

ANLAGE 1 zur Vorlage 2026/041 - Behandlung der Stellungnahmen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Keplerstraße / Etzelbach“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.02.2023 bis 29.03.2023

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
01	Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 23.03.2023	
	<p><u>Belange des Straßenwesens</u></p> <p>1.Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Art der Vorgabe Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Straßenanschluss Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.</p> <p>Rechtsgrundlage Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 Abs. 1 und 2</p> <p>Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 9 Abs. 8 FStrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 FStrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Anbauverbot mit 20 m und 40 m ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs übernommen bzw. festgesetzt und zeichnerisch dargestellt. Das zukünftige Lärmschutz- und Garagenbauwerk liegt im Anbauverbot. Zwischen dem Regierungspräsidium Tübingen und der Stadt Balingen gab es hierzu bereits Abstimmungen. Auf die Stellungnahme 1.3.1 wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erschließung erfolgt über die Keplerstraße.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zwischen dem Regierungspräsidium Tübingen und der Stadt Balingen fand im Vorfeld eine Abstimmung statt. Auf die Stellungnahme 1.3.1 wird verwiesen.</p>

<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Ausbauabsichten der B 27 bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.</p> <p>3.1 <u>Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Bauflächen</u> <u>Zum Entwurf:</u> Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Im vorgelegten Übersichtsplan sind keine Baugrenzen eingezeichnet. Der Vorentwurf des Lageplans vom 04.11.2022 zur Wohnbebauung der Wohnungsbaugenossenschaft Balingen eG sieht Hochbauten in einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße vor. Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen (hier als Lärmschutz geplant) sind in einem Abstand von 11 m vorgesehen. Hierzu gab es bereits Abstimmungen zwischen der Stadt Balingen und dem Regierungspräsidium Tübingen. Im Ergebnis wurde ein Abstand von 12 m für die Garagenanlage festgelegt. Dieser Abstand ist der weiteren Planung zu Grunde zu legen und als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen festzusetzen.</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).</p> <p>Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen. <u>Eine nachrichtliche Darstellung bzw. die Erläuterung unter Hinweise ist nicht ausreichend.</u></p> <p>Entsprechend § 9 Abs. 7 FStrG muss ein Bebauungsplan in materieller Hinsicht eine Aussage über das Verhältnis zwischen der Straße und den anliegenden Grundstücken enthalten. Demzufolge ist die Begrenzung der Verkehrsfläche einschließlich Nebenanlagen (Bankett, Böschung, Entwässerung) im Bebauungsplan</p>	<p>Berücksichtigung. Die Hinweise und rechtlichen Vorgaben sowie das Abstimmungsergebnis wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Ergebnis wurde die Zustimmung für einen reduzierten Abstand von 12 m für die Lärmschutzwand einschließlich Garagenanlage festgelegt.</p> <p>Die Hinweise und Ausführungen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf trifft Aussagen über das Verhältnis zwischen der Straße (B 27) und dem Plangebiet. Die Begrenzung der Verkehrsfläche einschließlich Nebenanlagen (Bankett, Böschung, Entwässerung) ist im Bebauungsplanentwurf dargestellt und der nicht überbaubare Grundstücksstreifen sowie die Sickermulde in Bezug auf den Fahrbahnrand der Bundesstraße vermaßt.</p>

darzustellen und der nicht überbaubare Grundstücksstreifen sowie die Sickermulde in Bezug auf den Fahrbahnrand der Bundesstraße zu vermaßen.

Werbeanlagen Allgemein

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 9 Abs. 6 FStrG straßenrechtlich zu beurteilen.

Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 9 Abs. 7 FStrG, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-5 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.

In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

Die Stadt wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

Zufahrten

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der B 27 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der Bundesstraße durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) darzustellen.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung soll über die Gemeindestraße Keplerstraße erfolgen, die bisher nicht endgültig ausgebaut und beitragsrechtlich abgerechnet ist.

Hinweise: Entwässerung

Bei der Geländeauffüllung auf Bundesgrund ist sicherzustellen, dass die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt bzw. wieder funktionsfähig hergestellt wird. Oberflächenwasser aus dem Baugrundstück darf der Straßenentwässerung nicht zugeführt werden.

Kosten für Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Bundesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Bundesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger

Vorliegend wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Selbstständige und freistehende Werbeanlagen im Anbauverbot sind nicht zulässig.

Die Stellungnahme wurde als bauplanungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf den Textteil, A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 5.1 und C. Örtliche Bauvorschriften, Nr. 2.

Berücksichtigung

Die Anregung wurde im Bebauungsplan unter B. Hinweise und C. Örtliche Bauvorschriften, Nr. 2 berücksichtigt.

Die Erschließung des geplanten Wohngebäudes erfolgt über die Keplerstraße. Das Zufahrtsverbot wird somit beachtet.

Kenntnisnahme. Die Erschließung erfolgt über die Keplerstraße. Der Investor hat ein Erschließungsangebot gemacht.

Die Ausführungen zur Entwässerung werden im Bebauungsplan im Textteil unter B. Hinweise berücksichtigt.


Die verkehrlichen Emissionen und Immissionen wurden im Rahmen des Verfahrens untersucht. Auf die fortgeschriebene Lärmuntersuchung wird verwiesen. Der Bebauungsplan setzt aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grund-

	<p>deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p>Zur ausgewiesenen Lärmschutzanlage (<u>Garagenanlage</u>) werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>In der weiteren Planung ist zu prüfen und im Lageplan darzustellen, wie der Lückenschluss zwischen bestehendem Lärmschutz und der geplanten Anlage erfolgen soll.</p> <p>Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Stadt wird gebeten, den Bebauungsplanvorentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Radwegebau des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 15.03.2023 wird verwiesen</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p>	<p>stück fest. Ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Lärmschutz und der geplanten Anlage ist wünschenswert und wird von der Stadt Balingen grundsätzlich befürwortet. Er ist jedoch nicht unmittelbar Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme ist in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Die Behördenbeteiligung zum vorliegenden, gebilligten Bebauungsplanentwurf erfolgt im Anschluss an die Beschlussfassung.</p>
<p>02</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 17.03.2023</p>	
	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungs-vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>02/1</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>02/2</p>	<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>02/3</p>	<p><u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u></p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich</p>	<p>Kenntnisnahme In den Hinweisen zum Bebauungsplan (Textteil) ist die Empfehlung und die Ausführungen zur Bodenbeschaffenheit aufgenommen.</p>

<p>der Obtususton-Formation. Darunter sind Gesteine der Arietenkalk-Formation zu erwarten.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk-Formation (nahe der Grenze zur Obtususton-Formation) ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschiefer-thematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geo-technischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrund-aufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Trag-fähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p>Boden Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	Kenntnisnahme
<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet</p>	Kenntnisnahme

	nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme
03	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 08.03.2023	
03/1	Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme
03/2	Archäologische Denkmalpflege: Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir weisen darauf hin, dass die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG grundsätzlich gelten und bitten diese in die Planunterlagen der Bauleitplanungen aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Kenntnisnahme, dass keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Die weitere Anregung wird im Textteil zum Bebauungsplan unter den Hinweisen wiedergegeben.
04	Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 21.03.2023	
	Mit dem o. g. Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit 40 Wohneinheiten geschaffen.	

