

**ANLAGE 1 zur Vorlage 2022/081- Abwägungsvorschlag/-protokoll
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Meisterstraße", Balingen-Engstlatt**

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.06.2021 bis 09.07.2021

Erneute Auslegung im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 05.11.2021 bis 19.11.2021

Zweite erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.02.2022 bis 02.03.2022

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 10.06.2021, 08.11.2021 und 23.02.2022	
	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 05.07.2021	
02/1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Kenntnisnahme
02/2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Kenntnisnahme
02/3	Hinweise, Anregungen oder Bedenken 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 Arietenkalk-Formation. Diese wird im nördlichen Plangebiet von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu	Berücksichtigung Der bereits vorhandene Hinweis im Textteil zur Geotechnik wird angepasst.

<p>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 privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch 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 Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Mineralische Stoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
<p>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.</p> <p>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.</p>	Kenntnisnahme
<p><u>Schreiben vom 11.02.2022</u> Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-06066 vom 05.07.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme

03	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 23.06.2021 und 10.02.2022	
03/1	<p><u>Schreiben vom 23.06.2021</u> Bau- und Kunstdenkmalpflege Innerhalb des Plangebietes befindet sich die ehemalige Schuhfabrik Maja (1923-1982), die nun zu Wohnzwecken umgebaut werden soll.</p> <p>Das Gebäude wurde 1949 nach einem Brand wieder neu aufgebaut. Auch wenn diese ehemalige Fabrik historische Qualitäten aufweist, reicht es aus unserer Sicht nicht aus, sie hinsichtlich ihrer möglichen Eigenschaft als Kulturdenkmal zu überprüfen. Dass man das ortsbildprägende und damit auch erhaltenswerte Gebäude nicht abbricht sondern umbaut, wird demnach begrüßt.</p> <p>Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Der Anregung kann durch den nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit dem eingereichten Baugesuch des Investors entsprochen werden.</p> <p>Der Großteil des ehemaligen Fabrikgebäudes mit Flachdachanbau kann zu Wohnzwecken genutzt und entsprechend – unter Beibehaltung der Kubaturen – umgebaut werden. Durch die Konversion der ehemaligen Gewerbefläche wird ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des Ortskerns von Engstlatt sowie zur Innenentwicklung geleistet.</p> <p>Die Nachnutzung zu Wohnzwecken erfolgt bedarfsgerecht, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzung</p> <p>Die Gebäudestruktur des ortsbildprägenden Gebäudes kann dabei überwiegend erhalten bleiben.</p>
03/2	<p>Archäologische Denkmalpflege Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Schreiben vom 10.02.2022</u> 1. Bau- und Kunst-Denkmalpflege: Die Bau- und Kunstdenkmalpflege äußert keine Bedenken oder Hinweise bezüglich des Verfahrens.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: Das im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebiet liegt im Nahbereich zum historischen Altort Engstlatt und somit zum archäologischen Prüffallgebiet „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Ortsgebiet von Engstlatt“. Bei Bodeneingriffen ist hier somit grundsätzlich mit archäologischen Strukturen und/oder Funden zu rechnen, die gem. § 2 DschG Kulturdenkmäler darstellen können. Eine undokumentierte Zerstörung wäre gem. § 8 DschG unzulässig.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde wie Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber etc. und/oder Funde aus Keramik, Metall, Knochen, Stein, organischen Materialien etc. können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit. Sie sind deshalb bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis auf den Nahbereich zum historischen Altort Engstlatt wurde unter Hinweise in den Textteil aufgenommen.</p>

	<p>rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hingewiesen.</p>	
04	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Schreiben vom 07.06.2021, 16.11.2021 und 16.02.2022</p>	
	<p><u>Schreiben vom 07.06.2021</u> Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 18 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Es wurde eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung durchgeführt (siehe Gutachten <i>Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen</i> von der Firma <i>Uxo PRO Consult</i> vom 16.12.2020).</p> <p>Die Auswertung hat ergeben, dass keine Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmittel vorliegt. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig. Eine weitere technische Erkundung der Kampfmittelbelastung ist nicht zwingend notwendig, wird jedoch empfohlen. Der Textteil unter dem Punkt Hinweise enthält Anmerkungen zur Kampfmittelbelastung.</p> <p>Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.</p>
	<p><u>Schreiben vom 16.11.2021</u> wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 20 Wochen ab Auftragsingang.</p>	<p>Siehe vorstehende Abwägung zum Schreiben vom 07.06.2021.</p>

<p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	
<p><u>Schreiben vom 16.02.2022</u></p> <p>wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	<p>Siehe Abwägung unter 04 zum Schreiben vom 07.06.2021.</p>

05	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 01.07.2021, 04.11.2021 und 11.02.2022	
	<p><u>Schreiben vom 01.07.2021</u> Mit dem o.g. Bebauungsplan wird eine Gewerbebrache im Innenbereich als Wohngebiet ausgewiesen. Das Umfeld des Gebiets ist durch Wohnnutzungen geprägt.</p> <p>Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt und in der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Bereich als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich übernommen. Im Entwurf ist ein Mix unterschiedlicher Bau- und Wohnformen vorgesehen. Im Gebäude der ehemaligen Schuhfabrik sollen ca. 38 Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs wird das Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt, zumal mit dem vorliegenden Entwurf eine höhere Dichte erwartet werden kann, als sie der Regionalplan mindestens vorsieht.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Die Belange der Regionalplanung in Form einer innerörtlichen Verdichtung zu Wohnzwecken sind in dem zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss im Rahmen der Berichterung auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu einer Wohnbaufläche berichtet.</p> <p>Der Regionalverband Neckar-Alb wird entsprechend informiert.</p>
	<p><u>Schreiben vom 04.11.2021</u> mit Schreiben vom 01.07.2021 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und das Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Auch gegenüber dem nun vorliegenden Entwurf bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	s. Ausführungen zum Schreiben vom 01.07.2021 (oben)
	<p><u>Schreiben vom 11.02.2022</u> mit Schreiben vom 01.07.2021 und 04.11.2021 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und das Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Auch gegenüber dem nun vorliegenden Entwurf bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	s. Ausführungen zum Schreiben vom 01.07.2021 (oben)
06	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 09.07.2021, 19.11.2021 und 01.03.2022	
06	<u>Schreiben vom 09.07.2021</u>	
06/1	Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht Unsere Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.	Kenntnisnahme
06/2	Abfallwirtschaft Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit	Die Entleerung bzw. Bereitstellung der Gefäße erfolgt über die bereits bestehende Meisterstraße. Ein Müllstandort wurde im Bebauungsplan berücksichtigt und befindet sich unmittelbar an

