

ANLAGE 1 zur Vorlage 2023/161 - Abwägungsprotokoll Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Oberer Brühl West“, Balingen-Roßwangen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2023 bis 24.03.2023

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 16.03.2023	
	Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die noch offene Frage (Umgang mit dem Landschafts- schutzgebiet) ist im parallelen Flächennutzungsplan- Änderungsverfahren zu klären (bzw. vor der Genehmigung des jeweiligen Bauleitplans).	Kenntnisnahme Die Untere Naturschutzbehörde Zollernalbkreis hat auf entsprechenden Antrag der Stadt Balingen hin mit Schreiben vom 26.04.2023 eine Befreiung von den Vorschriften der Schutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt.
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 15.03.2023	
	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	
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 Plangebiet wurde seit der LGRB-Stellungnahme vom 08.10.2020 (LGRB-Az.2511//20-09914) vergrößert. Die grundlegenden ingenieurgeologischen Gegeben- heiten bleiben jedoch unverändert. Daher sind die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der o. g. LGRB-Stellung- nahme weiterhin gültig: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungs- verfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation.	Kenntnisnahme

<p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.</p> <p>In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden 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 oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	
	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) 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
03	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 21.03.2023	
	<p>Mit Schreiben vom 20.10.2020 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und darin eine dichtere Bauweise mit kleineren Wohnungen angeregt. Wir verweisen auf diese Stellungnahme, die nach wie vor gilt.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Nach dem Auslegungsbeschluss vom 13.12.2022 wurde eine Verdichtung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 vorgenommen. Im Plangebiet sind insgesamt 10 Wohnbauplätze, 4 Bauplätze im Mischgebiet und 1 Bauplatz im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Wohnbauplätze sind für Einzel- oder Doppelhäuser geeignet. Grundsätzlich können auf den Grundstücken Wohngebäude mit mehreren Wohnungen entstehen. Roßwangen ist ländlich geprägt. Auf der Grundlage der vorliegenden Planung kann der Verkauf bedarfsorientiert erfolgen.</p>
04	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 22.03.2023	
04/1	Naturschutz	Kenntnisnahme

Im überplanten Bereich liegen großflächig kartierte geschützte FFH-Mähwiesen. Der gesamte Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsteile der Markung Roßberg“ geschützt.

Im Umweltbericht wird auf Seite 23 nachfolgendes ausgeführt:

FFH-Mähwiese

Wie bereits in Kapitel 4.1.1 ausgeführt, greift das Vorhaben in den nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG geschützten Bestand der Mageren Flachland-Mähwiese „Frischwiese am Ortsrand Roßwangen“, MW-Nr. 6510800046053795) ein. Die Inanspruchnahme von FFH-Wiesen stellt zudem einen Schaden an einem geschützten natürlichen Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 1 BNatSchG i. V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) USchadG dar. Tritt ein Umweltschaden ein, hat der Verantwortliche gem. § 6 USchadG die erforderlichen Schadensbegrenzungsmaßnahmen vorzunehmen sowie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Durch die Gebietserweiterung werden ca. 2.890 m² der geschützten FFH-Mähwiese beansprucht.

Die im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberer Brühl“ gelegenen Wiesenbestandteile wurden bereits im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens überplant und müssen daher nicht mehr ausgeglichen werden. Im vorliegenden Fall kommt als Sanierungsmaßnahme nur die Wiederherstellung der Mähwiese in gleichem Umfang (Verhältnis 1:1) an anderer Stelle in Betracht. Ein Teil der Wiederherstellung des geschützten Grünlandbestandes soll innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Die im Randbereich des Bebauungsplanes und somit innerhalb der „freie Landschaft“ vorgesehene Maßnahme 2 (M2) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sieht die Entwicklung von ca. 1.760 m² Magerwiese (33.43) vor. Somit verbleiben insgesamt ca. 1.130 m² FFH-Mähwiese, die außerhalb des Plangebiets wiederhergestellt werden müssen. Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme wurde erarbeitet und kann dem Kapitel 6.2 (Kompensationsmaßnahme K1) entnommen werden. Mit Umsetzung der vorgesehenen Maßnahme können die durch den Eingriff verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops ausgeglichen werden.

