

ANLAGE 1 zur Vorlage 2021/340 - Behandlung der Stellungnahmen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Urteilen“

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB vom 09.11.2020 bis 11.12.2020

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 16.12.2020	
01/1	<p>Belange der Raumordnung - Einzelhandel</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Balingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Urteilen, Teil 1“. Als Art der Nutzung werden allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete ausgewiesen.</p> <p>In den urbanen Gebieten sind gemäß den textlichen Festsetzungen ausnahmsweise Einzelhandelbetriebe und Handelsbetriebe der Nahversorgung zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.</p> <p>Aus Sicht des Einzelhandels bestehen gegen die Planung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
01/2	<p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Urteilen, Teil 1“ plant die Stadt Balingen die Flächen, welche südlich an den Betrieb F.K.M. Buster (in der Geislinger Straße 99/1, Flst. Nr. 2889) angrenzen, als urbanes Gebiet auszuweisen um dort überwiegend Wohnbebauung zuzulassen. Auf Grundlage der vorgelegten Gutachten ist den mit dem Bebauungsplan verfolgten Plänen entgegenzutreten.</p> <p>Aus Sicht des Referates 54.2 ist der Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die durch die an den bereits bestehenden und genehmigten Betrieb der Fa. F.K.M. Buster heranrückende Bebauung kritisch zu sehen. Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen besteht ein nicht gelöster Konflikt sowohl bei den Geruchs-, wie auch bei den Lärmimmissionen im geplanten Baugebiet. Dieser Konflikt ist im Rahmen der nunmehr hinzutretenden Bebauungsplanung zu lösen, und nicht auf der Ebene der erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung durch den Betrieb.</p> <p>Bei der Fa. F.K.M. Buster handelt es sich um eine Abfallbehandlungsanlage, die gefährliche Abfälle lagert (Altöle und Emulsionen) und auch behandelt (Emulsionen). Diese Anlage wurde immissionsschutzrechtlich genehmigt und unterliegt den Regelungen der Richtlinie der EU über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IE-RL).</p> <p>Im Folgenden werden die Anforderungen an ein</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weist ein Urbanes Gebiet MU1, MU2 und MU3 sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) aus. Urbane Gebiete dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtet sein. Der als MU1 ausgewiesene Bereich soll im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden.</p> <p>Der Anregung des Regierungspräsidiums wurde entsprochen. Die am 27.10.2020 gebilligte Planung wurde nochmals geändert.</p> <p>Zur Lösung der Konflikte bei den Geruchs- und Lärmimmissionen wurden die jeweiligen Gutachten fortgeschrieben. Auf Basis der Ergebnisse, wurden in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen Lösungsansätze erarbeitet.</p> <p>Der am 27.10.2020 gebilligte und ausgelegte Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften wurden mit Datum 21.09.2021 erneut geändert, wobei insbesondere die Festsetzungen zu den als Urbanes Gebiet MU 1 und MU 2 ausgewiesenen Grundstücken geändert wurden. Im Rahmen einer bedingten Festsetzung sind die Baufenster MU2 und MU3 von Bebauung freizuhalten, bis der immissionsschutzrecht-</p>

benachbartes urbanes Gebiet in Bezug auf F.K.M. Buster betrachtet.

1. Gerüche

Für den Gebietstyp Wohn-/Mischgebiet, unter welchen auch das urbane Gebiet fällt, legt die Geruchsimmissions- Richtlinie (GIRL) den Beurteilungswert für Gerüche mit 10 % der Geruchsjahresstunden fest. Das für das Bebauungsplanverfahren erarbeitete Geruchsgutachten „B-Plan Urteilen, Balingen Beurteilung der Geruchssituation Bericht Nr. M129341/01“ vom 09.02.2017 des Gutachters Müller BBM berechnet die Auswirkungen von potentiellen Geruchsquellen. Als Ergebnis der Geruchsstoffimmissionsabschätzung mit GERDA III wurde ermittelt, dass die Geruchsstundenhäufigkeit als Zusatzbelastung durch die Emissionen des Betriebs Bossert am nordöstlichen Rand des B-Plangebiets bei 11 % der Geruchsjahresstunden liegt.

Für den Betrieb Buster werden aufgrund der Prognose des Gutachters iMA vom 17.04.2010 „Ermittlung der Geruchsstoffkonzentration und Prognose der Geruchsstoffimmission, ausgehend von den Emulsionsspaltanlagen der F.K.M Buster in Balingen“ 0 % der Geruchsjahresstunden zur Beurteilung herangezogen.

Diese Betrachtung des Gutachters iMA aus dem Jahr 2010 wurde zur Beurteilung einer Geruchsbeschwerde erstellt. Sie betrachtet im Wesentlichen die Geruchsausbreitung ausgehend vom Kamin der Anlage, über welchen die Prozessluft der Behandlungsanlage sowie die Hallenabsaugung geleitet wird. Diffuse Geruchsquellen, welche bei einem Betrieb derartiger Natur ebenfalls auftreten, sind in die Ausbreitungsrechnung nicht eingeflossen. Nichtberücksichtigte diffuse Quellen sind insbesondere die entstehende Verdrängungsluft bei An- und Ablieferungsvorgängen. Wir sehen eine Konfliktsituation bezüglich der Firma Buster, der Firma Bossert und der geplanten Bebauung.

Die von der Firma F.K.M. Buster ausgehenden Gerüche liegen tatsächlich höher als in den Gutachten angenommen. Zusammen mit den Geruchsquellen des Betriebes Bossert besteht die Gefahr, dass der Beurteilungswert (nach GIRL) von 10 % Geruchsstunden an einer unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Gebiet „Urteilen“ überschritten wird. Das Geruchsgutachten wäre anzupassen und einer neuen Bewertung zu unterziehen

liche Konflikt und die Geruchsproblematik gelöst sind.

1.Gerüche:

Zur Beurteilung der Geruchsemissionen durch die Fa. F.K.M. Buster GmbH und den landwirtschaftlichen Betrieb Bossert wurde im Jahr 2017 ein Geruchsgutachten „Bericht Nr. M12934/01“ durch das Büro Müller-BBM aus Karlsruhe erstellt. Beurteilungsgrundlage waren die Ergebnisse des Geruchsgutachtens „Ermittlung der Geruchsstoffkonzentration und Prognose der Geruchsstoffimmissionen, ausgehend von den Emulsionsspaltanlagen der Firma Buster in Balingen“ des Büros iMA aus Stuttgart. Das Gutachten wurde im Rahmen einer immissionschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung der Fa. Buster im Jahre 2011 erstellt. Das Gutachten „Bericht Nr. M12934/01“ kommt zum Ergebnis, dass der Beurteilungswert der GIRL von 10% (für Allgemeine Wohngebiete) durch beide Betriebe nicht überschritten wird.

Auf Grund der Anregungen des Regierungspräsidium Tübingen vom 16.12.2020 (im Rahmen der Erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 09.11.2020 bis 11.12.2020), die diffusen Geruchsquellen und die Wechselwirkungen der Fa. Buster mit dem landwirtschaftlichen Betrieb Bossert zu berücksichtigen, wurde das Geruchsgutachten durch das Büro Müller-BBM fortgeschrieben. Im Rahmen der Fortschreibung „Bericht Nr. M161208/01“ mit Stand vom 17.03.2021 wurden die diffusen Geruchsquellen und die Wechselwirkungen untersucht. Darüber hinaus wurden aktualisierte metrologische Daten zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde erneut festgestellt, dass aus gutachterlicher Sicht für den Bebauungsplan „Urteilen“ keine über das verträgliche Maß hinausgehenden Geruchsbelastungen zu erwarten sind.

Der höchste Wert zur Geruchsbelastung findet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Flst. Nr. 2884, 2885 und 2886). An den Grundstücken gegenüber dem landw. Betrieb Bossert werden teilweise Geruchsimmissionen oberhalb des für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionswertes (10% Jahresgeruchsstunden) erreicht, jedoch weniger als 15%. Entsprechend den Auslegungshinweisen zur GIRL können im Übergangsbereich zwischen verschiedenen Gebietsnutzungen auch Zwischenwerte zur Beurteilung herangezogen werden (siehe Ausführungen zur „Beurteilung im Übergangsbereich zwischen verschiedenen Gebietsnutzungen“ in Kapitel 2). Da von der Überschreitung des Beurteilungswerts von 10% nur eine Häuserzeile betroffen ist, diese als Urbanes Gebiet MU ausgewiesen werden soll und die Einhaltung des Beurteilungswerts für ein Dorfgebiet von 15% durch landwirtschaftliche Gerüche gegeben ist, sind keine über das verträgliche Maß hinausgehenden Geruchsbelastungen zu erwarten.

Die Geruchsimmissionen der Fa. Buster beschränken sich im Wesentlichen auf das Betriebsgelände sowie untergeordnet auf den nördlichen Teil des Plangebiet. Die Geruchsbelastung an den nächstgelegenen Wohnnutzungen liegt laut Gutachten vom 17.03.2021 unterhalb der Irrelevanzschwelle gem. GIRL von 2 %.

Das fortgeschriebenen Gutachten „Bericht Nr. M161208/01“ wurde dem Regierungspräsidium Tübingen zur Prüfung vorgelegt.

Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde eine erneute Fortschreibung des Geruchsgutachten beauftragt. Hintergrund ist die zugrunde gelegte immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung der Fa. Buster aus dem Jahr 2011. Diese legt einen Beurteilungswert von 86 GE/m³ (86 Geruchseinheiten je Kubikmeter) in der Abluft der Emulsionsspaltanlagen zugrunde. Laut dem Stand der Technik dürfen jedoch bis zu 500 GE/m³ emittiert werden. Auf Wunsch des Regierungspräsidiums wurde das Geruchsgutachten mit 500 GE/m³ fortgeschrieben. Dabei zeigte sich, dass durch die Zusatzbelastung des Betriebes Buster aus dem Schornstein (diffusen Emissionen bleiben unverändert) an der umliegenden Wohnnutzung eine Überschreitung des Beurteilungswertes der GIRL von 10% festzustellen ist. Betroffen davon ist eine bestehende Wohnnutzung außerhalb des Bebauungsplangebietes. Das Plangebiet selbst ist im Wesentlichen nur am nördlichen Ende (Urbanes Gebiet MU 3) betroffen, da dieser Teil in der Hauptausbreitungsrichtung liegt.

Im Nord-Osten des Plangebietes (Flst. Nr. 2884, 2885 und 2886) zeigt sich aufgrund der Überlagerung der Immissionen beider Betriebe an den am nächsten zum Betrieb Bossert gelegenen Baufenstern bzw. Gebäuden eine Zunahme der Geruchshäufigkeiten um etwa 1-2 Prozent gegenüber dem Geruchsgutachten „Bericht Nr. M161208/01“. Die Geruchswahrnehmungshäufigkeit liegt aber immer noch zwischen 10 % und 15 %. Diesbezüglich sind durch den landw. Betrieb Bossert keine über das verträgliche Maß hinausgehenden Geruchsbelastungen zu erwarten.

Auf Grund der Ergebnisse der zweiten Fortschreibung (500 GE/m³) sowie zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung beabsichtigt das Regierungspräsidium, nachträgliche Auflagen zur Reduzierung der Geruchsimmissionen anzuordnen. Konkret soll, entsprechend dem Stand der Technik der TA-Luft, die wirksame Schornsteinhöhe berechnet und falls notwendig erhöht werden. Dadurch werden die Immissionen in höhere Bereiche verlagert, wodurch sich die Geruchswahrnehmungshäufigkeit reduzieren wird. Bei Anlagen, die den Stand der Technik nach TA-Luft einhalten, wird darüber hinaus die Berücksichtigung der Abgasfahnenenerhöhung in der Ausbreitungsrechnung ermöglicht. Auf Grund des konservativen Ansatzes der bisherigen Ge-

2. Lärm

Für urbane Wohngebiete ergeben sich die Beurteilungspegel gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) tagsüber 63 dB(A) und nachts 45 dB(A). Das Gutachten zum Lärmschutz „Urteilen, Teil 1“, Balingen des Ingenieurbüro ISIS vom 12.03.2020 in Verbindung mit der „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet Urteilen an der Geislinger Straße in Balingen“ vom November 2019 kommt zum Ergebnis, dass an den festgelegten Baufenstern im Bereich des urbanen Gebietes die TA Lärm Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

In diesen Gutachten der Firma ISIS werden als Lärmquelle die Kühleinheit der Firma F.K.M. Buster betrachtet (welche sich außerhalb des Gebäudes befindet und im Dauerbetrieb läuft) sowie Fahrzeugbewegungen und Containerwechsel. Die Strömungsgeräusche am Austritt des Schornsteins wurden nicht als Schallquelle berücksichtigt. Das dem Bebauungsplan beigelegte Gutachten des Ingenieurbüro ISIS vom 12.03.2020 erreicht innerhalb Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 45 dB(A). Im Gutachten wurde hierfür im Nachtzeitraum nur die Kühlanlage betrachtet. In diesem Zeitraum ist weiterhin die Abluftanlage in Betrieb, die im Gutachten bisher nicht berücksichtigt worden ist.

Da alleine durch die Firma Buster bereits in dem vorliegenden Gutachten der Richtwert der TA Lärm von 45 dB(A) erreicht wird, ist damit zu rechnen, dass der

ruchsgutachten, wurde die Abgasfahnenenerhöhung in der Vergangenheit nicht beachtet. Dies führt in der Ausbreitungsrechnung zu rechnerisch höheren Geruchswahrnehmungshäufigkeiten als tatsächlich der Fall wäre. Unter Berücksichtigung der Abgasfahnenenerhöhung von 26 m/s sowie einer möglichen Schornsteinerhöhung, wird sich die Geruchswahrnehmungshäufigkeit in der Ausbreitungsrechnung nochmals deutlich reduzieren. Zusätzlich plant das Regierungspräsidium Tübingen eine regelmäßige Überwachung der Emissionen sowie des Aktivkohle-Adsorbers an der Emulsionsspaltanlage.