	<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, - Privatweg, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt <p><u>Sonstige Hinweise:</u> Je nach vorheriger Nutzung der abzubrechenden Gebäude ist auf einen kontrollierten Rückbau mit jeweiliger Separierung der anfallenden Abfallschlüssel zu achten. Es empfiehlt sich, im Vorfeld ein Entsorgungskonzept zu erstellen, in dem die Abfallart, die Abfallschlüssel, die Qualität, die Menge und der Entsorgungsweg enthalten sind.</p>	<p>der Meisterstraße. Die innere Erschließung des Areals erfolgt über eine Privatstraße.</p> <p>Der Rückbau und die Entsorgung sind zunächst nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens.</p>
06/3	<u>Wasser- und Bodenschutz</u>	
	<p>Altlasten (nachsorgender Bodenschutz) Entgegen der Stellungnahme vom 17.07.2014 ist das Gelände 2447/2 mit der Nummer (Bodenschutz- und Altlastenkataster) „3539 – AS Schuhfabrik Maja“, nicht im Altlastenkataster, wohl aber im Bodenschutzkataster geführt.</p> <p>Das bedeutet, dass der Altlastenverdacht aufgrund der orientierenden Untersuchungen vom 19.11.2013 (Fa. Berghof, TÜ) und der historischen Erkundung des Standorts ausgeräumt wurde.</p> <p>Das Flurstück wird im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sich entsorgungsrelevante Materialien im Boden befinden (Fundamente, Asphalt, etc.).</p> <p>Es wird empfohlen, folgende thematischen Hinweise im Bebauungsplan zu führen: <i>„Wenn bei Aushubarbeiten Fremd Beimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o.dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Landratsamt Zollernalbkreis / Umweltamt umgehend zu informieren.“</i></p>	<p>Die Anregung, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist, wurde berücksichtigt. Der Hinweis wurde entsprechend angepasst. Im Textteil zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften wird auf das Bodenschutzkataster hingewiesen.</p>
	<p>Bodenschutz (vorsorgender) Die Stellungnahme vom 17.07.2014 hat weiterhin Gültigkeit.</p>	s. oben
	<p>Oberirdische Gewässer Zum Bebauungsplan „Meisterstraße“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Das Plangebiet wurde nun verkleinert, sodass der verdolte Riedbach lediglich angrenzend ist. Der Gewässerrandstreifen von fünf Meter im Innenbereich wird gemäß den Planunterlagen erfreulicherweise von Bebauungen freigehalten. Somit kann eine Offenlegung des Riedbachs zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht werden.</p>	<p>Der verdolte Riedbach liegt nicht mehr im Plangebiet. Ein Gewässerrandstreifen wurde ausgewiesen.</p>

<p>Es wird empfohlen den Gewässerrandstreifen im Besitz des Gewässerunterhaltungspflichtigen zu belassen.</p>	<p>Die als Gewässerrandstreifen ausgewiesene Fläche befindet sich derzeit in Privateigentum. Zu gegebener Zeit sind ggf. Verkaufsverhandlungen zu führen. Die Unterhaltung obliegt derzeit den jeweiligen Grundstückseigentümern.</p>
<p>Niederschlagswasserbeseitigung Aus Sicht der unteren Wasserbehörde wurden im Plangebiet bereits viele wasserwirtschaftliche Aspekte positiv berücksichtigt.</p> <p>Die Herstellung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und das Begrünen der Dachflächen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.</p> <p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Größe des Plangebietes (hier 0,96 ha > 1.200 m²) anzeigepflichtig und muss vor der ersten Bebauung im Rahmen der Erschließung mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt sein.</p> <p>Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgeschrieben, somit liegt die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung bei der Stadt Balingen. Es bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p><u>Es ist zu beachten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Zuge der Bauausführung ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos (d.h. ohne Altlastenfund) und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann. Der Kf-Wert kann mit einem Sickerversuch (nach DWA 138) erhoben werden, ist evtl. aus dem Baugrundgutachten zu entnehmen oder muss durch Beauftragung eines geologischen Bodengutachtens ermittelt werden. 2. Falls eine Versickerung nicht möglich ist (kf-Wert > 1*10⁻⁹), sind Rückhaltemöglichkeiten (z.B. Zisterne) zu empfehlen, um den Überlauf gedrosselt in den verdolten Riedbach einzuleiten. 3. Die Zwischenspeicherung in Zisternen kann in der Bemessung als Retentionsraum nur dann rechnerisch angesetzt werden, wenn sie ein zwangsentleertes Teilvolumen aufweisen. 4. Entgegen der Auffassung auf S. 7 im Textteil, bedarf es zur Herstellung von Versickerungsanlagen gemäß den Technischen Regeln DWA-A 138 und das LfU Merkblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ einer iterativen Bemessung für ein 5-jähriges Regenereignis (n= 0,2/a) unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Regenspende nach KOSTRA DWD-2010. Der angenommene Faktor- pro 100 m² angeschlossene Fläche sind 3 m³ Retentionsvolumen erforderlich, gilt nur als Anhaltswert im Außenbereich. <p><u>Empfehlungen:</u> Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sowie Rückhalteeinrichtungen sind bei Neubauvorhaben in den meisten Fällen problemlos umzusetzen, wenn sie als Element der Grünraum- und Freilandplanung angesehen werden.</p>	<p>Den Anregungen des Wasseramts wurde zu großen Teilen entsprochen. Durch die Vorgaben im Bebauungsplan und die Wohnnutzung sind Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und zur Entsiegelung gewährleistet.</p> <p>Das Entwässerungsgesuch ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens. Bei der Dimensionierung der Anlagen, Anschlüsse und des Leitungssystems soll das gesamte Areal einschließlich der zukünftigen Baumöglichkeiten betrachtet werden. Der öffentliche Anschluss erfolgt von der Meisterstraße.</p> <p>Die Anmerkungen aus Ziffer 1., 2. und 3. Sind im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgeführt.</p> <p>Berücksichtigung Die Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 8.0 wurden angepasst und konkretisiert.</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Bauherrn</p>

