

**ANLAGE 1 zur Vorlage 2020 / 372 - Entwurf Abwägungsvorschlag / Abwägungsprotokoll**
**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Bruckwiesen, Änderung Flst.Nrn. 4286, 4286/3, 4287/3, 4287/4, 4289/6, 4289/1", Balingen-Dürrwangen**

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.10.2020 bis 20.11.2020

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
<b>01</b>	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Schreiben vom 15.10.2020	
	<b>Belange des Hochwasserschutzes</b>  Die getroffene Abwägung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden im Bebauungsplan (Textteil) berücksichtigt.	Kenntnisnahme
<b>02</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Schreiben vom	
	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-00544 vom 20.02.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Die Hinweise zur Geologie und insbesondere die Empfehlung für eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung wurden im Teil B – Hinweise aufgenommen.
<b>03</b>	<b>Regionalverband Neckar-Alb</b> Schreiben vom 04.11.2020	
	Mit Schreiben vom 11.02.2020 haben wir zur o.g. Bebauungsplanänderung Stellung genommen und eine Einzelhandelsregelung zur Verhinderung einer Agglomeration gefordert.  Im nun vorliegenden Entwurf sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Somit ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken mehr.  Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	Kenntnisnahme
<b>04</b>	<b>Landratsamt Zollernalbkreis</b> Schreiben vom 20.11.2020	
<b>04/1</b>	<b><u>Wasser- und Bodenschutz</u></b>  <b>Bodenschutz (vorsorgender)</b> (Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung)  Der Hinweis aus der 1. Anhörung vom 13.01.2020 bleibt unverändert bestehen: Das Flst.Nr. 4286 ist im Altlastenkataster als Altstandort	Kenntnisnahme  Der Hinweis auf mögliche Altlasten aus der früheren Nutzung des Grundstücks als Möbelfabrik wurde im Teil B – Hinweise aufgenommen.

