im nahen Umfeld“ ist uE nach nicht ausreichend.</p> <p>Wir regen daher die Durchführung einer worst-</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Die zwischenzeitlich ergänzend durchgeführten Untersuchungen des Gebiets bestätigen, dass der vorhandene Baumbestand keine für Fledermäuse geeignete Strukturen aufweist, und auch im Schuppengebäude ergaben sich keine neuen Erkenntnisse zu Fledermausvorkommen oder zusätzliche Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, SaP, Stand 26.09.2019).</p> <p>Die Ergebnisse sind im Einzelnen in der SaP auf S. 26 ergänzt. Erforderliche Maßnahmen wurden entsprechend präzisiert. Über die dort beschriebenen</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	case Betrachtung und eine umfassendere Beschreibung der potentiellen CEF-Maßnahmen an.	Vermeidungsmaßnahmen hinaus sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.  Eine worst-case-Betrachtung ist nicht angezeigt
01/3	<u>Belange des Straßenwesens</u> Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.  Unsere Stellungnahme vom 13.04.2018 wurde ausreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme
02	<b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Schreiben vom 29.07.2019	
	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 11.04.2018 (Az. 2511//18-02507) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen	Kenntnisnahme
03	<b>Regionalverband Neckar-Alb</b> Schreiben vom 18.07.2019	
	Mit Schreiben vom 21.03.2018 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und keine Bedenken zur Abgrenzung des Geltungsbereichs vorgebracht und unter anderem auf Plansatz 2.4.3.1 verwiesen: Z (6) In den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind Einzelhandels-großprojekte einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren/Fabrikverkaufszentren und Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sowie Veranstaltungszentren unzulässig.“	Kenntnisnahme
	Im nun vorliegenden Entwurf werden im Nutzungskatalog des Gewerbegebiets Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und lediglich ein Verkauf eigener Produkte für Produktionsbetriebe auf 5 % der Gesamtbetriebsfläche bei maximal 100 qm Geschossfläche zugelassen.  Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben und Herstellerverkaufszentren wird somit verhindert. Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Den Zielen der Raumordnung wird entsprochen. Auf 01/1 wird verwiesen.  Bei dem Bebauungsplan ‚Rote Länder – 1. Änderung‘ handelt es sich um die unmittelbare Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Rote Länder mit Rechtskraft 05.11.2009. Das Gewerbegebiet ist für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Nach dem Bebauungsplan zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.
	Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt.

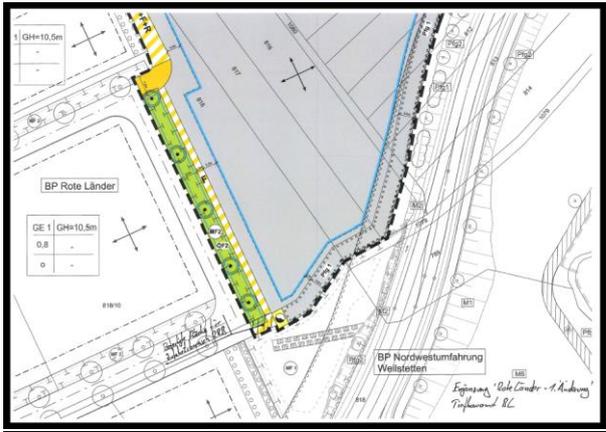
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
<b>04</b>	<b>Landratsamt Zollernalbkreis</b> Schreiben vom 09.09.2019	
04/1	<u>Landwirtschaftl. Belange</u> Keine Bedenken.	Kenntnisnahme / entfällt
04/2	<u>Wasser- und Bodenschutz</u> Unsere Belange sind berücksichtigt. Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme / entfällt
04/3	<u>Brandschutz</u> Die vorgebrachten Anmerkungen wurden in den Abwägungsvorschlag aufgenommen.	Kenntnisnahme / entfällt.
04/4	<u>Straßenbaurecht</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.04.2019. Es hat sich für uns nichts geändert.	Kenntnisnahme / entfällt.
