

**ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag / Abwägungsprotokoll  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Änderung Bruckwiesen Flst.Nr. 4286;  
4286/3; 4287/3; 4287/4 4289/6; 4289-1“**

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.01.2020 bis 21.02.2020

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	<p><b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Schreiben vom 19.02.2020</p>	
01/1	<p>Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.</p> <p>Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/keYr">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/keYr</a> ). Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.</p> <p>Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).</p> <p>Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.</p> <p>Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im</p>	<p>Die Hinweise des Regierungspräsidiums zu Überschwemmungsgebieten werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:</p> <p>Die bestehenden Gewerbehallen sollen zu Wohnnutzung umgebaut werden. Die Gebäude selbst haben Bestandsschutz.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Neuordnung der bebauten und bereits weitgehend versiegelten Fläche eines ehemaligen Gewerbeareals. Der Bebauungsplan bereitet keine Veränderungen der Geländeoberfläche und keinen Verlust von Rückhalteraum vor. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert.</p> <p>Vielmehr werden bei einer zukünftigen Neubebauung die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bisher geltenden Baufenster zurückgenommen und das Maß der möglichen Überbauung wird durch die Reduktion der Grundflächenzahl von bisher 0,8 auf eine GRZ 0,6 verringert.</p> <p>Eine zukünftige, hochwasserangepasste Errichtung von Neubauten wird im Rahmen der nachgelagerten Objekt- und Genehmigungsplanung der Bauvorhaben nachzuweisen sein.</p> <p>Im Fall einer zukünftigen Neubebauung sind Festsetzungen zur gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser aufgenommen worden.</p> <p>Detaillierte Hinweise sind Im Teil B Hinweise und Empfehlungen sowie in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Darstellung in der Hochwassergefahrenkarte geht allerdings auch auf die bestehende Geländemodellierung zurück. Auf die folgende Höhensituation und die Berichte der Grundstückseigentümer soll deshalb an dieser Stelle hingewiesen werden.</p> <p>Die beplanten Grundstücke liegen auf ca. 569 m ü. NN. Der übliche Pegel der Eyach im Bereich der Sportplätze liegt auf 553 m ü. NN und somit um ca. 16 m tiefer.</p>

	<p>Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p>	<p>Dazu passt, dass die Grundstückseigentümer bisher jegliche Überflutungen des Areals in der Vergangenheit verneint haben.</p> <p>Aus dieser örtlichen Situation und den Erfahrungsberichten kann geschlossen werden, dass bei Starkregenereignissen die Ableitung des Niederschlagswassers durch die Bebauung, durch Verdolungen, evtl unzureichende Kanalquerschnitte und eine gewisse Stauwirkung durch die Bahnlinie verzögert stattfindet und in der Folge ein großflächiger Wasserabfluss Richtung Eyach stattfindet, der nur in den direkten Abflussbereichen, z.B. Beethovenstraße, zu einem spürbaren Anstieg des Wasserpegels führen dürfte. Im Areal des vorliegenden Bebauungsplans sollte der Wasserpegel, wenn überhaupt, sich auf wenige Zentimeter beschränken.</p> <p>Eine klassische Überflutungssituation wie an der Eyach im Bereich der Hindenburgstraße in Balingen im Juni 2013 sollte bei einer Höhendifferenz zur Eyach von ca. 16 m nicht eintreten.</p>
--	---	---

<p><b>02</b></p>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Schreiben vom 20.02.2020</p>	
	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	
<p><b>02/1</b></p>	<p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>02/2</b></p>	<p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>02/3</b></p>	<p><b>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b> <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich</p>	<p>Auf die Bodenbeschaffenheit wird im Textteil, Abschnitt B „Hinweise“ zum Bebauungsplan hingewiesen. Eine objektbezogene Baugrunderkundung durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro wird empfohlen.</p>

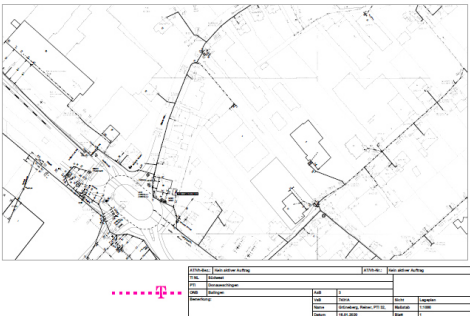
	<p>der Opalinuston-Formation (Mitteljura). Diese wird im Plangebiet von Pleistozänem Schwemmsediment mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Die im Untergrund anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage und bei Anlage tiefer Baugruben zu Rutschungen.</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><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Die Hinweise und Ausführungen zu Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopenschutz sowie die Allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	
	<p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	
	<p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaubereich. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	
	<p><u>Geotopenschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	
	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
<p><b>03</b></p>	<p><b>Landratsamt Zollernalbkreis</b> Schreiben vom 20.02.2020</p>	
<p><b>03/1</b></p>	<p><u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</u> Keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

