

ANLAGE 1 zur Vorlage - Abwägungsvorschlag

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stollenau/Römerstraße“ in Balingen- Weilstetten

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 14.10.2016 bis 14.11.2016 gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss „Stollenau/Römerstraße“ und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung umfasste den nördlichen Teilbereich ‚Stollenau‘ sowie den südlichen Teilbereich zur Römerstraße. Für den südlichen Bereich liegt derzeit keine konkrete Planung und Zielsetzung vor, so dass dieses Areal mangels städtebaulicher Erfordernis aktuell nicht weiter überplant wird. Auf der Grundlage der Erschließungsplanung wurde das Plangebiet im Kreuzungsbereich Stollenau/Schulstraße erweitert.

Für den nördlichen Teilbereich wird das Bebauungsplanverfahren „Stollenau“ nun weitergeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beziehen sich teilweise auf das gesamte Plangebiet entsprechend dem Aufstellungsbeschluss.

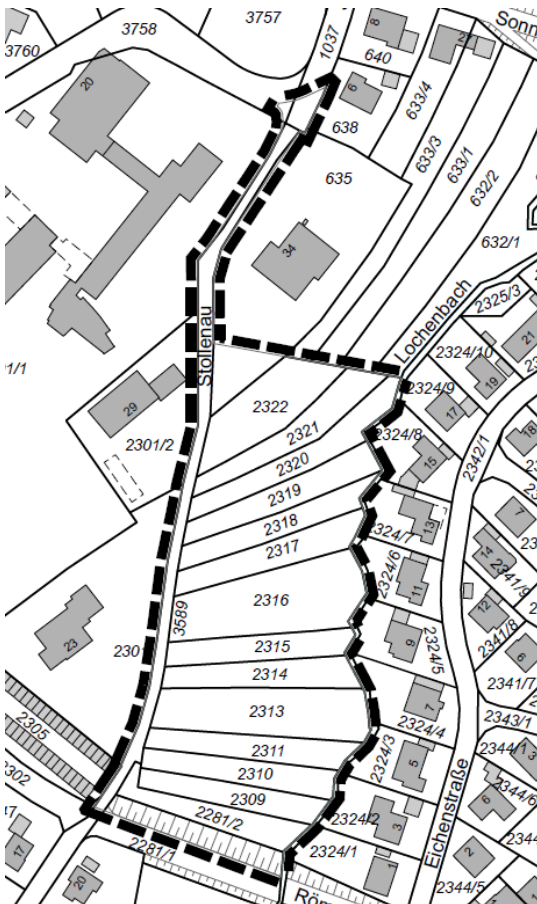


Abb. 1: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2016

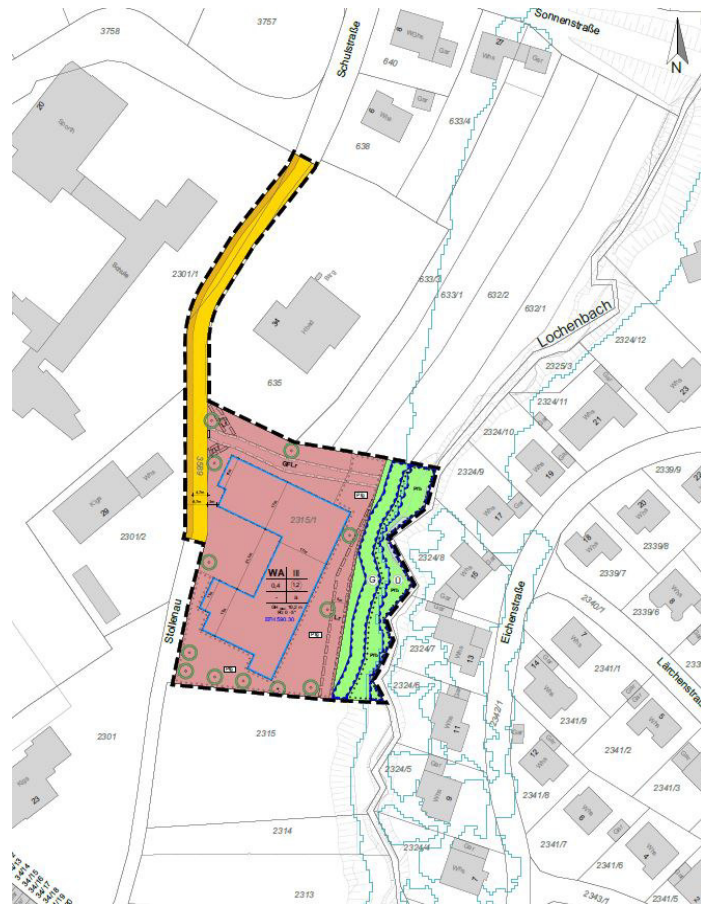


Abb. 2: Nördlicher Teilbereich „Stollenau“

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 17.11.2016	
01/1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Berücksichtigung Die Anregungen werden im Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.
01/2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Keine	
01/3	Hinweise, Anregungen oder Bedenken <i>Geotechnik</i> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, welche teilweise von Hangschutt unbekannter Mächtigkeit überlagert wird. Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/-tonig-schluffigen Verwitterungsboden ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. <i>Boden</i> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. <i>Mineralische Rohstoffe</i>	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <i>Grundwasser</i> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <i>Bergbau</i> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt. <i>Geotopschutz</i> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 16.11.2016	
	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
03	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 23.11.2016	
03/1	Immissionsschutz/ Gewerbeaufsicht Keine Bedenken	Kenntnisnahme
03/2	Haupt-, Kultur- und Schulamt Keine Bedenken. Es wird jedoch angeregt, auch das Staatliche Schulamt, Lautlinger Str. 147-149, 72458 Albstadt, am Verfahren zu beteiligen.	Berücksichtigung Das Staatliche Schulamt wird im Rahmen der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
03/3	Landwirtschaftliche Belange Keine Bedenken. Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets sind mit dem Landwirtschaftsamt im Vorfeld abzusprechen.	Nach dem Ergebnis der Bestands- und Konfliktanalyse des Grünordnungsplans sind keine Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Landwirtschaftsflächen erforderlich (GOP, Stand 28.08.2019).
03/4	Forstwesen Keine forstlichen Belange berührt	Kenntnisnahme
03/5	Brandschutz Keine Bedenken, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.	Kenntnisnahme
	<i>Nebenbestimmungen</i> 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	Kenntnisnahme Die Umsetzung der Vorgaben des Brandschutzes und die brandschutzrechtliche Prüfung sind in der Regel nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens, da hier in der Regel noch keine konkreten Gebäudeplanungen vorliegen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
03/6	berücksichtigen. 2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. 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. 4. 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. 5. 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. Im Bereich des zukünftigen Altenpflegeheims ist ein Überflur-hydrant zu installieren. Abfallwirtschaft Keine Bedenken, wenn -die Tragfähigkeit der Straße 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 Durchfahrstraßen 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.	Im Baugenehmigungsverfahren wurden die Vorgaben des Brandschutzes umfassend geprüft. Entsprechende Nachweise wurden zudem vorgelegt. Berücksichtigung Durch den Ausbau der Straße Stollenau entsprechend den allgemeinen technischen Anforderungen, können Ver- und Entsorgungsfahrzeuge direkt in das Plangebiet einfahren. Im Rahmen der Planungen zum Bau des Alten- und Pflegeheimes soll zudem ein kleiner Betriebshof realisiert werden, welcher auch von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden kann. Alternativ besteht zugleich die Möglichkeit, die Abfälle entsprechend den Vorgaben der

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
03/7	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 Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten. Wasser- und Bodenschutz Oberirdische Gewässer Nach Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich im baurechtlichen Sinne um den Innenbereich. Nach Wassergesetz § 29 Abs. 1 WG besteht ein Gewässerrandstreifen von 5,0 Metern, gemessen ab der Böschungsoberkante zum „Lochenbach“ (Gew. II. Ord.). Die Gebote nach § 29 Abs.2 und Verbote nach §29 Abs.3 WG sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu beachten. Abwasserbeseitigung Das geplante Baugebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet. Es soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist somit nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ nicht erlaubnispflichtig. Es kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da den Unterlagen keine ausreichenden Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung beigelegt sind. Die Art der Grundstücksentwässerung ist zu beschreiben und die Anlagen in einem Plan darzustellen. Folgende Hinweise werden bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Niederschlagswasser sollte dezentral beseitigt werden (§ 1 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser). Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.	Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße, hier die Straße Stollenau, zur Abholung bereizustellen. Kennntnisnahme Berücksichtigung Der Gewässerrandstreifen von 5,0 m sowie die dazugehörigen Vorschriften werden dem Bebauungsplan hinzugefügt. Die HQ-100 und HQ-Extrem-Hochwasserereignisse wurden nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Das Bauvorhaben selbst bzw. das Baufenster liegt weder in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in dem wasserrechtlich vorgegebenen Gewässerrandstreifen zum Lochenbach. Im Baugebiet ist ein Trennsystem vorhanden bzw. eingelegt worden, in das nur das Schmutzwasser eingeleitet wird. Das Regenwasser wird vollständig, mit entsprechenden Rückhalteeinrichtungen zum Hochwasserschutz mittels verzögertem Abfluss, in den Lochenbach eingeleitet. Darüber hinaus ist die Entwässerungsplanung/-genehmigung Teil des Baugenehmigungsverfahrens.
03/8		