Hierzu ist anzumerken:

Der Ausgleich der in Anspruch genommenen FFH-Mähwiese entspricht nicht den aktuellen gesetzlichen Anforderungen des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG.

FFH-Mähwiesen wurden unter den gesetzlichen Biotopschutz des § 30 Abs. 2 Ziff. 7 BNatSchG gestellt. Für den Biotopschutz ist es unerheblich, ob sich das geschützte Biotop innerhalb oder außerhalb eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplangebietes befindet. Gemäß § 33 Abs. 2 NatSchG ist die Zuordnung zur freien Landschaft entscheidend, d.h. sämtliche Flächen außerhalb besiedelter Bereiche. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Es ist zudem eher unwahrscheinlich, dass die in den Haus- oder Privatgärten verbleibenden Restflächen und

Der gesamte Bereich befindet sich innerhalb dem Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsteile der Markung Roßwangen“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.043).

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme und Berücksichtigung:

Das erarbeitete Maßnahmenkonzept entspricht wie folgt begründet den aktuellen Anforderungen des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG.

Die Biotopkartierung Baden-Württemberg erfolgt auf allen Flächen außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches. Im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen wird keine Kartierung durchgeführt, es sei denn, die in der offiziellen Kartieranleitung unter 2 a) genannten Bedingungen (unbebaute Flächen über zwei Hektar) sind erfüllt, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist.

Es ist nicht vorgesehen, den Ausgleich für die in Anspruch genommene FFH-Mähwiese im

Randbereiche, die zukünftig nur sehr erschwert bewirtschaftet werden können, langfristig ihren Mähwiesencharakter erhalten können. Ein Landwirt wird kaum mit den heute eingesetzten Maschinenbreiten in die hier verbleibenden Restflächen hinein mähen können. Es ist auch unwahrscheinlich, dass private Hausbesitzer ihre Hausgartenbereiche im Sinne von FFH-Mähwiesen pflegen und dauerhaft erhalten.

Aus diesem Grund geht die UNB davon aus, dass mindestens alle bisher auf Flst. 1572 kartierten FFH-Mähwiesen neu entwickelt (und nicht wie der Planer schreibt "wiederhergestellt") werden müssen.

Fazit:

Es müssen mindestens ca. 3300 m² Mähwiesenersatzflächen neu entwickelt werden. Dabei ist darzulegen, dass eine Neuanlage hier unter optimalen Bedingungen möglich ist. Ein Faktor von 1:1 bei der Mähwiesenneuentwicklung ist nur bei optimalen Verhältnissen akzeptabel. Fachleute gehen heute daher beim Wiederherstellungsfaktor von mindestens 1:1,2 - 1:1,5 aus. Sollte keine optimale Wiederherstellung gewährleistet sein, muss die Flächengröße angepasst werden.

Für die Neuanlage der Mähwiesen muss eine Konzeption erstellt werden, die ein Monitoring beinhaltet, die Herstellungsphase beschreibt und dies in einem vorbereiteten öffentlich-rechtlichen Vertrag darstellt, der Bestandteil der Planung wird.

Erst wenn diese Punkte beachtet werden und eine schlüssige Konzeption vorgelegt wird, kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Bereich der gepl. Haus- oder Privatgärten zu realisieren. Aus dem Umweltbericht geht eindeutig hervor, dass ein Teil des Ausgleichs innerhalb des Bebauungsplangebietes mit der Maßnahme 2 (M2) erfolgt. Hierbei handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche mit etwa 1.760 m², die sich außerhalb der vorgesehenen Bauflächen befindet, und somit der freien Landschaft zuzuordnen ist. Diese grenzt unmittelbar an Grünlandflächen des Außenbereichs an, so dass das vorgesehene Bewirtschaftungskonzept zur Entwicklung magerer Mähwiesen gut umgesetzt werden kann. Im Verbund zu einem Grünlandkomplex des Außenbereichs steht einer Anrechnung der Maßnahme als FFH-Mähwiesenausgleich aus fachlicher Sicht nichts entgegen. Ein weiterer Teil des Mähwiesenausgleichs wird über planexterne Maßnahmen erzielt: Maßnahme K1, die unmittelbar angrenzend zur planinternen Maßnahme M2 auf einer Fläche von ca. 1.362 m² einen Ausgleich durch Entwicklung eines FFH-Wiesenbestands vorsieht. Zudem ist auch die ca. 2.320 m² umfassende Maßnahme K2 als Ausgleich für FFH-Mähwiesen anrechenbar, die neben der Entwicklung einer mageren Wiese auch die Pflanzung von Streuobstgehölzen vorsieht. Da im direkten Umfeld bereits großflächig ausgewiesene FFH-Mähwiesen mit Streuobstbestand kartiert sind, und die Maßnahmenflächen keine offensichtlichen Unterschiede in Bezug auf die vorherrschenden Standortbedingungen (gleiche Exposition und Bodenverhältnisse, Grünlandbewirtschaftung) zu den geschützten Wiesen aufweisen, ist davon auszugehen, dass hier gute bis sehr gute Verhältnissen zur Entwicklung einer Mähwiese mit Schutzcharakter vorliegen.