03/2	<p><b>Brandschutz</b> Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p>	
	<p><b>Nebenbestimmungen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.</li> <li>2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.</li> <li>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.</li> <li>4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.</li> <li>5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.</li> </ol>	<p>Die brandschutztechnischen Belange der einzelnen Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die Prüfung erfolgt durch die Stadtwerke Balingen.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an die Bruckwiesenstraße als öffentliche Straßen, die für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sind. Es liegt direkt gegenüber des Feuerwehrgerätehauses</p> <p>Anforderungen an die Rettungswege auf Grundstücken und Zufahrten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>

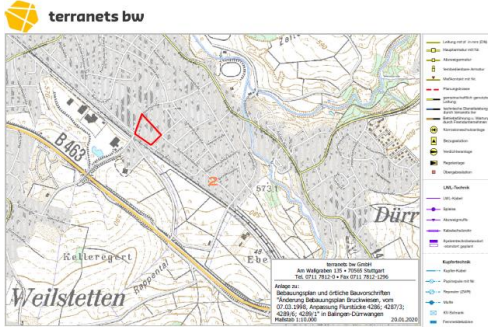
<p><b>03/3</b></p>	<p><b>Abfallwirtschaft</b></p> <p>Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt,</li> <li>- die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt,</li> <li>- das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt,</li> <li>- es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt,</li> <li>- bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können,</li> <li>- Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.</li> </ul> <p>Sonstige Hinweise: Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner/Gewerbebetriebe ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist über die Bruckwiesenstraße gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Die Tragfähigkeit der Straßen entspricht den Anforderungen.</p> <p>Müllstandorte werden im Rahmen der weiteren Planung festgelegt. Diese sind auf dem Grundstück nachzuweisen.</p>
<p><b>03/4</b></p>	<p><b>Wasser- und Bodenschutz</b> <b>Nachsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Das Flst.Nr. 4286 ist im Altlastenkataster als Altstandort „AS Möbelfabrik Haigis“ mit dem Handlungsbedarf „B-belassen“ mit dem Zusatz Entsorgungsrelevanz geführt. Das bedeutet, dass bei Tiefbaumaßnahmen auf dem besagten Flurstück mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen ist. Sollte das Gelände entsiegelt werden, ist sicher zu stellen, dass potentiell kontaminiertes Auffüllmaterial ausgekoffert wird.</p>	<p>Die Altlastenverdachtsfläche wurde im Bebauungsplan, Zeichnerischer Teil, nach BauGB § 9 (5) Nr. 3 gekennzeichnet und im Textteil unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Nach den vorliegenden Informationen liegt keine Schutzgutgefährdung vor.</p>
	<p><b>Oberirdische Gewässer</b></p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung. Auf Folgendes wird hingewiesen:</p> <p>Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegen die Flst.Nrn. 4286 und 4287/3 im Überschwemmungsgebiet des verdolten Rappentalbach bzw. im Rückstau der Eyach; bereits ab einem 10-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 10) wird diese Fläche mit ca. 0,6 m überflutet.</p> <p>Daher hat die Stadt Balingen bei der Änderung des Bebauungsplans in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen (siehe § 78 Abs. 3 WHG):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,</li> <li>2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und</li> <li>3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bestehenden Gewerbehallen sollen zu Wohnnutzung umgebaut werden. Die Gebäude selbst haben Bestandsschutz.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Neuordnung der bebauten und bereits weitgehend versiegelten Fläche eines ehemaligen Gewerbeareals. Der Bebauungsplan bereitet keine Veränderungen der Geländeoberfläche und keinen Verlust von Rückhalteraum vor. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert.</p> <p>Vielmehr werden bei einer zukünftigen Neubebauung die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bisher geltenden Baufenster zurückgenommen und das Maß der möglichen Überbauung wird durch die Reduktion der Grundflächenzahl von bisher 0,8 auf eine GRZ 0,6 verringert.</p>