	<p>Bei ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen können auch Mulden-Rigolelemente oder -systeme (Mulde mit darunterliegendem Schotterkörper) angewendet werden. Sofern keine Versickerung möglich ist kann nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden.</p>	
06/4	<p><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.</p> <p>Vielmehr bieten sich auch hier Chancen zu einer Erhaltung bzw. Aufwertung der Umweltsituation durch die Festlegung von Pflanzbindungen bzw. durch die Schaffung von neuen Baumquartieren. Die Abarbeitung der Umweltbelange ist erfolgt und wird nicht kritisiert.</p> <p><u>Artenschutz</u> Die Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange ist erfolgt und wird nicht kritisiert.</p> <p>Da ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln in der im Gebiet nicht gänzlich auszuschließen ist, müssen diese vor Baufeldfreimachung und ein evtl. notwendiger Abriss von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Abzureißende Gebäude müssen vor dem Abriss auf Winterquartiere hin überprüft werden.</p> <p>Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit nicht bekannt.</p> <p><u>Hinweise:</u> Angeregt wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch und § 74 der Landesbauordnung die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) zu regeln:</p> <p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Maßnahmen zum Bodenschutz</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter). 2. Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. 3. Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzu- 	<p>Der Natur- und Denkmalschutz bestätigt die Planung und die Festsetzungen zur Grünordnung. Der Bebauungsplan setzt Pflanzbindungen sowie diverse flächige und punktuelle Pflanzgebote u.a. zur Schaffung neuer Stauch- und Gehölzgruppen, Einzelbaumstandorten und Dachbegrünung fest. Insgesamt findet eine Entsiegelung statt.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes wurden in der Planung berücksichtigt, wie auch das Fachamt vorliegend bestätigt.</p> <p>Vorsorgliche Artenschutzmaßnahmen wie jahreszeitliche Befristung und Vorabkontrolle von Abbruchvorhaben sind in den Hinweisen zum Textteil des Bebauungsplans enthalten bzw. werden konkretisiert.</p> <p>Die aufgeführten Maßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Verweis auf Punkt 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Verweis auf Punkt 9.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen. Da es sich bei der Dachflächenbegrünung um keine Eingriffs- oder Ausgleichsmaßnahme handelt, wird auf die Verpflichtung zur intensiven Begrünung, verbunden mit einer Nutzung von regionalem Saatgut zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn verzichtet.</p> <p>Die Anregung fließt unter Punkt 9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und unter Punkt 3.0 der Örtlichen Bauvorschriften angemessen in die Planung ein.</p>

	<p>legen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</p> <p>5. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.</p> <p>6. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 bis ...) zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünzte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung</u> Aufgrund der Lage am Eyachufer, welches vor allem für Fledermäuse eine hohe Bedeutung hat, darf hier nur insektenfreundliche Außenbeleuchtung installiert werden, die den nahe gelegenen Überschwemmungsbereich nicht ausleuchten darf. Anlagenbedingte Beleuchtung kann zu einer Störung der vorkommenden, jagenden Fledermäuse führen, so dass der Transferkorridor nicht mehr oder nur noch kaum von diesen genutzt werden kann. Um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung für die Fledermäuse zu minimieren, soll diese auf das absolut notwendige Maß beschränkt und so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.</p> <p>Zusätzlich müssen unverzichtbare Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung mit insekten-schonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden. Die Beschränkung der Beleuchtung im Außenbereich muss auf das Allernötigste beschränkt werden. Ziel muss es sein, ausreichend große dunkle Bereiche zu belassen, die als Nahrungs- oder Jagdareale von Fledermäusen weiterhin genutzt werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken werden aus naturschutzfachlicher Sicht derzeit nicht geäußert.</p>	<p>Der Anregung wird nicht vollumfänglich entsprochen. Im Bebauungsplan sind unter Punkt 7.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Bodenversiegelung enthalten, so dass eine weitere Festsetzung, die sich speziell auf Folien und Vlies bezieht, im Sinne einer ‚schlanken‘ Gesetzgebung nicht als zielführend betrachtet wird.</p> <p>Der Anregung wurde zur Rechtsklarheit entsprochen. Die Festsetzung wurde unter Punkt 3.0 der Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Des Weiteren gelten die gesetzlichen Bestimmungen nach § 9 Landesbauordnung.</p> <p>Verweis auf Punkt Punkt 9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 3.0 der Örtlichen Bauvorschriften. Der Anregung wurde damit weitestgehend entsprochen, wobei die Formulierung teilweise abweicht.</p> <p>Der Textbaustein des Landratsamtes entspricht nicht dem naturräumlichen Umfeld an der Meisterstraße. Der Bebauungsplan weist dennoch unter im Textteil auf die Vermeidung von Lichtverschmutzung hin (s. Hinweise Nr. 8.0): Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.</p>
<p>06/5</p>	<p>Brandschutz Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>s. 06a/4</p>

06a	<u>Schreiben vom 19.11.2021</u>	
06a/1	<u>Vermessung/Flurneuordnung</u> Keine Bedenken/Einwände.	Kenntnisnahme
06a/2	<p><u>Wasser- und Bodenschutz</u></p> <p>Von Seiten des Sachgebiets Abwasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers aufgrund der Größe des Plangebietes (hier 0,96 ha > 1.200 m²) vor der ersten Bebauung im Rahmen der Erschließung als Entwässerungskonzeption mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.</p> <p>Im Bebauungsplan sind bisher keine Freiflächen zur Versickerung oder Retention von Regenwasser für eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen sind.</p> <p>Sollte keine Versickerung im Gebiet möglich sein (kf-Wert > 1*10⁻⁹), so ist zunächst die hydraulische Leistungsfähigkeit der Riedbach-Verdolung durch die Stadt bzw. ein beauftragtes Ing.büro zu ermitteln, ehe eine Ableitung in den Mischwasserkanal in Erwägung gezogen werden kann.</p>	<p>Eine Abstimmung und Prüfung des Entwässerungskonzepts erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>In diesem Konzept sind alle zukünftigen Grundstücke und Baumöglichkeiten zu berücksichtigen, so dass eine ausreichende Dimensionierung möglich ist und eine entsprechende Vorbereitung der Anschlüsse einschließlich der öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Sicherung der Nutzungen und Anlagen berücksichtigt werden kann.</p> <p>Die öffentliche Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke, die nicht unmittelbar an die Meisterstraße angrenzen, sondern an die Privatstraße, ist durch Baulasten und privat-rechtlich durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.</p>
06a/3	<p><u>Natur- und Denkmalschutz</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es gegenüber der 2. Auslegung dieses Bebauungsplanes, zu der im Juli 2021 Stellung bezogen worden war, keine weiteren bemerkenswerten Punkte die erwähnt werden müssen. Im Folgenden wird deshalb die Stellungnahme vom Juli 2021 wiederholt.</p> <p>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. Aufwertung der Umweltsituation durch die Festlegung von Pflanzbindungen bzw. durch die Schaffung von neuen Baumquartieren. Die Abarbeitung der Umweltbelange ist erfolgt.</p>	Siehe Abwägung Punkt 06/4 zum Schreiben vom 09.07.2021.
	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Die Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange ist erfolgt. Da ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln in dem Gebiet nicht gänzlich auszuschließen ist, muss vor Baufeldfreimachung und ein evtl. notwendiger Abriss von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Abzureißende Gebäude müssen vor dem Abriss auf Winterquartiere hin überprüft werden. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit nicht bekannt.</p>	Die Stellungnahme ist unter Hinweise bereits Bestandteil des Textteils.
	<p><u>Hinweise:</u></p> <p>Angeregt wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch und § 74 der Landesbauordnung die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) zu regeln:</p> <p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>	Auf den Abwägungsvorschlag Punkt 06/4 zum Schreiben vom 09.07.2021 wird verwiesen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

1. Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
2. Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen.
3. Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
5. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
6. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 bis ...) zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung

Aufgrund der Nähe zum Talbach, welcher vor allem für Fledermäuse eine hohe Bedeutung hat, darf hier nur insektenfreundlicher Außenbeleuchtung installiert werden. Anlagenbedingte Beleuchtung kann zu einer Störung der vorkommenden, jagenden Fledermäuse führen, so dass der Transferkorridor nicht mehr oder nur noch kaum von diesen genutzt werden kann. Um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung für die Fledermäuse zu minimieren, soll diese auf das absolut notwendige Maß beschränkt und so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Zusätzlich müssen unverzichtbare Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung mit insekten-schonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden. Die Beschränkung der Beleuchtung im Außenbereich muss auf das Allernötigste beschränkt werden. Ziel muss es sein, ausreichend große dunkle Bereiche zu belassen, die als Nahrungs- oder Jagdareale von Fledermäusen weiterhin genutzt werden können.

<p>06a/4</p>	<p><u>Brandschutz</u> Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p> <p>ANLAGE Amt für Bevölkerungsschutz, Vorbeugender Brandschutz und Zentrale Aufgaben</p> <p>Einstufung des Bebauungsgebiets:</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (WA)</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 und privaten Verkehrsraum zu berücksichtigen. 2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) 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 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde. 5. Die öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen sind für 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. 	<p>Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p>06a/5</p>	<p><u>Gewerbeaufsicht</u> Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben:</p> <p>Bei der Übernahme der Vorgaben zum Lärmschutz in den Textteil (Punkt 12.1 Lärmschutz) haben sich Schreibfehler eingeschlichen.</p> <p>In der Tabelle muss unter Büroräume / LPB IV „35 dB“ stehen. Im vorletzten Satz muss es in der Klammer heißen (vgl. A5 der VwVTB).</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt und eine entsprechende Korrektur durchgeführt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden angepasst.</p>

06a/6	<p>Abfallwirtschaft Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit</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>Sonstige Hinweise:</p> <p>Je nach vorheriger Nutzung der abzubrechenden Gebäude ist auf einen kontrollierten Rückbau mit jeweiliger Separierung der anfallenden Abfallschlüssel zu achten. Es empfiehlt sich, im Vorfeld ein Entsorgungskonzept zu erstellen, in dem die Abfallart, die Abfallschlüssel, die Qualität, die Menge und der Entsorgungsweg enthalten sind.</p>	<p>Siehe Abwägung Punkt 06/2 zum Schreiben vom 09.07.2021.</p>
06b	<p><u>Schreiben vom 01.03.2022</u></p>	
06b/1	<p>Gewerbeaufsicht Unsere vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
06b/2	<p>Naturschutz Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es gegenüber der 2. Auslegung dieses Bebauungsplanes, zu der im Juli 2021 Stellung bezogen worden war, keine weiteren bemerkenswerten Punkte die erwähnt werden müssen. Im Folgenden wird deshalb die Stellungnahme vom Juli 2021 bzw. November 2021 wiederholt.</p> <p>Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotopie noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht.</p> <p>Vielmehr bieten sich auch hier Chancen zu einer Erhaltung bzw. Aufwertung der Umweltsituation durch die Festlegung von Pflanzbindungen bzw. durch die Schaffung von neuen Baumquartieren.</p> <p>Die Abarbeitung der Umweltbelange ist erfolgt und wird nicht kritisiert.</p> <p>Artenschutz Die Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange ist erfolgt und wird nicht kritisiert.</p> <p>Da ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im</p>	<p>Siehe Abwägung Punkt 06/4 zum Schreiben vom 09.07.2021.</p>

Gebiet nicht gänzlich auszuschließen ist, muss ein evtl. notwendiger Abriss von Gebäuden sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Abzureißende Gebäude müssen vor dem Abriss auf Winterquartiere hin überprüft werden.

Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit nicht bekannt.

Hinweise:

Angeregt wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch und § 74 der Landesbauordnung die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) zu regeln:

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Bodenschutz

1. Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
2. Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen.
3. Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
5. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
6. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 bis ...) zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.

