

ANLAGE 1 zur Vorlage 2022/259 - Abwägungsprotokoll Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung"

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2022 bis 22.07.2022

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 06.07.2022	
	<p>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p><u>Raumordnung - Einzelhandel</u> Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplans "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung".</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung werden ein allgemeines Wohngebiet, ein urbanes Gebiet und ein Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen Ziffer 1.2 sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Gemäß Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen sind im Urbanen Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des funktionalen Versorgungsgebiets dienen (Balingen Sortimentsliste), ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Aus Sicht des Einzelhandels bestehen daher keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 29.06.2022	
	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-11636 vom 25.11.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
03	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 28.06.2022	
03/1	<p>vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange.</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p>	Kenntnisnahme

03/2	<p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt und ist im Textteil unter Hinweise aufgeführt.
04	<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 07.07.2022</p>	
	<p>Mit Schreiben vom 01.12.2020 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Auch gegenüber dem nun vorliegenden Entwurf ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
05	<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 20.07.2022</p>	
05/1	<p>Naturschutz</p> <p>Im Plangebiet sollen 7 Mehrfamilienwohnhäuser und 13 Reihenhäuser gebaut werden. Hierfür soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Rosenfelder Straße / Fischerstraße – Art der baulichen Nutzung“ geändert werden. Ein allgemeines Wohngebiet soll dafür ausgewiesen werden.</p> <p>Von einem Umweltbericht und einer formellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde abgesehen, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.</p> <p>Eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange liegt inzwischen vor und wird nicht kritisiert.</p> <p>Wir weisen aber nochmals darauf hin, dass sich nördlich des Plangebiets das flächenhafte Naturdenkmal „Stutzenweiher“ befindet. Die Nähe der Bebauung zum Naturdenkmal wird aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Es wird jedoch begrüßt, dass die randliche nördliche Fläche des Plangebiets als Schutz-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>und Pufferzone zu dem Naturdenkmal vorgesehen ist.</p> <p>Laut Planung soll eine Verknüpfung zum Naturdenkmal sowie den gesetzlich geschützten Biotopen geschaffen werden, um diese als Naherholungsgebiet nutzen zu können.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist aber eine verstärkte Frequentierung durch Menschen und deren Haustiere nicht wünschenswert. Es werden negative Beeinträchtigungen des Naturdenkmals durch Abfälle, Wege etc. nach wie vor befürchtet und sollten vermieden werden.</p> <p>Aus Gründen des Schutzes des Naturdenkmals sollte deshalb gegebenenfalls eine Besucherlenkungs-konzeption überdacht werden.</p> <p><u>Artenschutz</u> Obwohl die naturräumliche Ausstattung des überplanten und direkt betroffenen Areals nur gering ausgeprägt ist und nur wenige Grünflächen bzw. Gehölze vorhanden sind, war eine artenschutzfachliche Einschätzung für das überplante Areal erforderlich.</p> <p>Auch dieses Gutachten liegt inzwischen vor und wird nicht kritisiert. Die randlich angrenzenden Biotope und das FND Stutzenweiher wurden ausreichend genau mituntersucht und bei den betroffenen Artengruppen berücksichtigt.</p> <p><u>Fazit:</u> Gegenüber der Planung werden aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Bedenken geäußert. Voraussetzung ist aber, dass die sich aus den Fachgutachten ergebenden Minimierungsmaßnahmen sowie die artenschutzfachlich notwendigen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen rechtsverbindlich festgelegt und umgehend umgesetzt werden.</p> <p>Die Hinweise zu Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung wurden aufgenommen und sollen berücksichtigt werden.</p> <p>Wir weisen aber aufgrund der Nähe zum Naturdenkmal Stutzenweiher nochmals darauf hin, dass unverzichtbare Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden sollten.