

**ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag / Abwägungsprotokoll  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hochholzstraße“**

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.05.2016 bis 17.06.2016

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Schreiben vom 15.06.2016	
01/1	<p><u>Belange der Raumordnung/Bauleitplanung</u> Raumordnung:</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen. In dem zu überplanenden Bereich soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde weist für das weitere Verfahren darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.</p> <p>Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Da das Plangebiet nicht im Vorranggebiet nach Plansatz 2.4.3.2 Z (5) des Regionalverbandes Neckar-Alb liegt, sind hier keine Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten und mithin auch keine entsprechenden Agglomerationen zulässig sind. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36). Durch die verfügbaren Planungsinstrumente lassen sich auch Verstöße durch eine Anhäufung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zumindest in einem Maße minimieren, dass das Planungsergebnis noch im Einklang mit den Raumordnungszielen steht (BVerwG, Urteil v. 10.11.2011, Az.: 4 CN 9/10, juris Rn 15). Welche Festsetzungen notwendig sind, um der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, a.a.O., juris Rn 16). Dabei kann dies nicht durch die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Plangebiet erfolgen, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt (VGH BW, a.a.O., juris Rn 41). Allerdings kann das Plangebiet z.B. nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch lassen sich die jeweiligen raumordnungsrechtlich nicht verträglichen maximalen Betriebsgrößen über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschossfläche erreichen (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Zudem können Agglomerationen durch den</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, wird entsprochen</p> <p>Kenntnisnahme Der Anregung wird entsprochen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind ausgeschlossen. Ausnahme: Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung</p>

	Ausschluss bestimmter Sortimente vermieden werden. Die höhere Raumordnungsbehörde bittet um Beteiligung am weiteren Verfahren.	
	<p>Bauleitplanung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Gemäß den vorgelegten Unterlagen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Neben mischgebietsverträglichen Gewerbenutzungen soll auch die Wohnfunktion gestärkt werden. Entsprechend den Sanierungszielen aus dem Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ soll der Bereich an der Ortsdurchfahrt mit den Mitteln der Bauleitplanung insgesamt städtebaulich gestaltet und geordnet werden und ein attraktiver Standort für Wohnen und nicht störendem Gewerbe geschaffen werden.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Dem Regierungspräsidium wurden im Oktober 2015 sowie im Februar 2016 die Bebauungspläne „Pfarrstraße/Hochholzstraße“ sowie „Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“ im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB vorgelegt. Diese beiden direkt benachbarten Bebauungspläne sollen ebenfalls als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und ebenfalls zu den o.g. Zwecken aufgestellt werden. Somit stehen diese drei Bebauungspläne in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang nach § 13a Nr. 1 BauGB. Das bedeutet, dass die überbaubaren Grundstücksflächen (zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO) dieser drei Bebauungspläne zu addieren sind. Nach unserer Schätzung dürfte dies 20.000 m<sup>2</sup> überschreiten. Wenn das der Fall ist, so ist nach § 13a Nr. 2 BauGB durch eine Vorprüfung des Einzelfalls nachzuweisen, dass diese Bebauungspläne voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Nur dann kann an dem Verfahren nach § 13a BauGB festgehalten werden.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung.</p>	<p>Im Rahmen der Sanierungsziele aus dem Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ werden die Bebauungspläne „Hochholzstraße/ Pfarrstraße“, „Hochholzstraße“ und „Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“ entlang der Landesstraße L 442, die als Ortsdurchfahrt „Hochholzstraße“ dient entwickelt.</p> <p>Die Gesamtfläche der 3 Bebauungspläne beträgt ca. 15.148 m<sup>2</sup>. Auf die Begründung Nr. 7 wird verwiesen.</p>
01/2	<p><u>Belange des Straßenwesens</u> Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Balingen-Zillhausen. Die Straßenbaulast an der Landesstraße obliegt hier der Stadt Balingen.</p> <p>Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr ist somit nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme
01/3	<p><u>Belange des Naturschutzes</u> Keine Bedenken oder Anregungen.</p>	Kenntnisnahme
02	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Schreiben vom 10.06.2016</p>	
	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.	Kenntnisnahme

