

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Urtelen“/

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Urtelen – Teil 1“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 20.10.2014 bis 20.11.2014 gemäß

§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Geltungsbereich entsprechend Aufstellungsbeschluss

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 20.11.2014 - Behördenbeteiligung	
01/1	Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.	Kenntnisnahme
02	Schreiben des Regierungspräsidiums Tübingen an das Landratsamts Zollernalbkreis vom 23.12.2014	
02/1	<u>Immissionsschutz:</u> Südwestlich des landwirtschaftlichen Betriebes Bossert soll das Baugebiet „Urtelen“ mit 4,6 ha überplant werden. Das Gebiet wird als WA ausgewiesen. Der Betrieb Bossert betreibt eine kleine Hühner- und Pferdehaltung auf Flurstück Nr. 8242.	Das Plangebiet wird entlang der Geislinger Straße als Mischgebiet festgesetzt, sodass südlich der Geislinger Straße eine geschlossene Mischgebietsnutzung gewährleistet wird, was im Weiteren auch der Bestandssituationen entspricht. Durch die Ausweisung des Mischgebiets entsteht ein angemessener Puffer zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Gewerbegebiet einerseits und dem Wohngebiet Urtelen andererseits. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind Bereiche entlang der Geislinger Straße bereits als gemischte Fläche dargestellt. In Richtung Westen wird der Geltungsbereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
	Auf dem Betrieb Bossert befindet sich ein Stall für 14 Pferde, ein Stall für 100 Legehennen und eine Dunglege. Dem Unterzeichner liegen keine Baugenehmigungen vor. Die Tierplatzangaben erfolgen durch das Landwirtschaftsamt.	Kenntnisnahme.
	Nachfolgend wird untersucht, inwieweit das geplante Baugebiet mit dem Betrieb Bossert hinsichtlich des Immissionsschutzes kollidiert. Vom Umweltministerium (UM) Baden-Württemberg wurde den Behörden das PC-Programm GERDA III zur Verfügung gestellt, durch das Geruchsstoffimmissionen abgeschätzt werden um sie bezüglich ihrer Relevanz zu beurteilen. Die Geruchsstundenhäufigkeit wird auf Basis von AUSTAL2000G berechnet. Die Berechnung der Geruchseinheiten erfolgte für die Pferde- und Hühnerhaltung nach den Daten der VDI 3894.	Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichem Betrieb zu gewährleisten wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass durch die Geruchseinwirkungen durch die Pferde- und Legehennenhaltung des Betriebs Bossert im bisherigen Umfang das Bebauungsplangebiet nur im Nordosten tangiert wird. Es ist davon auszugehen, dass die bewertete Geruchswahrnehmungshäufigkeit den Beurteilungswert der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) von 10% nicht überschreitet. Das Gutachten von Müller-BBM, Niederlassung in Karlsruhe, zum B-Plan „Urtelen“ erbrachte folgende Ergebnisse zur Beurteilung der Geruchssituation: Auf der Grundlage des durchgeführten Ortstermins und der Sichtung und Prüfung vorhandenen Unterlagen zur Geruchssituation ergeben sich keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets WA bzw. eines Mischgebiets MI am nordöstlichen Gebietsrand. Es ist unter Umständen damit zu rechnen, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeit, die auf die Geruchsemissionen des Betriebs Buster zurückzuführen sind, innerhalb des B-Plangebiets höher sein können als im Gutachten der iMA ausgewiesen. Eine Überschreitung des Beurteilungs-

		<p>werts der GIRL ist jedoch wenig wahrscheinlich.</p> <p>Zur Einhaltung der im Gutachten der iMA berechneten niedrigen Belastung ist sicherzustellen, dass im Betrieb Buster keine oder nur geringfügige diffuse Geruchsemissionen auftreten. Hierzu müssen die Tore außer zur unmittelbaren Ein- / Ausfahrt geschlossen bleiben, damit die Hallenabsaugung optimal funktioniert. Eine Erhöhung des Abluftkamins erscheint bei den geringen Beiträgen des Kamins wie sie sich im Gutachten der iMA darstellen, nicht notwendig bzw. nicht verhältnismäßig.</p> <p>Die derzeitige Planung eines Mischgebiets MI entlang der Geislinger Straße, die hauptsächlich beim Schall zum Tragen kommt, kann auch für den Geruch als positiv bewertet werden, da hiermit den späteren Nutzungen signalisiert wird, dass mit höheren Belastungen zu rechnen ist. Dies wird jedoch in den Beurteilungswerten der GIRL nicht gespiegelt, da dort einem Mischgebiet MI der gleiche Schutzanspruch wie einem Wohngebiet WA zusteht. In der Abwägung kann eine Differenzierung jedoch durchaus berücksichtigt werden.</p>
	<p>Beim Programm GERDA III wird die Windverteilung aus dem Programm WSExpert (Expertensystem für standortbezogene synthetische Windstatistiken) berechnet, das durch die LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz B.-W.) zur Verfügung gestellt wird und für Baden-Württemberg im 500m- Raster vorliegt. Es wird die synthetische Windverteilung (Ausbreitungsklassenstatistiken) verwendet, die am jeweiligen Emissionsort am nächsten liegt.</p> <p>Das Programm GERDA III berechnet die Geruchsstundenhäufigkeit konservativ, indem bei der Vergleichsrechnung ein Sicherheitszuschlag addiert wird.</p> <p>Nach dem Erlass des Umweltministerium Baden-Württemberg vom 18.06.2007 Az.: 4-8828.02/87 sind Immissionswerte in Wohn-/Mischgebieten von 0,1 (Geruchsstundenhäufigkeit 10%) und in Dorfgebieten von 0,15 (Geruchsstundenhäufigkeit 15%) zulässig. Für den Außenbereich werden Immissionswerte bis 0,25 (Geruchsstundenhäufigkeit 25%) zugelassen.</p> <p>In den Auslegungshinweisen der GIRL 2008 wird darauf hingewiesen, dass bei der Auswahl der Grenzwerte für die Geruchsbeurteilung die tatsächlichen Nutzung zugrunde zu legen ist, so dass sich in speziellen Fällen (Landwirtschaft ortsüblich) auch eine andere als die oben genannte Zuordnung (Erlass) der Grenzwerte zu den Gebietskategorien ergeben kann.</p> <p>Der Gewichtungsfaktor von 0,4 für die Pferdehaltung und 1 für die Hühnerhaltung ist in der vorliegenden Ausbreitungsrechnung berücksichtigt.</p> <p>Damit eine genaue Aussage hinsichtlich der Einstufung der Immissionsbelastung möglich ist, wurden die Immissionsbelastungen in eine GIS-Map-Karte eingefügt und farblich sowie mit der genauen Geruchsstundenhäufigkeit in der Abbildung 1 dargestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Siehe oben.</p>