</p> <p>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 müssen insbesondere zum Stutzenweiher hin vermieden werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden aus naturschutzfachlicher Sicht derzeit nicht geäußert.</p>	<p>Laut der weiter fortgeschriebenen Gestaltungsplanung ist eine Verknüpfung bestehender und geplanter Gehölz- und Grünstrukturen vorgesehen. Die mit einem Erhaltungsgebot sowie diversen Kompensationsmaßnahmen belegten privaten Grünflächen im nordöstlichen Grundstücksbereich sollen dagegen durch standortgerechte Gehölz- bzw.- Heckenpflanzungen und abschnittsweise Ergänzung mittels eingegrüntem Zaun von einer intensiveren Nutzung angrenzender Freiflächen der Wohnanlagen ausgenommen werden.</p> <p>Für das Vorhabengebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor (Stand 12.10.2021, Fritz&Grossmann Umweltplanung, Balingen).</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Artenschutzgutachten zeigt Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vorhandener Tierartengruppen auf. Diese sind im Bebauungsplan übernommen, und wurden bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Zollernalbkreis in den dafür vorgesehenen Flächen umgesetzt, so dass sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Im Rahmen einer abschließenden örtlichen Abnahme der bereits ausgeführten Artenschutzmaßnahmen wurde die geplante Außenbeleuchtung vom Vorhabenträger zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Zollernalb nochmals abgestimmt. Dabei wurden auch weitere Optimierungsmöglichkeiten zur Positionierung und Begrenzung der Lichtabstrahlung besprochen. Dies wurde auch bauseits mit Datum vom 23.06.2022 durch das entsprechende beauftragte Fachplanungsbüro schriftlich protokolliert, und an die beteiligten Fachbehörden weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>05/2 Gewerbeaufsicht</p> <p>Wir haben folgende sonstige Hinweise zu dem Vorhaben: Für den o.g. Bebauungsplan wurden ein Geruchs-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>der Räume sowie die Belange der Nachverdichtung werden höher gewichtet, so dass die Empfehlung nicht umgesetzt wird.</p>
<p>05/3</p>	<p>Wasser- und Bodenschutz</p> <p>Zu o.g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der vorliegenden 1. Änderung um die Flurstücke 3255/1 und 3255/2 an der Rosenfelder Straße mit baulicher Nutzung als Mischgebiet erweitert. Gemäß planungsrechtlicher Festsetzung sind dort künftig nun „sonstige Gewerbebetriebe“ zu lässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde</u></p> <p>Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)</p> <p>Den Ausführungen in Anlage 1 Abwägungsprotokoll vom 3.5.22 wird aus Sicht des Grundwasser- und Bodenschutzes sowie im Hinblick auf die Altlastensituation zugestimmt.</p> <p>Wir möchten auf die widersprüchliche Darstellung der Altlastensituation in der Begründung, 7.1, S. 10: [<i>Im östlichen Plangebiet befinden sich "AS Maschinenfabrik R. Wahl (Nr. 04474-000 Handlungsbed: OU)", "AS Maschinenfabrik R. Wahl" (Nr. 4474-000 Handlungsbed: B)" sowie "AS Maschinenfabrik R. Wahl" (Nr. 4474-000 Handlungsbed: OU)]</i>] hinweisen.</p> <p>Der Handlungsbedarf für die Fläche "AS Maschinenfabrik R. Wahl (Nr. 04474-000) lautet B-Entsorgungsrelevanz (Bewertung vom 11.2.22). Das bedeutet, dass der Altlastenverdacht im Rahmen der vorliegenden orientierenden Untersuchung vom 28.1.22 ausgeräumt wurde und der Hinweis auf entsorgungsrelevantes Material im Untergrund zu beachten ist. Zu berichtigen ist auch die Darstellung der Fläche im zeichnerischen Teil.</p> <p>Eine Betroffenheit der Planung durch die in der Begründung erwähnte Flächen AS Apparatebau Günther-Teilfläche 1 und Teilfläche 2 (Nr. 3457-001 / -002) besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Es liegt keine Orientierende Untersuchung vom 28.1.22 für diese Flächen vor (s. Begründung, 7.1, S. 10). Der Handlungsbedarf nach dem Bodenschutz- und Altlastenkataster für diese Flächen lautet B-Entsorgungsrelevanz. Das bedeutet, dass auch für diese Flächen kein Altlastverdacht vorliegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Die Bebauungsplanunterlagen wurden auf der Grundlage der Stellungnahme redaktionell angepasst.</p>
	<p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Abwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Für die Abwasser- und dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Entwässerungskonzept einzureichen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch das Auffangen und Speichern (Tiefbeet, Baumrigole, Zisterne) des Niederschlags ergeben sich zu- 	<p>Berücksichtigung Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde vor dem Satzungsbeschluss mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p>Berücksichtigung Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseiti-</p>

