

Bebauungsplanänderung „Lichtenbol Süd Erweiterung“, Albstadt-Tailfingen

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

<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 23.05.2019 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.</p>	
<p>1. Handwerkskammer Reutlingen 2. Industrie- und Handelskammer Reutlingen 3. Stadtwerke Balingen</p>	
<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 23.05.2019 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	
<p>1. Netze BW GmbH 2. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung 3. FairNetz GmbH</p>	
<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Beschlussvorschlag</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 23.05.2019</p>	
<p>Die Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung keine Einwände.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet in der Nähe des Truppenübungsplatzes Heuberg befindet. Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiet eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des TrÜbPl, das bedeutet, bis an die</p>	<p>Die Anregung wird unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

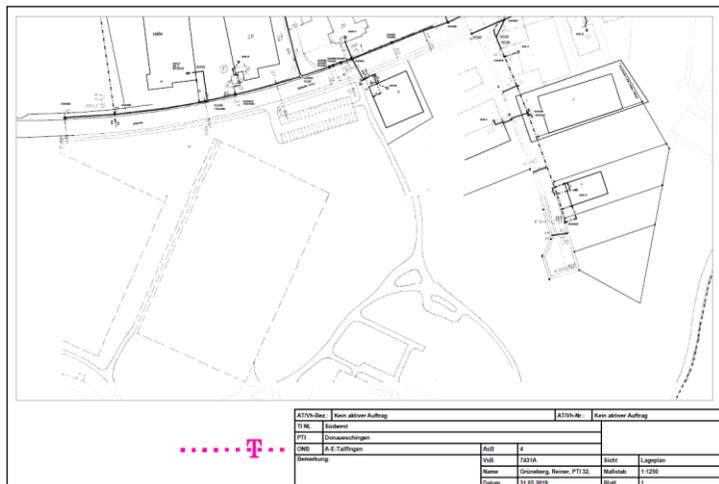
jeweilige Platzgrenze. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

BV: Wird berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 31.05.2019

Gerne würde die Deutsche Telekom Technik GmbH die Planstraße erschließen. Die Straße ‚Auf Lichtenbol‘ ist bereits voll durch die Telekom erschlossen.



BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Unitymedia BW GmbH

Schreiben vom 19.06.2019

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Es wird um eine weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

<p>Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 26.06.2019</p>	
<p><u>Bauleitplanung</u> Die Stadt Albstadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Lichtenbol Süd Erweiterung“, um auf Grund der stetig steigenden Nachfrage durch Gewerbetreibende möglichst zeitnah neue Flächen bereit stellen zu können, um auch weiterhin als Gewerbebestandort attraktiv zu bleiben. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan geändert werden, da der vorgesehene Bebauungsplan nicht vollständig aus dem FNP entwickelt ist.</p> <p>Entgegen Ihrer Auffassung bedarf es nicht einer schnellen Bereitstellung von Flächen durch Bebauungsplanänderungen oder –erweiterungen, sondern einer möglichst zeitnahen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans. Durch eine rechtzeitig aufgestellte, vorausschauende vorbereitende Bauleitplanung in Form eines aktuellen, städtebaulich geordneten und bedarfsorientierten FNPs kann eine Abwanderung der Gewerbetreibenden in die Umlandgemeinden verhindert werden, denn dann kann die Kommune schnell auf Wünsche und Bedarfe der Gewerbetreibenden reagieren.</p> <p>Nachdem sich zwischenzeitlich die Stadt Albstadt kurzfristig bereit erklärt hat, die Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung „Gewerbe“ in Angriff zu nehmen, bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p> <p><u>Raumordnung – Einzelhandel</u> Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Albstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Lichtenbol Süd Erweiterung“. Als Art der Nutzung werden Gewerbegebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden nicht getroffen.</p> <p>Schon mit Stellungnahme vom 23.08.2017 wurden zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Lichtenbol Süd“ darauf hingewiesen, dass die Planung derzeit nicht an Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb angepasst ist. Im Vergleich zum damaligen Geltungsbereich wurde dieser nun sogar nochmals vergrößert.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung definiert als verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§7</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um einer Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns vorzubeugen, wird der Einzelhandel als zulässige Nutzung ausgeschlossen.</p>

Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Regionalpläne sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 ROG Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder. Auch aus Regionalplänen ergeben sich somit Ziele der Raumordnung.

Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplanes Neckar-Alb sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen zulässig. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36). Durch die verfügbaren Planungsinstrumente lassen sich auch Verstöße durch eine Anhäufung mehrerer nicht großflächigere Einzelhandelsbetriebe zumindest in einem Maße minimieren, dass das Planungsergebnis noch im Einklang mit den Raumordnungszielen steht (BVerwG, Urteil v. 10.11.2011, Az.: 4 CN 9/10, juris Rn 15). Welche Festsetzungen notwendig sind, um der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, a.a.O., juris RN 16). Dabei kann dies nicht durch die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Plangebiet erfolgen, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt (VGH BW, a.a.o., juris Rn 41). Allerdings kann das Plangebiet z.B. nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch lassen sich die jeweiligen raumordnungsrechtlichen nicht verträglichen maximalen Betriebsgrößen über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschossfläche erreichen (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Des Weiteren kann Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden oder es können bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden (VGH BW, Beschluss v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16, juris Rn 19).