<p>Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und dem entsprechend in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen.</p> <p>Innenentwicklungsmaßnahmen in verdichteter Bauweise werden aus regionalplanerischer Sicht besonders begrüßt.</p> <p>Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Kenntnisnahme – keine Bedenken und Anregungen. Innenentwicklungsmaßnahmen in verdichteter Bauweise werden begrüßt.</p> <p>Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
--	---

<p>05 Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 23.03.2023</p>	
<p>05/1 Naturschutz <u>Sachverhalt</u> Ein Bebauungsplan soll für die Flurstücke 1094/3, 1094/5 und 1095/1 im Stadtgebiet von Balingen aufgestellt werden. Ziel ist die Errichtung eines Wohnkomplexes bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern und einer Garage. Zusätzlich soll ein Lärmschutzbau errichtet werden. Die Flurstücke 1094/3 und 1094/5 sind Eigentum der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG. Das Flurstück 1095/1 ist aktuell im Eigentum der Stadt. Das laut Lageplan auf Flst. 1094/3 liegende Wohnhaus mit Scheune, sowie die auf Flst. 1094/5 liegende Garage waren zum Zeitpunkt der Stellungnahme bereits rückgebaut. Auf Flst. 1095/1 befinden sich eine Trafostation und ein Schuppen. Diese sollen im Zuge der Baumaßnahmen ebenfalls rückgebaut werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Von Eigentümerseite erfolgte im Laufe des Jahres 2022 ein Rückbau der Gebäude. Die städtische Trafostation auf Flst. 1095/1 dient der Gebietsversorgung und soll erhalten bleiben.</p>
<p><u>Artenschutz und § 33a NatSchG</u> Das betreffende Gebiet umfasst eine Brachfläche mit Streuobstbeständen sowie anderen Gehölzen, darunter Hasel und Eibe. Der Planungsbereich selbst liegt dabei in keinem geschützten Gebiet.</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen bzw. dem aktuellen Luftbild befindet sich innerhalb des Plangebiets ein Streuobstbestand von ca. 2000 m² Größe.</p> <p>Gemäß § 33a NatSchG dürfen Streuobstbestände ab einer Größe von 1500 m² nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.</p>	<p>Das Plangebiet besteht einerseits aus Flächen, auf denen derzeit eine Kleintierhaltung stattfindet, andererseits vor allem aus ursprünglicher Hausgartennutzung mit Ziergehölzen und lückigen Obstbäumen sowie einem dichten Ufergehölz am Etzelbach.</p> <p>Der ermittelte Obstbaumbestand umfasst weniger als 1.400 m² und wird überwiegend aus teils abgängigen Halbstämmen gebildet.</p>  <p>Die Obstbäume erfüllen aufgrund ihrer Bestandsfläche unter 1.500 m² nicht die Voraussetzungen des § 33a NatSchG in Verbindung mit § 4 Abs. 7 LLG). Aufgrund ihrer Ausprägung so-</p>

Eine Genehmigung kann grundsätzlich nur in Aussicht gestellt werden, wenn ein Ausgleich (vorrangig durch die Anlage eines Streuobstbestandes in mindestens gleicher Größe) erfolgt. Die Untere Naturschutzbehörde bittet daher um entsprechende Ausgleichsvorschläge.

Im Südosten, direkt auf der gegenüberliegenden Seite der B27 findet sich zudem eine für den Biotopverbund relevante Kernfläche mittleren Anspruchstyps (Streuobstwiese). Ein weiterer Streuobstbestand befindet sich im Nordwesten angrenzend auf den Flst. 1099/1 und 1099/4. Es lässt sich dabei nicht ausschließen, dass sich Populationen der Kernfläche auch auf das geplante Baugebiet ausgebreitet haben. Gleichzeitig ist die genannte Kernfläche von gleichartigen Kernflächen räumlich isoliert, sodass eine etwaige Entnahme der Obstbäume im Planungsgebiet den verfügbaren Lebensraum weiter verkleinern würde.

Auch die Entnahme anderer Gehölze kann zum Verlust von Nistplätzen verschiedener Vogelarten führen. Eine Reihe von Gehölzen angrenzend an Flst. 1093 war zum Zeitpunkt der Stellungnahme bereits entnommen. Ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann die Nutzung des Schuppens auf Flst. 1095/1 als Lebensraum bspw. für Höhlenbrüter. Ob das Wohngebäude und insbesondere die Scheune auf Flst. 1094/3 von Fledermäusen oder anderen gefährdeten Arten bewohnt wurden, lässt sich nicht mehr nachvollziehen, ist aber ebenfalls nicht auszuschließen. Zuletzt ist durch künftige Versiegelung mit einem weitgehenden Verlust der Brache zu rechnen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, ist deshalb eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Grundsätzlich ist der Abriss von Gebäuden und die Gehölzentnahme auf November bis Februar zu beschränken.

Im Falle der Entnahme bzw. bereits aufgrund der rückgebauten Gebäude und gefälltten Gehölze, sind in jedem Falle Ausgleichsmaßnahmen wie entsprechende Nisthilfen zu schaffen.

wie der Insellage innerhalb Umgebungsbebauung und der vierspuriger Bundesstraße sind nach der fachlichen Prüfung der Stadt Balingen nicht die Kriterien für „Streuobst“ im Sinne §33a NatSchG anzuwenden. Laut Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP, Stand 26.06.2024, Stauss&Turni, Tübingen) ist das Plangebiet von untergeordneter artenschutzrechtlicher Bedeutung. Die Stadt Balingen geht davon aus, dass eine Umwandlungsgenehmigung, die durch den Eigentümer und Bauherrn zu beantragen wäre, nicht erforderlich ist. Der Nachweis des öffentlichen Interesses erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die naturräumlichen Eingriffe in den Baumbestand werden im Rahmen der Abwägung durch den Gemeinderat der Stadt Balingen vorliegend niedriger gewichtet, als die Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Diese Fläche ist im landesweiten Biotopverbund widersprüchlich dargestellt, da sie den offiziellen Kriterien zu Siedlungsbarrieren widerspricht. Sie wurde demzufolge auch in der aktuellen kommunalen Biotopverbundplanung Balingen nicht bestätigt.