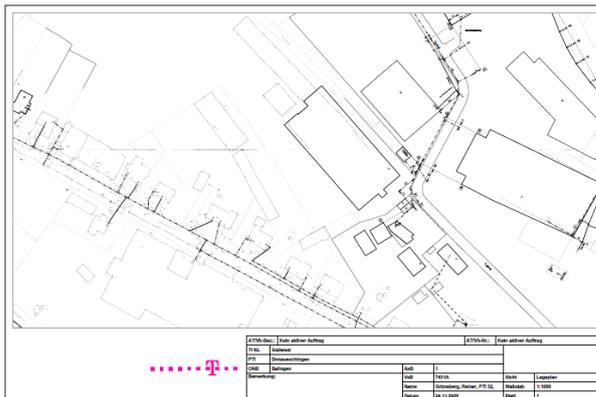
	<p>sätzliche Synergien mit der Starkregenvorsorge und dem Hochwasserschutz. Zudem gilt es die knapper werdende Ressource Trinkwasser durch Brauchwassernutzung zu schonen. Diese Aspekte sind ebenfalls im Aufgabenfeld der kommunalen Siedlungswasserwirtschaft zur Klimawandelanpassung zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für eine ordnungsgemäße Abwasserwasserbeseitigung müssen Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sowie Rückhalteeinrichtungen vor der ersten Bebauung im Rahmen der Erschließung ausgeführt und begrünt sein. - Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sowie Rückhalteeinrichtungen sind bei Neubauvorhaben als Elemente der Grünraum- und Freilandplanung der sog. grünblauen Infrastruktur oder als Konzeption einer „Schwammstadt“ für multifunktionale Räume umsetzbar. - Um diese Elemente von Bebauung freizuhalten sind sie planerisch darzustellen und in der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen. - Um eine effektive Drosselung auch nach vorhergegangenen Regenereignissen zu erreichen, sind Zisternen mit zwangsenteertem Teilvolumen auszuführen. Für private Speicherräume mit freiwählbarem Nutzvolumen bedarf es konkreter Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. erforderlichem Retentionsvolumen je nach Drosselabfluss. - Bei vergleichbarer gewerblicher Nutzung gilt die Erlaubnisfreiheit nach Ziff.1 der Niederschlagswasser Verordnung einschlägig, d.h. nur die dez. Dachflächenentwässerung ist erlaubnisfrei. Es gilt zu berücksichtigen, dass Hof-/Betriebsfläche zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bedürfen. - Die Anlage 12.1 – Lagepläne zum Baugesuch beinhaltet „Spielfläche, Begegnungsstätte, Urben Gardening, Pflanzgebot, Spielstraße“ worin sich Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung integrieren lassen. 	<p>gung werden im Textteil unter ‚Hinweise‘ aufgeführt.</p>
<p>05/4</p>	<p>Kindertageseinrichtungen Im Abwägungsprotokoll ist vermerkt, dass der gegebenen Anregung entsprochen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>06</p>	<p>Staatliches Schulamt Albstadt Schreiben vom 15.06.2022</p>	
	<p>Das Staatliche Schulamt Albstadt hat keine Einwände zum Bebauungsplan "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung" .</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>07</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 13.06.2022</p>	
	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Bauherren weitergeleitet.</p>

neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

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 so früh wie möglich, **mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.**



Balingen, 06.09.2022

S. Stengel