	<p>Wie in Anlage 1 dargestellt, wird das überplante Baugebiet teilweise mit 11% der Jahresstunden belastet. GERDA III ist ein Worst-Case Rechenprogramm, das die Ergebnisse etwas überzeichnet.</p> <p>Das Ergebnis kann so interpretiert werden, dass die Immissionsbelastung eingehalten wird, wenn die Immissionsprognose durch einen externen Gutachter geprüft werden würde. Die externen Gutachter haben Rechenprogramme, die feiner abgestimmt und die Örtlichkeiten besser abbilden. Aus Erfahrung wird angenommen dass im Ergebnis die Geruchsstundenhäufigkeit unter 10% der Jahresstunden bei der Wohnnutzung errechnet wird.</p> <p>Nach unserer Auffassung ist das geplante Wohngebiet „Urteilen“ hinsichtlich des Immissionsschutzes genehmigungsfähig.</p>	
03	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 10.11.2014</p>	Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen zur Geruchssituation ergab, dass keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Mischgebietes bestehen und die Richtwerte eingehalten werden.
03/1	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine</p>	Kenntnisnahme
	<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Keine</p>	Kenntnisnahme
03/2	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von z. T. oberflächennah verwitterten Kalk-, Sand-, Mergel- und Tonsteinen des Unterjuras (Lias alpha: Arietenkalk).</p> <p>Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen der Landesingenieurgeologie keine konkreten Angaben vor. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zum Turneriton) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelschiefern (Ölschiefern) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen im Baugrubenaushub angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u. U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Einzelne Hartfelsbänke der Arietenkalke sowie des darunter folgenden Angulatussandsteins können bei Aushub bzw. Grabarbeiten zu Erschwernissen führen (Bodenklasse 7). Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu</p>	<p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde für das Baugebiet Urteilen eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.</p> <p>Im Plangebiet sind keine großflächigen Versickerungen für Oberflächenwasser, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen vorgesehen. Die Entwässerung wird über ein Trennsystem erfolgen. Unverschmutztes Regenwasser wird gezielt in den Talgraben abgeleitet.</p> <p>Darüber hinaus wurde im Textteil auf die Bodenbeschaffenheit hingewiesen sowie darauf hingewiesen, dass eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein erfahrenes Ingenieurbüro durchgeführt werden sollte.</p>

	Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen von Ölschieferlagen sowie zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
	<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme
	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	<u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
	<u>Bergbau</u> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme
04	Landratsamts Zollernalbkreis Schreiben vom 05.12.2014	
04/1	Vermessung/Flurneuordnung Keine Bedenken	Kenntnisnahme
04/2	Abfallwirtschaftsamt Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn <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. Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Bewohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen.	Die Anregung wird beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend umgesetzt.

<p>noch andere Schutzgebiete.</p> <p>Das Gebiet spielt aber aufgrund seiner Größe und Offenheit eine wichtige biotopvernetzende Funktion zwischen den aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wertvollen Wiesenarealen im Westen des Gebiets und den nordöstlich liegenden offenen Bereichen im Gewann Stutzenweiher.</p> <p>Obwohl die betroffenen Grundstücke als Koppelflächen genutzt werden, sind sie als wichtiges Nahungshabitat für zahlreiche Vogelarten anzusprechen und müssen entsprechend bewertet und beachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Bericht 30.06.2016) durchgeführt, die auch die Erfassung und Bewertung der betreffenden Grundstücke beinhaltet.</p> <p>Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkehrungen zur Vermeidung sowie funktionserhaltende Maßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse sowie europäische Vogelarten entwickelt und in den Bebauungsplan übernommen, so dass im Zuge deren Umsetzung sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt. Demnach sind lt. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der landschaftspflegerischen Analyse und Bewertung des Grünordnungsplans (GOP) erhebliche umweltrelevante Auswirkungen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.</p>
<p>Westlich des überplanten Areal liegt in lediglich 200 m Entfernung das Vogelschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Balingen“ sowie das FFH-Gebiet „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“. Nördlich und direkt angrenzend an den überplanten Raum liegt der kleinräumig gesehen wertvolle Talraum mit dem Gewann Äublesgraben, der durch den Talgrabenbach geprägt ist. Der Talgraben selbst fließt nordöstlich des überplanten Gebiets in das flächenhafte Naturdenkmal „Stutzenweiher“.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Obwohl das Talgrabenareal nördlich nicht flächenmäßig von der geplanten Bebauung in Anspruch genommen wird, ist davon auszugehen, dass auch hier erhebliche Umweltauswirkungen auftreten werden.</p>	<p>Der Grünzug des Talgrabens liegt außerhalb der geplanten Bebauung.</p> <p>Gemäß der landschaftspflegerischen Analyse und Bewertung des Grünordnungsplans (GOP) sind erhebliche, umweltrelevante Auswirkungen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die vorübergehende Inanspruchnahme eines Gehölzstreifens zum Bau einer Entwässerungsleitung in den Talgraben erfolgt auf Grundlage einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.</p>
<p>Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass das Gebiet wie in der Sitzungsvorlage dargestellt ist, „vollständig von bestehender Bebauung umrahmt wird, so dass die Kriterien einer Innenentwicklung gegeben sind“.</p>	<p>Die Vorgaben des § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) sind vollständig erfüllt. Das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird daher angewendet.</p>
<p>Das Gebiet besitzt aus naturschutzfachlicher Sicht eine wichtige biotopvernetzende offene Struktur zu den Umgebungsbereichen.</p> <p>Zusammengefasst muss aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass durch die dichte Bebauung erhebliche Umweltauswirkungen verursacht werden.</p>	<p>Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Voruntersuchungen (Vorprüfung im Einzelfall gem. UVPG) ist eine Projekt-UVP nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß der landschaftspflegerischen Analyse und Bewertung des Grünordnungsplans (GOP) sind erhebliche, umweltrelevante Auswirkungen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.</p>