04/5	<u>Immissionsschutz/ Gewerbeaufsicht</u> In der Vorlage Nr. 2019/141 wird unter Sachverhalt: Ziel und Zweck der Planung darauf verwiesen, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009 analog auch für die Erweiterungsflächen zur Anwendung kommen.  Die Schalluntersuchung des Ingenieurbüros ISIS, A 0862, vom April 2008 hat die Erweiterungsflächen bereits betrachtet. Die Ergebnisse sind im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt 10 aufgenommen.  Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 1.1 zur Konfliktvermeidung ausgeschlossen.  Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme / entfällt.
04/6	<u>Natur- und Denkmalschutz</u> Im überplanten Bereich liegen keine rechtskräftig ausgewiesenen Biotope oder flächige Schutzgebiete.  Allerdings liegt im Nordwesten des Plangebiets auf den Flst. 807 und teilweise auf Flst. 805 eine 0,18 ha große kartierte FFH-Mähwiese ( Obj.ID <b>800046054167</b> ).  Die geplante Bebauung wird dazu führen, dass diese Mähwiese überbaut bzw. umgenutzt wird und damit ihre Wertigkeit verliert. Hierfür muss entsprechend Ersatz geschaffen werden.	Der Anregung wurde entsprochen. Die FFH-Mähwiese wurde im Umweltbericht untersucht und ist Teil der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die externe Kompensationsmaßnahme K1 dient dem Ausgleich.  Die Kompensationsmaßnahme K 1 befindet sich vollständig innerhalb eines

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>worden. Die Beschreibung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme K1 „Neue Herstellung einer FFH Mähwiese“ ist aus unserer Sicht unzureichend. Die Herstellung der FFH-Mähwiese muss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden. Angeregt wird, möglichst frühzeitig die Umsetzungskonzeption mit dem betroffenen Landwirt zu besprechen und zu regeln. Auf diesen Flächen kann zukünftig keine Förderung nach FAKT oder LPR erfolgen, was mit dem Bewirtschafter und dem Landwirtschaftsamt geklärt werden muss.</p> <p>Im überplanten Bereich liegen zentral noch eine Reihe von Baumstandorten (Streuobst), die durchaus erhaltenswert sind, die aber voraussichtlich nicht erhalten werden können.</p> <p>Diese Bäume müssen offenbar komplett beseitigt werden. Die Hinweise aus der SaP und dem Umweltbericht zu den Rodungszeiten müssen zwingend beachtet werden.</p> <p>Der vorgelegte Umweltbericht wird darüber hinaus inhaltlich und fachlich nicht beanstandet. Allerdings muss noch die konkrete Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto geklärt werden.</p> <p>Positiv bemerkt wird, dass im überplanten Bereich vermehrt grünordnerische Maßnahmen festgelegt werden, die zu einer Verbesserung der Einbindung des Gewerbegebietes beitragen können. Für sehr sinnvoll halten wir hier insbesondere die Schaffung von neuen Baumstandorten und von begrünten Dachbereichen.</p>	<p>stadteigenen Flurstücks. Bestehende Pachtverträge werden unter Beteiligung betr. Pächter entsprechend angepasst bzw. geändert.</p> <p>Die in der SaP und im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Belange der Wirtschaft, verbunden mit einem städtischen Bauplatzangebot am vorliegenden Standort, werden im Rahmen der Abwägung stärker gewichtet als der Erhalt einzelner Baumstandorte. Auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen und die Vorgaben zur Schaffung neuer Baumstandorte und Dachbegrünungen wird verwiesen.</p> <p>Die dem Kompensationsbedarf entsprechende Verbuchung wird maßnahmenübergreifend innerhalb des kommunalen Ökokontos vollzogen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Schaffung neuer Baumstandorte und begrünter Dachbereiche wird begrüßt.</p>
04/7	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Für dieses Gebiet wurde eine fachlich belegte Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt, die nicht kritisiert wird.</p> <p>Allerdings gilt auch hier, dass die Umsetzung der vorgesehenen CEF-Maßnahmen detailliert geregelt und besprochen werden muss.</p> <p>Wir halten hierzu einen Ortstermin zwischen Unterer Naturschutzbehörde, der Stadt Balingen und den Umsetzern dieser Maßnahmen noch im Herbst 2019 für sinnvoll.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen, d.h. die konkrete Verortung der Nistkästen und Gehölzstandorte innerhalb der in der Maßnahmenbeschreibung der SaP bzw. Umweltbericht ausgewiesenen, umfangreichen Gehölzbestände und –flächen sollen bei einem gemeinsamen Ortstermin festgelegt werden.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
05	<b>Polizeipräsidium Tuttlingen</b> Schreiben vom 26.07.2019	
	Gegen die Änderung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen nach wie vor keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
06	<b>ZV Bodensee-Wasserversorgung</b> Schreiben vom 12.07.2019	
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.  Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
07	<b>Netze BW (Netzplanung)</b> Schreiben vom 22.07.2019	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen.	Kenntnisnahme
08	<b>Netzte BW (Bauleitplanung)</b> Schreiben vom 17.07.2019	
	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
09	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Schreiben vom 11.07.2019	
	Die Telekom hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig.	Kenntnisnahme Im Rahmen der Erschließungsarbeiten koordiniert das Tiefbauamt die Leitungsträger.