Änderung des gebilligten Bebauungsplanentwurfs:

Über eine aufschiebend bedingte Festsetzung wird sichergestellt, dass die im Baufeld „MU2“ festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung und Anlagen unzulässig sind, bis am Gebäude Geislinger Straße 99/1 eine Schornsteinhöhenberechnung nach TA-Luft mit entsprechender baulicher Umsetzung durchgeführt wurde und der Immissionswert der GIRL am Baufenster „MU2“ eingehalten ist, oder die immissionschutzrechtlich genehmigte Nutzung am Standort Geislinger Straße 99/1 aufgegeben wird. Der Nachweis für die Umsetzung erfolgt durch eine Bestätigung des Regierungspräsidiums Tübingen.

Wenn die Auflagen des Regierungspräsidiums Tübingen umgesetzt sind, kann davon ausgegangen werden, dass keine über das verträgliche Maß hinausgehenden Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

2. Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Urteilen Teil 1“ in Balingen wurde zur Beurteilung der Lärmemissionen, ausgehend von den Betrieben Buster, Mehrer sowie der Geislinger Straße, das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet Urteilen an der Geislinger Straße in Balingen“ vom November 2019 durch das Büro ISIS aus Riedlingen erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für beide Betreiber im Zeitbereich tags eingehalten werden.

Im Zeitbereich nachts führen die Kühlanlage der Betriebe zu Richtwertüberschreitungen an der nächstgelegenen Bebauung (Urbanes Gebiet MU 3) im Plangebiet.

Das Verkehrsaufkommen der Geislinger Straße lässt in den Zeitbereichen tags und nachts keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte erwarten. Im Rahmen des Gutachtens wird jedoch empfohlen, den zur Geislinger Straße orientierten Seiten der Randbebauung den Lärmpegelbereich III (LPB III) zuzuordnen und passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Anforderungen an LPB III bei Wohnnutzung werden in

Nachtgrenzwert der TA Lärm nicht ohne zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen eingehalten werden kann.

der Regel mit üblichen Bauteilen, z.B. Standardfenster, erfüllt.

Zur Reduzierung der Lärmemissionen durch die Kühlanlagen der Betriebe kommt laut Gutachten vom November 2019 die Installation von Anlagen mit geringeren Schalleistungspegel in Betracht. Ebenfalls besteht die Möglichkeit der Errichtung einer 17 m langen und 4 m hohen Lärmschutzwand. Letzteres wurde insbesondere aus städtebaulichen Gründe nicht weiterverfolgt.

Im Rahmen der Fortschreibung „modifiziertes Baufenster im Bereich MU 4“ mit Datum vom 12.03.2020, wurden die Auswirkung eines modifizierten Baufensters auf die Lärmkulisse im Bereich des ehemaligen MU 4 (heute MU3) untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass, bezogen auf eine 2-geschossige Bauweise, die Richtwerte der TA-Lärm im Zeitbereich nachts (45 dB(A)) eingehalten werden können. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch eine 3-geschossige Bebauung. Bezogen auf eine 3-geschossige Bebauung wird der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiet (45 dB(A)) im dritten Stockwerk leicht überschritten.

Unter Beachtung der Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.12.2020 (im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 09.11.2020 bis 11.12.2020) wurde durch das Büro ISIS im Auftrag der Stadt Balingen eine Stellungnahme (Datum 15.02.2021) in Bezug auf die nicht berücksichtigten Lärmemissionen aus dem Schornstein erstellt. Das Büro ISIS sieht in dem Schornstein keine zusätzliche Lärmquelle, welche Einfluss auf die beschriebenen Ergebnisse haben könnte. Es wird darauf hingewiesen, dass der Lärmanteil des Schornsteins im Messergebnis enthalten sei, da dieser für die Messung nicht außer Betrieb genommen wurde. Ebenfalls wird auf den starken Pegelabfall nach Ausschalten der Kühlanlage verwiesen.

Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidiums Tübingen, wurde ein weiterer Gutachter mit der Messung der Lärmemissionen aus dem Betrieb Buster beauftragt. Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 17.06.2021 wurden gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Tübingen die Lärmemissionen aus der Kühlanlage und dem Schornstein untersucht. Die Ergebnisse wurden durch das Büro ISIS im Rahmen einer dritten – letzten – Fortschreibung mit Datum vom August 2021 aufgenommen und berücksichtigt.

Die Fortschreibung kam ebenfalls zum Ergebnis, dass der Schornstein nur eine sehr untergeordnete Rolle in der Lärmkulisse spielt. Darüber hinaus unterscheiden sich die gemessenen Lärmemissionen aus der Kühlanlage nur leicht von denen des Büro ISIS aus dem Jahr 2019.

Maßnahmen/Städtebauliche Verträge:
Auf Grund der gesammelten Erkenntnisse aus

		<p>drei Fortschreibungen können die Lärmkonflikte durch die Installation von Kühlanlagen mit geringerem Schalleistungspegel gelöst werden.</p> <p>Nachdem mit der neuen Bebauung an den Betrieb Buster herangerückt wird, ist die Stadt Balingen grundsätzlich bereit, nach dem Verursacherprinzip, die Kostenübernahme für die notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen in einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p> <p>Da nicht sichergestellt werden kann, dass die Auflagen des Regierungspräsidiums vor der Bebauung des Baufelds „MU2“ umgesetzt werden können, wird über eine aufschiebend bedingte Festsetzung sichergestellt, dass die im Baufeld „MU2“ festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung und Anlagen unzulässig sind, bis die Rückkühlanlage der emulsionsaufbereitenden Anlage am Gebäude Geislinger Straße 99/1, einen maximalen Schalleistungspegel von 80 dB(A) aufweist und der Immissionsrichtwert der TA-Lärm am Baufenster „MU3“ eingehalten ist, oder die immissionschutzrechtlich genehmigte Nutzung am Standort Geislinger Straße 99/1 aufgegeben wird. Der Nachweis für die Umsetzung erfolgt durch eine Bestätigung des Regierungspräsidiums Tübingen</p> <p>Mit Blick auf die Firma Mehrer hat sich die Lärm-situation seit den ersten Erhebungen im Jahr 2019 deutlich verbessert. Von Bedeutung waren die Lärmemissionen in der lautesten Nachtstunde durch das Verkehrsaufkommen und durch die Versuchskühlanlage. Nachmessungen durch das Büro ISIS im Jahr 2021 haben ergeben, dass infolge interner Optimierungsprozesse an der Versuchskühlanlage, nicht mehr mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes am geplanten Urbanen Gebiet zu rechnen ist.</p>
01/3	Belange des Naturschutzes	
	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 16.11.2020	
02/1	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//17-03751 vom 03.05.2017 sind von unserer Seite zum vorgelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
04	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 01.12.2020	
	Mit dem o.g. Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit 4,4 ha geschaffen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt und dem entsprechend im Regionalplan als Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen.	Kenntnisnahme
	Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Teilbereich	

	<p>1 eine Bruttowohndichte von ca. 103 Einwohnern/ha erwartet werden. Diese Dichte wird im Einzugsbereich einer Schienenhaltestelle und im Kernort des Mittelzentrums ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt. Eine Planfertigung wird nach Inkrafttreten übersendet.</p>
05	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 11.12.2020	
05/1	<p>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht:</p> <p>Unsere vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden berücksichtigt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
05/2	<p>Vorbeugender Brandschutz:</p> <p>Die bereits formulierten Auflagen aus dem Jahr 2014 werden nicht explizit in dem Abwägungsprotokoll aufgeführt. Diese sind weiterhin zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Brandschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>
05/3	<p>Kindertagesbetreuung:</p> <p>Im Abwägungsvorschlag/-protokoll zur GR- Vorlage Nr. 2020/275 wurde zur Stellungnahme des Landratsamts Nr.04/05 darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung für das Stadtgebiet Balingen vom Amt für Familie, Bildung und Vereine durchzuführen ist. Weiter wird darauf verwiesen, dass in dem als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Bereich grundsätzlich die Möglichkeit besteht, eine Kindertageseinrichtung unterzubringen.</p> <p>Damit die weitere Planung für das Baugebiet Urteilen bei entsprechenden Ergebnissen der Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung adäquate mögliche Baugrundstücke bei der Vergabe der Plätze berücksichtigen kann, wird eine besonders enge Zusammenarbeit der betreffenden Ämter in dieser Frage dringend empfohlen. Dies ist vor allem in Bezug auf die weiteren möglichen entstehenden Bedarfe aufgrund der Vorhaben in der Fischerstraße in diesem Stadtquartier besonders wichtig.</p> <p>Sowohl Urteilen wie auch die Fischerstraße liegen, wie es im Abwägungsvorschlag auch benannt ist, lediglich an und nicht in der Innenstadt. Bei der Bedarfsplanung und Bereitstellung von Angeboten zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindertageseinrichtungen ist das Augenmerk ganz besonders auf eine wohnungsnaher Zur-Verfügung-Stellung zu richten. Insofern ist es geboten zu prüfen, ob mit einer ausschließlichen Bedarfsdeckung durch Neubauten an der Sichelschule diesem Kriterium für die Bedarfe aus Urteilen und der Fischerstraße Rechnung getragen werden kann.</p> <p>Kindertageseinrichtungen, - z.T. auch mit Seniorentagesstätten/-heimen kombiniert -, werden zwischenzeitlich in Stadtentwicklungskonzepten zunehmend als Ausgangspunkte für Zentrumsbildungen bei Quartierskonzepten eingesetzt. Es wird empfohlen, die Stärkung einer Quartiersbildung „Stutzenweiher/Tal/Urteilen“</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Vom Amt für Familie, Bildung und Vereine wurde eine aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung in Auftrag gegeben. Urteilen und das ehemalige Bali-Areal wurden dabei entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die im März 2021 vorgelegte Vorausberechnung bis 2035 bestätigt, dass die Kinderzahlen bis voraussichtlich ca. 2030 steigen werden und danach stagnieren bzw. wieder leicht zurückgehen. Insbesondere im Bereich der Ü 3-Kinder werden die Kinderzahlen aber auch im Jahr 2035 noch deutlich höher sein als heute. Ab einem gewissen Auf siedlungsgrad der Gebiete „Urteilen“ und „Bali-Möbel“ besteht nach der Prognose Häuser ein weiterer Bedarf für mindestens weitere 1,5 bis 2 Gruppen.</p> <p>Um eine Dezentralität der Kinderbetreuungseinrichtungen zu gewährleisten, sollten mindestens zwei weitere Kindergruppen im Neubaugebiet Urteilen realisiert werden. Kitas sind typische Nutzungen in Urbanen Gebieten und ein wichtiger Bestandteil der ‚Stadt der kurzen Wege‘. Im Wege der Konzeptvergabe durch die Stadt Balingen besteht die Möglichkeit, auf die genaue bauliche Konzeption Einfluss zu nehmen. Die Integration der Kita direkt in das Neubaugebiet Urteilen bietet gerade für die neuen Bewohner ein absolut wohnortnahes Angebot. Auch für das geplante Baugebiet Fischerstraße stellt eine Kita in diesem Gebiet, bei einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m, ein sehr attraktives wohnortnahes Angebot dar. Die Integration einer Kita in das geplante Baugebiet unterstützt zudem den vom Gemeinderat bei den Beratungen gewünschten Ansatz zur Bildung eines attraktiven „Wohnquartiers“. Eine Kita stellt dabei einen möglichen Bestandteil von verschiedenen, denk-</p>

	<p>durch den dortigen Neubau einer Kindertageseinrichtung evtl. kombiniert mit zusätzlichen Einrichtungen in die weiteren Überlegungen einzubeziehen.</p>	<p>baren sozialen Einrichtungen innerhalb des Wohngebiets Urteilen dar.</p>
<p>05/4</p>	<p>Wasser- und Bodenschutz:</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Zum 3. Bebauungsplanentwurf „Urteilen – Teil 1“, mit einer Größe von 4,4 ha als allg. Wohngebiet/ urbanes Gebiet ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde Folgendes mitzuteilen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aufgrund der Größe des Plangebietes besteht nach § 1 Abs. 2 NiedSchlWasBesV eine Anzeigepflicht. Vor der ersten Bebauung muss das Entwässerungskonzept (hier: zentrale Niederschlagswasserrückhaltung in einem Stauraumkanal mit gedrosselter Einleitung in den Talgraben) im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt, abgestimmt und fertiggestellt sein. 2. Private Speicherräume können in der Bemessung als Retentionsraum nur dann rechnerisch angesetzt werden, wenn sie ein zwangsenteleertes Teilvolumen aufweisen (Quelle A138, S. 33). Gemäß der Arbeitshilfe „Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, siehe Lfu 2005: S.18 gilt, dass die Anrechnung von Regenwassernutzungsanlagen nur möglich ist, wenn sie im Planungsgebiet flächendeckend zu Anwendung kommen und wenn die verwendeten Zisternen über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen. Für eine Anrechnung von privaten Retentionszisternen empfiehlt sich, eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan zur Spezifizierung, bspw. <i>„pro m² befestigte Fläche sind x Volumen in einer zwangsenteleerten Retentionszisterne vorzuhalten“</i>. 3. Auch wenn wie vorliegend kein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen ist, bedarf es im Rahmen des Anzeigeverfahrens (siehe Ziffer 1) für eine fachtechnische Beurteilung zur Schadlosigkeit (qualitativ und quantitativ) des eingeleiteten Niederschlagswassers weiterer notwendiger Nachweise wie DWA M-153 zur Flächenbelastung (Lamellenschrägklärer zur Vorbehandlung vom Straßeneinlauf) und DWA A-117 zur Volumenermittlung der Regenrückhalteanlage. 4. Die Einleitungsstellen in das Gewässer sollten, soweit noch nicht vorhanden, in spitzwinkliger Form zur Fließrichtung ausgeführt werden. Die Einleitstelle ist der Böschung anzupassen und muss bündig abschließen. Die Uferböschung ist mit möglichst geringem Eingriff, naturnah und hochwassersicher zu befestigen, um Auspülungen und Auskolkungen zu verhindern. Der unteren Wasserbehörde ist ein Schnitt vorzulegen. <p>Allgemeine Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Da der 1. BA (4,4 ha) vom 2. BA (1,6 ha) gequert wird, ist die Entwässerung für das gesamte Plangebiet auszuführen. 2. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. 	<p>Die aufgeführten Hinweise wurden beachtet.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Baugebiets wurde 2016 mit dem Wasseramt (Herrn Brandt) abgestimmt. Dem Entwässerungskonzept mit einem Stauraumkanal und einer gedrosselten Einleitung in den Talgraben wurde zugestimmt.</p> <p>Bei der Bemessung wurden keine privaten Speicherräume berücksichtigt.</p> <p>Die Nachweise nach DWA-M-153 und DWA-A-117 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Darüber hinaus hat sich die Stadt Balingen bereit erklärt, das Niederschlagswasser über einen Lamellenklärer vor Einleitung in den Talgraben vorzubehandeln.</p> <p>Die Einleitung erfolgt spitzwinklig und wurde hochwassersicher befestigt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Das erarbeitete Entwässerungskonzept beinhaltet den 1. und 2. Bauabschnitt.</p>