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Natur- und Denkmalschutz Auch aus natur- und landschaftsschutzrechtlicher Sicht wird die innerörtliche Nachverdichtung grundsätzlich begrüßt. Im hier überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Der gesamte östliche Rand des überplanten Bereichs wird jedoch durch ein Fließgewässer tangiert, welches zusammen mit der begleitenden Baum- und Strauchvegetation hervorragende Habitateigenschaften bietet. Die überplante Fläche selbst wird extensiv genutzt und ist locker mit Streuobst bestanden. Durch die Planung werden erhebliche umweltrelevante Eingriffe verursacht, da in gut entwickelte und teilweise alte Baum- und Strauchstrukturen eingegriffen werden muss. Es wird angeregt, einen Grünordnungsplan zu erstellen, der die geplante Gestaltung und die Erhaltung von verbleibenden Grünstrukturen und insbesondere von Einzelbäumen regelt. Artenschutz Es wird darauf hingewiesen, dass für dieses Gebiet 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 z.B. hier Fledermäuse und Höhlenbrüter) - wird ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig werden. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik ist zwingend erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen wird vermutet, dass eine Relevanzprüfung nicht ausreichend ist. Wir gehen deshalb davon aus, dass für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz hier eine umfassende faunistische Erhebung erforderlich ist.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die Anregung wurde berücksichtigt und ein Grünordnungsplan erstellt (Stand 28.08.2019, Grünwerk/Ludwigsburg). Im Ergebnis der landschaftsplanerischen Analyse von Bestandsbewertung und Konfliktwirkungen sowie im Kontext der grünordnerischen Maßnahmen liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter vor. Die grünordnerischen Maßnahmen zum Erhalt und zur Gestaltung von Grünstrukturen werden im Bebauungsplan aufgenommen und sind Teil der Baugenehmigung. Berücksichtigung Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde erstellt (SaP, Stand 16.02.2016, Grünwerk/Ludwigsburg). Im Ergebnis können unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan aufgenommen und sind ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart und gesichert.
04	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 21.11.2016	
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
05	Vermögen und Bau Schreiben vom 02.11.2016	
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
06	Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 07.11.2016	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Keine Bedenken Wenn die Straße Stollenau – wie geplant - als „Anliegerweg“ ohne Durchfahrtsfunktion mit einer Breite von 4,50 m ausgeführt werden soll, wird angesichts des sensiblen Umfeldes (Schule, Kindergarten, Pflegeheim, Bad) schon zum jetzigen Zeitpunkt angeregt, keinen weiteren Ausbau bis zur Römerstraße vorzusehen. Vielmehr müssten für den oberen Bereich der Straße baulich die Voraussetzungen geschaffen werden, dass dieses Teilstück alleine Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleibt. Schon der derzeitige Zustand zeigt, dass dies alleine durch Beschilderung nicht zu schaffen ist (siehe Foto). Der angebrachte Pfosten kann nur eine ersatzweise Lösung sein.	Kenntnisnahme Der Ausbau der Straße Stollenau ist zwischenzeitlich erfolgt. Ein weiterer Ausbau der Straße Stollenau bis zur Römerstraße ist derzeit nicht vorgesehen. Durchgangs- oder Schleichwegeverkehr sind entsprechend nicht zu erwarten. Beim Fahrverkehr ist ausschließlich mit einem Ziel- und Quellverkehr durch das Alten- und Pflegeheim bzw. des evang. Kindergartens zu rechnen.
07	Netze BW Schreiben vom 21.11.2016	
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
08	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 16.12.2016	
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universal-dienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Abstimmung ist Sache der Stadtwerke und des Tiefbauamtes und wird regel- und routinemäßig durchgeführt.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.	
09	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Schreiben vom 28.10.2016	
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
10	Unity Media Schreiben vom 01.11.2016	
	Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet.	Kenntnisnahme
11	Stadtwerke Balingen Schreiben vom 23.11.2016	
	Anbei die Versorgungsleitungspläne der Stadtwerke Balingen Die Erschließung wird im Zuge der Bebauung erfolgen. Bei der weiteren Planung sind die Stadtwerke Balingen mit einzubeziehen. Sollte der Bau des Seniorenheimes erfolgen, so ist rechtzeitig vor Baubeginn den Stadtwerken Balingen der Leistungsbedarf mitzuteilen. Inwieweit die Löschwasserversorgung in diesem Gebiet gewährleistet werden kann ist vorab mit Herrn Straubinger der Stadtwerke Balingen abzuklären.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die weitere Abstimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Weitere Abstimmungen erfolgen durch den Bauherrn in Zusammenhang mit der Baumaßnahme.
12	Tiefbauamt Schreiben vom 12.12.2016	
12/1	Von Seiten des Tiefbauamtes wird auf die Stellungnahme des Büro Götzelmann & Partner vom 28.11.2016 verwiesen. Darin wird durch die Ausdehnung der Baugrenzen eine größere Fläche zur Bebauung einbezogen. Da bei den bestehenden Mischwassersammelleitungen entlang dem Lochenbach bereits Überlastungen im Kanalnetz vorhanden sind, ist der Kanal auf einer Länge von ca. 220 m aufzudimensionieren. Weitere Verschärfungen müssen vermieden werden. Der Befestigungsgrad der geplanten Grundstücke reduziert sich auf max. 27%. Eine Dachbegrünung sollte daher gefordert werden. Die Entwässerung der Gebäude muss im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser ist dabei über Rückhaltungen gedrosselt in den Lochenbach einzuleiten. Im Zuge der geplanten Bebauung sowie der Seniorenwohnanlage sind best. Kanalleitungen umzuverlegen oder grunddienstrechtlich abzusichern. Planung und Ausführung ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Der Knotenpunkt Stollenau/Römerstraße ist im	Die Baumaßnahme wurde zwischenzeitlich umgesetzt.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
12/2	Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrbarkeit noch genauer zu untersuchen. Die Straßenplanung und Ausführung ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Um die Zugänglichkeit zur Bewirtschaftung der Kanaltrassen und dem Gewässer „Lochenbach“ zu erhalten ist eine Zuwegung von mind. 5m Breite abgehend von der Straße „Stollenau“ welche am Böschungsfuß parallel zur Römerstraße verläuft vorzusehen. Im Weiteren ist diese entlang dem Lochenbach und der dort verlaufenden Kanaltrasse ebenfalls in der Breite von 5 m vorzusehen. Für eine durchgehende Anfahrbarkeit zur Bewirtschaftung des Lochenbaches und des Abwassersammler wäre der Grunderwerb des angrenzenden Grundstückes, Flst. 632/1 am Lochenbach, anzustreben. Büro Götzelmann & Partner In der Kanalberechnung (AKP) wurden die Bebauung vorgesehenen Flächen in diesem Gebiet wesentlich geringer angesetzt. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche (ohne Grünfläche) beträgt nun $0,37 + 0,5 = 0,87$ ha. In der Kanalberechnung wurden 0,43 ha mit einem Befestigungsgrad von 56% angesetzt ($Q=0,43 \text{ ha} \times 0,56 \times 130 \text{ l/s} \cdot \text{ha} = 31,3 \text{ l/s}$). Wird nun eine größere Fläche bebaut, so muss der Befestigungsgrad entsprechend geringer sein, um den Kanal nicht zu überbelasten bzw. die Einleitungsmenge von 31 l/s aus dem Gebiet nicht zu überschreiten. Bei einer bebauten Fläche von 0,87 ha müssten daher ein Befestigungsgrad von max. 27% eingehalten werden. Die Einleitungsmenge von 31 l/s ist somit als Einleitungsbeschränkung vorzugeben. Ist dies aus baulichen Gründen nicht möglich, so muss eine Neu-berechnung des Kanalnetzes unter Berücksichtigung der neuen Gegebenheiten durchgeführt werden. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass bereits mit der im AKP vorgesehenen Bebauung Überlastungen im Kanalnetz vorhanden sind. So ist der Kanal entlang des Baches (auf Höhe der betreffenden Grundstücke) auf eine Länge von ca. 220 m aufzudimensionieren.	Die Stellungnahme des Tiefbauamtes/Büro Götzelmann & Partner ist durch die Kanal- und Tiefbaumaumaßnahme im Jahr 2020 überholt bzw. berücksichtigt.
13	Stadtkämmerei –Abgabenwesen- Schreiben vom 27.10.2016	
	Die Straße bzw. der Weg Stollenau ist in diesem Bereich bisher nicht überplant. Eine Erschließungsbeitragspflicht konnte nicht entstehen. Mit der erstmaligen Überplanung und dementsprechendem Ausbau entstehen erstmals Erschließungsbeiträge. Beitragspflichtig sind, neben der neu zu überplanenden Fläche	Die Straße Stollenau wurde zwischenzeitlich teilweise ausgebaut. Der Ausbaustandard wird planungsrechtlich im Bebauungsplanentwurf festgelegt.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	östliches des Weges, auch die städtischen Grundstücke Grauenstein 20 (Schule), Stollenau 23 (Kindergarten) und Stollenau 34 (Hallenbad). Ebenfalls heranzuziehen sind die Grundstücke Stollenau 29 und das Garagengrundstück Römerstraße.	
14	Amt für Familie, Bildung und Vereine Schreiben vom 11.11.2016	
	Keine Stellungnahme erforderlich-	Kenntnisnahme
15	Fachstelle für Altersfragen Schreiben vom 21.11.2016	
	Von unserer Seite aus ist die Errichtung eines Pflegeheimes mit zeitgemäßem Pflegekonzept in Weilstetten zu begrüßen. Bedarf nach Pflegeplätzen ist vorhanden. Für die Grundstücke zur Wohnbebauung im Anschluß des Pflegeheimes halten wir es für wichtig, dass die Stadt Einfluß darauf nimmt, die künftigen Wohnungen und das Wohnumfeld barrierearm zur entwickeln. Begründung: Wir haben in Balingen zu wenig barrierearme geschweige denn barrierefreie Wohnungen. Dies erleben wir täglich in Beratungen mit Angehörigen von pflegebedürftigen Menschen. Oft wird eine Unterbringung in einem Pflegeheim vorzeitig notwendig nur weil die eigene Wohnung mit ihren Einschränkungen in der Bewegungsfreiheit die Pflege daheim verhindert. Barrierearme Wohnungen sind auch für junge Familien bei deren Lebensführung hilfreich und sollten eigentlich grundsätzlich angestrebt werden. Barrierearme Wohnungen auf Stollenau in Verbindung mit einem Pflegekonzept das mit dem Wohnquartier korrespondieren möchte könnten langfristig auch zur Entlastung der Nachfrage nach Pflegeplätzen beitragen.	Berücksichtigung. Die Errichtung von barrierearmen Wohnungen, die in Verbindung mit dem Pflegekonzept stehen, ist derzeit nicht vorgesehen. Das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Teilbereich zur Römerstraße wird derzeit nicht weitergeführt.
16	Amt für öffentliche Ordnung Schreiben vom 10.11.2016	
	Keine Bedenken seitens der Verkehrsbehörde. Auf die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Tuttlingen wird verwiesen.	Kenntnisnahme
17	Evangelische Kirchengemeinde Weilstetten Schreiben vom 11.11.2016 und 25.11.2016	