02/1	<u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u>  Keine	Kenntnisnahme
02/2	<u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u>  Keine	Kenntnisnahme
02/3	<u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</u> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Baugrund im Planungsgebiet aus Gesteinen des Mittleren Juras (Opalinuston-Formation, Achdorf-Formation), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert sind. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.  Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.  Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubenbesichtigung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren das LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen darauf erfolgt.	Die aufgeführten Punkte der Geotechnik werden im Textteil unter den Hinweisen im Bebauungsplan „Hochholzstraße“ aufgenommen.
	<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme
	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	<u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	<u>Bergbau</u> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.  <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 ( <a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden.	Kenntnisnahme

	Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
<b>03</b>	<b>Landratsamt Zollernalbkreis</b> Schreiben vom 17.06.2016	
<b>03/1</b>	<u>Wasser- und Bodenschutz</u> Keine Bedenken	Kenntnisnahme
<b>03/2</b>	<u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</u> Keine Bedenken	Kenntnisnahme
<b>03/3</b>	<u>Abfallwirtschaft</u> Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Tragfähigkeit der Straßen mind. 30 t beträgt</li> <li>• Die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mind. 4 m beträgt</li> <li>• Das Durchfahrtsprofil mind. 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt</li> <li>• Es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mind. 18 m Durchmesser handelt</li> <li>• Bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können</li> <li>• Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.</li> </ul> Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Bewohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.	Kenntnisnahme  Das Plangebiet ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz über die Hochholzstraße angebunden.
<b>03/4</b>	<u>Natur- und Denkmalschutz</u> Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope, noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht.  Vielmehr bieten sich auch hier Chancen zu einer Erhaltung bzw. Verbesserung der Umweltsituation durch Festlegung von Pflanzenbindungen und die Schaffung von neuen Baumquartieren oder durch die Anlagen von Fassaden- oder Dachbegrünungen.	Dem Ansinnen wurde entsprochen  Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote zur Gebietsein- und -durchgrünung enthalten. Dies sind unter anderem: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenbegleitende Baumpflanzungen</li> <li>- Dachbegrünung</li> <li>- Ortsrandeingrünung</li> <li>- weitere Pflanzgebote zur Verbesserung des Wohnumfeldes</li> </ul>
	Aus naturschutzfachlicher Sicht spricht hier nichts gegen eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §§13, 13a BauGB, wobei darauf verwiesen wird, dass entsprechend neuester EU-Rechtssprechung nicht auf die Abarbeitung der Umweltbelange verzichtet werden darf.	Kenntnisnahme Die Umweltbelange wurden geprüft. Auf die Begründung wird verwiesen.