	<p>Empfehlung: Um die künftigen Bauherren/Bewohner des Baugebietes „Urtelen“ hinsichtlich des vorbeugenden Gewässerschutzes über die Regenwasserableitung in den Talgraben ausreichend zu informieren, eignet sich bspw. eine sogenannte „Kanalplakette“, siehe Pilotprojekt „kein Schmutzwasser in diesen Gully“ der DWA-Bayern - https://www.dwa-bayern.de/files/media/content/PDFs/LV_Bayern/Detail-Montageanleitung.pdf bzw. Erwerb über www.vsashop.ch</p>	
<p>05/5</p>	<p>Natur- und Denkmalschutz:</p> <p>Zu dem Verfahren war bereits im Herbst 2014 sowie im Mai 2017 Stellung genommen worden. Inzwischen wurde die Planung aber in wesentlichen Bereichen geändert, weshalb eine erneute Auslegung notwendig wurde.</p> <p>Im überplanten Bereich im Gewann „Urtelengasse“ liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Bereits 2017 hatten wir darauf hingewiesen, dass der Bereich eine wichtige biotopvernetzende Funktion zwischen den aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wertvollen Wiesenarealen im Westen des Gebiets und den nordöstlich liegenden offenen Bereichen im Gewann Stutzenweiher hat. Wir gehen nach wie vor davon aus, dass zumindest entlang des Talgrabens, der weiter in den Bereich Stutzenweiher führt, Biotopvernetzungen vorhanden sind und aus unserer Sicht gestärkt werden sollten.</p> <p>Inzwischen liegen zu dem Areal „Urtelen“ vertiefende Untersuchungen vor, die belegen, dass die betroffenen Grundstücke keine besonders hochwertigen Nahrungshabitate für Vogelarten sind.</p> <p>Nach wie vor haben wir hier aber Bedenken wegen der starken Zunahme der Versiegelung. Das Planungsbüro geht in seinem Grünordnungsplan zwar auf diesen Aspekt ein, würdigt und berücksichtigt dies aber nicht ausreichend genau in der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. 3c UVPG.</p> <p>Der bereits in der Stellungnahme vom Herbst 2014 erwähnte Aspekt des nahe liegenden Vogelschutzgebiets „Wiesenlandschaft bei Balingen“ sowie des FFH-Gebiets „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“ wird nach Einschätzung der UNB unzureichend berücksichtigt. Die von der Stadtverwaltung in den Unterlagen erwähnte artenschutzfachliche Prüfung kann nicht gleichzeitig als Natura-Prüfung gewertet werden. Hier besteht Nachbesserungsbedarf. Der Hinweis, dass hier zumindest der Luftraum als Nahrungshabitat erhalten bleibt, ist nicht ausreichend.</p> <p>Nördlich und direkt angrenzend an den überplanten Raum liegt der kleinräumig gesehen wertvolle Talraum</p>	<p>Im Rahmen der letzten Bebauungsplanentwurfsänderung wurde das Maß der baulichen Nutzung von bis zu 5 Stockwerken auf maximal 3 Stockwerke + Staffelgeschoss reduziert. Darüber hinaus wurden die Baufenster angepasst und Baulinien festgesetzt. Damit konnten zudem die Grundlagen für eine Konzeptvergabe geschaffen werden.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (SaP, Bericht 29.08.2016). Das ermittelte Vorkommen überwiegend verbreiteter Arten der Siedlungsbereiche mit insgesamt nur drei einzelnen Brutplätzen weist für die neu beanspruchten Flächen im Geltungsbereich nicht auf eine besondere Vernetzungsfunktion im Biotopverbund hin. Im Bebauungsplan sind dafür entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen bestimmt. Der Grünzug des Talgrabens als langgestreckte Vernetzungsstruktur liegt außerhalb dem Geltungsbereich. Der im äußersten Norden an den Talgraben angrenzende Teilbereich des Bebauungsplans wird als Gewässerrandstreifen mit Pflanzbindung für Schutz und Entwicklung des Gewässers festgesetzt und entsprechend gestärkt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen öffentlichen Belange werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden stärker gewichtet, als der Versiegelungsgrad und die damit verbundenen Umweltauswirkungen. Zur Minderung der Eingriffe durch die Versiegelung und zur Optimierung der Wohnqualität und des Stadtklimas wurden die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten versehen. Flachdächer sind nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zu begrünen.</p> <p>Wie schon der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, bewertet auch der Grünordnungsplan anhand vorhandener Bodenkennwerte den Bereich mit einer insgesamt mittleren, allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. das Schutzgut Boden. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt, die im Bebauungsplan aufgenommen sind. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Boden- und Flächenschutz maßgebend berücksichtigt.</p>

mit dem Gewinn Äublesgraben, der durch den Talgrabenbach geprägt ist. Der Talgraben selbst fließt nordöstlich des überplanten Gebiets in das flächenhafte Naturdenkmal „Stutzenweiher“. Obwohl das Talgrabenareal nicht von der geplanten Bebauung in Anspruch genommen wird, ist davon auszugehen, dass auch hier Umweltauswirkungen auftreten werden.

Dieser Aspekt wurde in den vorgelegten Betrachtungen nicht ausreichend berücksichtigt. Zusammengefasst muss aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht nach wie vor davon ausgegangen werden, dass durch die geplante dichte Bebauung erhebliche Umweltauswirkungen verursacht werden, die nicht kompensiert werden.

Insofern wird aus umwelt- und naturschutzfachlicher den Ausführungen die von der Stadt Balingen gewählte Überplanung des Areals im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) kritisch gesehen.

Artenschutz

Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird nicht beanstandet.

Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt aber für die östlich und westlich liegenden Areale bekannt.

Hinweise:

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:

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Maßnahmen zum Bodenschutz

1. Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).

2. Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen.

Die entsprechend § 7 UVPG (ehem. § 3c UVPG) durchgeführte Vorprüfung im Einzelfall – obwohl nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 UVPG dem Grunde nach entbehrlich - beurteilt die einschlägigen, schutzgutbezogenen Kriterien für den Standort im nach Anlage 3 UVPG vorgegebenen Prüfkatalog entsprechend.

Das Ergebnis der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ohne besondere Vorkommen relevanter Arten im strukturarmen Geltungsbereich, die Vorbelastung des Gebiets durch vorhandene Bebauung, die relativ geringe Wirkungsintensität durch die geplante bauliche Nutzung i.V.m. der Entfernung zu den Schutzgebietsrändern sowie deren spezifischen Empfindlichkeit liefern insgesamt keine hinreichenden Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets „Wiesenlandschaft bei Balingen“ sowie des FFH-Gebiets „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“ – d.h. der maßgeblichen Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten. Eine weitergehende Natura-Prüfung ist daher nicht erforderlich und entfällt.

Der Gewässerlauf befindet sich ca. 50 m nördlich außerhalb des Geltungsbereichs, und wird mit Ausnahme einer punktuellen Einleitung für Oberflächenwasser nicht berührt. Diese wurde vorab von der betreffenden Fachbehörde genehmigt.

Der im äußersten Norden an den Talgraben angrenzende Teilbereich wird als Gewässerandstreifen mit Pflanzbindung festgesetzt. Unmittelbar nordöstlich davon verläuft der Talgraben in einer ca. 180 m langen Verdolung in Richtung FND „Stutzenweiher“.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Grünzug des Talgrabens sind angesichts der relativ geringen Wirkungsintensität durch die geplante bauliche Nutzung auf das Gewässer, der Vorbelastung durch vorhandene Bebauung sowie mangels Inanspruchnahme des Talraums nicht erkennbar. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung folgt er somit den Maßgaben gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 13/13a BauGB.

Verweis auf Punkt 3.1 der Örtlichen Bauvorschriften

Verweis auf Punkt 10.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen. Da es sich bei der Dachflächenbegrünung um keine Eingriffs- oder Ausgleichsmaßnahme handelt, wird im Rahmen der Abwägung auf die Verpflichtung zur Nutzung von regionalem Saatgut zu Gunsten der Freiheit des Bauherrn und im Sinne einer Angebotsvielfalt verzichtet. Darüber hinaus gilt die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung vom 11.10.2021 (§ 6 Abs. 3 PVPf-VO).

<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>Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung</p> <p>Angeregt wird die Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtung.</p>	<p>Die Anregung ist sinngemäß unter Punkt 9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Festsetzungen zur Bodenversiegelung sind bereits unter Punkt 9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sinngemäß enthalten.</p> <p>Verweis auf Punkt 9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Verweis auf Punkt 9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Anregung ist hier sinngemäß berücksichtigt.</p> <p>Verweis auf den Punkt „Umweltschonende Beleuchtung“ in den Hinweisen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen.</p>
--	---

<p>06</p>	<p>Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention Schreiben vom: 02.12.2020</p>	
	<p>1. Sicherheit durch Stadtgestaltung</p> <p>Die Stadt Balingen beabsichtigt in integrierter Lage im Nordwesten der Balingener Kernstadt das 4,4 ha große Gebiet „Urtelen Teil 1“ als Wohngebiet auszuweisen. Das Baugebiet liegt sehr zentral zur Innenstadt, der Bahnhof und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Die Bebauungskategorie Urbanes Gebiet sieht Nutzungsmischung vor.</p> <p>Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Gerade dieser bietet aber auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss.</p> <p>Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminal-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

prävention“ bieten wir für Ihr Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des funktionsgemischten Baugebietes, des öffentlichen Raums und insbesondere zum Schutz vor Wohnungseinbruch sehr gerne zur Verfügung.

Das Ziel der Kriminalprävention ist es, bereits in der Planungsphase durch bauliche Maßnahmen Tatgelegenheiten zu reduzieren oder gar zu vermeiden und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen zu stärken.

2. Geplante Bebauung

Innerhalb des Neubaugebietes sollen Mehrfamilienhausbauplätze sowie Bauplätze für Doppel- und Reihenhäuser und vereinzelt für Einfamilienhäuser angeboten werden. Entlang der Geislinger Straße sollen Bauplätze für Wohnen und Arbeiten entstehen.

Die frühe Beteiligung an dem Planungsvorhaben ist seitens der Kriminalprävention sehr zu begrüßen, da in diesem Stadium eventuelle Anregungen noch unproblematisch, auch aus Kostengründen, umgesetzt werden können.

3. Bebauung und räumliche Anordnung

3.1. Bautypenmischung

Ein „Mehrgenerationenwohnen“ ist grundsätzlich monostrukturierten Wohngebieten vorzuziehen, da sich eine altersgemischte Siedlungsstruktur immer positiv auf das Gefüge eines Wohngebietes auswirkt. Das Thema soziale Kontrolle spielt hier eine große Rolle.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht ein allgemeines Wohngebiet und ein urbanes Gebiet vor. Geplant ist die Durchmischung von Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen sowie Wohnformen im niedrigen Preissegment, was sehr zu begrüßen ist. Eine altersgemischte Bewohnerschaft stellt sicher, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit. Die soziale Struktur kann dazu beitragen, dass innerhalb der Bewohnerschaft das Interesse am eigenen Wohnumfeld verbessert wird und sich ein soziales Zusammengehörigkeitsgefühl entwickelt.

Die Ausbildung funktionsgemischter städtebaulicher Strukturen bietet in vielerlei Hinsicht Vorteile. Das urbane Gebiet trägt durch die Funktionsmischung zur Belebung des Straßenraumes bei, was gerade in Bezug auf die größere Sicherheit im öffentlichen Raum wichtig ist, da die Bereiche mit verschiedenen Nutzungen zu allen Tageszeiten belebt und damit auch sozial kontrolliert sind. Die angestrebte Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Kultur ist aus Sicht der Kriminalprävention sehr zu begrüßen. Die Mischung führt zu einer Dauerhaften Belebung des Areales, was wiederum das Sicherheitsgefühl stärkt.

Anzumerken ist, dass in Mischgebieten die zulässige, höhere Dichte dazu führen kann, dass der den Wohnungen zugeordnete Freiraum fast vollständig für allgemeine Nutzung, zum Beispiel für Spielplätze, in Anspruch genommen wird.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

3.2 Klare Strukturierung

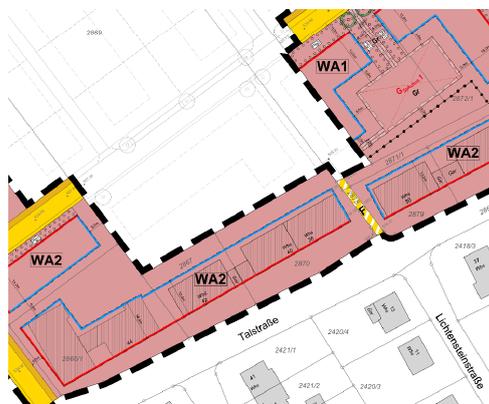
Eine deutliche räumliche Strukturierung für private, halböffentliche und öffentliche Bereiche ist sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden.