Bei den Flst. 1099/1 und 1099/4 handelt es sich um Ufergehölze am Etzelbach sowie um einen landwirtschaftlichen Weg. Der Obstbaumbestand im Plangebiet stellt keine Kernfläche im Biotopverbund dar, eine Isolation besteht bereits durch Umgebungsbebauung und vierspurige Bundesstraße. Evtl. Populationen deutlich außerhalb des Plangebiets sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Das Plangebiet ist laut Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von untergeordneter Bedeutung, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von relevanten Tierarten und deren lokaler Population werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Leitlinienstruktur der Ufergehölze am Etzelbach ist als Gewässerrandstreifen mit Pflanzbindung geschützt. Zu den Veränderungen vor Verfahrensbeginn wird auf den einleitenden Sachverhalt oben und entsprechende Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers verwiesen.

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt vor (SaP, Stand 26.06.2024, Stauss&Turni, Tübingen). Die entsprechenden Hinweise sind in den Bebauungsplan übernommen.

Auf die Ergebnisse der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen. Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde darüber hinaus werden an den Vorhabenträger/Grundstückseigentümer weitergeleitet.

<p>05/2</p>	<p><u>Wasser- und Bodenschutz</u></p> <p><u>Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde</u></p> <p>Bodenschutz (vorsorgender) (Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung)</p> <p>Es bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugesuchs frühzeitig Verwertungswege für einen etwaigen Überschuss an Ober- und kulturfähigem Unterboden berücksichtigt werden sollten (z.B. Rekultivierungen oder Auffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird im Textteil zum Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgeführt.</p>
	<p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Niederschlags- und Abwasserbeseitigung</p> <p>Für erlaubnisfreie Flächen - hier allg. Wohngebiet, ist die dezentrale Regenwasserbeseitigung ab einer Grundstücksfläche $A > 1200 \text{ m}^2$ in einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept auszuarbeiten und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Für eine Beurteilung im Rahmen der Gewässeraufsicht können Nachweise zur Schadlosigkeit (qualitativ und quantitativ) des Niederschlagswassers eingefordert werden. Diese sind DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-M 153 bei Versickerung bzw. DWA- A 117 in Verbindung mit DWA Arbeits- und Merkblattreihe A/M-102 bei Einleitung ins Gewässer.</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickern und verrieseln oder direkt bzw. über eine Trennkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist vorzugsweise in digitaler Form vorzulegen unter: umweltamt@zollernalbkreis.de – z. Hd. Fr. Schneider.</p> <p>Zur gesicherten Abwasserbeseitigung muss vor Beschluss des Bebauungsplans das Regenwasserbewirtschaftungskonzept für das Plangebiet abgeschlossen sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Bauherren bzw. Investor weitergetragen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p> <p>Die Anregung wurde im Textteil unter Hinweise berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wurde an den Bauherren bzw. Investor weitergeleitet und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Investor wird aufgefordert, im Rahmen der Konkretisierung der Planung ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.</p>
	<p><u>Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sowie Rückhalteeinrichtungen sind bei Neubauvorhaben in den meisten Fällen als Elemente der Grünraum- und Freilandplanung umsetzbar. Eine entsprechende Fläche zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist planerisch darzustellen und von Bebauung/ Versiegelung freizuhalten. 2. Zum Erhalt des Wasserhaushalts ist eine Dachbegrünung zur Erhöhung von Verdunstungsleistung in den örtlichen Bauvorschriften festzuschreiben. 3. Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung 	<p>Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sowie Rückhalteeinrichtungen sind im vorliegenden Fall nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Dachbegrünung, Dachflächenentwässerung, Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Ausgestaltung wasserdurchlässiger Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen. Auf den Textteil wird verwiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält im Textteil, A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 11.1 zur Dachbegründung eine Festsetzung</p>

	<p>von Niederschlagswasser sollen vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Retentionszisternen sowie die Nutzung dessen als Brauchwasser ist als Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung sehr zu befürworten. Zur Gewinnung von Brauchwasser ist ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Regenwasser hinzuweisen.</p> <p>4. Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann. Eine Versickerung ist bei Böden mit einem kf-Wert von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s umsetzbar.</p> <p>Ein Bodengutachten zur Sickerfähigkeit wird im Voraus empfohlen zur konkreten Festsetzung der zentralen Niederschlagswasserbeseitigung.</p> <p>5. Sofern keine Versickerung möglich ist kann nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser gedrosselt in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Die Einleitung in das Gewässer darf nicht stoßweise erfolgen. Es ist auf den natürlichen Abfluss ($Q_{Dr} = AE \times 0,1 \times r_{15}, n=1$) zu drosseln, um eine gewässerverträgliche Einleitungsmenge zu gewährleisten.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält im Textteil, C. Örtliche Bauvorschriften, Nr. 5 hierzu eine Festsetzung und unter B. Hinweise</p> <p>Der Bebauungsplan enthält im Textteil, B. Hinweise hierzu.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält im Textteil, B. Hinweise hierzu Anmerkungen.</p>
<p>05/3</p>	<p>Gewerbeaufsicht Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben:</p> <p>Ziel der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung sowie die Erstellung eines qualifizierten B-Planes. Die geplante Gebietsausweisung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).</p> <p>Zum Aufgabenbereich der Stadt als Träger der Bauleitplanung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung.</p> <p>Die Fläche des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich der B27 und der Stadthalle Balingen. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass entsprechende Prüfungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 durchgeführt wurden.</p> <p>Auf Grundlage des Lärmgutachtens (Ingenieurbüro ISIS, Gutachten A 2225, Zwischenbericht mit Stand Juni 2022) wurden bereits aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen abgewogen. Die vorgesehene Planung orientiert sich an der Variante LS 1a aus dem Zwischenbericht. Diese geht von einem 8,5 m hohen Schallschutzbauwerk gemessen von der Fahrbahnhinterkante der B 27 aus. Dabei sollen die Garagen selbst als Lärmschutz mit einem zusätzlichen schallschützenden Auf- bzw. Aufbau fungieren.</p>	<p>Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich ‚Verkehrslärm B 27‘. Der Bund hat in diesem Bereich keine Lärmschutzwand errichtet. Dem Bebauungsplanentwurf liegt daher eine, zwischenzeitlich fortgeschriebene schalltechnische Untersuchung als Anlage und Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm bei.</p> <p>Betrachtet wurde das Konfliktpotenzial durch die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der B 27, der Charlottenstraße und der Stingstraße. Die DIN 18005 wurde zur Beurteilung der städtebaulichen Planung herangezogen. Von der Stadthalle leiten sich vorliegend keine signifikanten Konfliktpotenziale ab. Die Lärmsituation nachts ist im Regelfall als unbedenklich zu betrachten.</p> <p>Ein aktiver Schallschutz ist im Rahmen einer 8,50 m hohen Schallschutzwand parallel zur Bundesstraße B 27 auf dem Grundstück der Wohnbaugenossenschaft eG durch den Bauträger zu errichten. Die private Lärmschutzwand wird nach aktuellem Planstand in das Garagenbauwerk integriert. Die Lärmimmissionen im dahinterliegenden Plangebiet können dadurch reduziert werden. Im Bebauungsplanentwurf sind ergänzend weitere</p>