	<p>Die Überplanung des Areals im Rahmen eines beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ist daher aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht möglich. Vielmehr ist hier von einem üblichen Bauleitplanverfahren mit Abarbeitung der Eingriffsregelung, mit Erstellung eines Umweltberichts und einer artenschutzfachlichen Prüfung auszugehen.</p>	<p>Der Bebauungsplan dient den Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplanes fällt wegen der vorhandenen Grundfläche (kleiner als 20.000 m²) unter die Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem zeichnerischen Teil zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB liegen somit vor.</p>
	<p>Aufgrund der Nähe zu überregional bedeutsamen Natura-Schutzgebieten muss auch eine Natura-2000 Vorprüfung erfolgen.</p>	<p>Für den Bereich wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. 3c UVPG durchgeführt (VP, Stand 30.11.2016). Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.</p>
	<p><u>Ergänzende Hinweise zum Artenschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass für dieses Gebiet bei einer Überplanung eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss. In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie hier aufgrund der Bedeutung der Flächen als Jagdhabitat für Fledermäuse und Vögel) – wird ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig werden. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten sind dem Landratsamt für die östlich und westlich liegenden Areale bekannt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass hier artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.</p>	<p>Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Bericht 30.06.2016) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan berücksichtigt, und es werden dementsprechend konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt.</p>
04/6	<p>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht: Ziel der vorliegenden Planung ist die Innenentwicklung sowie die Erstellung eines qualifizierten B-Planes. Als Gebietsausweisung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.</p> <p>Unmittelbar angrenzend befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen: <u>Gartenbau Stiller, Talstraße 14, 72336 Balingen / Standort: Geislinger Straße 99/1 (GE)</u> Die Firma hat ihren Lagerplatz unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnbaufläche.</p> <p><u>F.K.M. Buster, Altöl u. Reststoffentsorgung GmbH, Holländerstr. 18, 68219 Mannheim, Standort: Geislinger Straße 99/1 (GE)</u> Die Firma hat eine Altölsammelstelle am Standort, hier kam es in der Vergangenheit immer wieder zu Geruchsbeschwerden.</p>	<p>Kenntnisnahme Entlang der Geislinger Straße wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Der weitere Geltungsbereich wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Der Lagerplatz hatte keinen baurechtlichen Bestandschutz und wurde zwischenzeitlich umgesiedelt, so dass das Gewerbeareal im Grenzbereich entsprechend begrünt werden kann.</p> <p>Es handelt sich um einen immissionsschutzrechtlich genehmigten Betrieb, der in Norden an die Wohnbebauung angrenzt und entsprechend zur Rücksichtnahme verpflichtet ist, was auch vom Regierungspräsidium Tübingen in der Vergangenheit überwacht wurde.</p> <p>Bezüglich der Geruchsbelastung der Firma Buster wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die Geruchsstundenhäufigkeit durch die Emissionen des Betriebes Buster wurde an den nächstgelegenen Beurteilungspunkten als irrelevant im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) angegeben. Im Bereich des geplanten Wohngebietes werden die Geruchsstundenhäufigkeiten mit 0 angegeben. Dies bedeutet unter Berücksichtigung der Rundungsregel eine rechnerische Belastung von weniger als 0,5% der Jahrestunden. Eine Überschreitung des Beurteilungswertes der</p>

		<p>GIRL ist nicht anzunehmen. Auf Grundlage des durchgeführten Ortstermins und der Sichtung und Prüfung der vorhandenen Unterlagen zur Geruchssituation ergeben sich keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und am nördlichen Gebietsrand als Mischgebiet.</p> <p>Es wird auf das vorliegende Gutachten von Fa. Müller BBM GmbH verwiesen.</p>
	<p><u>Mehrer Compression GmbH, Rosenfelder Str. 35, 72336 Balingen (GE)</u> Die Firma hat am Standort ihre Produktionsfläche, nach unserer Kenntnis ist auf den Flurstücken 3243/1, 3243 und 3244 eine Erweiterung geplant. Aktuell kommt es immer wieder zu Lärmbeschwerden.</p>	<p>Zur Ermittlung der spezifischen Geräusche des Betriebs wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung orientierende Schallpegelmessungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.</p> <p>Die Lärmeinwirkungen durch die Schallabstrahlung des Betriebshofs und des Parkplatzes liefern im Zeitbereich tags Pegelwerte, die den Immissionsrichtwert für Mischgebiete an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden überaus deutlich unterschreiten. Überschreitungen der Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen (maximal 85 dB(A) tags) sind nicht zu befürchten.</p> <p>Im Zeitbereich nachts beschränken sich die betrieblichen Tätigkeiten auf den Betrieb der Kühlanlage und das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten.</p> <p>Der Betrieb der Kühlanlage führt ohne Lärmschutzmaßnahmen zu Richtwertüberschreitungen im Zeitbereich nachts. Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung der Kühlung kommt die Installation von Anlagen mit geringeren Lärmemissionen in Betracht. Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen sollte laut Gutachten eine neue Anlage einen um mindestens 8 dB(A) geringeren Schalleistungspegel als die installierte Anlage aufweisen. Unter Beachtung dieser Lärmschutzmaßnahme an der Kühlung der Firma Mehrer ist auch von der Einhaltung des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete bei der Überlagerung mit den Lärmeinwirkungen des Parkplatzes auszugehen.</p> <p>Die Minimierung der Lärmeinwirkung soll über einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung und Beseitigung von Abwägungshindernissen langfristig gesichert werden.</p>
	<p><u>Stall Bossert, Landwirtschaftlicher Betrieb, Geislinger Str. 96, 72336 Balingen (MI)</u> Es handelt sich um eine Pferdeponen mit Weideflächen im geplanten Wohnbaugebiet. Sofern Weideflächen im geplanten Wohnbaugebiet erhalten bleiben, ist mit Belästigung durch Geruch und Lärm zu rechnen. Auch ohne verbleibende Weideflächen ist eine Pferdehaltung neben einem Wohnbaugebiet, in Bezug auf Lärm und Geruch, als kritisch zu betrachten.</p>	<p>In Bezug auf Geruchsimmissionen wurde ein Geruchsgutachten erstellt, welches zum Ergebnis kommt, dass von der Pferdehaltung keine maßgeblichen Geruchsimmissionen auf die geplante Wohnbebauung einwirken.</p> <p>Auf die Ausführungen zu 02/1 wird verwiesen.</p>
	<p><u>Gebrüder Dürringer GbR, Geislinger Str. 102, 72336 Balingen (GE)</u> Die Firma hat am Standort eine Zimmerei und Schreinerei. Bei der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA, ist auf Grund der in der Nachbarschaft vorhanden gewerbegebietstypischen Nutzungen nicht auszuschließen, dass das Wohnen durch schädliche Umwelteinwirkungen beeinträchtigt wird. Erfahrungsgemäß sollte vom Rand eines WA ein Abstand von mindestens 100 m zum nächsten Gewerbegebiet vorhanden sein.</p>	<p>Insgesamt handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie im Bereich der bestehenden Bebauung um eine Gemengelage. Da der Bebauungsplan von Mischgebiet (MI) entlang der Geislinger Straße zur Wohnbebauung (WA) in westlicher Richtung abgestuft ist, ergeben sich unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der zulässigen Immissionen.</p> <p>Der erforderliche Abstand vom Gewerbe zur Wohnbebauung wurde durch vorliegende Planung, verbunden mit einer Mischgebietsfestsetzung entlang der Geislinger Straße, eingehalten.</p> <p>Auf die Ausführungen zu 02/1 hinsichtlich der Mischgebietsausweisung wird verwiesen.</p>