	<p>„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><b>Oberirdische Gewässer</b> (HWGK/ÜSG, GEP, Hangwasser, Gewässerrandstreifen, naturnahe Gewässerentwicklung)</p> <p>Die Hinweise der 1. Anhörung vom 17.01.2020 wurden in der Abwägung berücksichtigt. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde kommt die Überflutung nicht aus der Eyach sondern ist ursächlich aus dem Rückstau an hydraulischen Engstellen hervorgerufen (Brückenquerschnitt und verdolter Rappentalbach). Im Rahmen einer anlassbezogenen Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte kann bei Umsetzung von Maßnahmen bspw. Rückhalt in der Fläche oder Aufweitung des Abflussquerschnitts eine neue hydraulische Überrechnung des betroffenen Gebiets erzielt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise wurden im Textteil B unter Pkt. 2 sowie in der Begründung unter 5.1. Die ergänzenden hinweise, die über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinausgreifen wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine hydraulische Neuberechnung greift räumlich weit über die vorliegende, kleinflächige Bebauungsplanänderung hinaus. Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner Verschlechterung der örtlichen Situation.</p>
	<p><b>Abwasserbeseitigung</b></p> <p>Der Mischwasserkanal sollte für die angeschlossene Fläche ausgelegt sein. Die Dimensionierung und die Kapazität des Kanals können bei der Stadt Balingen abgefragt werden. Die Vorgabe einer Retentionszisterne zur möglichen Brauchwassernutzung und gedrosselten Ableitung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.</p> <p>Hinweis: Eine Überprüfung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann, sollte vorgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Teil C – Örtliche Bauvorschriften ist unter Nr. 6 festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anschluss an den Mischwasserkanal</li> <li>2. Bei neu errichteten Gebäuden ist eine Einleitungsbeschränkung auf 18 ltr/sec festgesetzt.</li> <li>3. Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen, soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Zur Zurückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignet Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen.</li> </ol>
<p>04/2</p>	<p><b>Natur- und Denkmalschutz</b></p> <p>Auf dem Plangebiet befinden sich aktuell noch drei gewerblich genutzte Hallen, von denen zwei in selbstgenutztes Wohnen umgebaut werden sollen. Der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich setzt ein Gewerbegebiet fest. Für die Wohnnutzung ist demnach eine Änderung der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet erforderlich.</p> <p>Die Planung ist mit dem Flächennutzungsplan konform, der das Plangebiet als Mischgebiet darstellt.</p> <p>Regionale Grünzüge oder landwirtschaftliche Vorrangflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Damit widerspricht das Vorhaben nicht der übergeordneten Regionalplanung.</p> <p>Von einem Umweltbericht und einer formellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird abgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><b>Schutzgebiete und Biotope</b> Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Landschaftsbild</b> Eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist unwahrscheinlich, da laut Planunterlagen nur die bestehende Gebäudehülle umgebaut wird, die überbaute Fläche nimmt sogar eher ab.</p> <p>Die geplante Bebauung wird dazu führen, dass die wenigen noch vorhandenen Baum- und Strauchbestände weitgehend gerodet werden. Nach Möglichkeit sollte versucht werden, zumindest die am Rand liegenden Bäume und Hecken zu erhalten.</p>	<p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Gebietsausweisung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet vollzogen. Derzeit ist die Umnutzung von 2 der 3 gewerblichen in „Wohnen vorgesehen“</p> <p>Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Baufensters und die Definition des Maßes der Bauweisen die Voraussetzung für eine geordnete Neubebauung.</p> <p>Die umfangreichen Pflanzgebote und die Begrünung der sonstigen privaten Grundstückflächen führt nicht notwendigerweise zu einer Rodung der vorhandenen Strauch- und Baumbestände. Dies trifft auch im Fall der Umnutzung der vorhandenen Gebäude zu.</p> <p>Im Gegensatz zu der vorliegenden Stellungnahme wird die zukünftig mögliche Neubebauung zu einer Reduzierung der Überbauung führen. (Teil A Nr 7 ff). Die vorhandenen Strauch- und Baumbestände sind Teil des Pflanzgebots an der süd-, öst- und westlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>In der Begründung ist unter Pkt. 6.5 ausgeführt:</p> <p>Um eine angemessene, qualitätsvolle Durchgrünung des Baugebietes zu unterstützen, werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung getroffen: Die mit dem Pflanzgebot-1 belegte Vorgartenzone ist zu mindestens 40 % als Pflanzfläche mit Bäumen, Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist pro angefangene 15 m grundstücksbezogen mindestens ein heimischer, mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Kapitel B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen. Auf maximal 50 % der Länge dieser Vorgartenzone sind Stellplätze zulässig. Die Nutzung der Vorgartenfläche als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.</p> <p>Zur allgemeinen Durchgrünung der Freiflächen sind die als Pflanzgebot-2 „PFG-2“ gekennzeichneten Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum sowie drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.</p> <p>Zur grünordnerischen Einbindung und räumlichen Abschirmung zwischen den Nachbargrundstücken ist im Bereich der als Pflanzgebot-3 „PFG-3“ gekennzeichneten Fläche die Pflanzung einer geschnittenen Hecke festgesetzt. Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstel-</p>

	<p>lung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen.</p>
<p><b>Artenschutz</b> Nachdem seit dem 17.11.2020 auch dem LRA eine artenschutzfachliche Einschätzung vorliegt, kann nun eine abschließende Stellungnahme zur Thematik Artenschutz abgegeben werden.</p> <p>Wir teilen die Auffassung des Fachplaners, dass nach Auswertung der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Bebauungsplanänderung Balingen-Frommern „Bruckwiesen“ im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen. Zu nennen sind hierbei Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.</p> <p>Die daraus resultierenden Einschränkungen hinsichtlich der Bauzeitenbeschränkung sind nachvollziehbar: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab Anfang November erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).</p> <p>Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist nach Meinung der Fachplaner durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Wir gehen davon aus, dass die Maßnahmen über eine Festsetzung bzw. Eintragung im Bebauungsplan formalrechtlich gesichert werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich deshalb für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.</p> <p>Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.</p> <p>Wir regen an, zusätzlich zur Regelung der Bauzeiten im näheren Umfeld an Gehölzen oder an den Fassaden des umgebauten Gebäudes mehrere Fledermauskästen anzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Artenschutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Teil B unter Punkt 1 entsprechend der Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgenommen. <b>aufgenommen.</b></p>
<p><b>Hinweise:</b> Angeregt wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch und § 74 der Landesbauordnung die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) zu regeln:</p> <p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</p>	<p>Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A unter Pkt. 5; 6; und 7 definiert. Im Teil B sind Hinweise zum Bodenschutz und umfangreiche Pflanzlisten enthalten. In Teil C, Örtliche Bauvorschriften ist festgelegt, dass Flachdächer bis 10° Neigung extensiv zu begrünen sind.</p>

