

Bebauungsplanänderung „Lichtensteinstraße“, Albstadt-Onstmettingen

Während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (21.01. bis 22.02.19) wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 21.01.2019 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.	
1. Wehrverwaltung Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 2. Deutsche Telekom AG 3. Handwerkskammer Reutlingen	4. Industrie- und Handelskammer Reutlingen 5. Stadtwerke Balingen 6. Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe 7. Zweckverband Wasserversorgung Zollernalb
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 21.01.2019 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	
1. Regierungspräsidium Tübingen	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Netze BW Schreiben vom 22.1.2019	
Keine Bedenken und Anregungen. Keine weitere Beteiligung erforderlich. Die Versorgung im Gebiet wird durch die Albstadtwerke durchgeführt.	BV: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Unitymedia Schreiben vom 23.1.2019	
Keine Bedenken und Anregungen. Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran	BV: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	
Bodenseewasserversorgung Schreiben vom 24.1.2019	
Keine Bedenken und Anregungen. Keine weitere Beteiligung erforderlich. Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV.	BV: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Fairnetz Schreiben vom 5.2.2019	
Keine Bedenken und Anregungen. Keine weitere Beteiligung erforderlich. Im genannten Bereich betreibt die Fairnetz keine Leitungen und Anlagen.	BV: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Regionalverband Neckar Alb Schreiben vom 5.2.2019	
Keine Bedenken und Anregungen. Die Schaffung von Wohnangeboten für eine älter werdende Gesellschaft im Quartier, die Unterstützung des Generationenwechsels im Eigenheimbestand und die Stabilisierung des Wohngebiets Hoberg wird vor dem Hintergrund der Haushalts- und Altersstruktur ausdrücklich begrüßt.	BV: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 15.2.2019	
<u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Wohlgeschichteten-Kalke-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen	BV: Dem Hinweis wird gefolgt. Die geotechnischen Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen (Hinweise zur Begründung).

(offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Keine Bedenken und Anregungen.

Mineralische Rohstoffe

Keine Bedenken und Anregungen.

Grundwasser

Keine Bedenken und Anregungen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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

<p>Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 22.2.2019</p>	
<p><u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Landwirtschaftliche Belange</u> Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.</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 Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, - es sich um Durchfahrtsstraßen 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>Sonstige Hinweise: Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner/Gewerbebetriebe ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.</p> <p><u>Heimaufsicht</u> Einer Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, dass in dem Plangebiet eine stationäre Einrichtung für volljährige Menschen mit einem Pflege- und Unterstützungsbedarf errichtet werden kann, stehen keine heimrechtlichen Vorgaben entgegen.</p>	<p>BV: Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise zur Abfallwirtschaft werden in den Bebauungsplan übernommen (Hinweise zur Begründung).</p> <p>Die Hinweise der Heimaufsicht werden in den Bebauungsplan übernommen (Hinweise zur Begründung).</p>

Begründung:

Auf stationäre Pflegeeinrichtungen findet das Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) und die zur Durchführung dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen Anwendung. Für die Bauweise der stationären Einrichtungen sind u.a. die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Arbeit und Soziales zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (Landesheimbauverordnung - LHeimBauVO) einzuhalten. § 2 LHeimBauVO enthält Regelungen zum Standort und zur Einrichtungsgröße. Gemäß § 2 Abs. 1 LHeimBauVO soll die Weiterentwicklung der stationären Infrastruktur grundsätzlich durch wohnortnahe, gemeinde- und stadtteilbezogene Angebote mit überschaubaren Einrichtungsgrößen erfolgen. In § 2 Abs. 2 LHeimBauVO ist vorgegeben, dass sich die Einrichtungsgrößen an diesem Grundsatz orientieren und an einem Standort 100 Heimplätze nicht überschreiten sollen.

Diese Grundsätze knüpfen an das Leitbild der Dezentralisierung der Versorgungsstrukturen an. Die Erfahrungen zeigen, dass wohnortnahe Angebote einem äußerst wichtigen Anliegen der Bevölkerung entsprechen. Selbst wenn viele Bewohner der stationären Einrichtungen die Vorteile zentral gelegener Standorte nicht mehr selbstständig nutzen können, ist ein zentraler Standort dennoch ein wichtiger Aspekt für die Lebensqualität in den Einrichtungen. Gut erreichbare Standorte und kurze Wege erleichtern die Besuche von Angehörigen, Freunden und Bekannten wie auch die Einbindung von bürgerschaftlichem Engagement. Zentrale Standorte in den Gemeinden sind für eine Einbindung der Einrichtungen in die soziale Struktur der Gemeinden wichtig. Eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur (ÖPNV, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen usw.) fördert die Öffnung der stationären Einrichtungen gegenüber dem Gemeinwesen bzw. deren Einbindung in das örtliche gesellschaftliche Leben und unterstützt das Ziel einer möglichst selbstständigen Lebensführung der Bewohner.