	<p>Um der Firma Mehrer für mögliche Planungen zur Betriebserweiterung Rechtssicherheit zu geben ist es sehr wichtig die umgrenzenden Gebietsausweisungen festzulegen. Ein geplantes WA in der direkten Nachbarschaft führt auf jeden Fall zu Einschränkungen in der geplanten Betriebserweiterung.</p>	<p>Es handelt sich bereits heute um eine gewachsene Gemengelage mit Gewerbe-, Misch- und Wohnbebauung, die im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung eine gegenseitige Rücksichtnahme bei den unterschiedlichen Nutzungen unter Anwendung baulicher und technischer Maßnahmen erforderlich macht.</p>
	<p>Wenn aus zwingenden Gründen ausreichende Abstände zwischen Flächen von denen Emissionen ausgehen, (z.B. Gewerbegebiete) und Gebieten, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, nicht eingehalten werden können, ist zu prüfen, inwieweit der notwendige Schutz der Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch andere Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbebetriebe) erreicht werden kann.</p> <p>Zur Planvorbereitung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich in wie weit schon derartige Ermittlungen durchgeführt worden sind. Soweit die Mindestabstände nicht eingehalten werden können, wird angeregt, die zu erwartende Immissionsituation in den geplanten WA-Bereich durch einen Sachverständigen untersuchen zu lassen und daraus die erforderlichen Maßnahmen abzuleiten.</p>	<p>Die angrenzende Mischnutzung beeinträchtigt das geplante Wohngebiet nicht in derartigem Maß, dass zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind derzeit nicht zumutbar und angemessen. Lärmschutzwände und vergleichbare aktive Lärmschutzmaßnahmen würden sich zudem nicht in die städtisch geprägte, nun angemessene nachverdichtete Gemengelage mit kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten einfügen.</p> <p>Durch ein Schallschutzgutachten und ein Geruchsgutachten wurden die vorhandenen immissionseinwirkenden Quellen untersucht, begutachtet und ausgewertet. Die Immissionsschutzmaßnahmen sollen in entsprechenden Städtebaulichen Verträgen durch die Stadt Balingen mit den jeweiligen Unternehmen festgehalten und unter Anwendung des Verursacherprinzips verbindlich geregelt werden. Folgekosten sind ggf. dem Neubaugebiet und den neugebildeten Bauplätzen zuzuordnen. Weitere Immissionsschutzmaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Innenentwicklung sind Maßnahmen dieser Art sowie Verträge und Kosten zur Beseitigung von Abwägungshindernissen durchaus üblich. Im Gegenzug fallen keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft an.</p>
04/7	<p>Landwirtschaftsamt Wir haben ein immissionsschutzrechtliches Gutachten vom Stallklimadienst beim RP Tübingen angefordert. Sobald uns das Gutachten vorliegt, reichen wir es nach.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor. Auf die Ausführungen unter 02/1 wird verwiesen.</p>
	<p>Ergänzend zu unserem Schreiben vom 05.12.2014 erhalten Sie noch die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist das geplante Baugebiet "Urtelen" genehmigungsfähig. Der landwirtschaftliche Betrieb Friedhelm Bossert belastet nur den nördlichen Rand des Plangebiets geringfügig (siehe Immissionsschutzgutachten).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets sind mit dem Landwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.</p>	<p>Eine Abstimmung ist nicht erforderlich da keine planexternen Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich sind.</p>
05	<p>Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 20.11.2014</p>	
05/1	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen seitens des Polizeipräsidiums Tuttlingen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
05/2	<p>Es wird davon ausgegangen, dass, wie im schriftlichen Teil erwähnt, nur ein zusätzlicher Anschluss an die Geislinger Straße erfolgt. Die Darstellung dazu im zeichnerischen Teil ist zumindest missverständlich.</p>	<p>Die bestehenden Zufahrten entlang der Geislinger Straße bleiben bestehen. Zusätzlich wird eine weitere Zufahrt, zur zentralen Erschließung, festgelegt.</p>

	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei plangleicher Gestaltung der Verkehrsflächen und ggf. daraus resultierender Forderung nach Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs i. S. d. StVO die Haupteerschließungsstraßen südwestlich der Achse „Quartierplatz“ auf ca. 200 m im Schritttempo zu befahren wären, was erfahrungsgemäß Akzeptanzprobleme mit sich bringen würde.</p>	<p>Der Quartiersplatz wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Durchfahrt wird entsprechend der StVO beschildert, östlich durch Poller oder ähnliche Abgrenzungen und westlich durch eine Eingrünung mit Baumbestand begrenzt. Durch einen Belagswechsel im Rahmen der öffentlichen Erschließungsarbeiten hebt sich der Fahrbahnabschnitt von der Haupteerschließungsstraße ab. Die verkehrsrechtliche Anordnung selbst ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens.</p>
	<p>Bei der Planung zu berücksichtigen wären ausreichend Parkmöglichkeiten insbesondere im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser (ggf. Tiefgaragen).</p>	<p>Innerhalb des gesamten Baugebietes sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorgesehen. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauungen sind teilweise zusätzliche Stellplätze durch Senkrechtparker projektiert. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind überwiegend Tiefgaragen vorgesehen, um den vorgeschriebenen Stellplatznachweis zu erbringen.</p>
	<p>Es wird gebeten, das Polizeipräsidium Tuttlingen frühzeitig in die detaillierte Ausführungsplanung einzubinden.</p>	<p>Die Polizeidirektion Tuttlingen wird am weiteren Verfahren der Bauleitplanung beteiligt.</p>
06	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 18.11.2013	
06/1	<p>Das geplante Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, zu dem wir in den hier relevanten Teilen keine Bedenken vorgebracht haben. Aus regionalplanerischer Sicht werden deshalb zum o.g. Bebauungsplan ebenfalls keine Bedenken vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme
07	Kabel BW Schreiben vom 10.11.2014	
07/1	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p>	Kenntnisnahme
08	Amt für Familie, Bildung und Vereine Schreiben vom 23.10.2014	
08/1	<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Urtelen“ aus Sicht der Kindertagesbetreuung</u> Je nach Größe der Mehrfamilienhäuser ist mit ca. 100 neuen Wohneinheiten und einer entsprechenden Anzahl junger Familien mit Kindern zu rechnen.</p> <p>Die nächsten im Einzugsgebiet der zuständigen Grundschule Sichelschule liegenden Kindertagesstätten (ev. Stadtmitte, kath. Heilig Geist und städt. Hermann-Berg-Str.) sind relativ weit entfernt und gut ausgelastet. Davon ausgehend, dass das Gebiet relativ schnell bebaut und bezogen wird, tun sich die Bewohner möglicherweise schwer, im Einzugsgebiet ihrer Grundschule einen KiTaPlatz zu erhalten.</p> <p>Da der Rechtsanspruch weder auf eine bestimmte Einrichtung besteht, noch eine maximale Entfernung zwischen Wohnung und Einrichtung zu beachten ist, kann kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.</p> <p>Lösungsvorschläge können nicht unterbreitet werden, dennoch ist mir der Hinweis wichtig, dass mögliche Erwartungshaltungen in Bezug auf die Kindertagesbetreuung nicht in vollem Umfang erfüllt werden können, woraus eine gewisse Unzufriedenheit</p>	<p>Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie eine Nachverdichtung. Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Kernstadt Balingen ist groß. Bauplätze in der Kernstadt sind gerade auch für Familien interessant. Insgesamt hat Balingen in zumutbarer Entfernung ein gutes Angebot an Kindertagesplätzen.</p> <p>Im Weiteren Kenntnisnahme</p>