<b>03/5</b>	<p><b>Artenschutz</b>          Es wird darauf hingewiesen, dass auch für dieses Gebiet bei einer Überplanung eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss.</p> <p>In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie hier Fledermäuse, Reptilien und Gebäudebrüter) - wird ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig werden.          Die Abarbeitung der artenschutzfach- und rechtlichen Thematik ist zwingend erforderlich – auch bei bereits überplanten Gebieten oder Gebieten, die im Verfahren sind.</p> <p>Genauere Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit nicht bekannt.          Es wird aber davon ausgegangen, dass im Plangebiet besonders oder streng geschützte Tierarten vorkommen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bereich und das Umfeld des Bebauungsplans „Hochholzstraße“ durchgeführt (Stand 06.11.2018, Büro Dr. Grossmann Umweltplanung). Die Ergebnisse sind entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt worden und im Textteil verankert.</p>
	<p>Besonderer Wert sollte bei den notwendigen Untersuchungen auf die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse gelegt werden.</p>	<p>Eine eingehende Untersuchung der Artengruppe der Fledermäuse war Teil der o.g. Artenschutzprüfung.</p>
	<p>Notwendig erscheinen hier auch vor allem Hinweise darauf, wie mit den artenschutzrechtlichen Belangen bei einem eventuellen Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen umgegangen werden soll. Es wäre aus fachlicher Sicht durchaus denkbar, dass in und an den Gebäuden Fledermäuse ihr Überwinterungs- oder Wochenstubenquartier haben.</p>	<p>Entsprechende Hinweise auf artenschutzrechtlichen Belange und erforderliche Maßnahmen sind in der Artenschutzprüfung enthalten, werden im Textteil des Bebauungsplans entspr. übernommen, und dienen zudem als Grundlage für ggf. notwendige Auflagen im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren.</p>
<b>04</b>	<p><b>Regionalverband Neckar-Alb</b>          Schreiben vom 06.06.2016</p>	
	<p>Regionalplanerische Festlegungen sind hiervon nicht betroffen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>05</b>	<p><b>Polizeipräsidium Tuttlingen</b>          Schreiben vom 13.05.2016</p>	
	<p>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>06</b>	<p><b>Naturschutzbüro Zollernalb e.V.</b>          Schreiben vom 06.06.2016</p>	
	<p>Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird begrüßt, wird doch damit die innerörtliche Entwicklung attraktiver und damit der Außenbereich geschont und Flächenverbrauch verhindert.          Das geplante Areal gibt zweifellos naturschutzfachlich wenig her, trotzdem wird angeregt, alle Möglichkeiten einer Grünanreicherung und einer Entsiegelung wahrzunehmen und damit auch den Ortseingang von Zillhausen gefälliger zu gestalten.</p>	<p>Den Anregungen wurde entsprochen.          Auf die Ausführungen unter 03/4 des vorliegenden Abwägungsprotokolls wird verwiesen.</p>
<b>07</b>	<p><b>Unitymedia</b>          Schreiben vom 31.05.2016</p>	
	<p>Keine Einwände.          Eigene Arbeiten oder Mitwirkungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<b>08</b>	<b>Netze BW GmbH</b> Schreiben vom 12.05.2016	
	Im Geltungsbereich unterhalten und planen wir keine Versorgungseinrichtungen.	Kenntnisnahme
<b>09</b>	<b>Tiefbauamt</b> Schreiben vom 10.06.2016	
	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.	Kenntnisnahme
	Die Belange des Tiefbauamtes sind insbesondere bezüglich der Anbindung an die öffentliche Verkehrsflächen und Entwässerungseinrichtungen umfangreich berührt. Wir bitten um entsprechende weitere Information und Abstimmung.	Die weitere Beteiligung erfolgt ergänzend im Baugenehmigungsverfahren. Ggfs. ist ein Entwässerungsgesuch vorzulegen.
	Hinweis: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage mit teilweiser Vornutzung. Hierdurch entsteht ein erhöhter Aufwand bei der Entsorgung von anfallendem Erdaushub. Die Deponierung ist grundsätzlich nur nach vorheriger Haufwerksbeprobung gemäß DepV möglich. Bei einer möglichen Wiederverwertung ist die VwV Boden BW zu beachten.	Die Anregungen werden im Textteil des Bebauungsplanes unter den Hinweisen mit aufgenommen.
<b>10</b>	<b>Stadtkämmerei</b> Schreiben vom 18.05.2016	
	Es wird um Mitteilung gebeten, ob die bauliche Nutzung der Grundstücke - Anzahl der Vollgeschosse – erhöht werden soll. Falls dies der Fall ist, muss bei den Anschlussbeiträgen eine Nachveranlagung erfolgen.	Kenntnisnahme. Das Erschließungsbeitragsrecht ist ein eigenständiges Verfahren.

27.01.2020  
S. Stengel