<p>Üblicherweise werden in einem qualifizierten B-Plan entsprechende Festsetzungen getroffen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden. Zu den Festsetzungen gehören die Ausweisung von lärmrelevanten Bereichen im zeichnerischen Teil, Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und ggf. Festsetzungen im Textteil des B-Plans, dass auf eine geeignete Ausrichtung schutzbedürftiger Nutzungen (gemäß DIN 4109) bei Neubau oder baulichen Veränderungen zu achten ist. Wir weisen darauf hin, dass bei Nutzungen als Schlaf- oder Kinderzimmer bei nächtlichen Lärmwerten ab 50 dB(A) zusätzlich fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen sind.</p> <p>Wir empfehlen die Festsetzungen zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ in Zusammenhang mit der Endfassung des Lärmgutachtens zu erstellen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Verschiebung der Nachtzeit, analog dem Bebauungsplan „Stingstraße/ Etzelbach – Teilbereich 1“, ebenfalls betrachtet und mit aufgenommen werden sollte.</p> <p>Auszug aus dem Textteil zum Bebauungsplan „Stingstraße/ Etzelbach – Teilbereich 1“: <i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Nachtzeit im Sinne der TA-Lärm um 1 Stunde verschoben. Somit gelten bezüglich gewerblicher Lärmeinwirkungen, insbesondere aus dem Bereich der Stadthalle, folgende Beurteilungszeiträume:</i> Tag: 07.00 bis 23.00 Uhr Nacht: 23.00 bis 07.00 Uhr</p>	<p>passive Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Verkehrslärm B 27 festgesetzt.</p> <p>Die Laubengangerschließung sowie die Planung der Wohnungen mit Blick auf eine Anordnung lärmempfindlicher Nutzungen und Balkone auf die lärmabgewandte Seite, tragen ebenfalls zur Verringerung der Lärmbelastung bei.</p> <p>Die aktuelle Lärmaktionsplanung der Stadt Balingen sieht für die B 27, Teilabschnitt Balingen-Mitte, nach Auskunft des Regierungspräsidiums Tübingen, mittelfristig, eine Fahrbahndeckenerneuerung und den Einbau von lärmtechnisch optimiertem Asphalt vor.</p>
<p>05/4 Jugendamt</p> <p>Mit der Planung wird versucht, dem Leitbild, eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung zu sein, weiter zu entsprechen.</p> <p>Im Bereich unterhalb des Gebiets sind - soweit die Planung wie 2018 vorgesehen realisiert wurde - bereits 93 Wohneinheiten geschaffen worden. Jetzt sollen 40 weitere Wohneinheiten mit der Planung geschaffen werden. Dieser Wohnraum in der Innenstadt dürfte auch für Familien attraktiv sein. Es ist davon auszugehen, dass sich weitere Familien mit Kindern hier ansiedeln werden. In der Kernstadt lebende Familien haben schon seit einiger Zeit ein sehr großes Problem, wohnungsnah Platz für ihre Kinder in der Kindertagesbetreuung zu finden. Das bestehende Angebot zur Kindertagesbetreuung in der Innenstadt, aber auch im angrenzenden Bereich Längenfeld/Hirschbergstraße hat die Kapazitätsgrenzen überschritten. Die Kindertageseinrichtung Stadtmitte ist derzeit in einer Notunterkunft untergebracht, weil sie im Bestand aufgrund statischer Probleme nicht mehr benutzbar und wirtschaftlich sanierungsfähig ist.</p> <p>Das Problem, nicht ausreichend wohnungsnah Kinderbetreuungsplätze anbieten zu können, wird mit jeder neu entstehenden Wohnung in der Kernstadt potentiell weiter verschärft. Deshalb wird mit dieser Stellungnahme folgende Anregung zur Prüfung auf Realisierbarkeit gegeben:</p>	<p>Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nähe zu umliegenden sozialen Einrichtungen sowie zur Innenstadt von Balingen eignen sich die Flächen städtebaulich optimal für eine Innenentwicklung als Wohnstandort. Die Stadt Balingen verfolgt seit langem das Ziel, Innenbereichsflächen geordneten weiterzuentwickeln bei gleichzeitiger Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen sowie die ‚Stadt der kurzen Wege‘ weiterzuentwickeln und zu verstetigen.</p> <p>Die Stadt Balingen hat eine Kindergartenbedarfsplanung erstellt, die einen Ausbau und die Weiterentwicklung von Standorten in der Innenstadt vorsieht. Der Neubau an der Keplerstraße/Etzelbach wurde im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung berücksichtigt. Die sich derzeit im Bau befindliche KiTa Charlottenstraße liegt in fußläufiger Entfernung. Auch der Leuchtturmspielplatz ‚Am Etzelbach‘ sowie die innerstädtischen Angebote, die im Rahmen der Gartenschau ausgeweitet wurden, sind in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird der Erhalt des ‚wilden Grün‘ weniger stark gewichtet, wie die Wohnbedürfnisse und die Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung.</p>