	entstehen könnte.	
09	Kinder- & Jugendbüro Schreiben vom 10.11.2014	
09/1	<p>In diesem Wohngebiet sehen wir es als wichtig an, einen Platz - bzw. Orte mit guter Aufenthaltsqualität für Kinder und Jugendliche zu schaffen, weil ja mit einer nicht unerheblichen Anzahl von neu zuziehenden Familien, Kindern und Jugendlichen zu rechnen ist. Das bedeutet, eine Gestaltung umzusetzen, die sowohl Kindern als auch Jugendlichen signalisiert, dass sie hier nicht nur geduldet, sondern auch erwünscht sind. Dies sollten einerseits Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen beinhalten, ebenso einen Platz, den Jugendliche gern nutzen und andererseits eine Gestaltung, die zum Verweilen für Jung und Alt einlädt. Solche Plätze müssen natürlich von der Lage her für einen solchen Zweck geeignet sein (Nachbarschaft, Interessen-/Nutzerkonflikte)</p> <p>Ob dazu ein gesonderter Kinderspielplatz am Rand des Baugebiets oder eine entsprechende Gestaltung und Ausstattung des geplanten Quartiersplatzes und möglicherweise eine Aufwertung des Spielplatzes an der Karpfen- /Stotzinger Straße sinnvoller wäre, darüber hätten wir gern mit dem Stadtplanungsamt diskutiert. Ein Quartiersplatz, der Bedürfnisse nach Aufenthalt und angenehmem Verweilen im öffentlichen Raum und Möglichkeiten für Aktivitäten für alle Generationen bietet, wäre eine reizvolle Vorstellung.</p>	<p>Als zentrales Element des Baugebiets ist ein attraktiver Quartiersplatz, der zum Spielen, zum Reden und zum Entspannen einlädt, vorgesehen.</p> <p>Als zentraler Spielplatz für Kinder kann der bestehende Spielplatz an der Karpfenstraße aufgesucht werden, welcher ggfl. durch zusätzliche Spielgeräte weiter attraktiviert werden kann.</p>
	<p>Der Quartiersplatz soll neben Sitzmöglichkeiten und Liegeflächen auch attraktive Spielgeräte verschiedener Art beinhalten. Der Quartiersplatz soll dabei generell allen Generationen ein Angebot zum Verweilen bieten.</p>	
10	Stadtkämmerei Abgabewesen Schreiben vom 29.10.2014	
10/1	<p>Durch das geplante Baugebiet „Urtelen“ in Balingen werden bis zu 11 private Grundstücke erneut erschlossen: Geislinger Str. 71, 75, 75/1, 75/2, 77, 99, 99/1, Flst.Nr. 2888, Talstr. 30, 32 + 34, Talstr. 50/2 – 50/6. Diese Grundstücke müssen voraussichtlich zu Erschließungsbeiträgen veranlagt werden. Die Eigentümer sollten im Vorfeld hierüber informiert werden. Der Wunsch der Eigentümer der Grundstücke Geislinger Str. 75 bis 77 nach einer öffentlichen Erschließung löst eine Beitragspflicht aus? Je nachdem, wie die bisherige Zufahrt abgesichert ist, über Grunddienstbarkeit oder Baulast, erhalten sie keine Eckgrundstücksvergünstigung und werden mit der gesamten Grundstücksfläche herangezogen.</p> <p>Ist die Zufahrt zwischen den Gebäuden Talstr. 30 und 32 + 34 notwendig?</p> <p>Prinzipiell sollte bei der Ausweisung von einem Neubaugebiet immer versucht werden, möglichst wenig private Grundstücke erneut zu erschließen. Die weitere Erschließungsbeitragspflicht wird von den Eigentümern als ungerecht und überflüssig</p>	<p>Beim Erschließungsbeitragsrecht handelt es sich um ein gesondertes Rechtsverfahren, das nicht unmittelbar Sache des Bebauungsplanverfahrens ist. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, verbunden mit einer innerörtlichen Nachverdichtung, sind teilweise zusätzliche Straßen und Erschließungsanlagen erforderlich. Zur vorhandenen Bebauung der Talstraße 50/2 – 50/6 wird eine durchgängige, blickdichte, nicht überfahrbare und dauerhaft zu erhaltende Schnitthecke als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese trennt die bestehende Bebauung deutlich vom neuen Baugebiet. Dass die erstmalige öffentliche Erschließung der Grundstücke Geislinger Straße 75 bis 77 der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt, wurde mit den Eigentümern mehrfach kommuniziert. Über den Bebauungsplan wird für ie Belange des Erschließungsbeitragsrecht Rechtsklarheit geschaffen. Zudem können durch Überfahrtsrechte und Privatleitungen belastete Flächen zukünftig uneingeschränkt als Teil des Baugrundstücks genutzt werden. Auf die Anregungen und Ausführungen unter 12 wird verwiesen.</p> <p>Die Zufahrt dient der Hauptverkehrsführung. Der Straßenverlauf gabelt sich nach Osten und Westen vor dem Quartiersplatz auf. Die durch den Quartiersplatz verursachte Unterbrechung (Verkehrsberuhigter Bereich) und die optische Trennung durch Belagswechsel, wird eine Ringschließung im Gebiet erreicht. Somit sind alle bestehenden und neu entstehenden Baugrundstücke optimal an das bestehende Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt die städtebaulich sinnvolle und gebotene Erschließung. Im Rahmen der Planung wurde dabei bewusst darauf geachtet, dass mögliche Doppelterrschließungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Zugangsattraktivität auf ein erforderliches Mindestmaß</p>

	empfundene, da sie ja schon über eine Erschließung verfügen und für diese oft bereits Erschließungsbeiträge bezahlt haben.	reduziert werden.
10/2	Mehrere Straßen können als Abrechnungseinheit zusammen abgerechnet bzw. kalkuliert werden, wenn sie in einem gewissen Abhängigkeitsverhältnis zueinander stehen. Dies wird bei diesem Baugebiet wohl nicht der Fall sein (Parallelstraßen, keine Ringstraßen, keine Sackgassen). Die Straßen müssen daher einzeln kalkuliert werden, mit der Konsequenz, dass es unterschiedliche Bauplatzpreise geben wird.	Kenntnisnahme.
	Die Kostentragungspflicht bei Änderungen von Hausanschlüssen muss beim Tiefbauamt erfragt werden. Die Kosten der erstmaligen Herstellung von Hausanschlüssen müssen immer die Eigentümer tragen, die Stadt beteiligt sich nicht an den Kosten. Die (Neu-)Verlegung von Strom- und Erdkabeln muss mit den Stadtwerken abgesprochen werden.	Kenntnisnahme
11	Stadtwerke Balingen Schreiben vom 17.11.2014	
11/1	Die Stromversorgung in diesem Gebiet erfolgt momentan noch über Freileitung. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes „Urtelengasse“ wird die Stromversorgung über Erdkabel erfolgen. Die Anwohner der Gebäude Geislinger Straße 77; 75/1; 75/2 können in diesem Zuge ebenfalls einen Erdkabelanschluss erhalten. Jedoch sollten wir von den Anwohnern eine schriftliche Zusage erhalten, dass sie nach Erstellen des Erdkabelhausanschlusses ihre Hausinstallation zeitnah auf Erdkabel umrüsten, damit wir die Dachständer dann abbauen können.	Kenntnisnahme
11/2	<u>Schreiben vom 24.11.2014</u> Die Stromversorgung in diesem Gebiet erfolgt momentan noch über Freileitung. (siehe 07/1) Die spätere Versorgung mit Strom wird über Erdkabel erfolgen. Die Erschließung (Strom, Wasser, Gas) wird im Zuge der Bebauung erfolgen. Bei der weiteren Planung sind die Stadtwerke Balingen mit einzubeziehen.	Kenntnisnahme Die Stadtwerke Balingen werden am weiteren Verfahren des Bebauungsplanes sowie an der Erschließungsplanung beteiligt.
12	Familie Straub, Familie Zagermann, Frau Kurrle Geislinger Straße Schreiben vom 02.05.2014	
12/1	Wie am 14.01.2014 im ZAK gemeldet, plant die Stadt Balingen, das direkt neben unseren Grundstücksgrenzen verlaufende Wiesengrundstück/Weidegrundstück als zukünftiges Neubaugebiet „Urtelengasse“ zu nutzen. Wir – die Unterzeichner dieses Briefes – sind unmittelbare Anlieger an dieses Grundstück. Unsere Häuser in der Geislinger Straße sind momentan nur über unsere private Anliegerstraße mit jeweiligem Überfahrtsrecht über die Grundstücke der Nachbarn anfahrbar. Die Anlieger sind daran interessiert, bei der Planung der Straßenführung im Neubaugebiet berücksichtigt zu werden, in dem Sinne, dass jeder der Anlieger eine direkte Zufahrt zur neu zu bauenden Straße	Den Anregungen wurde entsprochen. Die öffentliche Erschließung der bisher durch private Überfahrtsrechte und Leitungen zur Geislinger Straße hin erschlossenen Grundstücke wurde in der Planung „Urtelen – Teil 1“ berücksichtigt.