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	1. Zu der Baumaßnahme haben wir folgende Fragen: Zugang zum Baugrundstück während der Bauphase und danach; erfolgt die von Nord oder von Süden der Stollenaustraße? Bleibt verkehrsberuhigte Zone? Ist ein Fahrweg und ein zusätzlicher „Kinderfußweg“ angedacht? Werden wir in die Planung der Verkehrsführung mit einbezogen? Ist eine Cafeteria mit eingeplant für die Begegnung von Alt und Jung? 2. Wir fügen noch folgenden Punkt nach, nachdem sich der Kirchengemeinderat von Weilstetten ebenfalls mit dieser Thematik auseinandergesetzt hat: Wir schlagen vor, dass der bisherige Fußweg Stollenua weiter verkehrsberuhigt bleibt, da die beiden Kindergärten, die Schule und das Schwimmbad als beruhigtes Zentrum anzusehen sind.	Als sicherer Zugang zum evang. Kindergarten wurde inzwischen als vorgezogene Maßnahmen ein eigenständiger Fußweg hergestellt, so dass auch während der anstehenden Baumaßnahmen eine sichere Zuwegung gewährleistet ist. Die Zugänglichkeit von Süden bleibt uneingeschränkt. Baustellenverkehre sollen ausschließlich von Norden über die Schulstraße erfolgen. Der Ausbau der Straße Stollenua bis zur Schulstraße erfolgt im Trennsystem. Hierbei wird für eine sichere Zuwegung zu den Kindergärten und zum Alten- und Pflegeheim ein eigenständiger, straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von 2,0 m hergestellt. Es wurden unterschiedliche Abstimmungen zwischen der Stadt Balingen und der evang. Kirchengemeinde als Betreiber des Kindergartens durchgeführt. Im Bebauungsplanverfahren können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Die generationsübergreifende Begegnung ist jedoch gewünscht. Die verkehrsrechtliche Anordnung selbst ist nicht Sache des Bebauungsplanes. Die Verkehrssicherheit der Angrenzer – Kita-Kinder und Eltern sowie der zukünftigen Alten- und Pflegeheimbewohner ist von oberster Bedeutung und Priorität. Die nunmehr gefundene Erschließungskonzeption wurde im Nachgang der Anregung unter Beteiligung der evang. Kirchengemeinde erarbeitet.
18	Stadtverwaltung Albstadt Schreiben vom 08.11.2016	
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
19	Stadt Geislingen Schreiben vom 02.11.2016	
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
20	Gemeinde Bisingen Schreiben vom 28.10.2016	
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
21	Gemeindeverwaltung Dormettingen Schreiben vom 04.11.2016	
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
22	Evangelische Kirchengemeinde Weilstetten Schreiben vom 19.01.2017	
	Auf Anfrage informierte uns Wolfgang Schneider über die geplante Bebauung der Weilstetter Ortsmitte durch das Seniorenheim. Die Bebauung durch ein kleines Seniorenheim im bestehenden Konzept begrüßen wir sehr und hoffen auch auf Synergieeffekte mit dem Kindergarten und der Schule. Allerdings sehen wir die geplante Zufahrt zum Seniorenheim mehr als kritisch und möchten als Kirchengemeinde Weilstetten hiergegen Einspruch einlegen. Wolfgang Schneider hat uns mitgeteilt, dass die Zufahrt von unten über den Weg von Schwimmbad, Schule und Kindergarten als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen soll. Der Parkplatz ist wohl direkt neben dem Hallenbad geplant. Der Zulieferverkehr würde dann bis zum Haus durchfahren. Der gesamte Besucher- und Lieferverkehr, Paketdienste, Post, Wäscherei, Essensanlieferung, Hol- und Bring- Dienste der Bewohner würde somit durch den Schul- und Kindergartenbereich führen. Wir finden eine solche Lösung in Anbetracht der Schul- und Kindergartenkinder in diesem bisher doch sehr geschützten Bereich nicht gut und sind der Ansicht, dass eine Zufahrt aus dem Bereich der Römerstraße zwar nicht die günstigere aber sicher bessere und zukunftsfähigere Lösung wäre. Wir empfehlen Ihnen, sich selbst noch mal ein Bild der Lage, zu Schul- und Kindergartenabschlusszeiten zu machen, vor allem auch zu Zeiten des gleichzeitig stattfindenden Mittwochsmarktes. Der finanzielle Aspekt der Stadt Balingen ist uns sehr bewusst, allerdings möchten wir uns hier als Kirchengemeinde bewusst gegen die Kosten und für den Schutz der Kinder und deren Rückzugsbereiches positionieren. Auch den CDU Fraktionsvorsitzenden Klaus Hahn haben wir in dieser Sache bereits auf unsere Sicht der Lage angesprochen.	Die Erschließung des Alten- und Pflegeheimes soll weiterhin aus Norden erfolgen. Die Straße Stollenau wurde im Jahr 2020 ausgebaut. Den Belangen der Kinder und Fußgänger wurde durch die Errichtung eines Gehwegs entlang des nördlichen Teils der Straße Stollenau Rechnung getragen. Auf die Ausführungen unter 17 wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	Wir bitten Sie um Prüfung und Stellungnahme.	
23	Öffentlichkeit/Stellungnahme 1 Schreiben vom 21.10.2020	
	Das vorliegende Schreiben ging im Rahmen der Nachbaranhörung und des Widerspruchsverfahrens sowie als Klagebegründung ein und soll zusätzlich im Wege der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren erörtert und behandelt werden, da es teilweise Anregungen zum Bebauungsplan enthält. Das Schreiben ist im Anhang beigelegt. Darauf wird verwiesen.	<u>Bebauungsplanverfahren (Ziffer I.2. des Schreibens):</u> Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2016 eingeleitet, um die Eignung des Standortes für ein Alten- und Pflegeheim weitergehend zu untersuchen und ggf. auch planungsrechtlich zu sichern. Das Verfahren diente zudem der Durchführung einer umfassenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die über eine Nachbaranhörung hinausgeht. Zudem wurde die Erschließungssituation sowie die notwendigen artenschutzrechtlichen, grünordnerischen, wasserrechtlichen und naturräumlichen Vorgaben ermittelt. Auf die Ausführungen in der Gemeinderatsvorlage wird verwiesen. Das Bebauungsplanverfahren wird nun zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für den nördlichen Teilbereich weitergeführt. Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung erstellt, sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange durch den Gemeinderat der Stadt Balingen im Rahmen seiner Planungshoheit und Satzungszuständigkeit. Der südliche Bereich ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, da derzeit keine konkreten Planungen vorliegen. <u>Erschließung (Ziffer II. 2. des Schreibens):</u> Die Klägerin weist im Schreiben vom 21.10.2020 darauf hin, dass das Baugrundstück Flst. Nr. 2315/1 nicht erschlossen sei. Die Erschließung wurde im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Das genehmigte Bauvorhaben entspricht der gesetzlichen Vorgabe des § 4 Abs. 1 LBO, wonach Gebäude in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen müssen. Das Baugrundstück liegt unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche „Stollenau“,