	<p>Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, durch Bau-Kooperation mit dem Projektplaner und –träger, der Wohnbaugenossenschaft Balingen, in dem größeren Gebäude anstatt der vorgesehenen Wohnungen im Erdgeschoss eine Kindertageseinrichtung einzurichten.</p> <p>Hier könnte gut gelegen ein adäquater Ersatz für die seitherige Kernstadt-Kindertageseinrichtung „Stadtmitte“ entstehen. Ein attraktiver, für die Gartenschau neu gestalteter öffentlicher Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe hinter der Agentur für Arbeit. Die Innenstadt mit attraktiven Ausflugszielen wie z.B. der Mediothek, den Wasserspielen u.ä. ist sehr gut erreichbar. Eine Kindertageseinrichtung in der Stadtmitte eröffnet Kindern sehr viel mehr direkt erlebbare Teilnahme am (Stadt-) Leben als in einer Kindertageseinrichtung in einem Wohngebiet. Dieses anregungsreiche Ambiente Kindern durch eine Kindertageseinrichtung in der Kernstadt zugänglich zu machen, ist ein wertvoller Beitrag zu den Bildungsmöglichkeiten der Kinder.</p> <p>Ähnlich dem Vorhaben im Gebiet Urtelen bietet sich in diesem Areal ein sehr guter innerstädtischer Standort, der im Hinblick auf die Erreichbarkeit für in der Kernstadt wohnende Familien ungleich besser ist, als etwa ein Neubau beispielsweise auf der Neige. Die schlechte Erreichbarkeit von Kindertageseinrichtungen auf der Neige oder in den Stadtteilen ist für etliche Familien aufgrund ihrer mangelhaften Mobilität (Auto/ Fahrerlaubnis/ungünstige ÖPNV-Anbindungen) ein Ausschlusskriterium zur Annehmbarkeit der Betreuungs-plätze. Diese genügen in der Regel zwar dem Rechtsanspruch für Betreuungsplätze, erfüllen jedoch nicht die Kriterien der Familienfreundlichkeit.</p> <p>Mit einer Kindertageseinrichtung an dieser Stelle würde zudem sozusagen ausgleichend weiterhin ein wenig Raum für Kinder in der Stadt gesichert, zumal durch eine weitere Bebauung des Areals ein weiteres Stück „wildes Grün“ in Balingens Innenstadt für (ältere) Kinder verloren geht.</p> <p>Auf die Bedeutung von frei beispielbaren Grünflächen für Kinder auch außerhalb von organisierten Spielplätzen und weshalb der Verlust solcher Flächen möglichst zu vermeiden ist, wurde bereits 2018 in der Stellungnahme zum Bebauungsplan unterhalb, also Stingstr./Etzelbach ausführlich eingegangen.</p>	<p>Eine Kooperation zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte zwischen dem Bauherrn/Investor und der Stadt Balingen ist nicht vorgesehen. Der Standort Charlottenstraße für die städtische Kita befindet sich bereits in der Umsetzung.</p>
<p>05/5</p>	<p>Abfallrecht/Abfallwirtschaft</p> <p><u>Abfallrecht</u> Aus Sicht der Abfallrechtsbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Abfallwirtschaft</u> Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, - das Durchfahrprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, 	<p>Die Entleerung der Müllbehälter erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen Keplerstraße mit Wendemöglichkeit. Im Bebauungsplan wird ein Müllstandort ausgewiesen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - es sich um Durchfahrtstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, - bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, - Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. <p><u>Sonstige Hinweise:</u> Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird ange-regt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstücksei-gentümer davon zu unterrichten.</p>	
05/6	<p>Straßen- und Radwegebau Die Planung ist mit dem Straßenbaulastträgers der B 463 wegen Betroffenheit (RP Tübingen) abzustimmen. Das Amt für Straßen- und Radwegebau nimmt zum ge-planten Bauvorhaben/zu den vorgelegten Planunterla-gen Stellung gem. Anlage 2.</p>	<p>Eine Abstimmung ist bereits erfolgt. Die Ab-standsvorgaben werden berücksichtigt. Auf die Stellungnahme Nr. 1.3.1 wird verwiesen.</p>
	<p>ANLAGE 2 <u>Nebenbestimmungen</u></p> <p>1. Am südöstlich angrenzenden Grundstücksbereich des Baugrundstücks zur B 27 hin, ist ein großes RÜB zur Entwässerung der B 27 vorhanden.</p> <p>Diese Anlage ist in keinen Planungsunterlagen einge-zeichnet. Da die Auswirkungen dieser Anlage auf das Vorhaben nicht abgeschätzt werden können, bitten wir um Aufnahme dieser Anlage in die Planungsunter-lagen und um entsprechende Prüfung und Berück-sichtigung bei der weiteren Planung.</p> <p>2. Aus den Planungsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang die geplante Anfüllung/Einebnung des Baugrundstücks zu B 27 hin vorgesehen ist.</p> <p>Aus diesem Grunde können die Auswirkungen auf die Anlagen der B 27 nicht abschließend beurteilt wer-den. Hierzu sollten die Unterlagen entsprechend er-gänzt werden.</p> <p>3. Bei der geplanten Wohnanlage ist aktuell keine durchgängige Lärmschutzanlage gegenüber der B 27 vorgesehen. Wie die vorhandene Lücke bezüglich des Lärmschutzes gefüllt werden soll und welche Auswirkungen diese Lücke auf den Restbestand bzw. auf die künftige Nutzung hat, kann nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>Der Antragsteller wird davon in Kenntnis gesetzt, dass das Baugrundstück durch Immissionen (Ver-kehrslärm und Abgase) der B 27 vorbelastet ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Die Anlage wurde nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Der Umfang der Auffüllung/Einebnung soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor-gelegt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt Auffüllungen zu. Auf die Festsetzung im Textteil A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 10 wird verwiesen.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und vorliegend fortgeschrieben. Sie ist Anlage zum Bebauungsplan. Aktive und passive Schall-schutzmaßnahmen sind entsprechend festge-setzt und durch den Bauträger umzusetzen. Auf die Stellungnahme 05/3 der Abwägung wird ver-wiesen.</p> <p>Berücksichtigung</p>