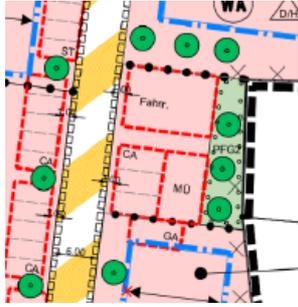
	<p><u>Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung</u></p> <p>Aufgrund der Lage am Eyachufer, welches vor allem für Fledermäuse eine hohe Bedeutung hat, darf hier nur insektenfreundliche Außenbeleuchtung installiert werden, die den nahe gelegenen Überschwemmungsbereich nicht ausleuchten darf.</p> <p>Anlagenbedingte Beleuchtung kann zu einer Störung der vorkommenden, jagenden Fledermäuse führen, so dass der Transferkorridor nicht mehr oder nur noch kaum von diesen genutzt werden kann. Um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung für die Fledermäuse zu minimieren, soll diese auf das absolut notwendige Maß beschränkt und so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.</p> <p>Zusätzlich müssen unverzichtbare Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung mit insekten-schonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden. Die Beschränkung der Beleuchtung im Außenbereich muss auf das Allernötigste beschränkt werden. Ziel muss es sein, ausreichend große dunkle Bereiche zu belassen, die als Nahrungs- oder Jagdareale von Fledermäusen weiterhin genutzt werden können.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden aus natur-schutzfachlicher Sicht derzeit nicht geäußert.</p>	
06b/3	<p>Wasser- und Bodenschutz</p> <p>Die Belange des Sachgebiets Wasser- und Bodenschutz sind berücksichtigt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im bisherigen Verfahren.</p> <p><u>Zur jetzt vorliegenden 4. Anhörung geben wir nachfolgende Stellungnahme ab:</u></p> <p>Abwasserbeseitigung</p> <p>Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung entspricht dem Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung des § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>Es wird begrüßt, dass die Niederschlagswasserbeseitigung in einem Entwässerungskonzept nun abschließend geregelt und umgesetzt wird. Andernfalls hätte die Darlegung einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf Baugesuchebene zu erfolgen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Ausführung von Gründächern ist im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Pkw-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.</p> <p>Die Dacheindeckung darf keine Stoffe enthalten, die schädlich für das Grundwasser bzw. für ein Oberflächengewässer sein können, wie z. B. Kupfer, Blei oder Zink.</p> <p>Das Plangebiet ist von der Qualifizierung als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Somit liegt die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlags-</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf den Abwägungsvorschlag unter 06/3 und 06a/2 wird verwiesen.</p>

	wasserbeseitigung bei der Stadt Balingen. Die Herstellung von Versickerungsmulden kann erlaubnisfrei erfolgen. Die Prüfung der Bemessung nach DWA-138 obliegt in der Zuständigkeit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Stadt Balingen.	
07	Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 31.05.2021, 04.11.2021 und 09.02.2022	
	<p><u>Schreiben vom 31.05.2021</u> Ihr Schreiben ist am 27.05.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahn des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße in 76137 Karlsruhe, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Belange sind nicht berührt.</p> <p>Die DB Bahn AG, DB Immobilien wurde am Verfahren beteiligt. Auf 08 wird verwiesen.</p>
	<p><u>Schreiben vom 04.11.2021</u> Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Ergänzend noch der Hinweis, dass seitens des EBA derzeit keine Schallschutzmaßnahmen geplant werden.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Schreiben vom 09.02.2022</u> Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Diese werden von der erneuten Änderung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
08	Deutsche Bahn AG Schreiben vom 11.06.2021, 29.10.2021 und 10.02.2022	
	<p><u>Schreiben vom 11.06.2021</u> Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p>	

	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R 04-SW(E) Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt und die Ausführungen unter Hinweise im Textteil aufgeführt.</p> <p>Berücksichtigung Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
	<p><u>Schreiben vom 29.10.2021 und 10.02.2022</u> die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn die enthaltenen Hinweise und Anregungen zur Bahn weiterhin beachtet und eingehalten werden. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Siehe Abwägung Punkt 08 zum Schreiben vom 11.06.2021</p>
09	<p>SWEG Schienenwege GmbH Schreiben vom 07.06.2021</p>	
	<p>Gegen den Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Meisterstraße“, Balingen-Engstlatt bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
10	<p>Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention Schreiben vom 06.07.2021</p>	
10/1	<p>Sicherheit durch Stadtgestaltung Die Stadt Balingen beabsichtigt auf einem ehemaligen, zwischenzeitlich leerstehenden Gewerbegelande ein</p>	<p>Die Hinweise und Ausführungen werden an den Bauherrn weitergegeben.</p>

	<p>allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Vorgesehen ist die Sanierung eines drei- beziehungsweise viergeschossigen Gebäudekomplexes sowie die Festsetzung von Baufenstern für Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser. Die frühe Beteiligung an der Bauleitplanung ist seitens des Polizeipräsidiums Reutlingen sehr zu begrüßen, da in dieser Planungsphase kriminalpräventive Belange problemlos in die weitere Planung eingebracht werden können.</p> <p>Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir für Ihr Planungsvorhaben unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des Wohngebietes und zum Schutz vor Wohnungseinbruch sehr gerne zur Verfügung.</p>	
10/2	<p>Geplante Bebauung Dem Gemeinderat wurde im Januar 2020 ein Baugesuch vorgelegt, welches ein Hauptgebäude mit 38 Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie acht Baufenster für Einzel, Doppel und Reihenhäuser vorsieht.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über eine private Wohnstraße.</p> <p>Die nördlich gelegene Grünfläche ist als Gemeinschaftsfläche (Spielplatz) ausgewiesen.</p>	Kenntnisnahme
10/3	<p>Bautypenmischung Die im Baugesuch angestrebte Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie die Festsetzung der Baufenster für unterschiedliche Hausformen ist dazu geeignet, eine ausgewogene Sozialstruktur zu schaffen, wodurch unterschiedliche Segmente des Wohnungsmarktes bedient werden können.</p> <p>Bei der Vergabe der Grundstücke und Wohnungen sollte eine ausgewogene Altersdurchmischung angestrebt werden. Dadurch ist das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit. Ein belebtes Quartier wirkt sich positiv auf das Sicherheitsgefühl aus. Die Themen soziale und informelle Kontrolle spielen hier eine große Rolle.</p>	Kenntnisnahme
10/4	<p>Sicher Wohnen / Sanierung / Einbruchschutz In vielen Fällen wird bei der Planung, häufig aus finanziellen Gründen, Sicherungstechnik und somit der Einbruchschutz nur unzureichend beachtet.</p> <p>Für den von der Polizei empfohlenen Einbruchschutzwiderstand (RC2) sind dann an neuen Fenstern kostenintensive Nachrüstungen erforderlich. Wird die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt, ist dies billiger und effektiver, als wenn nachgerüstet werden muss.</p> <p>Gerade bei der Sanierung des Hauptgebäudes sollte darauf geachtet werden, dass alle Fenster und Türen im EG bis einschließlich aller mit einfachen Hilfsmitteln erreichbaren Fenster und Türen im 1. OG sowie die über eventuelle Vorbauten erreichbaren Fenster und Türen mit einbruchhemmenden Fenster- und Türelementen nach DIN EN 1627-30 der Widerstandsklasse RC 2 ausgestattet werden.</p> <p>Durch den Einbau geprüfter, einbruchhemmender Fenster und Türen mit der Widerstandsklasse RC 2 wird</p>	Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplanung beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