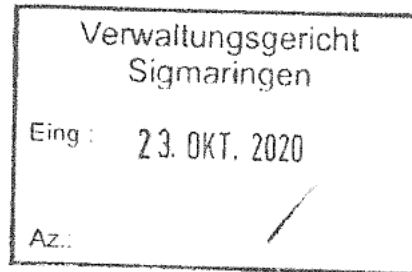
Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		welche im Bereich des zur Ausführung vorgesehenen Gebäudes nach deren Ausbau im Jahr 2020 nun eine Fahrbahnbreite von ca. 4.40 m zuzüglich eines 2.0 m breiten Gehweges und eines Sicherheitsstreifens von 0.25 m aufweist und bereits bislang die ausreichende Erschließung der beiden Kindergärten „Stollenau 23“ und „Stollenau 29“ sicherstellt. Die Feuerwehr konnte bereits in der Vergangenheit im Brandfall das Baugrundstück beidseits sowie rechtlich und tatsächlich uneingeschränkt mit Feuerwehrfahrzeugen anfahren. Die Zufahrt über die Straße „Stollenau“ erfüllte bereits vor dem Ausbau sowie auch danach den notwendigen Ausbaustand im Sinne von § 4 Abs. 1 LBO. Der Ausbaustandard der Straße Stollenau wird planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Die Straße Stollenau wurde im Jahr 2020 ausgebaut. Den Belangen von Kindern und Fußgängern sowie der Verkehrssicherheit wurde durch die Herstellung eines Gehwegs entlang des nördlichen Teils der Straße Stollenau besonders Rechnung getragen. <u>Planungsrechtliche Zulässigkeit (Ziffer II. 3. des Schreibens):</u> Das Bauvorhaben wurde auf der Grundlage von § 34 BauGB nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich genehmigt. Um Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu schaffen und insbesondere auch eine Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange durch den Gemeinderat zu gewährleisten wird das Bebauungsplanverfahren nun für den nördlichen Teilbereich weitergeführt. Die Überplanung des Bereichs in Form eines Bebauungsplanverfahrens entspricht auch dem Wunsch der Anlieger der Eichenstraße. Zukünftig wird der rechtskräftige Bebauungsplan die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Neubauvorhaben bilden. Maßgeblich ist § 30 Baugesetzbuch. Maß der baulichen Nutzung: Auf die Ausführungen in der Vorlage und in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (Zahl der Vollgeschosse) bestimmt. Orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze, wird im Allgemeinen Wohngebiet, die GRZ mit 0,4 sowie die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine bedarfsorientierte und unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der geplanten Nutzung. Die Umgebungsbebauung ist durch großflächige Bebauungen und Kubaturen sowie eher weitläufige Freiflächen geprägt. Maßgeblich ist die Bebauung im Bereich Grauenstein, mit Nahversorgungszentrum und Schwerpunkt für öffentliche (Gemeindebedarfs-)Einrichtungen. Städtebaulich in die Betrachtung einbezogen wurden die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsläche dargestellten Gebäude, also das Schulgebäude „Grauenstein 20“, das Hallenbad „Stollenau 34“, das Kindergartengebäude „Stollenau 23“, das Kindergartengebäude „Stollenau 29“ sowie weiterhin das evangelische Gemeindehaus „Römerstraße 19“. Auch die Hochhäuser „Römerstraße 33“ und „Römerstraße 35“ sowie das Gebäude „Sonnenstraße 19“ befinden sich im weiteren Umfeld, wenngleich nicht für die Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB relevant. <u>Hochwasserschutz (Ziffer II. 5 des Schreibens):</u> Das Bauvorhaben liegt weder in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in dem wasserrechtlich vorgegebenen Gewässerrandstreifen zum Lochenbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht östlich des geplanten Bauvorhabens aus ökologischen und wasserrechtlichen Gründen auch den Lochenbach ein, um Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu schaffen. Der innerörtliche Grünzug bleibt entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes bestehen. Nachrichtlich werden der Gewässerrandstreifen von 5,0 m sowie die Darstellungen zum HQ-100 und

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
		HQ-Extrem im Bebauungsplan vermerkt. <u>Verletzung des Rücksichtnahmegebots (Ziffer II. 8. des Schreibens)</u> Mit der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes soll der große Bedarf nach Wohnungen und Pflegeeinrichtungen, insbesondere innerorts, gedeckt werden. Durch den Bebauungsplan wird der bestehende Ortsteil fortentwickelt und an aktuelle Bedürfnisse angepasst. Durch die zentrale Lage des Plangebiets ist das Bauvorhaben sehr gut an den bereits vorhandenen Siedlungskern angebunden. Ferner eignet sich die Fläche aufgrund seiner Größe sowie der bereits vorhandenen Erschließung und Lage ideal für ein Bauvorhaben dieser Dimension. In unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsanbieter und sportliche Einrichtungen, Schulen, Kindergärten sowie Wohnbebauung. Mit dem Bauvorhaben kann die Realisierung eines nachhaltigen generationsübergreifenden Quartiers im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum unterstützt werden Die Belange und Interessen der Anwohner der Eichenstraße hinsichtlich der Bebauung, der geplanten Kubatur und der Nutzung des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Stollenau werden im öffentlichen Interesse und unter besonderer Würdigung und Gewichtung der Nachfrage nach Altenwohn- und Pflegeheimen in zentraler Lage sowie den generationsübergreifenden Wohnbedürfnissen zurückgestellt.

S. Stengel

vorab per Fax: 07571 1821333
Verwaltungsgericht Sigmaringen
Karlstraße 13
72488 Sigmaringen



AKTENZEICHEN

SEKRETARIAT

DURCHWAHL

E-MAIL

DATUM

21.10.2020

In der Verwaltungsrechtssache

./. Stadt Balingen

wegen Anfechtung einer Baugenehmigung

wird die Klage wie folgt begründet:

Die angefochtenen Verfügungen sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten. Im Einzelnen ist dazu Folgendes anzumerken:

I.

1. Die Klägerin ist (Mit-) Eigentümerin des mit einem [REDACTED] [REDACTED] das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst. Nr. 2315/1, Balingen-Weilstetten, liegt westlich dieses Grundstücks. Das Grundstück der Klägerin selbst wie auch die nördlich, östlich und südlich an deren Grundstück angrenzenden Grundstücke, insbesondere entlang der Eichenstraße, liegen planungsrechtlich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 34 BauGB, wobei sämtliche in diesem Bereich liegenden Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind, die 1- bis 2-geschossige Bauweise aufweisen.

Beweis: Augenschein

2. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst. Nr. 2315/1, Balingen-Weilstetten befand sich zumindest zum Zeitpunkt des genehmigungsrechtlichen Verwaltungsverfahrens – ob auch noch derzeit, ist unbekannt – im Eigentum der Beklagten. Deren (ursprünglich) politischer Wille war offensichtlich dahingehend ausgerichtet, dass das nach klägerischer Auffassung offensichtlich dem Außenbereich i. S. des § 35 BauGB zuzuordnende geplante Baugrundstück wie auch Nachbargrundstücke, insgesamt Grundstücke in einer Größe von ca. 1,6 ha, mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Dementsprechend hat die Beklagte im Jahre 2016 einen entsprechenden Bebauungsplanaufstellungsbeschluss gefasst, begründet mit der geplanten Bebauung des ca. 1,6 ha großen, im Eigentum der Beklagten stehenden Plangebiets mit einem 2-stöckigen Pflegeheim mit ca. 50 Betten. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde – warum auch immer – nicht fortgeführt.
3. Stattdessen hat die Beklagte offenbar der Beigeladenen das Grundstück Flst. Nr. 2315/1, Balingen-Weilstetten mit der Zusage der Erteilung einer Baugenehmigung zum Kauf angeboten. Dies für ein Vorhaben, das abweichend von dem 2016 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren nicht nur eine 2-stöckige Bebauung mit insgesamt 50 Zimmern vorsah/vorsieht, sondern eine 3- bis 4-stöckige, ca. 54 m lange und 35 m breite Bebauung, westlich und parallel zum Grundstück der Klägerin.

4. Mit Schreiben vom 13.6.2019 hat die Klägerin fristgemäß Einwendungen gegen dieses Vorhaben erhoben.
5. Die Beklagte hat diese Einwendungen abgewiesen und unter dem 30.10.2019, zugegangen am 11.11.2019, die streitgegenständliche Baugenehmigung erteilt.
6. Dagegen wurde unter dem 5.12.2019 Widerspruch erhoben, der unter dem 16.3.2020 und 12.6.2020 im Einzelnen begründet wurde.
7. Mit Widerspruchsbescheid vom 13.8.2020 wurde seitens des Regierungspräsidiums Tübingen der Widerspruch kostenpflichtig abgewiesen.

II.

Rechtliche Würdigung

1. Die Rechtswidrigkeit der angefochtenen Entscheidungen ergibt sich zunächst aus einer Unzuständigkeit der Beklagten für die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

Entgegen den diesbezüglichen Ausführungen im Ausgangsbescheid sowie im Widerspruchsbescheid ist unter Berücksichtigung der Regelung des § 48 Abs. 2 LBO davon auszugehen, dass im konkreten Fall die Beklagte aufgrund auf der Hand liegender Interessenkollisionen das Genehmigungsverfahren an die in diesem Fall zuständige Behörde hätte abgeben müssen und die Beklagte selbst nicht zur sachlichen Entscheidung befugt war. Wie den Verfahrensakten zu entnehmen, war/ist die Beklagte Eigentümerin des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks und wurde die Zahlung des Grundstückskaufpreises seitens der Beigeladenen an die Erteilung der Baugenehmigung geknüpft (Mail vom 22.10.2019). Eine solche „Verquickung“ von Genehmigungsbehörde und wirtschaftlichem Interesse an der Baugenehmigung ist der Durchführung eines eigenen Bauvorhabens § 48 LBO gleich zu stellen. Dies gilt umso mehr, als dass die Beklagte in diesem Zusammenhang (erst) derzeit die zum Zeitpunkt

der Erteilung der Genehmigung nicht vorhandene und für eine rechtmäßige Baugenehmigung sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich erforderliche Erschließung herstellt.