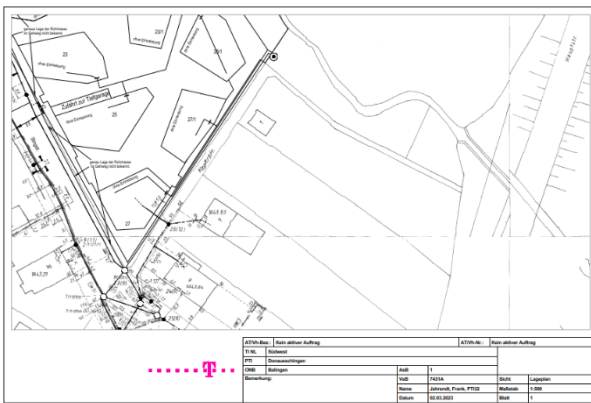
	<p>werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p>4. Eine Ortsbegehung mit dem Amt für Straßen- und Radwegebau des Zollernalbkreises und der örtlich zuständigen Straßenmeisterei Balingen wird empfohlen, um die offenen Fragen Vorort besprechen zu können.</p> <p>5. Ob weitere Schutzeinrichtungen an der B 27 (Leitplanken etc.) gegenüber dem Baugrundstück bzw. dem Bauvorhaben eingefordert werden (auf Kosten des Bauherrn), ist erst nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen bzw. Klärung der noch offenen Fragen möglich.</p>	<p>Ein Austausch zwischen dem Regierungspräsidiums Tübingen und der Stadt Balingen ist im Vorfeld erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
05/7	<p>Vorbeugender Brandschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden (Anlage 1).</p>	Kenntnisnahme
	<p>ANLAGE 1 <u>Nebenbestimmungen</u></p> <p>1. Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwurfsplanung (Anlage 06) wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen und privatem Verkehrsraum zu berücksichtigen.</p> <p>2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.</p> <p>3. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Für die Bemessung der Gesamtwassermenge können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. In den öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsgebiet sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) in regelmäßigen Abständen (maximal 150 m, Betriebsdruck mindestens 1,5 Bar) erforderlich. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.</p> <p>4. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig</p>	<p>Die Einhaltung der Vorgaben zum Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und werden entsprechend geprüft. Der Bau-träger wird über die Hinweise informiert.</p>

	<p>und mindestens 1,25 m, bei Tür-öffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.</p> <p>5. Die öffentlichen (Keplerstraße) und privaten Verkehrsflächen (sofern als Zufahrt und Aufstellflächen erforderlich) sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen.</p> <p>Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.</p>	
05/8	<p>Forstamt Forstliche Belange sind durch den Vorgang nicht berührt, weshalb eine weitergehende Stellungnahme entfällt.</p>	Kenntnisnahme
05/9	<p>Amt für Vermessung und Flurneuordnung Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung.</p>	Kenntnisnahme
06	<p>Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention Schreiben vom: 23.02.2023</p>	
06/1	<p>zu dem im Betreff genannten Planungen nehme ich aus kriminalpräventiver Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Anlass</p> <p>Das Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention, wurde mit Email vom 23.02.2023 durch das Amt für Stadtplanung und Bauservice, Frau Hölzl, über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Keplerstraße / Etzelbach“ in Balingen informiert und ggf. um schriftliche Stellungnahme bis spätestens 29.03.2023 gebeten.</p>	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Bauträger
06/2	<p>Beratung durch die Polizei / Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle</p> <p>(Einbruchs-) Diebstähle, Sachbeschädigungen und andere Delikte gehen regelmäßig mit hohen Sachschäden und einer erheblichen Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls der Bevölkerung einher. Durch gezielte sicherungstechnische und organisatorische Maßnahmen lassen sich viele Straftaten reduzieren. Diese Maßnahmen sollten, nicht zuletzt aus Kostengründen, bereits in der Planungsphase von Gebäuden Berücksichtigung finden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet kostenlose Beratungen für Wohn- und Gewerbeobjekte sowie öffentliche Einrichtungen an.</p> <p>Kontakt: Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention, Email: reutlingen.pp.praevention@polizei.bwl.de Telefon 07121/942-1202.</p> <p>Ich darf Sie darum bitten, diese Informationen an die Planer und Bauherrschaften weiter zu geben.</p>	Die Anmerkung wird im Bebauungsplan im Textteil unter Hinweise aufgenommen.

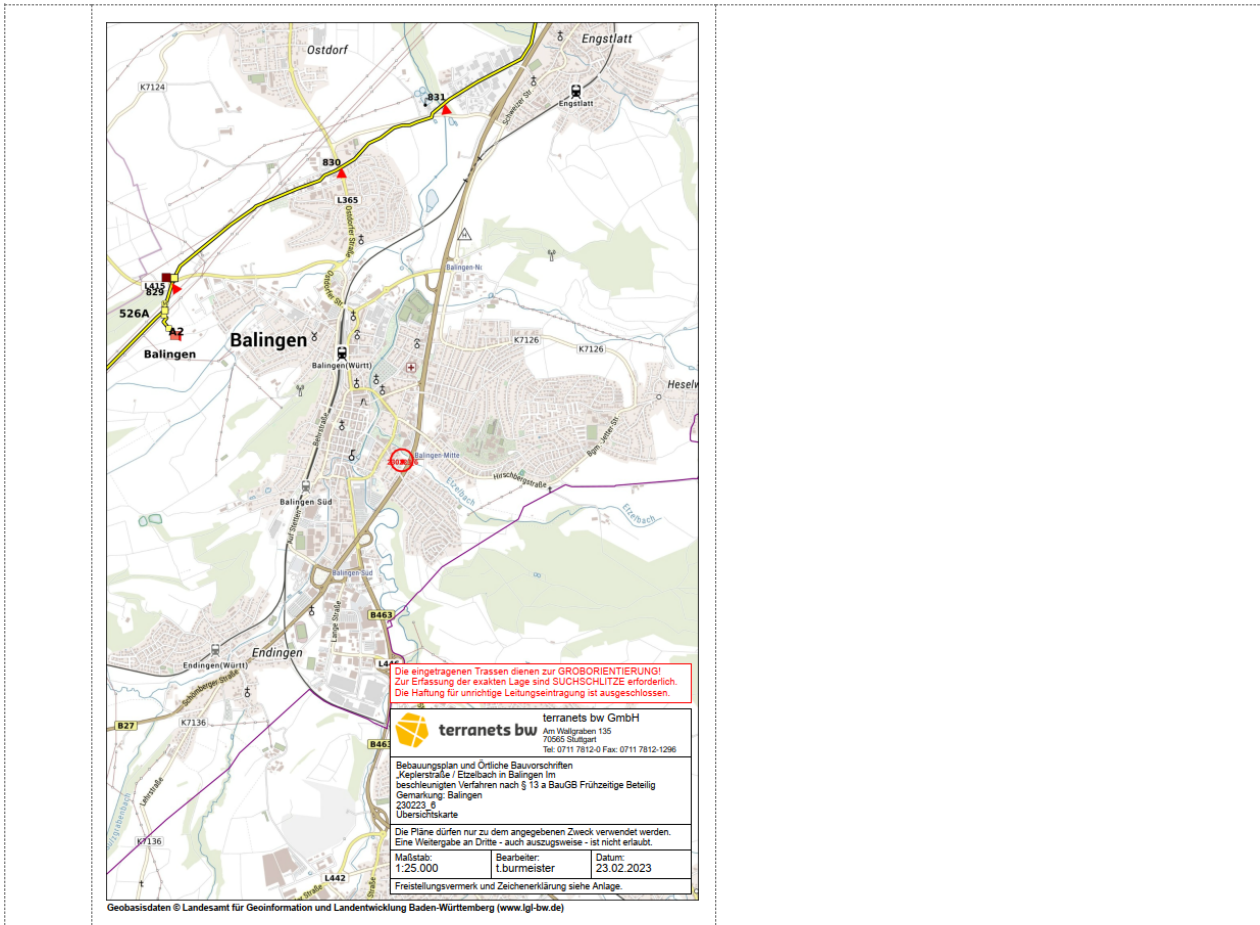
Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch **mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden**. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbau-beschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. **Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbau-gebiet.**

Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet.



10	<p>terranets bw GmbH Schreiben vom 23.02.2023</p>	
	<p>Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH</p> <p>Wir bedanken uns für die Benachrichtigung über das oben genannte Vorhaben. In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig unseren unten aufgeführten Link, zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.billeitungsauskunft.de</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



<p>11</p>	<p>TransnetBW GmbH Schreiben vom 23.02.2023</p>	
	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Keplerstraße / Etzelbach“ in Balingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungs-freileitung. 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 nicht am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>12</p>	<p>Vodafone West GmbH Schreiben vom 14.03.2023</p>	
	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die Fachabteilung weitergeleitet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer EG-60634 an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13</p>	<p>Stadtwerke Balingen Schreiben vom 02.03.2023</p>	
	<p>Auf dem Flst. 1095/1 steht eine Trafostation der Stadtwerke Balingen.</p>	<p>Die Trafostation ist im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die Informationen werden an den Bauherrn vorliegend weitergegeben.</p>

Im Zuge der Bebauung wird die Strom- und Wasserversorgung erfolgen.
Ebenso ist die Versorgung mit Erdgas und ein Glasfaseranschluss möglich.



<p>14</p>	<p>Kämmerei Abgabenwesen Schreiben vom 14.03.2023</p>	
	<p>Die Keplerstraße ist bisher nicht endgültig hergestellt. Bleibt die Keplerstraße im Eigentum der Stadt Balingen und wird durch die Stadt Balingen ausgebaut, können bis zur erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße Ablösevereinbarungen getroffen werden. Danach ist die Straße abzurechnen. In diesem Fall sind alle angrenzenden Anlieger (auf beiden Seiten der Keplerstraße) beitragspflichtig.</p> <p>Sollte die Keplerstraße von einem Anlieger gekauft und als Privatstraße hergestellt und erhalten werden, werden keine Erschließungsbeiträge erhoben, solange die Keplerstraße eine Privatstraße bleibt.</p> <p>Durch den Bebauungsplan „Keplerstraße / Etzelbach“ werden Flächen bebaubar, die aktuell nicht angeschlossen sind und keine Möglichkeit zum Anschluss haben. Für diese Flächen sind mit in Kraft treten des Bebauungsplans die Klärbeiträge zu erheben.</p> <p>Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf dem bereits bisher bebauten Grundstück Keplerstraße 7 wird durch den Bebauungsplan „Keplerstraße / Etzelbach, der eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse festsetzt, erhöht sodass Klärbeiträge nachzuveranlagen sind. Bisher befindet sich in der Keplerstraße noch kein Kanal, sodass die Kanalbeiträge noch nicht entstehen konnten. Die Kanalbeiträge entstehen, wenn der Kanal vorhanden ist und die Grundstücke an den Kanal angeschlossen werden können.</p>	<p>Der Bauherr hat der Stadt ein Erschließungsangebot gemacht. Der Ausbau der Keplerstraße wird vertraglich geregelt und erfolgt durch den Bauherrn unter Berücksichtigung der städtischen Standards und Vorgaben (§ 124 BauGB). Die Kostentragung und Ausführung erfolgt vorliegend nach dem Verursacherprinzip. Die Keplerstraße bleibt in städtischen Eigentum und öffentlich gewidmet. Die vertraglichen Leistungen sind den gesamten Umständen nach angemessen und dienen vorrangig der Erschließung des Neubauvorhabens.</p> <p>Darüber hinaus ist das Erschließungsbeitragsrecht ein eigenständiges Verfahren und nicht Inhalt des Bebauungsplanes.</p>
<p>15</p>	<p>Öffentlichkeit / Stellungnahme 1 Schreiben eingegangen am 02.04.2023</p>	
	<p>Zur geplanten Bebauung der Grundstücke 1094/3 und 1094/5 (Stingstraße/Keplerstraße) gebe ich folgende Fakten / Probleme zu bedenken:</p> <p>I. <u>Ein- und Ausfahrproblem</u></p>	

Das zu bebauende Grundstück (3,854 m²) ist nur durch ein 5,5 m breites Sträßlein zugänglich. Ein Gehweg auch für Kinderwagen und Fahrräder ist nicht vorhanden.

Dieser Weg ist die einzige Zugangs- und gleichzeitig auch die einzige Ausfahrtmöglichkeit.

Dies ist im Rahmen der beabsichtigten Errichtung von 40 Wohnungen praktisch nicht durchführbar.

Der jetzige Vorentwurf ähnelt einem Pferch. Bei Notfällen bzw. Feuer oder Naturkatastrophen bestünde für die ganzen Anwohner nur die Möglichkeit über das „Nadelöhr“ Keplerstraße das Gelände zu verlassen.

Umklammert wird das geplante 4-stöckige Flügelreihengebäude von dem monumentalen Garagengebäude und Parkflächen, die auch in keiner Weise einen Fluchtweg bieten.

Bebauung ist zu begrüßen, aber nicht in höher – schneller – weiter Modus.