Eine ungepflegte und vernachlässigte Wohnumgebung erweckt den Anschein, dass sich niemand für den Raum interessiert. Dies wirkt sich negativ auf das subjektive Sicherheitsgefühl der Bewohner und Besucher aus. Des Weiteren bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

4. Sicher Wohnen

4.1. Orientierung, Zugänge und räumliche Anordnung der Gebäude

Eine gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen vor allem für ältere Bewohner sehr wichtig. Wege sollten übersichtlich angeordnet, ausreichend beleuchtet und genügend breit sein, es wird angeregt, dies eventuell für den geplanten Fußweg (F) zu beachten. Zu schmale und dunkle Wege werden erfahrungsgemäß gemieden.



6 und Anlage 3 der Vorlage

Dies sollte auch bei der Bepflanzung berücksichtigt werden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Gruppierung von Wohngebäuden und die Anordnung

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan wirkt durch seine klar definierten Nutzungsstrukturen, gegliedert in öffentlich und private Bereiche, auf eine räumliche Trennung der einzelnen Gebietsstrukturen hin.

Kenntnisnahme

Unter Punkt 3.2 und 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften werden Gestaltungsregelungen zu Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern getroffen. Dadurch werden auf freie Sichtbeziehungen zum Straßenraum hingewirkt.

Auschnitt Anlage

der Fenster hin zu den Straßen, Wegen und Freiflächen erhöht die Sozialkontrolle.

4.2. Einfamilienhäuser / Doppelhäuser (WA3, zweigeschossig) Anl. 05, Ziff. 13.4

Um innerhalb des Wohngebietes eine breite Palette an möglichen Wohnformen zu bieten, werden vereinzelt freistehende Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser angeboten. In vielen Fällen wird bei der Planung, häufig aus finanziellen Gründen, Sicherungstechnik und somit der Einbruchschutz nur unzureichend beachtet. Bei Einbruchschutzberatungen an Neubauten wird dann festgestellt, dass Fenster und Fenstertüren mit Standardbeschlägen, die den Bauherren als Grund-sicherheit verkauft wurden, ausgestattet sind. Für den von der Polizei empfohlenen Einbruchschutzwiderstand (RC2) sind dann an den neuen Fenstern kosten-intensive Nachrüstungen erforderlich. Wird die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt, ist dies billiger und effektiver, als wenn nachgerüstet werden muss.

(Siehe hierzu Nr. 7)

4.3. Mehrfamilienhäuser (WA1 und WA2, dreigeschossig mit möglichem Satteldach)

Zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfes sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Verteilung der Mehrfamilienhausbauplätze, somit die Durchmischung der Wohnformen innerhalb des Baugebietes, ist laut Entwurf des Bebauungsplanes angestrebt und aus kriminalpräventiver Sicht auch wünschenswert.

4.3.1. Gebäudeaußenseiten / Aufstiegmöglichkeiten für Straftäter

Bereits bei der Planung sollte darauf geachtet werden, dass gerade an Geschossbauten äußere Aufstiegshilfen im Bereich der Balkone vermieden werden. (Regenfallrohre unmittelbar neben den Balkonen, nach oben führenden Stützen / Pfeiler aus rein optischen Gründen). Diese baulichen Gegebenheiten werden regelmäßig von Wohnungseinbrechern als Aufstiegshilfe genutzt.

4.3.2. Eingänge zu den Mehrfamilienhäusern

Eingänge, die dunkel oder unübersichtlich sind oder tote Winkel aufweisen, sorgen für ein Unsicherheitsgefühl bei den Bewohnern sowie Besuchern. Solche Bereiche verringern auch das Entdeckungsrisiko für Straftäter. Eine ausreichende Beleuchtung, die im Innen- und Außenbereich durch Dämmerungsschalter gesteuert ist, trägt zur besseren Überschaubarkeit bei.

Sicherungstechnik ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Auf das Baugenehmigungsverfahren wird verwiesen.

Kenntnisnahme

Die Verortung der Dachflächenentwässerung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Derartige Hinweise sind Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Konzipierung der Beleuchtung oder zur Gestalt und Ausführung der jeweiligen Türanlagen. Derartige Hinweise können im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt werden.



*Abb.: Beispiel für unsicher empfundene Orte
Quelle: Kriminalprävention im Städtebau, Dr. Anke Schröder*

Erfahrungsgemäß sind Haupteingänge bei Mehrfamilienhäusern oft ein Schwachpunkt, weil unberechtigte Personen hier relativ leicht die Möglichkeit haben, in ein Haus zu gelangen. Daher kann bereits bei den Planungen berücksichtigt werden, dass Haupt- und Nebeneingänge mit Türschließern sowie selbstverriegelnden Panikschlössern mit entsprechenden Türöffnungsfunktionen ausgestattet werden. Diese verriegeln Türen selbsttätig. Der automatische Riegelausschluss gewährleistet, dass die Tür automatisch verschlossen wird. Verschlossene Türen sorgen dafür, dass unberechtigte Personen nicht ungehindert ins Haus gelangen können. Durch die Panikfunktion lässt sich die Tür jederzeit durch einfaches Betätigen des Türdrückers in Fluchrichtung öffnen, des Weiteren ist eine mechanische Öffnung über den Profilzylinder von außen jederzeit möglich. Sollten Glasfüllungen geplant sein, wird durchwurfhemmendes Glas (P4A) empfohlen.

4.3.3. Wohnungsabschluss Türen

Es wird empfohlen, bereits für die Ausschreibungen Wohnungsabschluss Türen mit der Widerstandsklasse RC2 (DIN EN 1627 – 1630) als Standard festzulegen.

4.3.4. Kellerräume / Kellerbereich

Keller vermitteln den Bewohnern oft ein unbehagliches Gefühl. Die Angst kann sich noch erhöhen, wenn diese Bereiche dunkel und durch verwinkelte Gänge, tote Winkel und lange Flure unübersichtlich sind. Kellerräume werden meist nicht stark frequentiert, so dass sich Unberechtigte unentdeckt dort aufhalten können. Gerade in Kellern besteht so die Gefahr von Einbruch und Vandalismus oder sogar von Brandstiftung.

Bei übersichtlich gestalteten Kellern mit ausreichender Beleuchtung haben Unberechtigte weniger die Möglichkeit sich zu verstecken. Um Einbrüchen in Kellern vorzubeugen, sollten die Wände massiv oder aus stabilem, undurchsichtigem Material gebaut werden. Damit wird die ungehinderte Einsicht in die Kellerräume verhindert, es kann nicht sofort festgestellt werden, ob sich ein Einbruch lohnt. Die Türen sollten entsprechend mit wirksamen Türschlössern ausgerüstet werden. Auf Kelleraußeneingänge soll so weit wie möglich verzichtet werden. Dies erhöht die Übersichtlichkeit und erschwert möglichen Straftätern den Zugang.

Die Gestalt und Ausführung von Kellerräumen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

4.3.5. Unterstellmöglichkeiten für Abfallbehälter

Sofern geplant, sollten Nutzräume und Unterstellmöglichkeiten für die Mülleimer, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser, abschließbar und nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein. Abfalleimer in unübersichtlichen Bereichen bergen die Gefahr der „illegalen“ Müllablage.



Abb.: Beispiel für unsicher empfundene Orte
Quelle: Kriminalprävention im Städtebau, Dr. Anke Schröder

Der Bebauungsplan legt keine Bereiche für die Unterbringung von Abfallbehälter fest.

5. Zentraler Quartiersplatz

Laut Anlage 03 zur Vorlage 2020/275 ist geplant, zentral einen Quartiersplatz anzulegen, um die „neue Mitte“ städtebaulich zu betonen.

Kenntnisnahme

Die Gestaltung von Spielplätzen, Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine wichtige Rolle. Wenn die Freiflächen von den Bewohnern angenommen werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche.

Die Wahl der Materialien, die Spielgeräte und die Möblierung sind Bestandteil der Ausführungsplanung und nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden entsprechend weitergegeben.

Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Quartiersplatz (zum Beispiel Sitzmöglichkeiten) fördern die Kontaktmöglichkeiten der Bewohner.

Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie auch Kinderspielmöglichkeiten für Besucher eingeplant werden. Das Mobiliar sollte vandalismusresistent sein. Die soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Grundsätzlich sollten bei der Planung und Gestaltung mögliche Verstecke in diesem Bereich vermieden werden. Eine Beteiligung der Mieterinnen und Mieter zur Pflege der Anlagen kann zur Identifikation beitragen und somit die Wohnzufriedenheit fördern.

Die Bepflanzung sollte der Außenanlage Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten.

Abb.: Beispiel für unsicher empfundene Orte
Quelle: Kriminalprävention im Städtebau, Dr. Anke Schröder



6. Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge bei Dunkelheit vollständig ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert das Unsicherheitsgefühl, durch unzureichende Beleuchtung können Angsträumen entstehen.

Auch innerhalb der Mehrfamilienhäuser, insbesondere in den Kellerräumen, sind dunkle Bereiche zu vermeiden.

7. Tiefgaragen (Anlage 05 zur Vorlage 2020/275, Ziff. 13.6)

Offene Stellplätze sind zulässig. Um aber ausreichende Frei- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner im neuen Quartier zu schaffen, ist das planerische Ziel, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen.

Die neuralgischen Punkte einer Tiefgarage sind die Zufahrt, Wege und Zugänge zu den Treppenhäusern und die Stellplätze. Menschen meiden aus Angst vor Überfällen und Diebstählen Tiefgaragen, auch wenn dies nicht dem objektiven Kriminalitätslagebild und der tatsächlichen Gefährdung entspricht. Orte, an denen Menschen sich unwohl fühlen, werden dann gemieden.

Beim Bau von Tiefgaragen sollte beachtet werden, dass das Sicherheitsgefühl durch verwinkelte, im Schatten

Kenntnisnahme

Tiefgaragen sind grundsätzlich zulässig und städtebaulich wünschenswert. Der Bebauungsplan ermöglicht ergänzend auch offene Stellplätze, so dass die Kostenseite („bezahlbarer Wohnraum“) und die Nutzungsgewohnheiten angemessen berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird auf die Konzeptvergabe und auf die Baugenehmigungsebene verwiesen.

unzureichender Beleuchtung liegender Bereiche, zu niedrige Decken, Vandalismus und Menschenleere in den Nachtstunden häufig beeinträchtigt wird.

Empfohlen wird daher eine ausreichende und konstante Beleuchtung. Beim Anstrich der Tiefgarage sollte helle Farbe verwendet werden.

Wichtig ist, den unkontrollierten Zugang zu den Wohnbereichen soweit wie möglich zu verhindern.

Notausgänge sollten unter Beachtung der gesetzlichen Auflagen von innen ohne und von außen nur mit Schlüssel zu öffnen sein.

Die Zufahrten sollten durch Rolltore mit möglichst kurzer Nachlaufzeit gesichert werden, so dass potentiellen Straftätern der Zugang möglichst erschwert wird. Des Weiteren sollte die Zufahrt baulich und im Hinblick auf die Bepflanzung so gestaltet sein, dass sich Straftäter nicht verstecken und nach Ausfahrt eines Fahrzeuges unbefugt in die Tiefgarage begeben können.

8. Fahrradabstellplätze

Obwohl Fahrräder in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Auftrieb erfahren, passen sich die entsprechenden Abstellmöglichkeiten nur langsam an. Soweit ersichtlich, sind Fahrradabstellplätze in der bisherigen Planung noch nicht berücksichtigt.

Fahrradständer sollten in ausreichender Anzahl, wenn möglich überdacht, in einsehbaren Bereichen, am besten in der Nähe der Hauseingänge, bereitgestellt werden. Dadurch wird das Entdeckungsrisiko für mögliche Straftäter erhöht, zudem erhöht sich das Sicherheitsgefühl für die Benutzer.

Empfohlen werden massive Bügel o. ä., an denen ein Teil des Rahmens angeschlossen werden kann. Unverschlossene oder mangelhaft gesicherte Fahrräder an Fahrradabstellplätzen wecken das Interesse vieler Gelegenheitstäter.

Eine ausreichende Dauerbeleuchtung in den Dämmerungs- und Nachtstunden ist unverzichtbar.



Für die Nachtstunden oder längere Unterbringung von Fahrrädern, gerade im Bereich von Wohnanlagen ist die Einrichtung von abschließbaren Fahrradkellern, durchaus auch mit Ladestationen, vorzuziehen.

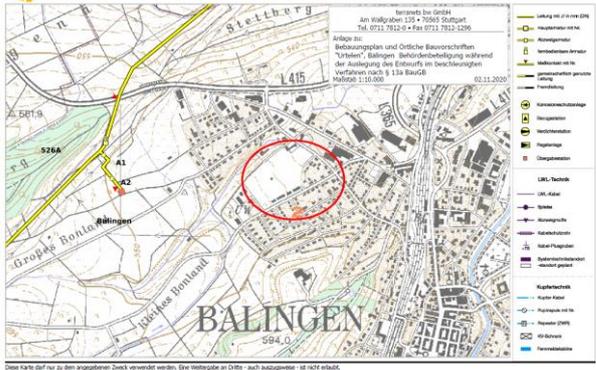
6. ÖPNV

Eine Erreichbarkeit von Haltestellen ist gewährleistet, die Bushaltestellen Geißlinger Straße / Steinenbühl und Karpfenstraße sind fußläufig erreichbar.

Kenntnisnahme. Die Informationen können im Rahmen der Konzeptvergabe oder beim Grundstücksverkauf weitergeben werden.

Kenntnisnahme
Auch der Bahnhof ist fußläufig erreichbar.