Dementsprechend ist von einer Anwendung des § 48 LBO auszugehen mit dem Ergebnis, dass die angefochtene Baugenehmigung bereits mangels Zuständigkeit der Genehmigungsbehörde aufzuheben ist.

2. Darüber hinaus ist die angefochtene Baugenehmigung bereits deshalb rechtswidrig, weil das Baugrundstück entgegen den planungsrechtlichen Vorgaben der §§ 30 ff BauGB sowie der bauordnungsrechtlichen Vorschrift des § 4 Abs. 1 LBO nicht erschlossen ist.

Beweis: Augenschein

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück war/ist ohne ausreichende Erschließung und dementsprechend kein Baugrundstück.

3. Wiederum unabhängig davon ist die erteilte Baugenehmigung deshalb rechtswidrig (und aufzuheben), weil das genehmigte Vorhaben planungsrechtlich unzulässig ist.

Entgegen den Ausführungen der Beklagten im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung wie auch im Zusammenhang mit dem Widerspruchsbescheid ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht nach § 34 BauGB, sondern nach § 35 BauGB zu beurteilen. Für die Anwendung des § 34 BauGB bliebe nur dann Platz, wenn das zur Bebauung geplante Grundstück in einem Bebauungszusammenhang i. S. des § 34 BauGB liegen würde, was nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine

„... tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung“

voraussetzen würde (so etwa BVerwG, Urt. v. 6.11.1968 – 4 C2.66; Urt. v. 1.12.1972 – 4 C6.71; Urt. v. 19.9.1986 – 4 C15.84; Urt. v. 22.6.1990 – 4 C6.87; Urt. v. 16.9.2010 – 4 C7.10).

Betrachtet man nun das zur Bebauung vorgesehene Grundstück, so zeigt schon ein Blick auf den Lageplan, dass dieses wie auch insbesondere die sich südlich anschließenden Grundstücke keinerlei Eindruck einer Geschlossenheit i. S. des § 34 BauGB aufweisen. Vielmehr handelt es sich hier um eine ca. 170 m unbebaute Fläche in Nord-Süd-Richtung, ein Grünzug zwischen Lochenbach und Stollenau, einem nach diesseitiger Ansicht „klassisches“ Außenbereichsgebiet.

Beweis: Entsprechender Lageplan in Fotokopie in Anlage –
K1 –; Augenschein

Der Bebauungszusammenhang endet nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts am letzten Baukörper, im vorliegenden Fall dem letzten Baukörper nördlich des Baugrundstücks. Auch der östlich des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks angrenzende bebaute Bereich, zu dem das Wohnbaugrundstück der Klägerin gehört, vermittelt dabei keinerlei Bebauungszusammenhang.

Beweis: Wie oben.

Dies bereits deshalb, weil der zwischen dieser Wohnbebauung und dem Grundstück der Beklagten/Beteiligten verlaufende Lochenbach ein Geländehindernis darstellt, welches bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich genauso zu beachten ist, wie die im westlichen und südlichen Bereich vorhandenen Erschließungsstraßen (vgl. dazu etwa BVerwG Urt. v. 22.4.1966 – 4 C34.65; Urt. v. 6.11.1968 – 4 C2.66 und 4 C47.68; Urt. v. 12.12.1990 – 4 C40.87; Urt. v. 19.9.2010 – 4 C7.10; Beschl. v. 8.10.2015 – 4 B28.15; VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 18.5.1990 – 5 S2400.89).

Im Übrigen hat die Beklagte für das Grundstück und die sich daran anschließenden unbebauten Grundstücke nicht von ungefähr die Aufstellung eines Bebauungsplans im Jahre 2016 für erforderlich gehalten. Im Zwischenergebnis ist jedenfalls festzuhalten, dass das streitgegenständliche Grundstück als Teil einer ca. 15000 m² großen, in Nord-Süd-Richtung ca. 170 m langen und in Ost-West-Richtung ca. 55 m breiten unbebauten Grundstücksfläche liegt, die ohne Weiteres planungsrechtlich unter § 35 BauGB zu subsumieren ist. Da das Vorhaben zweifelsohne nicht i. S. des § 35 BauGB privilegiert ist und auch öffentliche Belange, etwa die des Naturschutzes gegen

die Zulassung als sonstiges Vorhaben sprechen, ist auch aus diesem Grund die erteilte Baugenehmigung rechtswidrig.

4. Dies gilt im Übrigen selbst dann, wenn man zugunsten der Beklagten die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB beurteilen würde. Insoweit liegt auf der Hand, dass das Vorhaben mit einer Korngröße von ca. 58 m x 40 m, einer Geschossigkeit mit 3 Vollgeschossen (und einem nicht anrechenbaren 4. Geschoss) dementsprechenden Trauf- und Firsthöhen sowie einer Geschossflächenzahl von 1,05 den Umgebungsrahmen sprengt und sich in keinsten Weise vom Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt.

Beweis: Augenschein

5. Wiederum unabhängig davon wird nach wie vor gerügt, dass das Vorhaben auch unter dem Blickwinkel des Hochwasserschutzes, der auch dem Schutz angrenzender Wohngrundstückseigentümer dient, rechtswidrig genehmigt wurde. Wie bereits im Verwaltungsverfahren dargetan, ist den Verfahrensakten nicht zu entnehmen, ob und in welchem Umfang Untersuchungen insbesondere zum 100 jährigen Hochwasser unternommen wurden. Insoweit wird ausdrücklich seitens der Klägerin befürchtet und gerügt, dass durch die geplante Riegelbebauung Eingriffe im Gewässerrandbereich vorgenommen werden, die bei Hochwasser die Gewässer zulasten der angrenzenden Bebauung, also auch und gerade zum Grundstück der Klägerin ableitet.
6. Wiederum unabhängig davon ist die angefochtene Baugenehmigung deshalb rechtswidrig und verletzt die Rechte der Klägerin, weil das der Genehmigung zugrunde liegende Brandschutzkonzept – auch zulasten des klägerischen Grundstücks – fehlerhaft ist.

Die Klägerin hat das der Genehmigung zugrundeliegende Konzept fachlich überprüfen lassen. Dies mit dem Ergebnis, dass der Brandschutz durch dieses Konzept nicht ausreichend gewährleistet ist.

Beweis: Entsprechende Brandschutzanalyse in Fotokopie in
Anlage – K2 –; Sachverständigengutachten

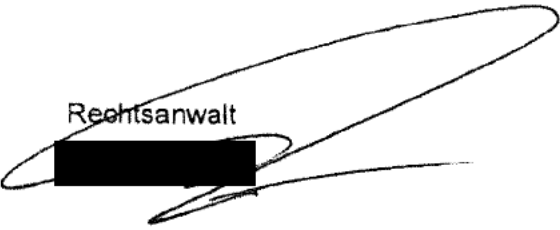
Wie dieser Analyse zu entnehmen, besteht – beispielsweise durch die ungenügende Löschwasserleistung – im Brandfall erhebliche Gefahr, und zwar nicht nur für die besonders schützenswerten zukünftigen Bewohner, sondern auch für die unmittelbare Nachbarschaft, zu der die Klägerin und deren Wohngebäude gehört, wobei insbesondere zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem Wohngebäude der Klägerin um ein Gebäude in Holzständerbauweise handelt.

Wegen nicht ausreichenden Brandschutzes besteht deshalb im Brandfall unmittelbare Gefahr auch für das Eigentum und Leben der Klägerin, weshalb auch aus diesem Grund die angefochtenen Verfügungen aufzuheben sind.

7. Letztlich ist festzuhalten, dass unabhängig von den vorstehenden Ausführungen die Baugenehmigung auch deshalb aufzuheben ist, weil sie gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verstößt und unmittelbar in nicht hinnehmbarer Art und Weise in die Rechte der Klägerin eingreift. Dabei ist neben den Eingriffen durch mangelhaften Brandschutz und Verletzung des Hochwasserschutzes zulasten des klägerischen Eigentums insbesondere zu rügen, dass sich das Vorhaben als rücksichtslos gegenüber der Klägerin darstellt. Auch in Fällen, in denen sich ein Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt, sind die Grundsätze dieser Norm ebenfalls inne wohnenden Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Betrachtet man das geplante Vorhaben, so soll nun unmittelbar westlich des mit einem 1-Familienhaus bebauten Grundstücks der Klägerin nach den genehmigten Plänen ein ca. 58 m langer, 3- bis 4-geschossiger Baukörper entstehen, der zu den vorhandenen 1-Familienhäusern, insbesondere dem der Klägerin, wie ein deren Grundstück einmauernder Riegel wirken würde. Mit einer solchen Riegelwirkung würde in nicht hinnehmbarer Art und Weise in die Eigentumsrechte der Klägerin eingegriffen, weshalb sich das Vorhaben für die angrenzenden Wohnnachbarn als rücksichtslos i. S. der einschlägigen „Nachbarrechtsrechtsprechung“ darstellt.