Unter Einbezug der Grünlandanteile im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberer Brühl“ gehen durch das Vorhaben insgesamt ca. 3.190 m² FFH-Mähwiese verloren, die mit den oben beschriebenen Maßnahmen (Umfang ca. 5.440 m²) ausgeglichen werden. Insgesamt ergibt sich somit für den FFH-Mähwieseneingriff ein Eingriffs-Ausgleichsverhältnis von etwa 1:1,7. Der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Ausgleich von mind. 3.300 m² Mähwiesenersatz wird damit deutlich überschritten. Der vorgesehene Ausgleichsumfang ist demzufolge als ausreichend anzusehen.

Die textlichen Ausführungen im Umweltbericht bzw. die Festsetzungen der betr. Maßnahmen wurden mit den geforderten Ausführungen zu den Entwicklungsbedingungen im Bereich der städtischen Maßnahmenflächen (Herstellung) und einem Monitoring ergänzt. Auf eine Regelung mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag wird verzichtet, da sich die betr. Maßnahmenflächen vollständig in Städteigentum befinden.

<p>04/2</p>	<p>Wasser- und Bodenschutz</p> <p><u>Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde</u></p> <p>Bodenschutz (vorsorgender) (Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung)</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Der vorgelegten Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird aus fachlicher Sicht zugestimmt. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass für die Schutzgüter Boden/Grundwasser eine differenzierte Darstellung hinsichtlich der Berechnung der „vollversiegelten Bereiche“ für den Bestand in Tabelle 22 (Umweltbericht) wünschenswert wäre. Es wird davon ausgegangen, dass für die Berechnung 40 % der vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Brühl“ überplanten Fläche + davon 50 % Überschreitung zu Grunde gelegt wurden. Hierzu wurde noch der im Bestandsplan im Nordwesten als „völlig versiegelte Straße oder Platz“ dargestellte Bereich addiert. Eine deutlichere Darstellung wie z.B. in der Bilanz für Biotope (Tabelle 21) ist zu empfehlen.</p> <p>Die in den Begründungen empfohlene Überdeckung von Tiefgaragen mit einer mindestens 0,6 m mächtigen Bodenschicht wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Hiervon sollten mindestens die obersten 20 cm Ober- bzw. Mutterboden sein, damit die so hergestellte Bodenschicht die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Berücksichtigung: Die Berechnung der Schutzgüter Boden/Grundwasser erfolgte im Umweltbericht, wie von der Unteren Bodenschutzbehörde angenommen, auf Grundlage der Tabelle 21. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde im Umweltbericht Tabelle 22 ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Berücksichtigung: Die fachliche Anregung zur Verwendung von Oberboden ist bereits im Bebauungsplan Textteil B in den Hinweisen zum Bodenschutz enthalten.</p>
	<p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Niederschlags- und Abwasserbeseitigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich ist Niederschlagswasser gemäß 55 Abs. 2 WHG dezentral zum Erhalt des Wasserhaushaltes zu bewirtschaften. - Für erlaubnisfreie Flächen - hier allg. Wohngebiet und Mischgebiet, ist die dezentrale Regenwasserbeseitigung ab einer Grundstücksfläche $A = >1200 \text{ m}^2$ in einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept auszuarbeiten und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Zur gesicherten Abwasserbeseitigung muss vor Beschluss des Bebauungsplans die Konzeption abgeschlossen sein. <p>Derzeit liegt kein Entwässerungskonzept vor.</p> <p>Dies ist im weiteren Verfahren für das Plangebiet von 1,35 ha zu erstellen und vorzugsweise in digitaler Form einzureichen unter: umweltamt@zollernalbkreis.de – z. Hd. Fr. Schneider.</p> <p>Hierzu sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Beurteilung im Rahmen der Gewässeraufsicht sind Nachweise zur Schadlosigkeit (qualitativ und quantitativ) des Niederschlagswassers zu erbringen gemäß dem aktuellen Stand der Technik. Diese 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird auf Ebene der grundstücksbezogenen Baugenehmigungen behandelt und geprüft.</p> <p>Die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und werden auf Ebene der grundstücksbezogenen Baugenehmigungen behandelt und geprüft.</p>