	<p>ein guter Einbruch- und Angriffsschutz erzielt. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion (Rahmen, Beschlag und Verglasung bzw. Türblatt, Zarge, Schloss und Beschlag) keinen Schwachpunkt gibt. Diese Empfehlung gilt natürlich auch für die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.</p> <p>Bei der Sanierung des Hauptgebäudes wird empfohlen, bereits für die Ausschreibungen Wohnungsabschlusstüren mit der Widerstandsklasse RC2 als Standard festzulegen.</p> <p>Diese Türen sollten mit einem Türspion ausgestattet sein, des Weiteren empfiehlt sich ein integrierter Sperrbügel, um ein „Überrumpeln“ und Aufstoßen der spaltbreit geöffneten Tür zu verhindern.</p> <p>Erfahrungsgemäß sind die Haupteingänge bei Mehrfamilienhäusern oft ein Schwachpunkt, weil unberechtigte Personen hier relativ leicht die Möglichkeit haben, in ein Haus zu gelangen. Im Hauptgebäude sollen 38 Wohnungen entstehen.</p> <p>Bei der Sanierung sollte daher berücksichtigt werden, dass Haupt- und Nebeneingänge mit Türschließern sowie selbstverriegelnden Panikschlössern mit entsprechenden Türöffnungsfunktionen ausgestattet werden. Diese verriegeln die Haustüren selbsttätig. Verschlussene Türen sorgen dafür, dass unberechtigte Personen nicht ungehindert ins Haus gelangen können. Der automatische Riegelausschluss gewährleistet, dass die Tür automatisch abgeschlossen wird. Durch die Panikfunktion lässt sich die Tür jederzeit durch einfaches Betätigen des Türdrückers in Fluchrichtung öffnen.</p> <p>Sollten Glasfüllungen geplant sein, wird durchwurfschließendes Glas (P4A) empfohlen. Um eine verlässliche Zutrittskontrolle zu erhalten, empfehlen wir zudem die Installation einer Gegensprechanlage mit integrierter Videokamera.</p>	
<p>10/5</p>	<p>Kellerräume</p> <p>Inwieweit im Hauptgebäude Kellerräumlichkeiten vorhanden sind, die für die zukünftigen Bewohner nutzbar gemacht werden, geht aus dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht hervor.</p> <p>Anzumerken wäre dazu, dass Keller den Bewohnern oft ein unbehagliches Gefühl vermitteln. Die Angst kann sich noch erhöhen, wenn diese Bereiche dunkel und durch verwinkelte Gänge, tote Winkel und lange Flure unübersichtlich sind. Kellerräume werden meist nicht stark frequentiert, so dass sich Unberechtigte unentdeckt dort aufhalten können. Gerade in Kellern besteht so die Gefahr von Einbruch und Vandalismus oder sogar von Brandstiftung.</p> <p>Bei der Sanierung sollte berücksichtigt werden, dass die Kellerräume ausreichend beleuchtet werden. Die Beleuchtung trägt zur Steigerung des Sicherheitsgefühls bei.</p> <p>Um Einbrüchen in Kellern, gerade bei 38 Wohneinheiten, vorzubeugen, sollten die Wände massiv oder aus stabilem, undurchsichtigem Material gestaltet werden. Damit wird die ungehinderte Einsicht verhindert, es kann nicht sofort festgestellt werden, ob sich ein Einbruch lohnt.</p>	<p>Die Anmerkungen werden in der weiteren Ausführungsplanung beachtet. Diese sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</p>

	<p>Die Türen sollten entsprechend mit wirksamen Türschlössern ausgerüstet werden. Unnötige Kelleraußeneingänge sollten, soweit diese nach der Umwidmung nicht mehr benötigt werden, verschlossen werden. Dies erhöht die Übersichtlichkeit und erschwert möglichen Straftätern den Zugang.</p>	
10/6	<p>Zugangswege Eine gute Orientierung und Sichtbarkeit der Zugangswege sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühl für die Bewohner sehr wichtig. Wege sollten ausreichend beleuchtet und genügend breit sein. Dies sollte auch bei der Bepflanzung berücksichtigt werden.</p>	
10/7	<p>Unterstellmöglichkeiten für Abfallbehälter (Mehrfamilienhäuser) Nutzräume oder Unterstellmöglichkeiten für die Müll-eimer sollten abschließbar sein. Befinden sich die Unterstellmöglichkeiten außerhalb der Gebäude, sollten sie nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein, dies birgt die Gefahr der „illegalen“ Müllablage.</p> 	
10/8	<p>Fahrradabstellplätze Fahrradabstellplätze sind in der Planung berücksichtigt. Fahrräder erfahren derzeit tatsächlich einen kontinuierlichen Auftrieb, zu beobachten ist allerdings die Zunahme von Diebstählen, gerade von hochwertigen Fahrrädern.</p> <p>Es wird angeregt, die Fahrradabstellplätze so auszustatten, dass die Fahrräder an massiven Bügeln mit einem Teil ihres Rahmens fest angeschlossen werden können. Noch besser sind überdachte und abschließbare Metallboxen, insbesondere in den Bereichen, die schlecht einsehbar sind.</p> <p>Im Entwurf sind die Fahrradabstellplätze teilweise hinter den Garagen vorgesehen. Besser sind Fahrradabstellplätze in einsehbaren Bereichen, am besten in der Nähe der Hauseingänge. Dadurch wird das Entdeckungsrisiko für mögliche Straftäter erhöht, zudem erhöht sich das Sicherheitsgefühl für die Benutzer.</p> <p>Unverschlossene oder mangelhaft gesicherte Fahrräder an Fahrradabstellplätzen wecken das Interesse vieler Gelegenheitstäter.</p> <p>Eine ausreichende Dauerbeleuchtung in den Dämmerungs- und Nachtstunden ist unverzichtbar. Für die Nachtstunden oder längere Unterbringung von Fahrrädern, gerade im Bereich des Hauptgebäudes, wäre die Einrichtung von abschließbaren Fahrradkellern, durchaus auch mit Ladestationen, vorzuziehen.</p>	



10/9 Spielplatz

Im Entwurf ist die nördlich gelegene Grünfläche als Gemeinschaftsfläche (Spielplatz) ausgewiesen. Gerade die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit auch für eine informelle, soziale Kontrolle.