	<p>7. Schutz vor Einbruch / Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle</p> <p>Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wird die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt, ist dies billiger und effektiver als wenn im Nachhinein nachgerüstet werden muss. Ich möchte daher darauf hinweisen, dass das Referat Prävention bereits im Rahmen der Planung Auskunft bezüglich sinnvoller Maßnahmen zum Thema Einbruchschutz gibt.</p> <p>Wir bieten konkrete Informationen zu mechanischen und elektronischen Sicherungsmöglichkeiten, des Weiteren kostenlose Bauplanberatungen nach Terminabsprache an.</p> <p>Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information auch an die Architekten und Bauherren des Plangebiets. Zudem sind wir gerne bereit, Sie kostenlos und unverbindlich bezüglich eines individuellen Sicherheitskonzeptes, auch im Rahmen eines Vortrages, zu beraten.</p>	<p>Sicherungstechnik ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>07</p>	<p>Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart Schreiben vom: 03.11.2020</p> <p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bodensee-Wasserversorgung wird am Verfahren nicht weiter Beteiligt</p>
<p>08</p>	<p>Netze BW GmbH, Externe Planungsverfahren Schreiben vom: 02.11.2020</p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Netze BW GmbH wird am Verfahren nicht weiter Beteiligt</p>
<p>08</p>	<p>Netze BW GmbH, Netzentwicklung Süd Schreiben vom: 09.12.2020</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>08</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom: 10.11.2020</p> <p>Die Telekom baut das NBH in FTTH aus. Die entsprechenden Vorplanungen laufen bereits.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>09</p>	<p>terrants bw GmbH Schreiben vom: 02.11.2020</p>	
	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes (gilt nur für den rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terrants bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die terrants bw GmbH wird am Verfahren nicht weiter beteiligt</p>
<p>10</p>	<p>TransnetBW GmbH Schreiben vom: 24.11.2020</p>	
	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Urteilen“ in Balingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die TransnetBW GmbH wird am Verfahren nicht weiter beteiligt</p>
<p>11</p>	<p>Vodafone BW GmbH Schreiben vom: 19.11.2020</p>	
	<p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>12</p>	<p>Stadt Geislingen Schreiben vom: 19.11.2020</p>	
	<p>Der o.g. Bebauungsplan in Balingen berührt unsere Aufgabenbereiche nicht. Wir haben daher keine Bedenken bzgl. der Aufstellung und wünschen dem Verfahren einen erfolgreichen Verlauf.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13</p>	<p>Amt für öffentliche Ordnung – Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom: 11.12.2020</p>	
	<p>Nach Anhörung des Polizeipräsidiums Reutlingen bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>An dieser Stelle wird jedoch auf die ständigen Konfliktpunkte in Neubaugebieten verwiesen.</p> <p>Diese sind:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - eine nicht ausreichende Zahl von Stellplätzen auf privatem Grund - ein zu geringer Straßenquerschnitt der Erschließungsstraßen - eine Beeinträchtigung der öffentl. Verkehrsflächen durch Randbepflanzungen mit Hecken - eingeschränkte Sichtfelder an den Einmündungen durch Grundstückseinfriedungen - Behinderungen beim Ausfahren aus privaten Stellplätzen und Garagen durch parkende Fahrzeuge - Behinderung großer Fahrzeuge beim Abbiegen durch Grenzbebauung mit festen Einfriedungen, so dass kein überstreichbarer freier Raum übrigbleibt. <p>Deshalb sollten</p> <ul style="list-style-type: none"> - auch auf relativ kleinen Baugrundstücken bzw. bei Wohnungen möglichst zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen sein (da i. d. R. zwei Berufstätige je Haushalt automobil sind, künftig die Kinder ebenfalls automobil werden und hierdurch ein erhöhter Parkplatzbedarf entsteht) <ul style="list-style-type: none"> - die Erschließungswege so dimensioniert werden, dass Not- und Rettungswege trotz geparkter Fahrzeuge befahrbar bleiben (gilt auch für Fahrzeuge der Abfallsorgung) - Regelungen zur Einfriedung getroffen werden, die die Befahrbarkeit der Straßen und ausreichend große Sichtfelder (Annäherungs- und Anfahrtsicht) an Einmündungen sicherstellen - dem angedachten Spiel-/Aufenthaltsraum auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Quartiersplatz) eine Sicherheit in der Form bieten, dass keine Sichtbeeinträchtigungen entstehen - Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m gestattet werden, u. a. zur Gewährleistung der geforderten Sichtverhältnisse - Schaffung ausreichender Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum, welche auch für Besucher zugänglich bleiben sollten. 	<p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird an einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgehalten. Die Parkierung soll überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. So ist angedacht, dass ein Stellplatz je Wohnung in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, die restlichen 0,5 Stellplätze aus Kostengründen dagegen oberirdisch.</p> <p>Die Straßen entsprechen in ihrem Ausbau mit eine Breite von 6,0 m sowie beidseitigen Gehwegen dem Stand der Technik und den aktuell gültigen Regelwerken für Quartiers- und Erschließungsstraßen.</p> <p>Verweis auf Örtliche Bauvorschriften Kapitel 3.2 und 3.3</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Verweis auf Örtliche Bauvorschriften Kapitel 3.3</p> <p>Verweis auf Örtliche Bauvorschriften Kapitel 6 Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wurde von 1 auf 1.5 erhöht.</p>
--	--	---

<p>14</p>	<p>FKM Buster GmbH, Holländer Straße 18, 68219 mannheim, vertreten durch Rechtsanwalt Olaf Konzak, Kanzlei Friedrich Graf von Westphalen & Partner mbB, Agrippinawerft 24 in 50678 Köln Schreiben vom 11.12.2020</p>	
	<p>Wie der Stadt Balingen bekannt ist, vertreten wir in obiger Angelegenheit die rechtlichen Interessen der Firma FKM Buster GmbH, Holländer Straße 18, 68219 Mannheim, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Mathias Glass, ebda. Unsere Mandantin besitzt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet „Urtelen“ in der Geislinger Straße 99/1, Flurstück-Nr. 2889 ein Betriebsgrundstück, auf dem sie eine Abfallentsorgungsanlage betreibt. Namens und im Auftrag unserer Mandan-</p>	

	<p>tin wird zum Entwurf des Bebauungsplanes „Urtelen“ in der vom Gemeinderat am 20.10.2020 gebilligten Fassung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Einzelnen wie folgt Stellung genommen:</p>	
<p>14/1</p>	<p>1 Fehlende Voraussetzungen nach § 13a BauGB Es bestehen rechtliche Bedenken gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, weil bei genauerer Betrachtung die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind.</p> <p>1.1 Fehlende Voraussetzung der Innenentwicklung Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann allein ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Stadt Balingen geht vorliegend fälschlich davon aus, dass der Bebauungsplan „Urtelen“ als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung qualifiziert werden könne und damit das beschleunigte Verfahren anwendbar sei.</p> <p>Eine „Innenentwicklung“ findet vorliegend allerdings gerade nicht statt.</p> <p>Es ist in der Rechtsprechung des BVerwG geklärt, dass räumlich eine Innenentwicklung nur innerhalb eines Siedlungsbereichs zulässig ist. Vom Siedlungsbereich können nur solche Flächen erfasst sein, die von einem tatsächlichen Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden. Für die Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs kommt es nicht auf die gemeindliche Planung oder gar den Flächennutzungsplan an. Maßgeblich sind vielmehr allein die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort.</p> <p>Die Betrachtung der tatsächlichen Verhältnisse führt vorliegend zu dem Ergebnis, dass das avisierte Plangebiet nicht innerhalb eines Siedlungsbereichs liegt, sondern dem Außenbereich zuzuordnen ist, weshalb der Bebauungsplan „Urtelen“ keine Innenentwicklung, sondern eine planerische Entwicklung einer Außenbereichsfläche im Sinne von § 35 BauGB bedeutet.</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans „Urtelen“ zwischen der Geislinger Straße und der Urtelengasse ist bereits deswegen nicht dem vorhandenen Siedlungsbereich zuzurechnen, weil es gerade nicht auf allen Seiten von Bebauung umgeben ist. Das Plangebiet ist nämlich im Westen unbebaut und zieht sich entlang der Urtelengasse und der Grünflächen um den Kaltenbrunnenbach und den Äubelsgraben in den breiten Außenbereich außerhalb der Siedlung und ist damit als Fortsetzung eines Grünzuges“ zu betrachten. Dass die Urtelengasse im Westen das Plangebiet von den Grünflächen um den Äubelsgraben trennt, führt zu keiner anderen Beurteilung. Denn die Urtelengasse grenzt auf der einen Seite nur kurz vor der Kreuzung zur Geislinger Straße und auf der anderen Seite kurz vor der Ortsausfahrt sehr geringfügig an eine Bebauung an. Ansonsten ist die Urtelengasse beidseitig offen und steht einer Verbindung des Plangebietes mit dem sich in den Westen ziehenden Außenbereich nicht entgegen. Vielmehr besteht in so einem Fall nach der Rechtsprechung des BVerwG die</p>	<p>Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind vorliegend gegeben. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden, was vorliegend der Fall ist. Durch die Planung werden die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage.</p> <p>Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt und die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann. Sie dient auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Siedlungstätigkeit wird entgegengewirkt.</p> <p>Das Plangebiet ist fast vollständig von 4 Seiten von Bebauung bzw. überplanten Innenbereich umgeben. Es handelt sich um eine im Siedlungskörper integrierte Lage.</p> <p>Der Bebauungsplan „Urtelen Teil 1“ ist zum Großteil von bestehender Bebauung umgeben, es handelt sich um eine im Siedlungskörper integrierte Lage, im städtebaulichen Zusammenhang gelegen. Die Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 ist zulässig.</p> <p>Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Talstrasse / Urtelengasse“ (Rechtskraft 20.01.2996) sowie weiter nördlich der Bebauungsplan „Äublesstraße 2905“ (Rechtskraft 22.06.1956). Zwischen den beiden Bebauungsplänen verläuft der Kaltenbrunnenbach innerhalb einer ca. 90 m breiten Grünfläche. Die Grünflächen sind zum Großteil in Privatbesitz und werden als Gartenanlagen genutzt. Ein ausgewiesener regionaler Grünzug oder eine Grünzäsur liegt für diesen Bereich nicht vor. Des Weiteren grenzt im Süden der Baulinienplan „Hinter dem Heuberg nördliche Talstrasse“ (Rechtskraft 30.04.1958) und „Hinter dem Heuberg“ (Rechtskraft 10.05.2057) an das Plangebiet an. Im Norden befindet sich ein Gewerbegebiet sowie im weiteren Verlauf ein Wohngebiet. Im Osten befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet.</p>

Regelvermutung, dass die jenseits an eine in den Außenbereich führende Straße angrenzenden unbebauten Grundstücke ebenfalls zum Außenbereich zählen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Grünfläche, die frei von Bebauung ist und lediglich landwirtschaftlich als Pferdekoppel genutzt wurde, was ebenfalls für den Charakter eines Außenbereichs spricht. Zudem haben die besagten Grünflächen mit einer Fläche von ca. 4,4 ha im Bereich des Plangebiets „Urtelen 1“ sowie zusätzlich ca. 1,6 ha im künftig vorgesehenen Plangebiet „Urtelen 2“ eine solche beachtliche Größe, dass ihnen zusammen eine eigene außenbereichstypische Prägung zukommt. Bereits deswegen ist nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse in der Gesamtbauung der Eindruck der Zusammengehörigkeit zwischen dem unbebauten Plangebiet und dessen Randbebauung nicht gegeben. Damit ist auch nach dem optischen Gesamteindruck eine eigenständige unbebaute Fläche mit Außenbereichsprägung festzustellen. Folglich kann auch wegen der Größe des Gebiets die gegebene Randbebauung nördlich, östlich wie südlich nicht eine Prägung im Siedlungsgefüge bedeuten.

Gegen das Vorliegen eines Siedlungsbereichs streitet auch die Tatsache, dass südlich über die Bestandsbebauung entlang der Talstraße ein rechtskräftiger Baulinienplan von 1958 gilt, der damit die äußere Grenze des Siedlungsbereichs bestimmt und in der Konsequenz in den letzten Jahrzehnten dazu geführt hat, dass das avisierte Plangebiet „Urtelen“ seine bisher außenbereichstypische Prägung beibehalten und eine Bebauung dort nicht stattgefunden hat. Nicht zuletzt aufgrund der Umsetzung des vorgenannten Baulinienplans enden im Tatsächlichen auch die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB und auch des Siedlungsbereichs im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB an der Grenze der jeweils letzten Gebäude zum Plangebiet. Auf die Erschließung von Wegen kommt es dabei nach dem BVerwG nicht an. Der besagte Baulinienplan soll im Wege der anstehenden Planung überplant werden. Doch da es für die Beurteilung des Siedlungsbereichs nicht auf die Planung sondern die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, ändert die vorgesehene Überplanung nicht den gegebenen Charakter eines Außenbereichs.

Damit ist es falsch, wenn es auf Seite 5 der Planbegründung heißt, dass das Plangebiet vollständig von Bebauung umrahmt sei, so dass die Kriterien einer Innenentwicklung gegeben seien und damit die Lücke innerhalb des Siedlungsgefüges geschlossen werde.

1.2 Fehlende Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB

Auch die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB sind nicht erfüllt.

Im Abwägungsvorschlag als Anlage 1 zur Vorlage 2020/069 auf Seite 9 sowie auf Seite 8 der Planbegründung wird davon ausgegangen, dass vorliegend die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorliegen würden, da das Plangebiet „Urtelen 1“ eine Grundfläche von ca. 16.125 m² und damit unterhalb von 20.000 m² umfassen würde. Doch dies trifft nicht zu. Im Rahmen der Flächenbetrachtung sind bei der Erst-

biet sowie ein Mischgebiet. Die Gewerbegebiete, das Mischgebiet und das Wohngebiet sind dem ‚Unbeplanten Innenbereich‘ (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung ermittelt und behandelt.