Nach alledem sind die angefochtenen Verfügungen in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten. Dementsprechend ist antragsgemäß zu entscheiden.

Rechtsanwalt



K 1

LAGEPLAN

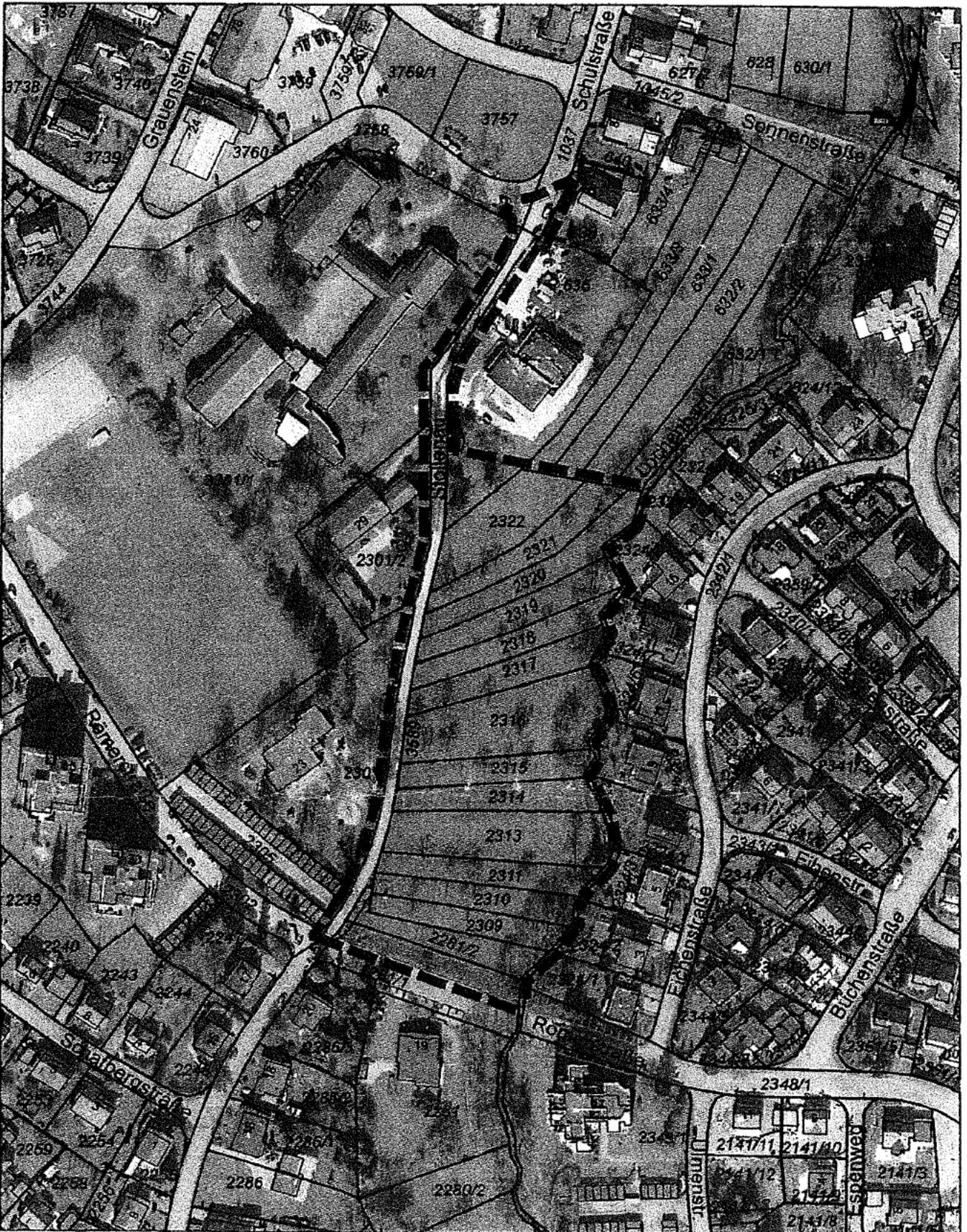
zum Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Stollenau / Römerstraße"



Stadtteil Weilstetten



Von 10.1.2020

K2

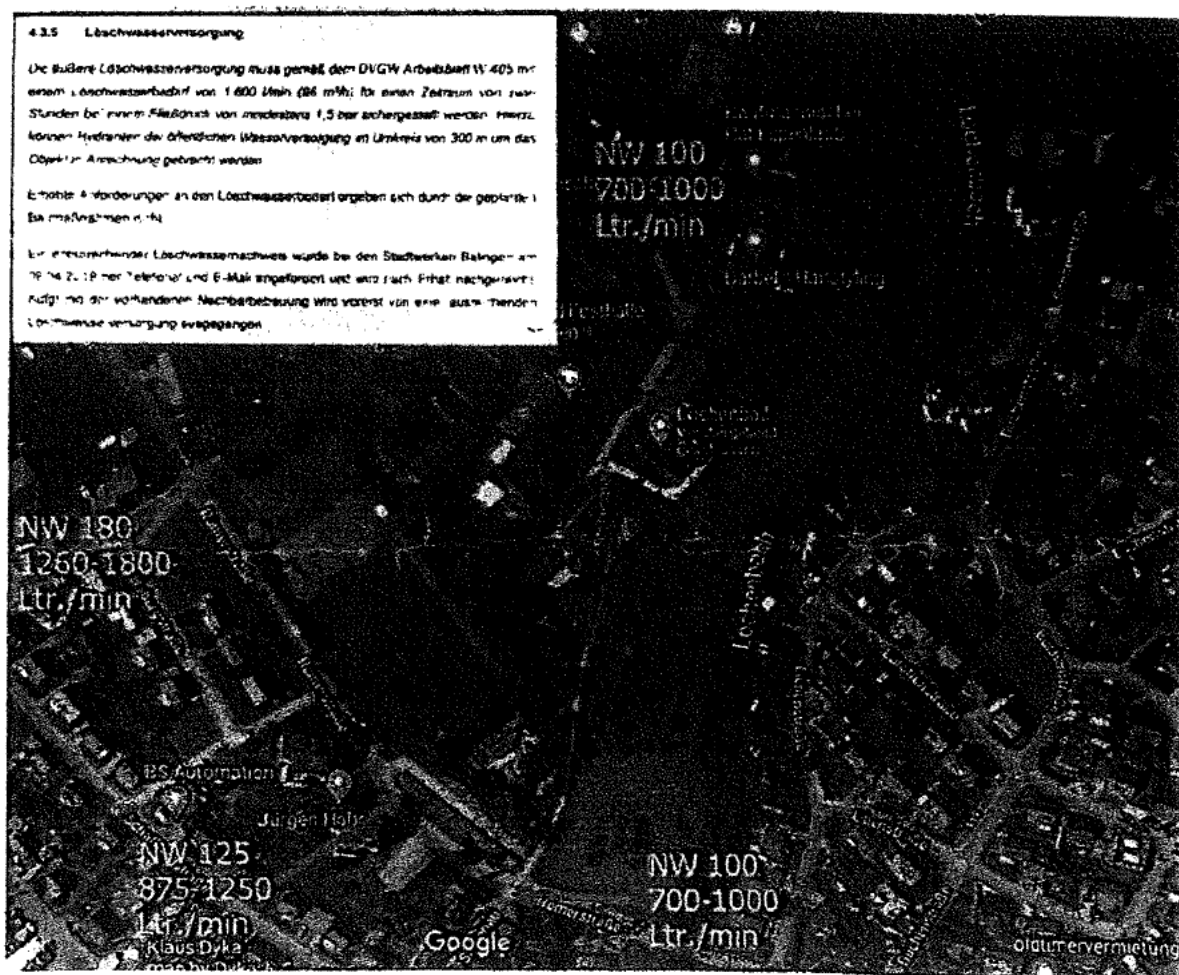
Analyse Brandschutz Pflegeheim Stollena

Neben Fehlern in den Plänen auf die später eingegangen wird haben wir die Zugänglichkeit des Grundstückes im Brandfall erörtert. Hierzu war die Grundlage das DVGW-Arbeitsblatt W400-1:2016-02. Vor allem für die Bereitstellung von Löschwasser ist die DVGW W405(A) zu beachten.

Unter DVGW Arbeitsblatt W405 ist mit einem Löschwasserbedarf von 1.600 l/Min (96m³/h) für einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar sicherzustellen. Hierzu können Hydranten der öffentlichen Wasserversorgung im Umkreis von 300m um das Objekt in Anrechnung gebracht werden. Der entsprechende Löschwassernachweis wurde laut den vorliegenden Unterlagen noch nicht erbracht.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass diese am 09.04.2019 per Telefonat und E-Mail angefordert wurden. Es ist davon auszugehen, dass dieser noch nicht vorliegt, sonst wäre er in den Kopien der Bauakte vorhanden.

Ein weiterer Punkt ist, dass laut DVGW u. a, Hydranten so anzuordnen sind, dass die Wasserentnahme leicht möglich ist. Wir haben nur einen Hydranten gefunden, der die geforderten 1.600l/m erbringen kann, dieser liegt Luftlinie ca. 230m entfernt, innerhalb der Strecke befindet sich der Sportplatz und Gebäude.