sind LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung bzw. DWA-A 117 in Verbindung mit DWA Arbeits- und Merkblattreihe A/M-102 Teil 2: Emissionsbewertung bei Einleitung ins Gewässer.

2. Die Regenwassereinleitung über den kommunalen Regenwasserkanal in das nächstgelegene Gewässer- hier Wettbach, darf nicht stoßweise erfolgen. Es ist auf den natürlichen Abfluss ($Q_{Dr} = AE \times 0,1 \times r_{15}, n=1$) zu drosseln und entsprechendes Retentionsvolumen gemäß DWA-A 117 bei Überschreitungshäufigkeit $n = 0,2/a$ zu bemessen.
3. Für private Speicherräume mit freiwählbarem Nutzvolumen ist das erforderliche Retentionsvolumen vorzugeben. Zur effektiven Drosselung, auch nach vorhergegangenen Regenereignissen, sind Zisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen auszuführen. Zur Gewinnung von Brauchwasser ist ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Regenwasser hinzuweisen.
4. Es wird empfohlen eine Art Merkblatt zur Regenwasserbeseitigung für das Plangebiet zu erstellen, um die erforderliche Retention anteilig zur Grundstücksfläche und dem Versiegelungsgrad aufzulisten. Dies konkretisieren Nr. 11.2 der Planungsrechtlichen Festsetzung und Nr. 6 der Örtlichen Bauvorschriften.
5. Das Retentionsvolumen der öffentlichen Entwässerungsmulden zur offenen Ableitung und Erhalt der Verdunstungsleistung ist nachzuweisen sowie deren Profilierung in Schnitten darzustellen. Das Leitungsrecht 2+4 dient insbesondere zur Ableitung von Außengebietswasser in Hanglage und mündet im Bereich der öffentlichen Grünfläche; dies wird zur Befeuchtung des bestehenden Sumpfgbietes aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept dient als Grundlage für das erforderliche Wasserrechtsgesuch, welches vom Bauherrn im Rahmen der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde - Landratsamt Zollernalbkreis, einzureichen ist.

Die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird auf Ebene der grundstücksbezogenen Baugenehmigungen behandelt und geprüft.

6. Spezifische Hinweise zur Art der baulichen Nutzung:
 - a) In Sondergebieten mit vergleichbarer gewerblicher Nutzung – hier Mischgebiet gilt die Erlaubnisfreiheit nach Zif.1 der Niederschlagswasser Verordnung einschlägig, d.h. nur die dezentrale Dachflächenentwässerung ist erlaubnisfrei.

Eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung von Hof-/Betriebsfläche bei gewerblicher Nutzung über den RW-Kanal bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
 - b) Für das eingeschränkte Gewerbegebiet von 1.711 m² besteht zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung von Dach- und Hofflächen die

	<p>Erlaubnispflicht; d.h. es bedarf zusätzlich eines Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis. Gemäß DWA-A 102 Teil 2 (korrigierte Fassung April 2022) bedarf es bei Flächen der Belastungskategorie II zur Einleitung in ein Oberflächengewässer einer Regenwasservorbehandlung.</p> <p>Sonstige Verkehrsflächen (LKW-Stellplätze und -Zufahrten, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden / unbekanntem Stoffen umgegangen wird) sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend entsprechend den einschlägigen Vorschriften an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Eine Abgrenzung gegenüber benachbarten Flächen ist durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle zu realisieren.</p>	
<p>04/3</p>	<p>Gewerbeaufsicht Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Unsere Bedenken hinsichtlich Lärmimmissionen im Plangebiet wurden berücksichtigt. Das Gebiet wurde entsprechend gegliedert und eine Lärmprognose erstellt. Die Ergebnisse der Lärmprognose (hier: Riegelbebauung GEE als Lärmschutz) wurden im Bebauungsplan sowie in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>04/4</p>	<p>Landwirtschaftsamt Das Landwirtschaftsamt hat Bedenken gegen die geplante Ausgleichsmaßnahme K2: Neuanlage von Streuobstbestand.</p> <p>Da sich die geplante Streuobstanlage in einem Hang befindet, wird die Bewirtschaftung der Wiese durch die Bäume zusätzlich erheblich erschwert.</p> <p>Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes ist ein Ausgleich von Streuobstwiesen nicht erforderlich.</p>	<p>Durch das Vorhaben wird ein Obstwiesenbestand mit naturschutzfachlicher Relevanz berührt, weshalb das Maßnahmenkonzept einen entsprechenden Ausgleich vorsieht. Dazu soll der südlich angrenzende Streuobstbestand mit vergleichbaren Bewirtschaftungsbedingungen auf dem städt. Flurstück und abgestimmt auf die entspr. Ansprüche ergänzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. § 33a NatSchG enthält anderslautende Vorgaben.</p>
	<p>Vorbeugender Brandschutz Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p> <p><u>Nebenbestimmungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Für die Bemessung der Gesamtwassermenge können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. In den öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsgebiet sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) in regelmäßigen Abständen (maximal 150 m, Betriebsdruck mindestens 1,5 Bar) erforderlich. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde. 2. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Brandschutzbestimmungen und brandschutztechnische Gutachten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und werden auf Ebene der grundstücksbezogenen Baugenehmigungen behandelt und geprüft.</p>

	<p>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 Verkehrsraum zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p> <p>4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen.</p> <p>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>	
05	Gemeinde Dotternhausen Schreiben vom 17.03.2023	
	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oberer Brühl West“ in Balingen-Roßwangen.</p> <p>In seiner Sitzung vom 15.03.2023 hat der Gemeinderat Dotternhausen darüber beraten und beschlossen: Die Belange der Gemeinde Dotternhausen als Nachbargemeinde sind durch den Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Für weitere Verfahren wünschen wir der Stadt Balingen einen guten Verlauf</p>	Kenntnisnahme
06	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 22.02.2023	
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Es handelt sich hierbei um eine oberirdische Linie. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Anlagen kreuzen die geplante Bebauung teilweise und müssen entsprechend der geplanten Gebäudeanordnung umgelegt werden.</p>	Kenntnisnahme

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:
Bei den Telekommunikationsanlagen handelt es sich um Anlagen, die der Ortsversorgung dienen.
Die Verlegung solcher Anlagen sind, sofern sie unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen, folgekostenpflichtig.

Deshalb schlagen wir vor, im Vorfeld der Planung hier eine Alternativtrasse mit uns zusammen zu suchen, die Folgekosten in unverhältnismäßig hoher Größe ausschließt.

Beispielsweise könnte man die oberirdische Linie entlang der geplanten Gemenstraße umlegen lassen, hier ist auch eine unterirdische Variante im Zuge des Straßenbaus möglich.

Setzen Sie sich hierzu rechtzeitig vor Baubeginn mit unserer Bauleitplanung unter dem Funktionspostfach T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de in Verbindung.