Das Plangebiet umfasst neben einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche (Pferdekoppel) auch bestehende Wohnbebauung entlang der Talstraße und Geislinger Straße. Auch die bestehende Bebauung wurde in die Planung aufgenommen und in Richtung Norden weiterentwickelt. Der Eindruck der Zusammengehörigkeit ist gegeben. Mit einer Gesamtfläche von 4,4 ha und einer zulässigen Grundfläche von ca. 1,6 ha, weist das Plangebiet eine übliche Größe für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf.

Die Realisierung des 2. Teilbereiches steht auf Grund der Eigentumsverhältnisse kurz- bis mittelfristig nicht in Aussicht.

Auf die Begründung Kapitel 3 „Bebauungsplanverfahren“ wird verwiesen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 sind erfüllt.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Grundfläche von 16.125 m² und zwar auf der Grundlage einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das WA und 0,6 für das MU. Für den vorliegenden Bebauungsplan kann daher das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet wer-

	<p>aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung alle festgesetzten Grundflächen bzw. alle voraussichtlich versiegelten Flächen im Geltungsbereich des Plans zu berücksichtigen, also sowohl die Flächen im Bestand als auch die neu hinzukommenden Flächen. Damit sind auch die zu überplanenden Flächen sowie diejenigen Flächen, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Urteilen 2“ hinzukommen sollen, zu berücksichtigen. Wenn dabei allein die Grundfläche aus dem künftigen Bebauungsplan „Urteilen 2“ mit ca. 5.434 m² hinzugerechnet wird, ergibt dies eine Gesamtgrundfläche von ca. 21.560 m². Diese Grundfläche liegt über 20.000 m², weshalb die Voraussetzung in § 13a Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht gegeben ist.</p> <p>Auch die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind nicht erfüllt. Danach ist nämlich bei einer Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erforderlich, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.</p> <p>Den Planunterlagen ist zwar eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. § 3c UVPG als Anlage 10 beigefügt. Doch diese Vorprüfung des Einzelfalls ist ungeachtet ihres überholten Standes und inhaltlicher Fehler, worauf unten noch im Einzelnen eingegangen wird, nicht im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt worden, weil dabei die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, nicht beteiligt worden sind (vgl. allein die Einwendungen der in der Vorprüfung nicht beteiligten Behörde für Natur- und Denkmalschutz des Zollernalbkreises). Somit sind auch die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht gegeben.</p> <p>In der Folge ist die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB anstelle des Regelverfahrens rechtlich fehlerhaft. Da dieser Fehler dazu geführt hat, dass die erforderliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unterblieben ist und infolge dessen entgegen § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB kein Umweltbericht erstellt und im Rahmen der Offenlage nicht als Teil der Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich ausgelegt worden sowie nach § 9 Abs. 8 BauGB nicht der Begründung des Bebauungsplans beigefügt worden ist, wäre insoweit ein beachtlicher Fehler im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben.</p>	<p>den.</p> <p>Gemäß §13a Abs 1 Satz 2 Nr.1 muss für eine gesamtheitliche Betrachtung mehrerer Bebauungspläne ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang bestehen. Die gesetzliche Regelung verlangt somit ausdrücklich einen zeitlichen Zusammenhang, der über den sachlichen Zusammenhang hinausgeht, welcher wiederum aus einer Abschnittsbildung geschlossen wird. Da die Umsetzung und Überplanung von „Urteilen Teil 2“ aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auf der Grundlage des Balingen Modells kurz- bis mittelfristig nicht verwirklicht werden kann, ist ein zeitlicher Zusammenhang vorliegend nicht gegeben. Die Kumulationsregelung ist im konkreten Fall vorliegend nicht anzuwenden. Eine zeitliche Überlappung liegt nicht vor. Das beschleunigte Verfahren kann somit ohne Vorprüfung im Einzelfall angewendet werden.</p> <p>Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG (ehem. § 3c UVPG) ist somit laut § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 UVPG dem Grunde nach entbehrlich, wurde aber dennoch in einer sehr frühen Phase des Bebauungsplanverfahrens auch als eine Abwägungshilfe vorsorglich erstellt. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p>Im Übrigen wurde die Behördenbeteiligung unter Vorlage u.a. der Vorprüfung des Einzelfalls wiederholt durchgeführt (vgl. Stellungnahmen Natur- und Denkmalschutz Landratsamt Zollernalbkreis vom 05.12.2014, 08.05.2017 sowie 11.12.2020).</p> <p>Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor.</p>
<p>14/2</p>	<p>2. Verstöße gegen das Ermittlungs- und Bewertungsgebot nach § 2 Abs. 3 BauGB</p> <p>Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Urteilen“ verstößt darüber hinaus unter mehreren Gesichtspunkten gegen das Ermittlungs- und Bewertungsgebot nach § 2 Abs. 3 BauGB.</p>	

2.1 Fehlen von erforderlichen Gutachten

Es fehlen einige erforderliche Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der avisierten Planung auf die Umwelt.

Es fehlt beispielsweise ein Verkehrsgutachten dahingehend, wie durch die geplante erhebliche Bebauung mit neuen Wohnungen und Wohnhäusern im Plangebiet der Verkehr in der Gemeinde beeinflusst wird und ob die gegebenen Straßen und Wege den hinzukommenden Verkehr aufgrund der Wohnnutzung und anderer Nutzungen in den festgesetzten urbanen und allgemeinen Wohngebieten vertragen werden. Auch ist die Parkplatzsituation nicht hinreichend bzw. fehlerhaft ermittelt worden.

In Summe ist für den ersten Abschnitt des Baugebiets Urteilen mit einem zusätzlichen Verkehr von ca. 550 Kfz/24h auszugehen (Quelle: Stadt Balingen – Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Rosenfelder Straße / Fischerstraße – 1. Änderung“ – 28.05.2021). Die wesentliche äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Geislinger Straße sowohl in südöstliche als auch in nordwestliche Richtung. Das Plangebiet ist auf kurzem Weg in das gesamtstädtische Verkehrsnetz eingebunden. Die Straßen entsprechen in ihrem Ausbau mit einer Breite von 6,0 m sowie beidseitigen Gehwegen dem Stand der Technik und den aktuell gültigen Regelwerken für Quartiers- und Erschließungsstraßen. Die Straßen sind somit bereits heute für die zu erwartende zusätzliche Belastung leistungsfähig.

Hinsichtlich der Parkierungssituation ist vorgesehen, den überwiegenden Teil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterzubringen. In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt Balingen darüber hinaus gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Stellplatzzerhöhung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit beschlossen. So ist angedacht, einen Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage unterzubringen und die restlichen 0,5 Stellplätze oberirdisch. Das oberirdische Parken erfolgt auf ausgewiesenen Parkplätzen oder auf Teilen des Pflanzgebiet 2 (Pfg2). Auf bis zu 50% der Länge des Pfg2 können oberirdische Stellplätze angeboten werden.

Zudem fehlt eine aktuelle Untersuchung in Bezug auf die Altlastenverdachtsflächen „Alter städtischer Müllplatz“- Stammbblatt Flächen-Nr. 3258 sowie Bau- und Transportunternehmen Bossert - Stammbblatt Flächen-Nr. 3421). Es wird auf Seite 12 der Planbegründung lediglich auf Untersuchungen des Ingenieurbüros Dr. Eisele aus dem Jahr 2000 bzw. 2002 bezogen auf den alten städtischen Müllplatz Bezug genommen, wonach sich nach der Einschätzung in der Planbegründung ein Altlastenverdacht im Hinblick auf Deponiegasemissionen als auch auf einen Austrag von Deponieinhaltsstoffen in das Fließgewässer ausgeräumt werden könne. Diese Einschätzung in der Planbegründung kann inhaltlich nicht nachvollzogen werden. Denn es wird auf Seite 13 der Planbegründung aus der Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Eisele vom 19.08.2020 folgende Aussage zitiert:

Bei einer etwaigen Umnutzung der Fläche ist eine Neubewertung unter Berücksichtigung der Nutzungsabsichten (vgl. BBodSchG, März 1999(2)) durchzuführen. Bei Erdbewegungen muss mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial gerechnet werden, das ggf. von

Die als Altlastenverdacht gekennzeichneten Fläche „Alter städtischer Müllplatz- Stammbblatt Flächen-Nr. 3258“ wird im Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf S (Sanierung) gekennzeichnet. Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung im Jahr 2002, durch das Ingenieurbüro Dr. Eisele, wurde festgestellt, dass sowohl in Bezug auf die Gefährdung von Menschen durch Deponiegasemissionen als auch im Hinblick auf einen Austrag von Deponieinhaltsstoffen in das Fließgewässer, der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte. Der Handlungsbedarf S bezieht sich vornehmlich auf die beschädigte Verdolung im Bereich des Flurstück 3492. Im Jahr 2018 wurde die HPC AG aus Rottenburg mit der Durchführung einer Sanierungsuntersuchung entsprechend § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz beauftragt. Deren Ergebnisse wurden am 05.03.2020 in der Bewertungskommission beim Landratsamt diskutiert. In einer 2020 beauftragten ergänzenden Sanierungsuntersuchung wird derzeit die Standsicherheit der Talbachverdolung geprüft und darauf aufbauen

einem Sachverständigen begutachtet werden muss.

Bereits nach dieser sich allein auf den Wirkungspfad Boden-Oberflächengewässer beziehenden Feststellung hätte im vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine Untersuchung erfolgen müssen, ob die Altlastenverdachtsituation nach nunmehr 18 Jahren nicht anders zu bewerten ist. Dies gilt vor allem auch für den seinerzeit wohl nicht untersuchten Wirkungspfad Boden-Mensch, wenn doch bei den Tiefbauarbeiten im avisierten Plangebiet mithin mit Erschütterungen der umliegenden Bodenbereiche zu rechnen ist, so dass in der Folge durch nicht ausgeschlossene Deponiegasaustritte und frei werdende Deponieinhaltsstoffe nicht nur der Talgraben kontaminiert sondern auch die Mitarbeiter unserer Mandantin im angrenzenden Betrieb sowie die in der Nähe wohnenden Menschen gefährdet würden. Ohne dass die Risiken in Bezug auf die Verdachtsfläche Bau- und Transportunternehmen Bossert jemals untersucht worden wären, wird in der Planbegründung auch in Bezug auf diese Verdachtsfläche eine nicht einmal ansatzweise begründete Gefahrlosigkeit angenommen. Die besagten Untersuchungen des Ingenieurbüros Dr. Eisele aus dem Jahr 2000 bzw. 2002 waren den Planunterlagen nicht beigelegt, so dass eine abschließende Beurteilung auch nicht möglich ist. Die vorgenannten Bedenken gelten auch für die Verdachtsfläche „Spedition mit Tankanlage Braun“ an der Talstraße 30.

2.2 Ermittlungs- und Bewertungsfehler

In Bezug auf die Beurteilung der Geruchssituation liegt ein Bewertungsfehler vor. In der Planbegründung wird auf Seite 14 zwar festgestellt:

Es ist unter Umständen damit zu rechnen, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die auf die Geruchsemissionen des Betriebs Buster zurückzuführen sind, innerhalb des Bebauungsplangebiets höher sein können als im Gutachten der iMA ausgewiesen. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels der GIRL ist jedoch nach gutachterlicher Aussage wenig wahrscheinlich. Aufgrund der Auflagen aus den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen gilt für den Betrieb das Rücksichtnahmegebot bezüglich seiner bestehenden sensiblen Nachbarschaften. Entsprechende Anforderungen und Auflagen sind an die Genehmigungen gekoppelt.

Damit wird zwar erkannt, dass die Geruchsemissionen des Betriebs unserer Mandantin mit der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet konfliktieren. Doch der Nutzungskonflikt wird schlichtweg verdrängt mit dem Argument, dass unsere Mandantin aufgrund der Nebenbestimmungen aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Rücksichtnahme verpflichtet sei. Dies trifft aber nicht zu. Die etwaigen Nebenbestimmungen betreffen nicht künftige Wohnnutzungen im Plangebiet. Insoweit besteht in Bezug auf den Betrieb unserer Mandantin Bestandsschutz, worauf auch die für sie zuständige Immissionsschutzbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen auf Seite 1 des Abwägungsvorschlags ausdrücklich hinweist.

Zudem ist die Beurteilung der Geruchssituation durch die Firma Müller-BBM GmbH fehlerhaft und gibt nicht den aktuellen Stand der Geruchssituation wieder. Denn die vorgenannte Beurteilung stellt auf veraltete und

einen endgültige Sanierungsvariante bestimmt.

Bei der Verdachtsfläche „Bau- und Transportunternehmen Bossert - Stamblatt Flächen-Nr. 3421“, wurde im Rahmen einer historischen Erhebung durch das Büro Eisele im Jahr 1995 der Handlungsbedarf OU (Orientierende Untersuchung) festgestellt. Die Fläche ist innerhalb des Plangebietes zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt. Lediglich auf dem Flurstück 2888 und 2888/1 befinden sich teilweise unverseigte Bereiche.

Im Falle einer zukünftigen Umnutzung, muss die Altlastenproblematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren untersucht und abgearbeitet werden. Die betroffene Fläche wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Auf die Begründung unter 9. wird verwiesen.