In dem Plangebiet sollen Gewerbegebiete ausgewiesen werden. In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und mithin auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Basierend auf der vorgelegten Planung ist es daher möglich, dass durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in dem durch den Regionalplan Neckar-Alb ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungskern und ist nicht städtebauliche integriert i.S.d. Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des

<p>LEP 2002, sodass jedenfalls Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten an dem Standort nicht zulässig sind.</p> <p>Die Planung ist daher momentan nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, sodass raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Sollte die Stadt Albstadt die Planung aufrechterhalten wollen, so ist entsprechend der o.g. Rechtsprechung sicherzustellen, dass im dem Mischgebiet der Agglomerationsregelung Rechnung getragen wird.</p>	<p>BV: Wird berücksichtigt.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 26.06.2019</p>	
<p><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u> <u>Geotechnik</u> Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren 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>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. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung wurde eine geologische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet erstellt. Diese bestätigt die Versickerungsfähigkeit und damit die Umsetzbarkeit der Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung. Das Gutachten wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

Keine Anregungen.

Mineralische Rohstoffe

Keine Anregungen.

Grundwasser

Keine Anregungen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Es ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Keine Anregungen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches auf der Homepage des LGRB abgerufen werden kann, verwiesen.

BV: Wird teilweise berücksichtigt.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Die allgemeinen Hinweise werden als zusätzliche Information unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in den Bebauungsplan übernommen.

BV: Wird berücksichtigt.

<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 04.07.2019</p>	
<p><u>Immissionsschutz</u> Keine Anregungen</p> <p><u>Landwirtschaftliche Belange</u> Grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Ein Umweltbericht ist nachzureichen. Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes sind mit dem Landwirtschaftsamt abzustimmen.</p> <p><u>Forstwesen</u> Der vorgelegte Bebauungsplan sieht im östlichen und südöstlichen Bereich die Anlage einer öffentlichen Grünanlage mit Pflanzgebot in einer Breite von ca. 30 m vor. Eine mögliche Gefährdung durch Bäume des angrenzenden Waldfriedhofes (städtische Grünfläche) und die Waldfläche im NO (88/3 b 13/1) ist daher weitgehend auszuschließen. Es bestehen keine Bedenken.</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 mind. 30 t beträgt. - Die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mind. 4 m beträgt. - Das Durchfahrtsprofil mind. 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt. - Es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mind. 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 entsprechende den Vorgaben</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Umweltbericht wurde erarbeitet. Dieser wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen der Abfallwirtschaft.</p>

der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.

Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutz (vorsorgender)

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken. Es ist zu beachten, dass bei einer zukünftigen Bauplanung frühzeitig Verwertungswege für den Ober- und Unterboden im Erweiterungsgebiet geklärt werden. Die Verwertung kann auf landwirtschaftlichen Flächen oder in Form von anderweitigen Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist u.a. für den Eingriff in das Schutzgut Boden darzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Diesem Grundsatz wird der Bebauungsplan gerecht.

Gem. der Textlichen Festsetzungen sollen Flachdächer als Gründach ausgebildet werden; dies entspricht der ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Lt. § 2 Abs. 1 Ziff. 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ ist die Niederschlagswasserbeseitigung in Gewerbegebieten (GE, aber GEe) erlaubnispflichtig. Grundsätzlich gibt es für die Entwässerung des schadlosen Niederschlagswassers zwei denkbare Entwässerungsgrundsätze:

1. Herstellung eines Trennsystems mit Entwässerung des RW-Kanals in eine zentrale Versickerungsanlage, welche im Rahmen einer Gesamtkonzeption geprüft und wasserrechtlich erlaubt werden kann (eine wasserrechtliche Erlaubnis für das ges. Gewerbegebiet). In diesem Fall ist das Entwässerungskonzept mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
2. Herstellung von dezentralen Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmulden) auf den jeweiligen Baugrundstücken, diese ist für das jeweilige Grundstück im Rahmen eines separaten Wasserrechtsverfahrens zu prüfen und zu erlauben (eine wasserrechtliche Erlaubnis je Bauvorhaben).

In den vorgelegten Planunterlagen ist vorgesehen, schadloses Niederschlagswasser zu versickern. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zulässig, wenn es über die belebte Oberbodenzone erfolgt.

Natur- und Denkmalschutz

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Ein Umweltbericht wurde erarbeitet. Im Rahmen der zukünftigen Bauvorhaben werden die Verwertungswege für den Ober- und Unterboden geklärt.

BV: Wird berücksichtigt.

Eine zentrale Versickerungsanlage für das Plangebiet ist nicht vorgesehen, um einen möglichst flexiblen Flächenzuschnitt im Gewerbegebiet zu gewährleisten. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll über dezentrale Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen, wie es in den Planunterlagen auch bereits festgesetzt ist.

BV: Wird berücksichtigt.

<p>Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes kann derzeit aus naturschutzfachlicher Sicht noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Die von der Stadt vorgelegten Unterlagen sind unzureichend, da weder eine Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange noch ein Umweltbericht beigefügt wurde. Da diese Unterlagen die Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung bilden, kann derzeit für das Vorhaben keine Stellungnahmen erstellt werden.</p> <p>Die im Textteil dargestellte Einschätzung zur Schutzgebietskulisse ist korrekt dargestellt.</p>	<p>Ein Umweltbericht wurde erarbeitet. Dieser wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 02.07.2019</p>	
<p>Mit Schreiben vom 21.08.2017 wurden zur Bebauungsplanänderung „Lichtenbol Süd“ aufgrund der fehlenden Einzelhandelsregelung Bedenken erhoben. Im nun vorliegenden Bebauungsplan werden ebenfalls keine Regelungen zum Einzelhandel getroffen.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jede Einzelhandelsbeschränkung verstößt gegen die Ziele der Raumordnung. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind Aussagen zum Einzelhandel zu treffen. Die Möglichkeit der Bildung einer Einzelhandelsagglomeration gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) muss wirkungsvoll ausgeschlossen werden.</p>	<p>Um einer Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns vorzubeugen, wird der Einzelhandel als zulässige Nutzung ausgeschlossen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.