	<p>Gem. § 9 Abs. 6a) BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p>Die Hochwassergefahrenkarten, Überschwemmungsflächen und Überschwemmungstiefen können im Internet (<a href="http://www.hochwasserbw.de">www.hochwasserbw.de</a>) eingesehen werden. Außerdem sind dort wichtige Hinweise zu Bau- und Verhaltensvorsorge hinterlegt.</p>	<p>Eine zukünftige, hochwasserangepasste Errichtung von Neubauten wird im Rahmen einer Baugenehmigung zu prüfen sein.</p> <p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist in den Textteilen aufgenommen, ebenso die entsprechenden Hinweise.</p>
	<p><b>Niederschlagswasserbeseitigung</b> Eine Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung ist auf Ebene des Aufstellungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung noch nicht möglich, da hierzu keine Aussagen getroffen werden.</p> <p>Generell gilt, dass Niederschlagswasser gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.</p> <p>Sonstige Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist.“</li> <li>- Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.</li> </ul>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den bestehenden Hochwasserschutz oder auf benachbarte Oberlieger und Unterlieger begründet.</p> <p>Vielmehr werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bisher geltenden Baufenster zurückgenommen und das Maß der möglichen Überbauung wird durch die Reduktion der Grundflächenzahl von bisher 0,8 auf eine GRZ 0,6 verringert.</p> <p>Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.</p> <p>Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.). Der Drosselabfluss ist für das Baugebiet auf eine maximale Einleitmenge von 18,0 l/s (Liter pro Sekunde) zu begrenzen. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.</p> <p>Für bestehende Gebäude besteht ein Bestandschutz. Eine weitere Nutzung schließt aus, dass die Verhältnisse der Niederschlagswasserbeseitigung verschlechtert werden.</p>
<p><b>03/5</b></p>	<p><b>Natur- und Denkmalschutz</b> Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch Schutzgebiete.</p> <p>Die geplante Bebauung wird dazu führen, dass möglicherweise der Versiegelungsgrad auf den betroffenen Flurstücken etwas zunimmt und dass einige wenige Gehölze gerodet werden, deren Wertigkeit bisher nicht beurteilt wurde. Dies ist aber davon abhängig, ob das Flurstück 4287/3 als Gartengrundstück verbleibt oder teilweise überbaut wird.</p> <p>Nach Möglichkeit sollte versucht werden, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten.</p> <p><u>Artenschutz</u></p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Neuordnung der bebauten und bereits weitgehend versiegelten Fläche eines ehemaligen Gewerbeareals. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert.</p> <p>Vielmehr werden bei einer zukünftigen Neubebauung die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bisher geltenden Baufenster zurückgenommen und das Maß der möglichen Überbauung wird durch die Reduktion der Grundflächenzahl von bisher 0,8 auf eine GRZ 0,6 verringert.</p> <p>Die Grünstrukturen werden erhalten und gestärkt.</p>

	<p>Für das Gebiet muss zumindest eine fachlich belegte Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden.</p> <p>Es wäre möglich, dass hier insbesondere Lebensstätten von Fledermäusen oder Offenlandbrütern vorhanden sein könnten. Daneben könnten die vorhandenen Hallen eine gewisse Bedeutung als Überwinterungsquartier oder Sommerhabitat von Fledermäusen haben. Notwendig ist deshalb eine genaue Quartierskontrolle in möglicherweise den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.</p> <p>Im Rahmen einer Übersichtsbegehung muss dieser Sachverhalt durch einen Fachmann geklärt werden.</p>	<p>Ein SaP-Gutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) ist in Bearbeitung. Das abschließende Ergebnis wird demnächst erwartet.</p> <p>Sofern Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich sind, wird der Bebauungsplanentwurf im vereinfachten Verfahren ergänzt. Beschränkungen und Einschränkungen von Abbruchmaßnahmen folgen den Empfehlungen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung und den Vorgaben des Landratsamtes.</p> <p>Derzeit ist seitens der Eigentümer nur ein Umbau der bestehenden Gebäudehüllen zu Wohnnutzung vorgesehen.</p>
<p><b>04</b></p>	<p><b>Regionalverband Neckar-Alb</b> Schreiben vom 11.02.2020</p>	<p>Kenntnisnahme. Ausgeschlossen sind gem. der textl. Festsetzungen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften</p>
<p><b>05</b></p>	<p><b>Polizeipräsidium Reutlingen</b> Schreiben vom 20.01.2020</p> <p>Aus hiesiger Sicht bestehen keine Bedenken am Bebauungsplan für die aufgeführten Flurstücke.</p> <p>Da es sich um ein bestehendes Gebiet handelt, dürften sich für den Verkehrsraum keine Änderungen ergeben. Die verkehrsrechtliche Absicht innerhalb dieses Bereiches sollte grundsätzlich unmissverständlich sein (z. B. Tempo 30-Zone oder verkehrsberuhigter Bereich).</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Wohngebäude können folgende Konfliktpunkte auftreten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht ausreichende Zahl von Stellplätzen auf privatem Grund</li> <li>- eingeschränkte Sichtfelder an den Einmündungen durch Grundstückseinfriedungen</li> <li>- Behinderungen beim Ausfahren aus privaten Stellplätzen und Garagen durch parkende Fahrzeuge</li> </ul> <p>Deshalb sollten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Baugrundstücken möglichst 2 Stellplätze (je Wohnobjekt) vorgesehen sein</li> <li>- Regelungen zur Einfriedung getroffen werden, die ausreichend große Sichtfelder (Sichtdreiecke) sicherstellen</li> </ul> <p>Bei der Festlegung der Zufahrten zu den Grundstücken sollte darauf geachtet werden, dass auf den öffentlichen Straßen zusammenhängende Abschnitte zum Parken entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sind detaillierte Vorgaben für die Parkierung auf eigenem Grundstück enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE</li> <li>- für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze /WE</li> <li>- für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze / WE</li> </ul> <p>Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.</p> <p>Die Sichtfelder an Grundstücksausfahrten sind in den Hinweisen (Teil B) berücksichtigt.</p> <p>Es sind Vorgartenzonen festgelegt, so dass auf maximal 50% der Länge dieser Vorgartenzone Stellplätze oder Zufahrten zulässig sind. Die übrige Straßenabwicklung stehen der Parkierung zur Verfügung.</p>