	<p>hat. Dadurch wäre es uns möglich unsere Grundstücke so anzufahren, dass keiner mehr über das Grundstück des Nachbarn fahren muss, sondern direkt auf das eigene Grundstück gelangen kann.</p>	
	<p>Die neugestaltete Anbindung unserer Häuser ans städtische Abwassernetz – die seinerzeit von den Grundstückseigentümern privat finanziert werden musste, ohne finanzielle Beteiligung durch die Stadt Balingen – sowie die Klärung der (Neu-)Verlegung von Strom- und Erdkabeln, müssten ebenfalls noch abgeklärt werden.</p>	<p>Mit den Anliegern bzw. Antragstellern wurden im Vorfeld der Planung mehrere ausführliche Gespräche geführt. Auch die direkte Anbindung der einzelnen Gebäude ans öffentliche Verkehrs- und Abwassernetz soll im Rahmen der Planung und Erschließung erfolgen. Die Herstellung einer öffentlichen Erschließung sowie die fachgerechte Anbindung an Ver- und Entsorgungsleitungen wird über die Gebührenbeitragspflicht sowie im Weiteren im Rahmen des Erschließungsbeitragsrechts geregelt.</p>
12/2	<p>Gesprächstermin Stadt Balingen mit Anlieger am 30.09.2014</p> <p>Nachdem die Erschließung der Grundstücke Geislinger Straße 75/1, 75/2 und 77 im Wege einer privaten Erschließungsmaßnahme (Geh- und Fahrrechte) erfolgte, wurde seitens der Anlieger angeregt, im Rahmen der Erschließungsplanung Urteilen eine unmittelbare öffentliche Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen. Seitens der Stadt wurde erläutert, dass die erstmalige Herstellung einer öffentlichen Straße der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt, wobei das Erschließungsbeitragsrecht nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens ist. Der Bebauungsplan bildet jedoch die Grundlage und legt den zukünftigen Ausbaustandard einer Straße fest.</p> <p>Die Anlieger erwarten, dass eine mögliche Anliegerstraße, welche bisher im städtebaulichen Vorentwurf parallel zu den Anliegergrenzen dargestellt ist, außerhalb der Grenzen ihres Wohngrundstücks verläuft und eine ausreichende öffentliche Ver- und Entsorgung geschaffen wird.</p> <p>Einem Rückbau der heute versiegelten privaten Verkehrsfläche - Entseigelung und Begrünung - wird grundsätzlich zugestimmt.</p> <p>Die Anlieger weisen darauf hin, dass eine verdichtete Bebauung auch zu erhöhtem Parkverkehr / Parkierungsdruck führt und regen an, dass ausreichend Parkplätze im Gebiet, auf den privaten Grundstücken des künftigen Wohngebietes, geschaffen werden. Es ist Wunsch der Anlieger, dass das zukünftige Baugebiet Urteilen insgesamt einen verkehrsberuhigten Ausbau erhält.</p> <p>Die Möglichkeit eines Gasanschlusses sollte im Rahmen der Erschließung geprüft und ggf. angeboten werden.</p>	<p>Auf die Ausführungen unter 12/1 wird verwiesen. Die öffentliche Erschließung von Grundstücken ist ein heute üblicher Standard. Durch das Baugebiet Urteilen sowie dessen Erschließung wird die öffentliche Erschließung dieser sog. ‚Hinterhausbebauung‘ möglich. Insgesamt handelt es sich erschließungstechnisch um einen städtebaulichen Missstand, der im Wege dieser Planung behoben werden kann.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen. Der geplante Wohnweg dient der beidseitigen Erschließung, zum einen der bestehenden Bebauung, zum anderen der neu gebildeten nordwestlich angrenzenden geplanten Baugrundstücke.</p> <p>Der Rückbau im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist Voraussetzung für eine straßenmäßige Erschließung über städtische Flächen. So soll auch verhindert werden, dass asphaltierte private und öffentliche Verkehrsflächen ungeordnet, ohne räumliche und optische Trennung, eine Einheit bilden. Der Rückbau und die Begrünung sind Sache der Grundstückseigentümer.</p> <p>Die neu geplante öffentliche Wohnstraße eignet sich hinsichtlich Breite und Ausbaustandard nicht für eine öffentliche Parkierung. Der Ausbaustandard / Straßenbreite wurde insbesondere im Hinblick auf die anfallenden Erschließungsbeiträge und die Erschließungsfunktion entsprechend gewählt. Es soll eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. In den Örtlichen Bauvorschriften ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung enthalten. Auch im öffentlichen Straßenraum sind Stellplätze ausgewiesen.</p> <p>Die Anregung wird an die Stadtwerke weitergegeben und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geprüft.</p>
13	<p>Johann und Ingeborg Straub, Geislinger Straße 77, 72336 Balingen Schreiben vom 29.12.2014</p>	
13/1	<p>Anbei beantragen wir die Umwandlung des von uns zugekauften Grundstückes 2883/100 (ca. 500 qm) angrenzend an unser Grundstück 2886/4.</p>	<p>Das Grundstück wurde entsprechend im Rahmen der Nachverdichtung mit einem weiteren Baufenster versehen, zumal es bereits durch die Vereinigung mit dem Haus-</p>