Verweis auf Lfd. Nr. 01/2

überholte Gutachten und Messungen ab. Es werden keine eigenen aktuellen Datenerhebungen zugrunde legt. Vielmehr wird mit den Daten aus dem iMA-Geruchsgutachten aus 2010 gearbeitet, obwohl die Daten den heutigen Stand nicht berücksichtigen und die Begutachtung offensichtlich ungenügend ist. So werden für die Beurteilung der meteorologischen Verhältnisse die Windmessdaten aus Bisingen für den Zeitraum 11/2006 bis 11/2007 verwendet. Zudem wird die Abgasfahnenüberhöhung durch den vertikalen Impuls der Abluft bei einer Abluftgeschwindigkeit von ca. 26 m/s im Betrieb unserer Mandantin nicht berücksichtigt, so dass mit größeren Häufigkeiten der Geruchswahrnehmungen zu rechnen ist, ohne dass dies aufgrund aktueller Daten fachlich hinsichtlich der Intensität untersucht worden ist. Auch werden die Summenbelastungen durch Geruchsemissionen aus dem Betrieb unserer Mandantin mit denen aus der Pferde- und Legehennenhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Bossert nicht untersucht und bewertet. Es wird in der Beurteilung der Firma Müller-BBM GmbH ohne nähere Beurteilung schlichtweg behauptet, dass eine direkte Summierung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit nicht gegeben sei. Dabei ist auf den zugrundeliegenden Lageplänen in der Beurteilung festzustellen, dass der Betrieb unserer Mandantin Nordwestlich sowie der landwirtschaftliche Betrieb nordöstlich des Plangebiets den vollständigen nördlichen Bereich des Plangebiets umrahmen und damit je nach Windrichtung und vor allem bei Hinzunahme der im iMA Gutachten nicht berücksichtigten bodennahen Geruchsfreisetzungen durch den Betrieb unserer Mandantin eine unzumutbare Geruchswahrnehmungshäufigkeit im nördlichen Plangebiet aufgrund der Summenbelastung beider Betriebe wahrscheinlich sein wird. Auch im Rahmen der Empfehlungen in der Beurteilung zur Geruchssituation wird festgehalten, dass im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Geislinger Straße mit höheren Belastungen zu rechnen ist und eine Festsetzung als Misch- oder urbanes Gebiet keine Änderung der Beurteilung bewirkt, weil in den Beurteilungswerten der GIRL die Festsetzungen des Baugebiets keine Rolle spielen. Also muss im Ergebnis mit durchaus unzumutbaren Geruchsemissionen gerechnet werden, was aber nicht näher untersucht und in der Planbegründung nicht im Einzelnen bewertet worden ist.

Auch die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS ist fehlerhaft und unvollständig. Denn die Lärmemissionen aus dem Betrieb unserer Mandantin, dem Betrieb der Firma Mehrer sowie die, die vom Straßenverkehr auf der Geislinger Straße verursacht werden, werden nur einzeln aber nicht im Rahmen einer Summenbetrachtung untersucht. Auch wird der steigende Verkehrslärm durch die erfolgte Erschließung um das Plangebiet auf der Geislinger Straße, der Urtelegasse sowie der Talstraße nicht untersucht. Zudem wird der Einfluss von Windströmen auf die ermittelten Lärmpegel und deren Weiterleitung in tiefer liegende Wohngebiete im Plangebiet nicht untersucht.

Es liegt im Übrigen ein Bewertungsfehler in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens der Firma GeoTech Kaiser GmbH vom 10.10.2016 vor. Denn aus dem Gutachten geht hervor, dass der Baugrund wegen des gegebenen mürben Tonsteins oder der Kalksteinbänke

Verweis auf Lfd. Nr. 01/2

Die Bebaubarkeit der zukünftigen Grundstücke vor allem mit Hinblick auf die Standfestigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten. Eine 5-geschossige Bauweise ist nicht mehr vorgesehen. Geplant ist eine maximal 3-geschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss.

nur bedingt bebaut werden kann. Bodenplatten können nur durch Zugrundlegung eines bestimmten Bettungsmoduls angesetzt werden. Damit bestehen erhebliche Bedenken, ob - wie geplant - in den avisierten Wohngebieten Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5-geschossiger Bauweise errichtet werden können, die eine tiefe Fundamentlegung erfordern. Dieser Gesichtspunkt hätte weiterer Untersuchung bedurft. Im Übrigen hat das LGRB des Regierungspräsidiums Tübingen im Rahmen der Behördenbeteiligung im Einzelnen darauf hingewiesen, dass mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen ist, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Zudem ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Überdies sind im Plangebiet teilweise Ölschiefergesteine gegeben, weshalb auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit hingewiesen wird. Die Ölschiefer können zudem betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser bewirken, weshalb eine ingenieurgeologische Untersuchung bezüglich der Ölschieferthematik empfohlen wurde. Diese Aspekte haben aber im Baugrundgutachten der Firma GeoTech Kaiser GmbH vom 10.10.2016 keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Darüber hinaus ist auch die Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a BauGB bzw. § 3c UVPG erstellt vom Büro Grünwerk überholt und zudem fehlerhaft. Denn die besagte Vorprüfung ist bereits im April 2015 erstellt und zuletzt im Februar 2017 geändert worden. Zwischenzeitlich sind aber u. a. substantiierte Einwände des Amtes für Natur- und Denkmalschutz des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 08.05.2017 eingegangen, die allein schon wegen der zeitlichen Abfolge im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden konnten. Dabei hat das vorgenannte Amt darauf hingewiesen, dass das Plangebiet aufgrund seiner Offenheit eine wichtige biotopvernetzende Funktion zwischen den aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wertvollen Wiesenarealen im Westen des Gebiets und den nordöstlich liegenden offenen Bereichen im Gewann „Stutzenweiher“ spielt. Trotz der Nutzung als Pferdekoppel ist das Plangebiet ein wichtiges Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten, was im Einzelnen ermittelt und bewertet werden müsste.

Nach Auffassung des besagten Amtes werden diese Aspekte in den planbegleitenden Unterlagen und damit auch in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Bericht vom 29.08.2016) nicht ausreichend intensiv gewürdigt und berücksichtigt. Damit ist die gegebene Vorprüfung des Einzelfalls unvollständig. Auch der Aspekt der Versiegelung findet keine ausreichende Berücksichtigung, weil dieses Thema zwar im Grünordnungsplan erwähnt wird, aber in der Vorprüfung des Einzelfalls nicht hinreichend gewürdigt und berücksichtigt worden ist. Zudem wird auch darauf hingewiesen, dass das nahe liegende Vogelschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Balingen“ sowie das FFH-Gebiet „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“ in den Planunterlagen unzureichend berücksichtigt werden und gegebenenfalls die artenschutzrechtliche Prüfung nicht gleichzeitig als Natura-Prüfung gewertet werden kann.

Verweis auf lfd. Nr. 14/1 Punkt 1.2

Verweis auf lfd. Nr. 05/5

Verweis auf lfd. Nr. 05/5

Verweis auf lfd. Nr. 14/1 Punkt 1.2

Verweis auf lfd. Nr. 05/5

	<p>Es wird zutreffend vom Amt für Natur- und Denkmalschutz darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich entgegen der Behauptung in der Planbegründung nicht in die vorhandene Bebauung „integriert“, sondern eine wichtige (außenbereichstypische) biotopvernetzende offene Struktur zu den Umgebungsbereichen besitzt. Dementsprechend stellt das besagte Amt im Übrigen auch fest, dass vorliegend die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nicht gegeben sind. Trotz dieser plausiblen Einwände wurde fehlerhaft am Verfahren nach § 13a BauGB und den unzureichenden Feststellungen in der Vorprüfung des Einzelfalls und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ohne Nachbesserung festgehalten. Insgesamt erscheint die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt vom Umweltbüro Dr. Grossmann, sehr allgemein und ebenfalls zeitlich überholt. Es fehlen aktuelle Begehungen und Datenerhebungen sowie auch Kartierungen in Bezug auf die betroffenen Vogelarten und andere Arten wie z.B. Insekten.</p> <p>Die vorliegende Vorprüfung im Einzelfall ist darüber hinaus aber aus anderen Gründen fehlerhaft. So wird nämlich auf Seite 22 mit entsprechender Auswirkung auf das Ergebnis der Prüfung fälschlich davon ausgegangen, dass die Lärmemissionen vom Betrieb unserer Mandantin durch städtebauliche Verträge mit der Stadt Balingen gelöst werden. So würde die Stadt Balingen neue Anlagen mit geringeren Lärmemissionen installieren und die Kosten dafür übernehmen. Die entsprechenden Verträge würden bis Satzungsbeschluss vorliegen. Dies trifft aber nicht zu. Denn in der Planbegründung heißt es auf Seite 17, dass die Stadt Balingen die Installation einer Anlage mit geringeren Lärmemissionen in Betracht ziehe. Weder gibt es dazu seitens der Stadt Balingen eine Kostenübernahmeerklärung noch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag. Auf Seite 18 wird ausgeführt, dass unsere Mandantin über eine Verlagerung des Betriebes nachdenke und die Stadt Balingen das Grundstück zurückbauen lassen würde, doch ist dies tatsächlich nicht der Fall bzw. kann aufgrund von entsprechenden vertraglichen Regelungen derzeit davon ausgegangen werden. Damit wird in der Vorprüfung des Einzelfalls das Thema Lärmemissionen und Ausschluss von Lärmkonflikten fehlerhaft bewertet, indem davon ausgegangen wird, dass der Lärm seitens des Betriebes unserer Mandantin entfallen würde, was aber tatsächlich nach bisherigem Kenntnisstand nicht der Fall sein wird.</p> <p>Damit liegt unter mehreren Aspekten ein Verstoß gegen das Ermittlungs- und Bewertungsgebot im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB vor, was einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darstellt.</p>	<p>Verweis auf lfd. Nr. 14/1</p> <p>Verweis auf lfd. Nr. 05/5</p> <p>Verweis auf lfd. Nr. 05/5</p> <p>Verweis auf lfd. Nr. 14/1 Punkt 1.2</p> <p>Verweis auf Sachlage lt. Begründung Kapitel 10 und 11</p>
<p>14/3</p>	<p>3. Abwägungsfehler Mit Blick auf die Planunterlagen und die Ausführungen zur Planbegründung liegen vorliegend mehrere Abwägungsfehler im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB vor.</p> <p>3.1 Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz Es wird vorliegend gegen den Trennungsgrundsatz verstoßen.</p> <p>Denn die Stadt Balingen ist nicht zuletzt aufgrund der Beurteilung durch das Ingenieurbüro ISIS darüber informiert, dass die Lärmemissionen vonseiten des be-</p>	<p>Verweis auf lfd. Nr. 01/2</p>

standsgeschützten Betriebs unserer Mandantin zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmpegelwerte nachts für urbane (45 dB(A)) und allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) führen wird. Auch wird es entgegen der fehlerhaften Bewertung der Geruchssituation zu erheblichen Geruchsemissionen kommen, so dass eine soziale oder Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betrieb unserer Mandantin nicht ohne weiteres zumutbar ist.

Trotzdem plant die Stadt Balingen Wohn- und soziale Nutzungen unmittelbar auf der anderen Straßenseite zum Betrieb unserer Mandantin. Dies widerspricht dem Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG, wonach eine planerische Trennung von störenden und störungsanfälligen Nutzungen herbeizuführen ist. Dies hätte vorliegend durch die Vorsehung einer nicht sensiblen Nutzung wie z.B. eines Einzelhandels oder ausnahmsweise einer Tankstelle nordwestlich des Plangebiets in direkter Nachbarschaft zum Betrieb unserer Mandantin erreicht werden können. Doch gerade Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet ausgeschlossen sein. Stattdessen soll an der von den erheblichen Lärm- und Geruchsemissionen betroffenen Stelle im Plangebiet eine Kindertagesstätte mit Grünbereich errichtet werden (siehe Seite 7 der Planbegründung) in der irrigen Annahme, dass damit das Problem gelöst wird. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass Kinder einer Kindertageseinrichtung vor allem in der Mittagszeit zum entsprechenden Mittagsschlaf ruhige Stunden benötigen, die nicht gegeben sein werden bzw. während des Spielens im Grünbereich den erheblichen Geruchsemissionen ausgesetzt wären und damit insgesamt eine sensible Nutzung vorliegen würde, die von den Emissionen des Betriebs unserer Mandantin nicht hinreichend getrennt sein würde.

Überdies wird in der Planbegründung davon ausgegangen, dass vorliegend eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz gelten würde, weil die Grundstücke nördlich und westlich des Betriebes unserer Mandantin bereits nicht dem Trennungsgrundsatz genügen. Diese Annahmen in der Plangenehmigung sind schlichtweg fehlerhaft. Denn der Trennungsgrundsatz erfordert neben der Vermeidung auch eine Verminderung von fehlenden Trennungen unverträglicher Nutzungen. Insofern kann eine etwaige fehlende Trennung nicht dazu veranlassen, die fehlende Trennung planerisch noch weiter zu verschärfen.

3.2 Verstoß gegen den Konfliktbewältigungsgrundsatz

Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG entspricht es dem Gebot gerechter Abwägung, dass die durch die beabsichtigte Planung hervorgerufenen bzw. zu erwartenden Konflikte durch planerische Festsetzungen vermieden bzw. gelöst werden. Denn die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht aus. Doch die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen.

Der Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG steht der Planung nicht entgegen. Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz lässt jedoch Ausnahmen zu. Er gilt auch für die Planung nicht uneingeschränkt. Dies gilt für die Nachbarschaft zu dem im Norden existierenden Gewerbebetrieb (Fa. Buster). An diesen grenzt bereits im Norden Wohnbebauung an. Dem Trennungsgrundsatz wurde daher auf der Nordseite schon nicht entsprochen. Der Bebauungsplan führt dazu, dass vom Süden her schutzbedürftige Nutzungen gegenüber dem vorhandenen Bestand näher an diesen Betrieb heranrücken. Aus Gesichtspunkten des vorsorgenden Umweltschutzes muss auf diese Planung jedoch nicht verzichtet werden. Dies wird durch Gutachten bestätigt, die zu möglichen Geruchsimmissionen sowie Lärmimmissionen eingeholt wurden.