Beim vorliegenden Entwurf befindet sich der Spielplatz leicht abgesetzt hinter Fahrzeugstellplätzen.

Örtlichkeiten mit Sitzgelegenheiten, die abseits oder auch innerörtlich schlecht einsehbar angelegt sind, werden gerne in den Abendstunden von Jugendlichen als Treffpunkte benutzt, was dazu geeignet ist, Konflikte entstehen zu lassen, mitunter geschuldet durch den Genuss von Alkohol.

Das führt immer wieder dazu, dass hier später kostenintensive technische Maßnahmen wie zum Beispiel Videoüberwachungsanlagen, Einfriedungen oder helle Beleuchtungseinrichtungen nachgerüstet werden müssen.

Angeregt wird daher, den Spielplatz, soweit möglich, besser in das Wohngebiet zu integrieren.



Grundsätzlich sollten bei der Planung und Gestaltung mögliche Verstecke vermieden werden, das Mobiliar sollte vandalismusresistent sein.

Die Bepflanzung sollte dem Spielplatz Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen und somit Versteckmöglichkeiten für Straftäter schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Insgesamt entsteht ein Mix aus unterschiedlichen Bau- und Wohnformen. Nachdem das ehemalige Fabrikgebäude einer Wohnnutzung zugeführt wird, ist die als Spielplatz ausgewiesene Fläche zum einen für die potentiellen Nutzergruppe sehr gut erreichbar, zum anderen wurde der Standort auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Anregungen festgesetzt. In dem Bereich sind nur Stellplätze zulässig, so dass eine Sozialkontrolle gegeben ist. Der Standort wurde unter besonderer Gewichtung der Interessen des Investors sowie seiner Planung, der Interessen der angrenzenden Bebauung sowie im öffentlichen Interesse an einer Innenentwicklung und Nachverdichtung festgesetzt.

	<p>Der Bereich sollte ausreichend beleuchtet werden.</p>  <p>Abb.: Beispiele für unsicher empfundene Orte Quelle: <i>Kriminalprävention im Städtebau, Dr. Anke Schröder</i></p>	
<p>10/10</p>	<p>Beleuchtung / Beleuchtungskonzept Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge bei Dunkelheit vollständig ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert das Unsicherheitsgefühl, es können Angsträume entstehen.</p> <p>Deshalb sollte ein den örtlichen Verhältnissen angemessenes Beleuchtungskonzept vorgesehen werden. Die Schaltung der Beleuchtung kann auch automatisch erfolgen, zum Beispiel über Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder und sollte je nach Örtlichkeit den Bedürfnissen der Nutzer anpassbar sein.</p> <p>Potentiell gefährdete Bereiche wie Unterstellmöglichkeiten für Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze usw. sollten gut ausgeleuchtet sein, um potentiellen Tätern keinen zusätzlichen Deckungsraum durch Dunkelheit zu geben und das Sicherheitsempfinden der Nutzer zu erhöhen. Auch innerhalb der Freiflächen, der Parkplätze und des Spielplatzes sollte auf eine ausreichende Beleuchtung geachtet werden. Generell sollten alle Beleuchtungskörper und Bewegungsmelder so angebracht sein, dass sie nicht manipulierbar (z.B. durch Verdrehen des Bewegungsmelders) und gegen Vandalismus geschützt sind.</p>	<p>Die Empfehlungen werden an den Bauherrn weitergegeben. Bei der Beleuchtung sind auch die Insektenfreundlichkeit der Beleuchtung und die Belange der Bahn zu beachten.</p>
<p>10/11</p>	<p>ÖPNV Die Erreichbarkeit von Haltestellen ist gewährleistet, fußläufig erreichbare Bushaltestellen befinden sich in der Schweizer- beziehungsweise Hechinger Straße.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>10/12</p>	<p>Schutz vor Einbruch / Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik bereits bei der Planung berücksichtigt wird, kann mit geringem finanziellen Mehraufwand viel an Sicherheit gewonnen werden. Bereits jetzt möchte ich darauf hingewiesen, dass das Referat Prävention im Rahmen Ihrer Planung Auskunft bezüglich sinnvoller Maßnahmen zum Thema Einbruchschutz gibt. Wir bie-</p>	<p>Die Informationen werden weitergegeben.</p>

	<p>ten Ihnen Informationen zu sinn-vollen mechanischen oder elektronischen Sicherungsmöglichkeiten sowie kostenlose Bauplanberatungen nach Terminabsprache an. Bitte geben Sie diese Informationen insbesondere an die Bauherren der Einfamilien- Doppel- und Reihenhäuser, aber auch an die Architekten des Plangebiets weiter.</p> <p>Für die frühzeitige Einbindung in die Bauleitplanung möchte ich mich, wie eingangs schon erwähnt, nochmal bedanken, ich möchte Sie bitten, mich am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Berücksichtigung Das Polizeipräsidium Reutlingen wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
11	Staatliches Schulamt Albstadt Schreiben vom 31.05.2021	
	Das staatliche Schulamt Albstadt hat als Schulbehörde keine Einsprüche gegen den Bebauungsplan „Meisterstraße“ in Balingen-Engstlatt.	Kenntnisnahme
12	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Schreiben vom 27.05.2021	
	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 und Berücksichtigung.
13	Netze BW GmbH, Externe Planungsverfahren Schreiben vom 27.05.2021	
	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, und nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
14	Netze BW GmbH, Netzentwicklung Süd Schreiben vom 07.06.2021	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist daher nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
15	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 27.05.2021, 29.10.2021 und 10.02.2022	
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen</p>	Die Information ist für den Leitungsträger und den Bauherrn bestimmt.

nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

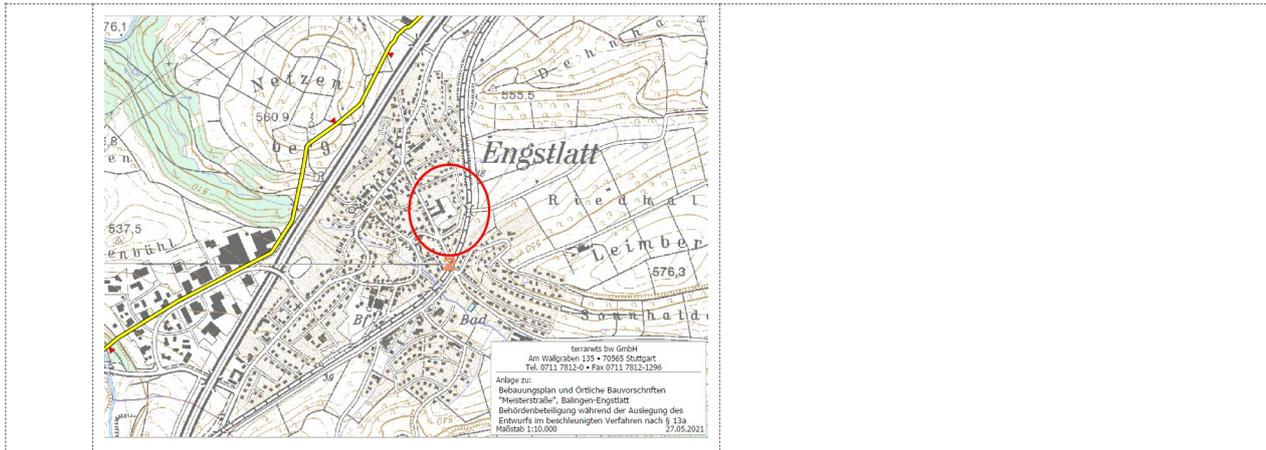
Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.

Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber!



ATVh-Bsz:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Gr:	Kein aktiver Auftrag	
Ti.Nr.:	Südwest				
PTI:	Donauerschlingen				
Ort:	Balingen	Auß:	1		
Blatt:		Nr:	1421A	Sticht:	Legenplan
Bemerkung:		Name:	Grüneberg, Reiner, PTI 32.	Maßstab:	1:1000
		Datum:	01.07.2014	Blatt:	1

16	terraneTS bw GmbH Schreiben vom 27.05.2020	
	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Die terraneTS bw GmbH wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.</p>



17	TransnetBW GmbH Schreiben vom 27.05.2021	
	Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Meisterstraße“ in Balingen-Engstlatt 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 und Berücksichtigung.
18	Vodafone BW GmbH Schreiben vom 06.07.2021 und 18.11.2021	
	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone 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. 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. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Die Anmerkungen betreffen maßgeblich die Erschließung.
19	Ortschaftsverwaltung Enstlatt Schreiben vom 22.11.2021	
	Während der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Meisterstrasse Engstlatt sind bei uns keinerlei Anregungen eingegangen.	Kenntnisnahme
20	Stadtwerke Balingen Schreiben vom 11.06.2021	
	Die Versorgung der einzelnen Häuser wird im Zuge der Bebauung erfolgen.	Kenntnisnahme

21	Amt für öffentliche Ordnung – Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 06.07.2021 und 19.11.2021	
	<p><u>Schreiben vom 06.07.2021</u> Nach Anhörung des Polizeipräsidiums Reutlingen bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde folgende Bedenken.</p> <p>Bei der Anbindung an die Meisterstraße sollten die Vorgaben für Sichtfelder/-beeinträchtigungen beachtet werden. Besonders im Hinblick auf die angedachte Bepflanzung. Innerhalb des privaten Areals wäre ein Hinweis auf die RAST 06 zur Orientierung (bspw. hinsichtlich Sichtfelder, Stellplätze, etc.) zu empfehlen. Im Hinblick auf künftige Anregungen durch die Bewohner sollte deutlich gemacht werden, dass auf einer privaten Wohnstraße (tatsächlicher öffentlicher Verkehrsraum) keine behördlichen Anordnungen von Verkehrszeichen möglich sind. Ggf. könnte seitens der Eigentümer die Wohnstraße entsprechend beschildert werden.</p>	<p>Berücksichtigung Sichtdreiecke/ bzw. –felder sind als planungsrechtliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Textteil A – Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 6.0).</p>
	<p><u>Schreiben vom 19.11.2021</u> Nach Anhörung des Polizeipräsidiums Reutlingen bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
22	Tiefbauamt Schreiben vom 08.07.2021, 17.11.2021 und 01.03.2022	
	<p><u>Schreiben vom 08.07.2021</u> Sichtfelder: Die Ausfahrt aus dem Grundstück wird aufgrund der absehbaren Verkehrsmenge als Knotenpunkt gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bewertet. Daher ist an der geplanten Grundstücksausfahrt beidseitig ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 30 m (gemessen in 3 m Abstand vom dem Baugrundstück zugewandten Fahrbahnrand) vorgesehen, welches dauerhaft und langfristig von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen auch sichtbehinderndem Bewuchs mit einer Höhe > 80 cm freigehalten werden muss.</p>	<p>Berücksichtigung Sichtdreiecke/ bzw. –felder sind als planungsrechtliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Textteil A – Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 6.0).</p>
	<p><u>Schreiben vom 17.11.2021</u> Ergänzung zu Pkt. 10.0 Niederschlagswasserbeseitigung: Nach Absatz 2 sollte ergänzt werden, dass der Überlauf nur dann gedrosselt in den verdolten Riedbach einzuleiten ist, wenn dies technisch möglich ist.</p>	<p>Berücksichtigung Die Ergänzung wurde unter Ziffer 8.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen.</p>
	<p><u>Schreiben vom 01.03.2022</u> Die Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 17.11.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung während der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach §13 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB ist weiterhin zu beachten.</p>	<p>Siehe Abwägung oben zum Schreiben vom 17.11.2021.</p>
23	Stadtkämmerei - Abgabewesen Schreiben vom 09.07.2021	
	<p>Sofern die im Plan vorgesehene Verkehrsfläche zur Erschließung der ggf. neu zu bildenden Baugrundstücke</p>	<p>Die „private Wohnstraße“ soll vom Eigentümer hergestellt und unterhalten werden. Eine öffentli-</p>

	als private „Wohnstraße“ von den Anliegern hergestellt und unterhalten wird, entstehen durch die plangemäße Herstellung keine Erschließungsbeiträge.	che Widmung der Verkehrsfläche ist ebenfalls nicht vorgesehen.
24	ZV Wasserversorgung Hohenzollern Schreiben vom 27.05.2021	
	Der ZV ist von dieser Maßnahme nicht betroffen. Es liegen weder Leitungen, noch Fernmeldekabel des ZV in diesem Bereich.	Kenntnisnahme

Balingen, 07.03.2022

S. Stengel
 Amtsleitung
 Amt für Stadtplanung und Bauservice