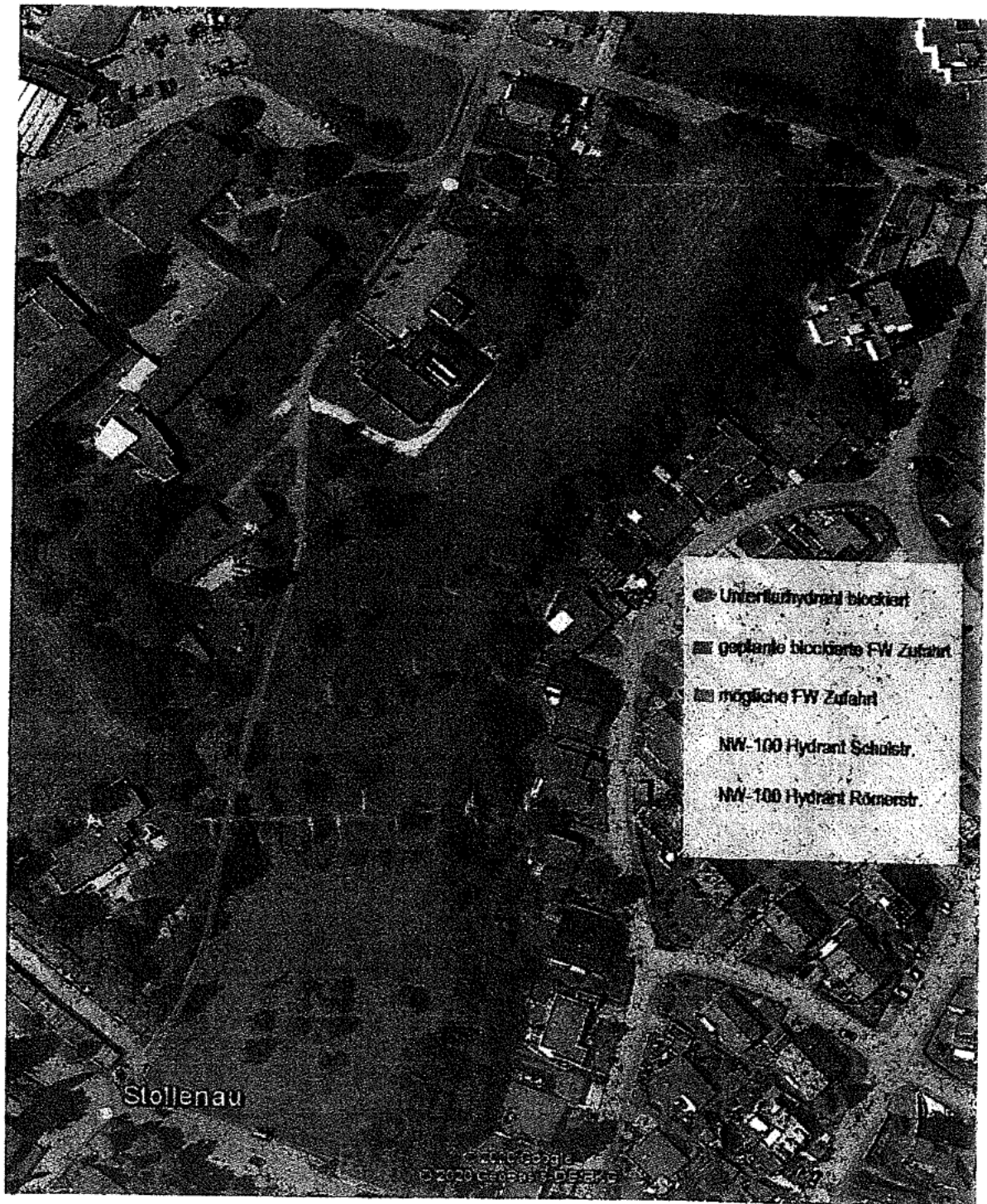


Die DVGW sieht des Weiteren vor:

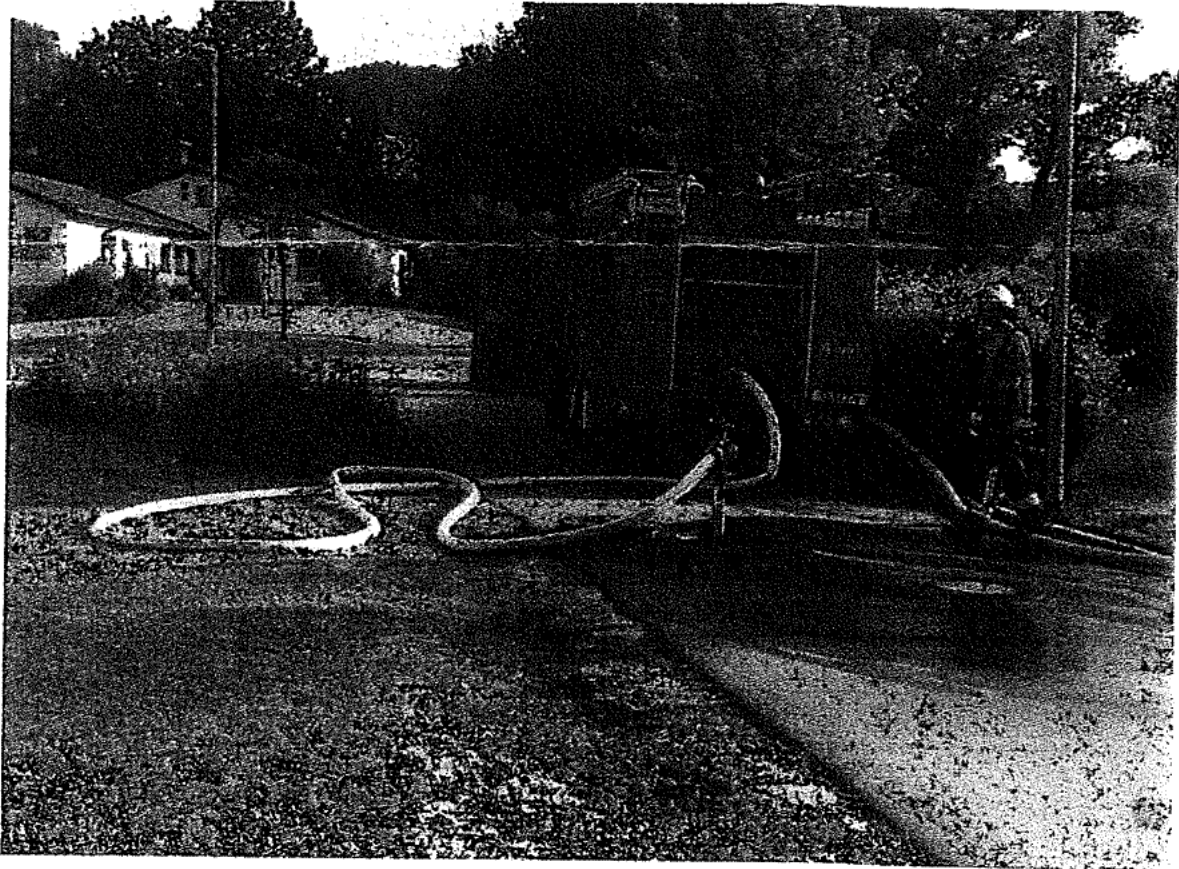
1. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
3. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
4. Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen (Anhang 1).
5. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
6. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
7. Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Muster-Industriebau-Richtlinie.

In den Vorlagen zum Bauantrag, z.B. Brandschutznachweis, sind der Löschwasserbedarf (in l/min) und der Löschwassernachweis für die erste Löschwasserentnahmestelle im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Grundstück) sowie für die gesamte Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 m darzustellen.

Die Hydranten an der Schulstrasse und Römerstraße (im Plan gelb markiert) liegen um die 140-160m Lauflinie entfernt. So kann für die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen nur der Unterflurhydrant beim Schwimmbad Stollenau (rot markiert) verwendet werden, da dieser in Laufrichtung um die 75-100m, je nachdem an welchem Punkt des zukünftigen Gebäude der Löschangriff erfolgen soll, entfernt liegt. Es ist allerdings zu vermuten, dass es sich bei diesem Hydranten um eine Stichleitung handelt, die die geforderte Löschwassermenge alleine nicht erbringen kann.