	<p><b>Maßnahmen zum Bodenschutz</b></p> <p>1. Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).</p> <p>2. Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen.</p> <p>3. Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</p> <p>5. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.</p> <p>6. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 bis ...) zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt (Nr. 7.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p>Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist im Bebauungsplan bereits geregelt (Nr. 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Von einer verbindlichen Vorgabe der Verwendung von Regio-Saatgut wird mangels einer naturschutzfachlichen Rechtsgrundlage/Begründung abgesehen.</p> <p>Zu Nr. 3 bis 6 Die Belange sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Teil A Pkt. 7.4 bereits berücksichtigt und in der Begrünung unter Pkt 6.5 ausführlich dargelegt. Siehe vorstehende Stellungnahme zum Landschaftsbild.</p>
	<p><b>Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung</b> Angeregt wird die Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtung.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan bereits enthalten (Nr. 7.6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).</p>
<p><b>05</b></p>	<p><b>Netze BW GmbH, Netzplanung Süd</b> Schreiben vom 17.11.2020</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir keine Versorgungseinrichtungen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist deshalb nicht erforderlich. Die Versorgung im Plangebiet wird von der Stadtwerke Balingen, Wasserwiesen 37, 72336 Balingen durchgeführt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

06	<b>Stadtwerke Balingen</b> Schreiben vom 17.11.2020	
	Es bestehen seitens der Stadtwerke Balingen keine Einwände. Die Versorgung wird im Zuge der Bebauung erfolgen.	Kenntnisnahme
07	<b>Tiefbauamt</b> Schreiben vom 18.11.2020	
	Straße: Anm.: Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 17.02.2020 wurde in Abwägungsprotokoll übernommen. Keine weiteren Punkte.  Kanal: Anm.: Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 17.02.2020 wurde in Abwägungsprotokoll übernommen. Keine weiteren Punkte.	Kenntnisnahme
08	<b>Amt für öffentliche Ordnung – Verkehrsbehörde</b> Schreiben vom 16.11.2020	
	<p>Nach Anhörung des Polizeipräsidiums Reutlingen bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde grundsätzlich keine Bedenken. Es ergeben sich lediglich folgende Hinweise:</p> <p>Es ist zu beachten, dass durch die geforderte Bepflanzung mit Bäumen im Stellplatzbereich keine Sichtbehinderungen (auch langfristig) entstehen dürfen.</p> <p>Da aufgrund der benachbarten Feuerwache keine Parkplätze auf der Fahrbahn zur Verfügung stehen, sollten auf dem Grundstück je Wohneinheit zwei Stellplätze vorgegeben werden.</p> <p>Bei Verwendung von angestrahlten Werbeanlagen ist die Beleuchtung so auszurichten, dass der Verkehr (auch Fußgänger) hierdurch nicht geblendet wird. Ferner soll Werbung zu keiner Ablenkung des Verkehrs führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf frei zu haltende Sichtfelder ist in Kap. B Nr. 4 berücksichtigt.</p> <p>Die Belange sind berücksichtigt. In den örtlichen Bauvorschriften ist eine erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> (mind. 1,5 Stp.) und für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> (mind. 2,0 Stp.) festgesetzt. Diese Festsetzungen übertreffen die Vorgaben der Landesbauordnung § 37. Im Bedarfsfall sind ordnungsrechtliche Maßnahmen vorzunehmen.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen wurde der Anregung entsprechend präzisiert (Kap. C Nr 2).</p>

Balingen, 18.12.2020  
 S. Stengel