Verweis auf lfd. Nr. 01/2 sowie auf Kapitel 2, 10 und 11 der Begründung

Verweis auf lfd. Nr. 01/2 sowie auf Kapitel 2, 10 und 11 der Begründung

Im Rahmen der Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange stellt die Stadt Balingen an mehreren Stellen in den Planunterlagen fest, dass unsere Mandantin in unmittelbarer Nachbarschaft eine emissionsintensive und immissionschutzrechtlich genehmigte Anlage betreibt. Laut Gutachten des Ingenieurbüros ISIS sind damit vor allem erhebliche Lärmeinwirkungen auf die geplanten urbanen Gebiete nördlich und nordwestlich des Plangebiets zu erwarten. Auch die Geruchsemissionen unter Hinzunahme der im iMA-Gutachten nicht berücksichtigten bodennahen Geruchsfreisetzungen durch den Betrieb unserer Mandantin werden zu einer unzumutbaren Geruchswahrnehmungshäufigkeit führen. Doch diese Konflikte werden im Rahmen der Planung ungelöst gelassen mit der irrigen Vorstellung, dass unsere Mandantin angesichts der Nebenbestimmungen in der immissionschutzrechtlichen Genehmigung zur Rücksichtnahme verpflichtet sei bzw. ohnehin langfristig den Betrieb verlagern würde. Diese Annahmen sind tatsächlich allerdings unzutreffend. Der Betrieb unserer Mandantin genießt rechtlichen Bestandsschutz. Etwaige Auflagen betreffen allein die gegebene Wohnnutzung nördlich und westlich des Betriebs unserer Mandantin. Zur Rücksichtnahme in Bezug auf die heranrückende Wohnbebauung im Plangebiet ist unsere Mandantin hingegen nicht verpflichtet. Damit wird der bereits ermittelte Nutzungskonflikt planerisch nicht hinreichend gelöst, so dass Rechtsstreitigkeiten aufgrund dessen vorprogrammiert sind, denn unsere Mandantin wird gegen eine mögliche heranrückende Wohnbebauung verwaltungsgerichtlich vorgehen.

3.3 Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot

Der vorgesehene Bebauungsplan „Urteilen“ verstößt auch gegen das im Sinne einer gerechten Abwägung zu berücksichtigte Gleichbehandlungsgebot.

Denn genauso wie der Betrieb unserer Mandantin verursacht auch der Betrieb der Firma Mehrer östlich des Plangebiets erhebliche Lärmemissionen, die eine vertragliche Nutzung des Plangebiets als urbanes oder allgemeines Wohngebiet nicht ohne weiteres erlaubt. Doch im Unterschied zum Betrieb unserer Mandantin ist mit der Firma Mehrer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, im Zug dessen die Stadt Balingen die lärmintensiven Anlagen der Firma Mehrer auf Kosten der Stadt Balingen durch neue Anlagen mit geringerer Lärmemission ersetzen wird. Zudem ist zu Gunsten der Firma Mehrer der Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/Geislinger Straße“ am 27.11.2018 aufgestellt worden, um dem Betrieb der Firma Mehrer eine plangebietsvertragliche Erweiterung zu ermöglichen (vgl. Seite 16 der Planbegründung). Demgegenüber soll unsere Mandantin dem Rücksichtnahmegebot verpflichtet sein und in Zukunft erforderlich werdende Lärminderungsmaßnahmen selbst finanzieren bzw. ihren Betrieb zu Gunsten der überwiegenden Wohnnutzung im Plangebiet sowie Aufwertung der in der Nähe befindlichen Talgrabenlandschaft wiederum auf eigene Kosten verlagern. Es ist der Planbegründung auch nicht zu entnehmen, weshalb diese Ungleichbehandlung der beiden Betriebe sachlich gerechtfertigt sein soll. Dementsprechend hätte die Stadt Balingen auch in Bezug auf den Betrieb unserer Mandantin zur entsprechenden Konfliktbewältigung innerhalb der künftigen immissionschutzrechtlichen Gemengelage aus Wohnen und Ge-

Verweis auf Ifd. Nr. 01/2 sowie auf Kapitel 2, 10 und 11 der Begründung.

Nachdem mit der neuen Bebauung an den Betrieb Buster herangerückt wird, ist die Stadt Balingen nach dem Verursacherprinzip grundsätzlich bereit, die angemessenen Kosten für die notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zu tragen. Der Städtebauliche Vertrag soll bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

werbe auf eigene Kosten eine Konfliktlösung herbeiführen müssen, was aber bislang nicht stattgefunden hat.

3.4 Widersprüchliche und fehlerhafte Abwägung

Im Übrigen ist die Abwägung der Belange unserer Mandantin gegenüber den Belangen der avisierten Nutzungen im Plangebiet an mehreren Stellen der Planunterlagen widersprüchlich und damit fehlerhaft.

Während nämlich in der Vorprüfung des Einzelfalls davon ausgegangen wird, dass mit unserer Mandantin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, um auf Kosten der Stadt Balingen noch vor Satzungsbeschluss eine Kühlanlage mit geringeren Lärmemissionen zu installieren, wird laut Planbegründung eine solche Maßnahme nur in Erwägung gezogen. Es wird vielmehr der planerische Wunsch kundgetan, dass der Betrieb unserer Mandantin verlagert wird. Doch unsere Mandantin hat zwar die Bereitschaft erklärt, über eine Verlegung des Betriebs nachzudenken, wenn die Stadt ihr für das Betriebsgrundstück eine geeignete Alternative zur Verfügung stellen würde, was aber nicht der Fall ist. Aufgrund dessen hat unsere Mandantin aufgrund der getätigten Investitionen am Standort in Millionenhöhe und fehlender Alternativen den Willen, den Betrieb bis auf weiteres fortzuführen. Als Alternative hat die Stadt Balingen im Laufe der Planung zwar die Absicht bekundet, das Betriebsgrundstück unserer Mandantin zu erwerben. Doch bis heute wartet unsere Mandantin auf das angekündigte Kaufangebot und auf ein Angebot für eine Ersatzfläche.

Andererseits wird in der Beschlussvorlage Nr. 2020/069 vom 19.02.2020 bekundet, dass die Stadt Balingen beabsichtige, zur Minimierung der Lärmeinwirkungen durch die Lüftungsanlage mit unserer Mandantin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Doch dann heißt es im nächsten Satz, dass durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets nicht mehr mit der Überschreitung der maßgeblichen Immissionswerte zu rechnen sei und durch die entsprechende Anpassung der Gebietsfestsetzung die Stadt Balingen weitestgehend unabhängig von den Einwendungen des Betriebs unserer Mandantin werde. Damit steht fest, dass die Stadt Balingen wohl keinen städtebaulichen Vertrag abschließen will und das Betriebsgrundstück entgegen ihrer früheren Zusagen auch nicht erwerben möchte.

Dessen ungeachtet macht sich durch die vorerwähnte Anpassung des Plangebiets und avisierte Festsetzung von urbanen statt allgemeinen Wohngebieten ein wesentlicher Abwägungsfehler bemerkbar. Mit ihren Ausführungen gibt die Stadt Balingen nämlich zu erkennen, dass die Festsetzung von urbanen Gebieten nicht aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit erfolgt, sondern allein u.a. deswegen um gegenüber unserer Mandantin nicht zu kostenintensiven Ausgleichsmaßnahmen oder städtebaulichen Verträgen zu Gunsten unserer Mandantin veranlasst zu sein. Dafür spricht auch der Umstand, dass es der Stadt Balingen mit dem Planvorhaben ursprünglich allein darum gegangen ist, den aus ihrer Sicht städtebaulich gegebenen Wohnbedarf zu decken. Dies ergibt sich auch aus den Ausführungen unter dem Punkt „Erforderlichkeit der Planung“ auf Seite 5 ff. der Planbegründung, worin im Sinne der Erforderlichkeit allein der städtebauliche Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und die Anfragen der

Verweis auf lfd. Nr. 01/2 sowie auf Kapitel 2, 10 und 11 der Begründung

Verweis auf lfd. Nr. 01/2 sowie auf Kapitel 2, 10 und 11 der Begründung

Verweis auf lfd. Nr. 01/2 sowie auf Kapitel 2, 10 und 11 der Begründung

<p>Bevölkerung bezüglich Wohnbauflächen in Bezug genommen werden. Es heißt dort zusammenfassend:</p> <p>Zur Deckung des unmittelbar anstehenden sowie des mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsgruppen ist die Ausweisung eines Neubaugebiets somit zwingend erforderlich.</p> <p>An keiner Stelle der weiteren Ausführungen zur Planerforderlichkeit wird auf einen Bedarf an Nutzungen in einem urbanen Gebiet verwiesen. Typische Ausnahmenutzungen in urbanen Gebieten wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten werden zudem in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen. Auch die Erforderlichkeit von Nutzungen zu sozialen oder kulturellen Zwecken sowie weitere typische Nutzungen in urbanen Gebieten wie Einzelhandel, Gaststätten oder Beherbergungsbetriebe werden nicht thematisiert. Daher bleibt unklar, welcher Bedarfsplanung mit der Festsetzung als urbanes Gebiet Rechnung getragen werden soll. Sofern nunmehr nordwestlich des Plangebiets eine Kindertageseinrichtung geplant sein soll, ist festzustellen, dass dafür ein urbanes Gebiet nicht erforderlich ist, weil solche Einrichtungen wie auch andere soziale oder kulturelle Einrichtungen auch in allgemeinen Wohngebieten möglich sind.</p> <p>Mit Blick auf welchen städtebaulichen Bedarf somit die Festsetzung eines urbanen Gebiets gerechtfertigt sein soll, wird an keiner Stelle der Planbegründung ausgeführt. Dies gilt auch für die städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Seite 19 ff. der Planbegründung. Auch dort wird lediglich angedeutet, was ein urbanes Gebiet theoretisch bieten kann, den überwiegenden Schwerpunkt der Begründung bilden dann die Bedürfnisse angesichts des Wohnraummangels. Es sollen Sozialwohnungen bzw. bis zu 5-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie Doppel- und Einzelhäuser errichtet werden können. Eine klare Vorstellung aber, welche andere Nutzung als Wohnnutzung im Plangebiet verwirklicht werden könnte, die einem konkreten Bedarf im Gemeindegebiet Rechnung tragen würde, ist den Ausführungen nicht zu entnehmen.</p> <p>Es ist damit festzustellen, dass die Festsetzung von urbanen Gebieten nicht städtebaulich erforderlich ist, sondern allein dazu dienen soll, die Immissionsanforderungen im eigentlich geplanten Wohngebiet gering zu halten und damit auch die kostenintensiven Maßnahmen wie z.B. Kosten für die Ersetzung der Kühlanlage unserer Mandantin oder den Erwerb des Betriebsgrundstücks unserer Mandantin zu sparen. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.</p> <p>3.5 Abwägungsfehlerhafte Auslassung von Umweltbelangen</p> <p>Durch die fehlerhafte Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und damit Fehlen einer Umweltprüfung sowie eines Umweltberichts sind die im Plangebiet zu berücksichtigenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch im Verhältnis zu unserer Mandantin nicht hinreichend abgewogen worden.</p> <p>Zudem ist oben bereits auf die fehlerhafte Begutachtung im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls und der</p>	<p>Verweis auf Kapitel 2 und Kapitel 13.2 der Begründung</p> <p>Verweis auf Kapitel 13.3 der Begründung.</p> <p>Verweis auf Kapitel 2 und Kapitel 13.2 der Begründung</p> <p>Verweis auf lfd. Nr. 14/1</p> <p>Verweis auf lfd. Nr. 14/1 Punkt 1.2 Verweis auf lfd. Nr. 05/5</p>
--	---

<p>artenschutzrechtlichen Prüfung, der Beurteilung der Geruchsemissionen, der Lärmemissionen sowie der Baugrunduntersuchung hingewiesen worden. Dieser Befund führt unmittelbar zu der Folgefeststellung, dass die Belange der Natur, Umweltgüter, des Menschen sowie an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, aber auch Eigentum und Gewerbe und damit insgesamt öffentliche und private Belange auf der Grundlage einer gesicherten fachlichen Erhebung und Bewertung gegeneinander und untereinander gerade nicht gerecht abgewogen worden sind.</p> <p>Allein mit Blick auf die fehlende ausreichende Berücksichtigung und Würdigung der Umweltbelange, worauf auch das Amt für Natur- und Denkmalschutz des Landratsamts des Zollernalbkreises hinweist, liegt auf der Hand, dass z.B. durch die geplante Wohnbebauung die Urtelegasse, die in die geschützten Gebiete westlich und südwestlich des Plangebiets führt, künftig stark befahren sein wird und die dadurch zunehmenden Verkehrsimmissionen die nahegelegenen Vogelschutz- und FFH-Gebiete belasten werden. Dieser Umstand wird in der Abwägung kaum erörtert. Damit liegt insoweit bereits ein Verstoß gegen § 38 LNatSchG BW i.V.m. § 34 BNatSchG i.V.m. Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG vor. Danach hätte die Stadt Balingen nämlich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zwingend durchführen müssen, die jedoch nicht stattgefunden hat.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorgesehene Bebauungsplan „Urtelen“ nach §214 Abs. 1 BauGB sowohl beachtliche Fehler in formeller als auch solche in materieller Hinsicht aufweist, für die keine Heilung möglich wäre, weshalb der Bebauungsplan in der jetzigen Fassung rechtswidrig ist.</p>	<p>Verweis auf lfd. Nr. 05/5</p> <p>Verweis auf lfd. Nr. 14/2 Punkt 2.1</p> <p>Verweis auf lfd. Nr. 05/5</p> <p>Die Stadt Balingen setzt mit dem vorliegenden Bebauungsplan städtebauliche Ziele im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde um. Die Zielsetzung erfüllt die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Abwägungsgebot wurde beachtet. Das Bewahrungs- und Erhaltungsinteresse der Firma Buster wurden erhoben, geprüft und im Wege der Abwägung und Konfliktbewältigung behandelt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist Teil der Planung. Die vorliegende Planung und das Verfahren entsprechend den rechtlichen Vorgaben.</p>
--	---

Balingen, 04.01.2022

S. Stengel