		
10	<b>Terranets bw GmbH</b> Schreiben vom 15.07.2019	
	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes incl. der planexternen	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Maßnahmen K 1 u. CEF 1 (gilt nur für rot markierte Bereiche) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.</p> <p>Wie Sie den beigefügten Planunterlagen der terranets bw entnehmen können, verlaufen nördlich u. westlich Ihrer Baumaßnahme überregionale Lichtwellenleiterkabel der terranets bw GmbH im Schutzstreifen einer Versorgungsleitung des Zweckverbandes Bodensee-Wasser-versorgung.</p> <p>Sollte sich Ihr Bauvorhaben in irgendeinen Bereich fortbewegen, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		
11	<p><b>TransnetBW GmbH</b> Schreiben vom 18.07.2019</p>	
	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rote Länder - 1. Änderung“ in betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
12	<p><b>Unitymedia BW gmbH</b> Schreiben vom 03.09.2019</p>	
	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Eine Koordination der Leitungsträger findet in Abstimmung mit dem Tiefbauamt statt. Die Unitymedia BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
13	<b>Stadtverwaltung Albstadt</b> Schreiben vom 16.07.2019	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und können mitteilen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Albstadt nicht berührt werden.	Kenntnisnahme
14	<b>Bürgermeisteramt Dormettingen</b> Schreiben vom 12.07.2019	
	Die Belange der Gemeinde Dormettingen sind durch den Bebauungsplan voraussichtlich nicht berührt. Anregungen oder Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme
15	<b>Bürgermeisteramt Dotternhausen</b> Schreiben vom 25.09.2019	
	Die Gemeinde Dotternhausen hat bereits am 28.03.2018 eine Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan abgegeben. An dieser Stellungnahme wird weiter festgehalten. Die Kreuzung an der B 27/L 442 ist deutlich überlastet und es ist damit zu rechnen, dass der Verkehr auch durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Rote Länder“ an diesem Knotenpunkt weiter zunimmt.	Der Kreuzungsbereich bildet sich durch die Überschneidung der Bundesstraße (B27) und der Landesstraße L442, die keiner kommunalen Planungshoheit unterliegen.  Die Einzelhandelsansiedlung im Gewerbegebiet ‚Großer Acker‘ sowie die innerörtliche Anbindung der Ortszufahrt Dotternhausen mit Ampelanlage führt zu steigenden Wartezeiten im Kreuzungsbereich.