	<p>Von einem weiteren Zukauf zur geplanten Straße von der Talstraße her, sehen wir vorerst ab, da wir die Kosten die auf uns zukommen, noch nicht abschätzen können.</p>	<p>grundstück der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt. Der Erwerb der städtischen Restfläche ist Voraussetzung für die weitere Bebaubarkeit des Grundstücks. Grunderwerbsverhandlungen sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.</p>
14	<p>Fa. F.K.M. Buster GmbH, Holländer Straße 18, 68219 Mannheim Vor-Ort-Termin am 06.04.2016, Schreiben vom 21.04.2016 und vom 09.01.2017</p>	
14/1	<p>Am 06.04.2016 hat ein gemeinsamer Abstimmungstermin zwischen Vertretern der Fa. Buster, der Stadt Balingen sowie dem Büros ISIS, Schallgutachter stattgefunden.</p> <p>Bei der Fa. Buster handelt es sich um einen Industriebetrieb nach der IED. (Auszug BImSchV: § 3 der 4. BImSchV – Anlagen nach der Industrieemissions-Richtlinie Anlagen nach Artikel 10 in Verbindung mit Anhang I der Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über Industrieemissionen (integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung) (Neufassung) (ABl. L 334 vom 17.12.2010, S. 17) sind Anlagen, die in Spalte d des Anhangs 1 mit dem Buchstaben E gekennzeichnet sind.)</p> <p>Der Betrieb an dem Standort Balingen stellt sich laut Firma Buster wie folgt dar: Es werden Altöle und Emulsionen von Kunden aus der Region per LKW gesammelt und in die Geislinger Straße verbracht. Die wässrigen Bestandteile wurden durch ein Verdampfungsverfahren von den übrigen Teilen getrennt. Das Wasser wird beprobt und mittels LKW an die örtliche Kläranlage geliefert. Die übrigen Stoffe werden mittels LKW zum Firmensitz nach Mannheim verbracht und dort weiterverarbeitet zu z.B. Mineralöl.</p> <p>Die gesamte Anlage ist automatisiert und von Mannheim aus gesteuert und überwacht. Am Standort gibt es 4 Beschäftigte, die als Fahrer tätig sind.</p> <p>Die Firma hat vor kurzem ihre Filteranlagen verbessert und damit auch auf Beschwerden in der Nachbarschaft reagiert. Die Maßnahmen wurden mit dem zuständigen Mitarbeiter beim RP Tübingen, Herrn Schach (Immissionsschutz) durchgeführt.</p> <p>Ein „Heranrücken“ weiterer Wohnbebauung kann von Fa. Buster nicht akzeptiert werden. Es wird auf die Abstandflächenerlässe verwiesen und dessen Einhaltung unbedingt empfohlen. Es wird argumentiert, dass auch bei dokumentiertem rechtskonformem Betriebsablauf Beschwerden „neuer Nachbarn“ und Anwohner den Betrieb in seiner Existenz gefährden könnte.</p> <p>Fa. Buster wurde von der Stadt Balingen darüber in Kenntnis gesetzt, dass nach städtischen Informationen, die tatsächliche Erschließung des Betriebes rechtlich nicht gesichert ist. Für das Flst.2888 (Eigentümer ABA) gibt es nach städtischem Kenntnisstand keine Überfahrtsbaulast und auch keine grundbuchrechtliche Absicherung der Zuwegung.</p>	<p>Der Bebauungsplan Urteilen entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan von 2001 (Aufstellung Ende der 1990er Jahre), wo das gesamte Areal als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist.</p> <p>Die erstmalige Ansiedlung eines immissionsschutzrechtlichen Betriebes, als Nachfolgenutzung der früheren Betonfertigungsanlage der Fa. Bossert, erfolgte im Jahr 2001 nach Satzungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der VG Balingen/Geislingen. Die Genehmigung durch das zuständige Landratsamt datiert vom 11.05.2001 für die damalige Fa. Siron aus Geislingen. Diese Firma wurde im Jahr 2002 durch die Fa. F.K.M. Buster übernommen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung lag somit sowohl der Flächennutzungsplan vor, als auch war bekannt, dass es sich bei dem unmittelbar nördlich entlang der Straße Steinenbühl befindlichen Bereiches um ein faktisches Wohngebiet handelt. Bei der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung war die Verträglichkeit des Betriebes mit den angrenzenden Wohnbebauungen geprüft worden.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ansiedlung der Fa. F.K.M. Buster im Jahr 2002 musste der Sachverhalt dem Betrieb bekannt gewesen sein.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden von der Stadt Balingen zwei Fachgutachten hinsichtlich der zu prüfenden Verträglichkeit des Betriebes der Fa. F.K.M. Buster mit der geplanten Wohnbebauung beauftragt. Hierbei handelt es sich zum einen um ein Geruchsgutachten des Ingenieurbüros Müller-BBM aus Karlsruhe zur Ermittlung der möglichen Geruchsbeeinträchtigungen, zum anderen um ein Schalltechnisches Gutachten des Büros ISIS aus Riedlingen.</p> <p>Das Ingenieurbüro Müller-BBM hat im Rahmen seines Gutachtens ermittelt, dass bezüglich der Geruchsbelastung die Geruchsstundenhäufigkeit durch die Emissionen des Betriebes Buster an den nächstgelegenen Beurteilungspunkten als irrelevant im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) anzugeben sind. Im Bereich des geplanten Wohngebietes werden die Geruchsstundenhäufigkeiten mit 0 angegeben. Dies bedeutet unter Berücksichtigung der Rundungsregel eine rechnerische Belastung von weniger als 0,5% der Jahresstunden. Eine Überschreitung des Beurteilungswertes der GIRL ist nicht anzunehmen. Auf Grundlage des durchgeführten Ortstermins und der Sichtung und Prüfung der vorhandenen Unterlagen zur Geruchssituation ergeben sich keine Einschränkungen bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und am nördlichen Gebietsrand als Mischgebiet.</p> <p>Es wird auf das vorliegende Gutachten von Fa. Müller BBM GmbH (Anlage zum Bebauungsplan) verwiesen.</p> <p>Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchungen durch</p>