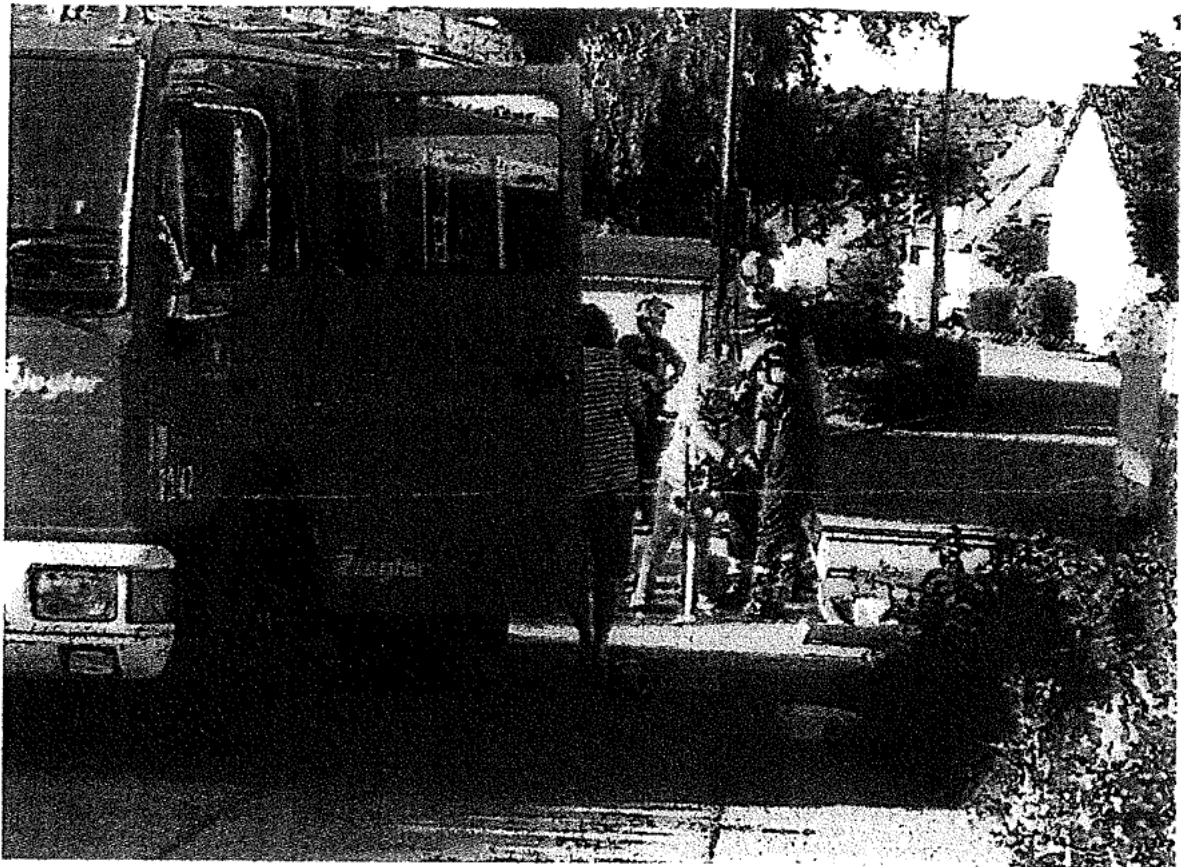
Wird dieser jedoch für den ersten Löschangriff verwendet, versperrt der Unterflurhydrant bereits beim 1. Löschangriff die Rettungszufahrt (blau dargestellt) für alle weitere Rettungsfahrzeuge. Der zu verwendende Hydrant aus der Straße herausragt. Was ein Foto anlässlich einer Übung deutlich zeigt, hier ist jedoch zu beachten, dass es sich hier um das kleine Löschgruppenfahrzeug Florian 10/42 der Weißstetter Feuerwehr handelt.



Eine Rettung kann dann nur über die Zufahrt aus der Römerstraße (grün dargestellt) erfolgen. Ist es geplant über die Zufahrt von der Römerstraße die weitere Brandbekämpfung und die Rettung von Verletzten durchzuführen, ist die VwV Feuerwehrlflächen (Az.: 31-2611.2/90 (GBI 2012 S859) Punkt 6 Befestigung zu beachten.

Hieraus ergibt sich unter 6.1, dass Zu- oder Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr so zu befestigen sind, dass Feuerwehrfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t (Leiterwagen) und einer Achslast von 10t befahren werden können. Es muß lt. 6.2 dafür Sorge getragen werden, dass zusätzlich solche Aufstellflächen einer Flächenpressung von mindestens 800kN/m² standhalten. Es gilt zu bezweifeln, dass diese Zufahrt die Bedingungen erfüllt.

Es ist zu erwarten, dass der Abtransport von Verletzten oder der Abzug von Einsatzfahrzeugen, weder auf dem Weg in Richtung Römerstraße noch in Richtung Schulstrasse erfolgen kann.



Zum einen versperrt der Hydrant am Schwimmbad die Ausfahrt und zum anderen vermutlich weitere Einsatzfahrzeuge die Ausfahrt Richtung Römerstraße. An der breitesten Stelle ist die Straße ca. 4m breit, die Einsatzfahrzeuge haben in der Regel bereits 2,50m Breite. Ein ausweichen auf die Grünfläche ist durch das Gewicht nicht möglich. Bei der Breite wird es unmöglich, dass selbst normalbreite Fahrzeuge aneinander vorbeikommen.

Hierzu die Mail des Ausbaus vom Bauamt Balingen vom 29.01.2020:

„Das Trennsystem ist für den Fußgänger das letztlich verkehrssichere System. Zur weiteren Optimierung beabsichtigt die Stadt Balingen, die zulässige Fahrgeschwindigkeit auf maximal 30 km/h, ggfl. sogar auf 20 km/h zu beschränken. Die genaue verkehrsrechtliche Anordnung wird einer Verkehrsschau unter Beteiligung der Polizeidirektion Reutlingen vorbehalten sein. Die weiterführenden Erschließungsstraßen sind jeweils als Tempo 30-Zonen ausgewiesen.

Dass die Erschließung im Trennsystem mit einem eigenständigen Gehweg erfolgt, war dem Ortschaftsrat bekannt und wurde von diesem in den Vorberatungen insoweit für gut befunden und entsprechend mitgetragen. Ebenso war dem Ortschaftsrat die Abstimmung mit der Evang. Kirchgemeinde als Kindergartenträger sowie mit der Kindergartenleitung bekannt. Die Vorgehensweise mit der zusätzlichen Einrichtung eines Sicherheitsgeländers war ebenfalls vom Ortschaftsrat ausdrücklich begrüßt worden. Entsprechend erfolgt die vorliegende Planung zum Teilausbau der Stollenau in Abstimmung und im Einklang sowohl mit Ortschaftsrat, als auch, hier maßgeblich, im Einklang mit dem Gemeinderat der Stadt Balingen als beschließender Souverän.

Die geplante Fahrbahnbreite von 4,5 m ist, unter Hinzuziehung des einseitigen Sicherheitsstreifens, somit insgesamt 4,75 m, für einen Begegnungsverkehr Lieferfahrzeug/PKW bei einer Fahrgeschwindigkeit von max. 30 km/h ausreichend dimensioniert.

Speziell auch für mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmer ist die eigenständige Führung eines Gehweges die bessere und verkehrssicherere Variante, da sich diese Personengruppe dann nicht mit dem Fahrverkehr auf gleicher Fläche arrangieren muss, wie dies bei einer Mischverkehrsfläche nach 325/326 StVO notwendig wäre.“

Und der Mail vom 28.01.2020:

„entgegen Ihrer Vermutung wird die Zufahrt der Stollenau bis zum geplanten Pflegeheim nicht als Mischverkehrsfläche nach 325/326 StVO sondern im Trennsystem hergestellt. So wird neben einer Fahrbahn mit 4,5 m zzgl. einem überfahrbaren Sicherheitsstreifen von 0,25 m ein eigenständiger Gehweg einer Breite von 2,0 m gebaut, welcher insbesondere auch für die Kinder des Kindergartens eine sicher Zuwegung ermöglicht. In Abstimmung mit dem Kindergarten wird zudem im näheren Umfeld des Kindergartens ein Geländer zwischen Fahrbahn und Straße errichtet, um auch ein unkontrolliertes Betreten der Fahrbahn zu verhindern.“

Mag die Breite bei der Begegnung eines PKW mit einem LKW in einer Situation der Anlieferung bei 30km/h noch möglich sein, reicht dies sicherlich nicht mehr bei der Begegnung von Rettungsfahrzeugen im Brandfall aus.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass ein Löschfahrzeug bereits eine Breite von 2,50m aufweist. Dieses ist ausgestattet mit Auszügen/Schubladen, welche rechts und links auf jeweils ca. 1,20 ausgezogen werden können.

Es ist auch davon auszugehen, dass bedingt durch den Hydranten das Fahrzeug nicht genau am linken oder rechten Fahrbahnrand geparkt wird. Müssen nun die Schubladen auf der Seite des Gehwegs ausgezogen werden, versperrt das installierte Sicherheitsgeländer bereits den Weg zum vollen Auszug und somit kommt die Feuerwehr unter Umständen gar nicht an erforderliches Gerät.

Im allgemeine ist zu sagen, dass ohne **Löschwasserleistungsmessung** das gesamte Brandkonzept in Frage gestellt werden kann.

Wie die Pläne geprüft wurden zeigt bereits schon der zeichnerische Teil. Die Firma hhp, die das Brandschutzgutachten erstellt hat, ist Mitglied im Arbeitskreis Brandschutzleitfaden des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat. Dieser Arbeitskreis selbst stellt den erwähnten Brandschutzleitfaden auf. Der visualisierte Brandschutznachweis aus der Bauakte hält die Legendenbezeichnungen des Leitfadens bereits nicht ein. Des Weiteren gibt es keine Treppenhäuser, sondern nur Treppenräume.

Im Plan des OG 2 Schwesternzimmer/Bad ist keine Brandschutzwand eingezeichnet und die Türe ist nicht als DS (dichtschießend gekennzeichnet). Die Schwesternzimmer im EG und OG1 haben zeichnerisch auch keine Brandschutzwand die Türen sind jedoch mit DS gekennzeichnet.