16	<b>Stadtverwaltung Geislingen</b> Schreiben vom 11.07.2019	
	Der oben genannte Bebauungsplan in Balingen berührt unsere Aufgabenbereiche nicht. Wir haben daher keine Bedenken bzgl. der Aufstellung.	Kenntnisnahme
17	<b>Tiefbauamt</b> Schreiben vom 05.08.2019	
	<u>Entwässerung</u> Die Entwässerung der Grundstücke ist getrennt, nach unverschmutztem Regenwasser, sowie Mischwasser zu erfolgen.  Das Mischwasser ist an die Kanalisation in der Straße „Egert“ abzuleiten.  Das Regenwasser in den bestehenden Graben entlang der Straße „Egert“ oder in die anzulegende und per Leitungsrecht abzusichernde Regenwassermulde an der nordöstlich verlaufenden Grundstücksgrenze abzuleiten.  <u>Mischwasser:</u> Für die beiden Grundstücke gibt es	Der Anregung wurde teilweise entsprochen.  Der Bebauungsplan setzt die getrennte Ableitung von Regenwasser und Mischwasser fest.  Ist aus Gründen der Topographie die Entwässerung über das offene Muldensystem entlang der Straße „Egert“ nicht möglich kann ausnahmsweise die Regenwasserentwässerung auch über ein geschlossenes Rohrleitungssystem entlang des PFG 1 auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>dabei folgende Einleitungsbeschränkungen für den Anschluss an den Mischwasserkanal. „Rotes Grundstück“ mit 7.450 m<sup>2</sup> in Höhe von 49 l/s. „Blaues Grundstück mit 6.850 m<sup>2</sup> in Höhe von 45 l/s. Die Anbindung der Grundstücksentwässerung an den Mischwasserkanal hat noch zu erfolgen und ist von den jeweiligen Erwerbern herzustellen.</p> <p><u>Regenwasser:</u> Für die beiden Grundstücke gibt es dabei folgende Einleitungsbeschränkungen für den Anschluss an die Regenwassersysteme. „Rotes Grundstück“ mit 7.450 m<sup>2</sup> in Höhe von 15 l/s. „Blaues Grundstück“ mit 6.850 m<sup>2</sup> in Höhe von 14 l/s. Anm.: Bei abweichenden Grundstückseinteilungen werden diese Beschränkungen entsprechend den Grundstücksflächen verteilt.</p> <p><u>RRB:</u> Das angrenzende Regenrückhaltebecken weist eine max. Einstauhöhe von 585,40 m ü. NN auf. Dies ist bei der Überplanung der Grundstücke zu berücksichtigen. Bei o. g. Vorgaben zur Einleitungsbeschränkung ist eine Vergrößerung des Beckenvolumens nicht erforderlich.</p>	<p>Ein entsprechendes Leitungsrecht wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die Anordnung der Gebäude und Freiflächen noch nicht bekannt ist. Im Rahmen der Grundstücksneuordnung sollen zwei städtische Gewerbegrundstücke entstehen.</p> <p>Die Entwässerung und die Sicherung der Regenwasserableitung kann mittels Grunddienstbarkeit im Kaufvertrag geregelt werden. Im Grundbuch des südlichen Gewerbegrundstück ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des nördlich gelegenen Gewerbegrundstücks (Oberlieger) einzutragen, bestehend in dem Recht, das Regenwasser in die offene Mulde oder den privaten Regenwasserkanal einzuleiten. Auf die Ausführung in der Begründung unter 10.8 wird verwiesen.</p> <p>Ein Entwässerungsgesuch ist auf Ebene der Baugenehmigung zu erstellen. Das Tiefbauamt kann im Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung die Vorgaben und Auflagen formulieren.</p>
	<p>Zur besseren Anfahrbarkeit an das RRB sollte der Bereich zwischen geplanter Trafostation und der Straße „Egert“ entsprechend der Breite des bestehenden Bereiches „Gehweg“ auf ca. 5 m verbreitert werden (Skizze beigefügt). Auf die Stellungnahme des Landratsamtes zur Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen.</p>	<p>Die vorhandene Zufahrt zum Regenrückhaltebecken über die Straße „Egert“ und den geplanten Fußweg muss überprüft werden und kann ggf. im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung angepasst werden.</p>
		
	<p><u>Straßenbau</u> Die Anbindung der geplanten Erweiterung erfolgt über die „Egert“. Diese ist ausgebaut. Es fehlt lediglich der Feinbelag. Im Bereich geplanter Zufahrten zu den Grundstücken „Blau“ und „Rot“ ist der bestehende Graben zu fachgerecht mit</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	DN500 zu verdolen.  Straßen sind in der Qualität entsprechend einem Gewerbegebiet anzulegen.	
<b>18</b>	<b>Amt für öffentliche Ordnung- Straßenverkehrs- behörde</b> Schreiben vom 08.08.2019	
	Aus Sicht der Verkehrsbehörde bestehen keine Bedenken. Auf die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Tuttlingen vom 26.07.2019 wird verwiesen.	Kenntnisnahme
<b>19</b>	<b>Zweckverband Wasserversorgung Zollernalb</b> Schreiben vom 26.07.2019	
	Der Zweckverband Wasserversorgung Zollernalb ist in diesem Gebiet nicht tätig und hat keine Wasserleitungen liegen.	Kenntnisnahme

Sabine Stengel