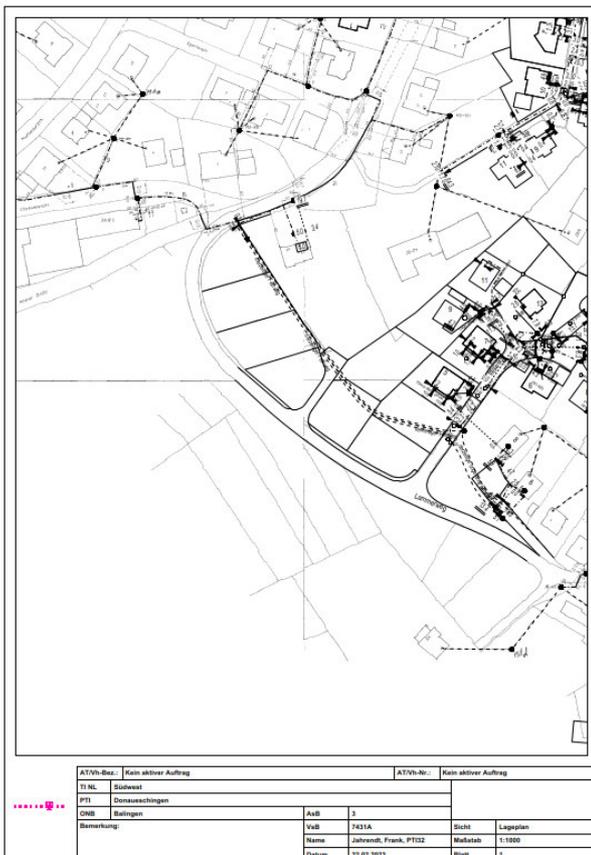
Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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 möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.

Die Anregung wurde an das Tiefbauamt Balingen, welches für die Erschließungsmaßnahme zuständig ist, weitergeleitet



07	NetCom BW GmbH Schreiben vom 15.03.2023	
	<p>Vielen Dank für Ihre Nachricht zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Oberer Brühl West“ in Balingen-Roßwangen.</p> <p>Gerne möchte ich Ihnen mitteilen, dass wir von der Maßnahme nicht betroffen sind.</p>	Kenntnisnahme
08	Vodafone BW GmbH Schreiben vom 15.03.2023	
	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die Fachabteilung weitergeleitet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer EG-60717 an.</p>	Kenntnisnahme
09	Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe Schreiben vom 10.03.2023	
	<p>Wir, der Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe, haben Bedenken gegen Ihren BBP. Wir betreiben eine Versorgungsleitung im genannten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorhandene Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe wird über das Leitungsrecht 1</p>

<p>Gebiet. Die genaue Lage können Sie dem Anhang entnehmen.</p> <p>Wenn die Maßnahme mit entsprechenden Tiefbau- maßnahmen oder Überbauungen verbunden sind, bitten wir Sie entsprechend Rücksprache mit uns zu halten. Dann muss die Leitung umgelegt werden.</p> 	<p>(LR1) planungsrechtlich gesichert. Verweis auf Punkt 7.1 ‚Leitungsrecht LR 1 – Wasserversorgungsleitung‘ der planungsrechtlichen Festsetzungen. Eine Umlegung ist vor diesem Hintergrund nicht notwendig.</p>
--	--

<p>10 Tiefbauamt Schreiben vom 06.03.2023</p>	
<p>Auf die Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 21.10.2020 wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme Auf das Abwägungsprotokoll zur Sitzungsvorlage 2022/351 wird verwiesen</p>

<p>11 Kämmerei / Abgabenwesen Schreiben vom 23.02.2023</p>	
<p>Die Straßen „Lammerweg“, „Dachsweg“, „Iltisweg“ und „Gemsstraße“ sind bisher nicht endgültig hergestellt. Bis zur erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße können Ablösevereinbarungen getroffen werden, danach sind die Straße abzurechnen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan „Oberer Brühl West“ werden Flächen bebaubar, die aktuell im Außenbereich liegen und nicht bebaubar sind. Für diese Flächen sind mit in Kraft treten des Bebauungsplans die Anschlussbeiträge zu erheben.</p> <p>Der Bebauungsplan „Oberer Brühl West setzt Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen fest. Für diese sind Kostenerstattungsbeiträge zu erheben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Erschließungsbeitragsrecht ist nicht unmittelbarer Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan gibt den Ausbaustandard von Verkehrsflächen vor und gewährleistet die Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>

S. Stengel