	<p>Der Geschäftsführer erklärt, dass die Fa. Buster langfristig mit dem Betrieb an diesem Standort plant. Schon allein deswegen, weil über eine Million Euro in den Standort investiert wurde.</p>	<p>das Ingenieurbüro ISIS wurde ermittelt, dass durch Betrieb der Rückkühlanlage der Fa. Buster es ohne Lärmschutzmaßnahmen zu Richtwertüberschreitungen im Zeitbereich nachts innerhalb des geplanten Wohngebietes kommt. Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung der Kühlung kommt die Installation von Anlagen mit geringeren Lärmemissionen in Betracht. Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen sollte laut Gutachten eine neue Anlage einen um mindestens 10 dB(A) geringeren Schalleistungspegel als die installierte Anlage aufweisen. Unter Beachtung dieser Lärmschutzmaßnahme an der Kühlung der Firma Buster ist auch von der Einhaltung des Immissionsrichtwerts für das Allgemeine Wohngebiet auszugehen. Auf Nachfrage beim für die bestehende Anlage verantwortlichen Hersteller ist diese Reduzierung unter Berücksichtigung des bestehenden Produktionsprozesses der Fa. Buster möglich. Auf das Fachgutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p>Die Minimierung der Lärmeinwirkung soll über einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung und Beseitigung von Abwägungshindernissen langfristig gesichert werden.</p> <p>Gleichwohl ist die Stadt Balingen gemeinsam mit der Fa. F.K.M. Buster bestrebt, die Firma in ein für den Betrieb geeignetes Industriegebiet nach § 9 BauNVO umzusiedeln. Um der Firma Buster hier eine langfristige Perspektive und eine Expansion zu ermöglichen ist nur die Ansiedlung innerhalb eines Industriegebietes sinnvoll, da nur dieser Gebietstyp Kraft Gesetz für die Ansiedlung von Betrieben nach der IED allgemein geeignet ist. Die Stadt Balingen prüft aktuell mögliche Flächenoptionen zur Ausweisung eines entsprechenden Industriegebietes.</p>
14/2	<p><u>Schreiben vom 21.04.2016:</u> Wir nehmen Bezug auf den angenehmen Vor-Ort-Gespräch.</p> <p>Der Bebauungsplan-Erstellung, die auf der derzeit unbeplanten Nachbarfläche im Süd-Osten unseres Grundstücks Geislinger Str. 99/1, 72336 Balingen die Ausweisung eines Wohngebietes vorsieht, stehen wir, wie substantiiert dargelegt, ablehnend gegenüber.</p> <p>Es ist konkret zu besorgen, dass die entstehenden Lärm- und Geruchsemissionen, auch wenn Sie weiterhin im Rahmen der Grenzwerte sind, bei unmittelbar anschließender und in Windrichtung gelegener Wohnbebauung dazu führen, dass Konflikte entstehen, die bereits mittelfristig den Betrieb unseres Betriebes sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze in Balingen und Mannheim gefährden.</p> <p>An die Abstandsklassenregelungen mit Hinweis auf Nummer (Spalte) 8.8(2) und 8.10(2) der 4. BImSchV haben wir Sie erinnert. Diese Regelung und die zugrundeliegende ratio legis gehen in dieselbe Richtung unserer Argumentation.</p> <p>Mit Möglichkeit eines Grundstückstauschs gegen ein gleich geeignetes in einem Industriegebiet haben wir angeboten.</p> <p>Wir bitten als unmittelbar wirtschaftlich Betroffene um zeitnahe Information über weitere erfolgte Verfahrensschritte, insbesondere um Mitteilung etwaiger Aus- und Offenlagen.</p>	<p>Siehe Ausführungen unter Nr. 14/1</p> <p>Fa. Buster wird am Verfahren weiter beteiligt und über das Abwägungsergebnis und die weitere Planung informiert.</p>

<p>14/2</p>	<p><u>Schreiben vom 09.01.2017:</u> Zum Inhalt möchte ich Ihnen mitteilen, dass auch wir ein verträgliches Miteinander mit unserer Nachbarschaft präferieren.</p> <p>Da wir das von Ihnen zitierte Lärmgutachten des Ing. Büro ISIS, vom Dezember 2016 nicht vorliegen haben, können wir auch nicht beurteilen, wo die angebliche Lärmquelle liegt oder herrührt. Deshalb möchte ich Sie bitten, uns eine Kopie dieses Gutachtens zu übermitteln.</p> <p>Zur Einschätzung der Gesamtsituation möchte ich betonen, dass unser Betrieb seit Jahrzehnten am Standort arbeitet und die Nachbarflächen bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden.</p> <p>Dem Heranrücken eines Wohngebietes sehen wir äußerst skeptisch entgegen.</p> <p>Durch die große Anzahl an Nachbarn wäre zu besorgen, dass unser Betrieb, selbst wenn er sich wie bisher im Rahmen der gesetzlich zulässigen Immissionen bewegt, auf Dauer nicht fortbetrieben werden kann mit all den unvermeidlichen personellen wie wirtschaftlichen Konsequenzen.</p> <p>Ein erstes Rechtsgutachten hat überdies ergeben, dass grundsätzlich zu unserer Anlage nach BImSch-Gesetzgebung bei neuer Wohnbebauung ein Abstand von 700 m einzuhalten ist.</p> <p>Wir hoffen sehr, dass wir hierzu keine juristische Klärung herbeiführen müssen, sondern der bereits mit Herrn Schunke besprochenen Grundstückstauschs zeitnah stattfinden kann. Wir wären bereit, diesen großen Aufwand eines Umzuges mit Neugenehmigung auf uns zu nehmen, um das Problem dauerhaft und zur Zufriedenheit aller Beteiligten zu entschärfen.</p> <p>Mit dem bloßen Tausch eines Lüfters, zu dem wir aber auch selbstredend bereit wären, sofern dafür keine Kosten anfallen, wird es leider sicher nicht getan sein.</p> <p>Lassen Sie uns den erstgenannten Ansatz daher bevorzugt und nunmehr beschleunigt weiterverfolgen.</p>	<p>Der aktuelle Firmenstandort Buster befindet sich schon immer in einer bestehenden innerörtlichen Gemengelage, wo Wohnen unmittelbar angrenzt. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.</p> <p>Das Lärmgutachten vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, ISIS, vom Dezember 2016 wurde der Firma am 31.01.2017 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Das Baugebiet Urtelen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als mögliche Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Entwicklung dieses bereits teilweise erschlossenen innerörtlichen Areals entspricht den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Wie bereits unter Nr. 14/1 ausgeführt, erfolgte eine erstmalige Immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und Betrieb einer Anlage zum Lagern und Umschlagen von Altölen für die Vorgängerfirma Siron erst nach Vorliegen des Flächennutzungsplanes und unter Kenntnis der bestehenden Wohnbauflächen unmittelbar nördlich angrenzend.</p> <p>Die rechtliche Vereinbarkeit zwischen dem Betrieb der Fa. Buster und der geplanten Wohnbebauung wurde gutachterlich nachgewiesen. So ist es in der Vergangenheit auch nur sehr vereinzelt zu Beschwerden gekommen, denen zwischenzeitlich durch die Nachrüstung bei der Entlüftungseinrichtung nachgekommen wurde.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Siehe Ausführungen unter Nr. 14/1. Die Umsiedlung des Betriebs Buster käme zugleich der angestrebten Renaturierung des Talgrabens in diesem Bereich zu Gute.</p> <p>Das Betriebsgebäude befindet sich heute bereits in einer Entfernung von lediglich 50 m zum nächstgelegenen Wohngebäude innerhalb des faktischen Wohngebietes entlang der Straße Steinenbühl, wobei sich das Gebäude, einschließlich des Betriebshofes zu dieser Bestandsbebauung orientiert. Das neu geplante Baugebiet befindet sich an der sog. Rückfront des Betriebsgebäudes. Die relevanten Fenster und Toröffnungen werden gegenüber diesem Gebiet durch das Gebäude selbst abgeschirmt. Es ist somit nicht von einer größeren „Betroffenheit“ der Neubebauung gegenüber der Bestandsbebauung auszugehen.</p> <p>Eine langfristige Lösung des potentiellen Konfliktpotentials, gerade auch gegenüber der mindestens vergleichbar betroffenen Wohnbebauung nördlich angrenzend, kann daher letztlich nur in einer Umsiedlung des Betriebes in ein hierfür geeignetes Industriegebiet nach § 9 BauNVO gesehen werden. Die Stadt Balingen ist sehr bestrebt, hier der Fa. Buster kurzfristige Lösungsmöglichkeiten anzubieten.</p>
-------------	--	---