Der Profit der Investoren ist eine Sache, verantwortliche Planung und Durchführung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Lebensqualität der dann dort wohnenden Menschen ebenso.

Die beiden riegelartigen Gebäude im Stil von Kasernen passen nicht in das Umfeld und reihen sich nicht in den umgebenden Baustil ein.

II. Verkehrssituation

Die Verkehrssituation an der Kreuzung Keplerstraße / Stingstraße ist seit der Bebauung der Denkinger Gebäude sehr stark angespannt.

Die auf der rechten Seite geparkten Autos sorgen für eine natürliche Geschwindigkeitsdrosselung der Fahrzeuge, aber auch für massiven Rückstau zum Teil bis zur Brücke über die B 27. LKW und Bus kommen gleichzeitig an den Seiten parkender Fahrzeuge nicht an einander vorbei.

Bei der Keplerstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße. Es ist vorgesehen, die Erschließung aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung und beengten Fläche als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,50 m herzustellen. Die Fahrbahnbreite berücksichtigt einen maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW – PKW. In einem verkehrsberuhigten Bereich gilt Schrittgeschwindigkeit für alle Fahrzeuge. Fußgänger haben Vorrang und dürfen die Straße in voller Breite nutzen. Gegenseitige Rücksichtnahme ist oberstes Gebot.

Die Meinung wird zur Kenntnis genommen. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben wie Rettungswege und der Brandschutz sind einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Vorprüfung hat bereits stattgefunden. Das Garagengebäude hat eine multifunktionale Eigenschaft und dient auch dem aktiven Lärmschutz.

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung, verbunden mit der Nutzung erschlossener innerörtlicher Potentiale, hat gesetzlich (§ 1a Baugesetzbuch) Vorrang vor der Außenentwicklung und nimmt immer mehr an Bedeutung zu. Das Schaffen neuer, verdichteter Strukturen wie vorliegend und im unmittelbaren Umfeld (Bebauung Stingstraße/Charlottenstraße) trägt maßgeblich zur Nachverdichtung bei. Flächen im Außenbereich können so geschont werden. Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum und einer hohen Ausnutzbarkeit des Areals wird vorliegend, in dieser zentrumsnahen Lage, höher gewertet, als die Interessen der Nachbarn und Angrenzer an einer weniger stark verdichteten Bebauung bzw. einer Bebauung entsprechend dem früheren Bestand. Ein Heranrücken der Bebauung ist im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Interessen hinzunehmen.

Die innerörtliche Nachverdichtung wirkt sich häufig auf den ruhenden Verkehr, d.h. die Parkierungssituation im Umfeld aus. Dies ist auch vorliegend der Fall. Für die Bebauung Stingstraße/Charlottenstraße (Am Etzelbach) wurde eine Tiefgarage errichtet. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht – wie bereits der Bebauungsplan Stingstraße/Etzelbach - unter Gewichtung der Belange des ruhenden Verkehrs eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze/Wohnung vor. Nach der Landesbauordnung und die Stellplatzverordnung ist lediglich 1 Stellplatz pro Wohnung notwendig. Insgesamt ist ein erhöhter Parkierungsdruck zu erwarten. Auswirkungen verkehrlicher Art sind im Rahmen des hohen öffentlichen Interesses und der Abwägung möglich und vertretbar. Der Besucherverkehr muss ggf. auf öffentliche Parkierungsmög-

<p>Es stellt sich ebenfalls noch die Frage, wie die Zufahrt von Baufahrzeugen / Kranen / Lastwägen über diesen engen Weg bewerkstelligt werden soll.</p> <p>Da die Keplerstraße gleichzeitig als Feuerwehzufahrt der Denkinger Gebäude ausgewiesen ist, sollte diese Straße stets frei zugänglich sein.</p> <p>Der konzipierte Lidl-Markt mit weiteren Wohngebäudekomplexen auf der Gegenseite der Denkinger Gebäude wird die Verkehrssituation weiter verschärfen.</p> <p>III. Brandschutz</p> <p>Die Erfüllung brandschutztechnischer Vorschriften fehlt völlig.</p> <p>Im übrigen sollte man auch darüber nachdenken, dass zu viel Verdichtung mit Gebäuden gerade im Bereich der Peripherie der Innenstadt auch Flora und Fauna schadet.</p> <p>Der Vorentwurf des Investors unterstützt in keiner Weise die achtsame und geordnete Weiterentwicklung der Stadtplanung.</p> <p>Ich bitte um Abklärung und Stellungnahme.</p>	<p>lichkeiten im weiteren Umfeld (Stadthalle, Agentur für Arbeit) zurückgreifen, was zumutbar ist. Verkehrsrechtliche Anordnungen (Parkverbote) sind nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens, aber grundsätzlich möglich und bei verkehrlichen Problemen zu prüfen.</p> <p>Die Keplerstraße weist zukünftig eine Breite von 5,50 m auf. Ein Baustellenverkehr ist möglich. Der Ausbau erfolgt durch die Wohnbau Balingen mittels Vertrag und Erschließungsangebot, auf ihre Kosten.</p> <p>Die Keplerstraße ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Stingstraße / Etzelbach überplant. Die Nutzung als Feuerwehzufahrt ist gewährleistet.</p> <p>Die Meinung wird zur Kenntnis genommen. Zunächst sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen eigenen Baugrundstück zu schaffen.</p> <p>Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben und der Vorgaben des Brandschutzes sind vom Bauherrn nachzuweisen und werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Baumaßnahmen im Außenbereich schaden wesentlich mehr. Den Belangen von Flora und Fauna wird durch entsprechende Begrünungsvorgaben (Dachbegrünung, Pflanzgebote usw.) Rechnung getragen. Die innerstädtischen, teilweise zur Gartenschau neu geschaffenen Grünanlagen und gewässerbegleitenden Bereiche dienen auch einem Erhalt bzw. einer Optimierung von Flora und Fauna in der Innenstadt.</p> <p>Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nähe zu umliegenden sozialen Einrichtungen sowie zur Innenstadt von Balingen eignen sich die Flächen städtebaulich gut für eine Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Stadt Balingen verfolgt seit langem das Ziel, Innenbereichsflächen geordneten weiterzuentwickeln, bei gleichzeitiger Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen, sowie die ‚Stadt der kurzen Wege‘ zu verstetigen. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, den es von Bauherrenseiten angemessen auszufüllen gilt. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Balingen ist vorliegend beratend tätig.</p>
---	---

Balingen, 03.03.2026

S. Stengel