Vor diesem Hintergrund sollte, wie in der vorliegenden Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 15.01.2019 ausgeführt, unbedingt versucht werden, im Plangebiet bzw. Wohngebiet Hohberg eine wohnungsnahе Versorgung mit sozialer Infrastruktur zu etablieren und die technische Infrastruktur ggf. auszubauen.

Obgleich der gesetzlich definierten Maximalkapazität von 100 Plätzen an einem Standort empfiehlt die Heimaufsicht grundsätzlich, dezentrale kleinräumige Versorgungsstrukturen und damit geringere Einrichtungsgrößen bzw. Platzkapazitäten an einem Standort zu schaffen. Von der Heimaufsicht wird im Rahmen der Beratung die Errichtung überschaubarer Einrichtungen an zentral gelegenen Standorten in den Gemeinden in der Größe von rd. 60 Plätzen empfohlen. Dadurch steigt gleichzeitig auch die Chance,

Der Investor plant derzeit die Errichtung von 90 Heimplätzen an der Lichtensteinstraße.

dass der Einrichtungs- und Heimcharakter bei einer geringeren Größe weniger ausgeprägt und im Heimalltag weniger bemerkbar ist. Nichtsdestotrotz steht es jedem Einrichtungsträger frei, die Platzkapazität des § 2 Abs. 2 LHeimBauVO von 100 Plätzen auszuschöpfen.

Des Weiteren regelt § 4 Abs. 5 LHeimBauVO, dass Heime bzw. Wohngruppen innerhalb von Heimen über einen ausreichend großen, geschützten und von mobilen Bewohnern selbstständig nutzbaren Außenbereich (Garten, Terrasse oder Gemeinschaftsbalkon) verfügen sollen. Mindestvorgaben für die Größe der Freibereiche enthält die LHeimBauVO nicht. Die Heimaufsicht weist im Rahmen ihrer Beratungsmöglichkeit grundsätzlich auf die Sollbestimmung der LHeimBauVO hin, den Bewohnern einer stationären Einrichtung einen ausreichend großen Außenbereich zur Verfügung zu stellen, der an deren Bedürfnisse, Fähigkeiten und Beeinträchtigungen angepasst sein muss.

Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutz (vorsorgender): Gegen die Festsetzung des Bebauungsplans „Lichtensteinstraße“ bestehen aus Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Die Sicherung und Wiederverwertung des kulturfähigen Oberbodens ist im Zuge der Ausführungsplanung zu gewährleisten. Aufgrund der Größe der Fläche mit kulturfähigem Oberboden behält es sich die untere Bodenschutzbehörde vor, eine bodenkundliche Baubegleitung zu fordern.

Niederschlagswasserbeseitigung: Die vorläufigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Lichtensteinstraße“ entsprechen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung dem rechtlichen Grundsatz einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung.

Hinweise/ Feststellungen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. Sollte die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund geologischer Umstände nicht möglich sein und eine Einleitung in das bestehende Kanalnetz geplant werden, ist zu empfehlen, dass Niederschlagswasser ortsnah zurück zu halten (z.B. Retentionszisterne) und nur gedrosselt in das Kanalnetz abzugeben.

Natur- und Denkmalschutz

Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch Schutzgebiete. Allerdings ist hier ein wertvoller alter Baumbestand von der Planung betroffen. Die geplante Bebauung wird ggf. dazu führen, dass Teile dieses Baumbestandes komplett gerodet werden müssen. Nach Möglichkeit sollte versucht werden, zumindest die am Rand liegenden Bäume und Heckenstrukturen zu erhalten.

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in den Bebauungsplan übernommen (Hinweise zur Begründung).

Die Empfehlung des Leitfadens werden im Rahmen des Planungsprozesses berücksichtigt.

Ein großer Teil des alten Baumbestandes wird durch Festsetzung der privaten Grünfläche mit Pflanzerschutz dauerhaft geschützt.

Artenschutz

Für das Gebiet muss eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden. Es wäre möglich, dass hier insbesondere Lebensstätten von Reptilien, Vögeln oder Fledermäusen (Sommer- oder Winterquartiere) betroffen sein könnten. Daneben hat das Areal wahrscheinlich eine gewisse Bedeutung als Jagdhabitat von Fledermäusen. Genauere Angaben liegen dem Umweltamt im LRA Zollernalbkreis aber nicht vor. Der Untersuchungsumfang wird in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt. Notwendig erscheint aber eine genaue Quartierskontrolle auch in den zur Fällung vorgesehenen Bäumen.

Da den vorgelegten Unterlagen bisher keine Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange beigefügt wurden, kann zu der Aufstellung dieses Bebauungsplans derzeit aus naturschutzrechtlicher Sicht noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Zur Bebauungsplanänderung wurde eine SaP durchgeführt, deren Ergebnisse in die Bebauungsplanänderung übernommen werden.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

Von Bürgerinnen und Bürgern sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen zur Änderung des Bebauungsplans Lichtensteinstraße eingegangen.