<p><b>06</b></p>	<p><b>Telekom</b> Schreiben vom 16.01.2020</p>	
	<p>Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: <a href="https://www.telekom.de/hilfe/bauherren">https://www.telekom.de/hilfe/bauherren</a>.</p> 	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>07</b></p>	<p><b>Netze BW GmbH, Netzplanung</b> Schreiben vom 28.01.2020</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine 0,4- bzw. 20-kV-Versorgungsanlagen.</p> <p>Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>08</b></p>	<p><b>Netze BW GmbH, Externe Planungsverfahren</b> Schreiben vom 24.01.2020</p>	
	<p>Im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Bebauungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>09</b></p>	<p><b>Tiefbauamt</b> Schreiben vom 17.02.2020</p>	
	<p><b>Straße:</b> Die Grundstücke befinden sich nahe einer Hauptverkehrsstraße. Für den Lärmschutz am Grundstück und am geplanten Wohngebäude hat der jeweilige Bauherr/Eigentümer zu sorgen.</p> <p>Möglicherweise werden für die Grundstücke zur Beethovenstraße für einen zukünftig geplanten Ausbau der Beethovenstraße nach Festsetzung des Ausbaquerschnittes Grunderwerb erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Grundstücke an der Beethovenstraße sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p>
	<p><b>Kanal:</b> In der Bruckwiesen- und Beethovenstraße liegt eine Mischwasserkanalisation vor. Auf Grundlage der aktuellen AKPs der Stadt Balingen werden Einleitungsbeschränkungen festgesetzt.</p>	<p>Mangels fehlender Hinweise auf die Einleitungsbeschränkungen wurde in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass im Falle einer Neubebauung, für Niederschlagswasser, soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann, eine Regenwasserretention mit einem maximalen Abfluss von 18 l/s für das Baugebiet vorzusehen ist.</p>



<p><b>10</b></p>	<p><b>Stadtkämmerei</b> Schreiben vom 03.02.2020</p>	<p>Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird nicht erhöht. Der Bebauungsplan gibt ein neues Maß der baulichen Nutzung für eine spätere Neubebauung vor. Die versiegelte Fläche reduziert sich.</p>
<p><b>11</b></p>	<p><b>Amt für öffentliche Ordnung - Straßenverkehrsbehörde</b> Schreiben vom 18.02.2020</p>	<p>Kenntnisnahme Siehe Abwägungsvorschlag zu 05, Polizeipräsidium Reutlingen.</p>
<p><b>12</b></p>	<p><b>terraneTS bw</b> schreiben vom 20.01.2020</p> <p>Im Bereich der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> 	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>13</b></p>	<p><b>TransnetBW GmbH</b> Schreiben vom 17.02.2020</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>14</b></p>	<p><b>Vodafone BW GmbH</b> Schreiben vom 12.02.2020</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Balingen, 07.09.2020  
Sabine Stengel