

STADT BURLADINGEN

**PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH DES
BEBAUUNGSPLANS „TORÄCKER“, GEMARKUNG
SALMENDINGEN**

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

Planungsstand: Vorentwurf

Anhörung der Träger öffentlicher Belange: 11.02.2022 bis 18.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit: 11.02.2022 bis 18.03.2022

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte auf der Grundlage von folgenden Unterlagen (Stand: 30.11.2021):

1. Lageplan
2. Begründung

Stand: 25. Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

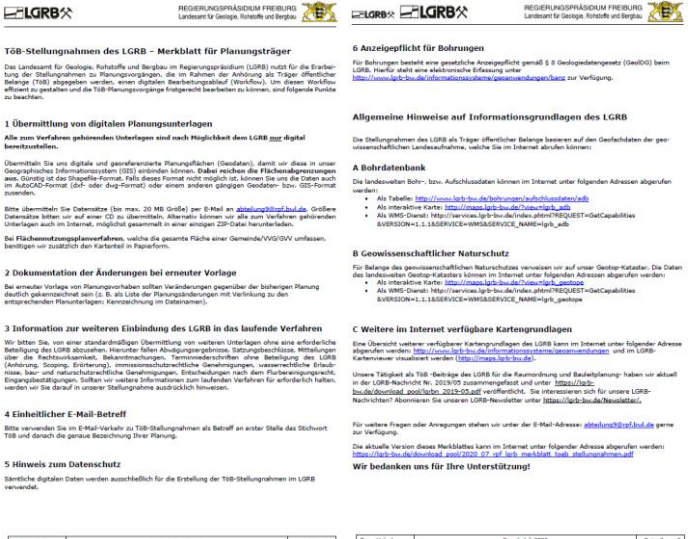
| | | |
|----------|--|-----------|
| A | STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 2 |
| A.1 | Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg | 2 |
| A.2 | Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion im Regierungspräsidium Freiburg | 4 |
| A.3 | Regierungspräsidium Tübingen | 5 |
| A.4 | Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart | 5 |
| A.5 | Landratsamt Zollernalbkreis | 5 |
| A.6 | Regionalverband Neckar-Alb | 8 |
| A.7 | Referat Prävention im Polizeipräsidium Reutlingen | 9 |
| A.8 | Landesnaturausschuss Baden-Württemberg e.V. | 11 |
| A.9 | Netze BW GmbH | 13 |
| A.10 | Telefónica Germany GmbH & Co. OHG | 13 |
| A.11 | Albstadtwerke GmbH | 14 |
| A.12 | Stadtverwaltung Albstadt | 15 |
| A.13 | Gemeindeverwaltung Bisingen | 15 |
| B | FOLGENDE TRÄGER HABEN KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN | 16 |
| C | STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT | 16 |

A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind untenstehend in ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben.

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|---|---|
| <p>A.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (Schreiben vom 01.03.2022)</p> | |
| <p>B Stellungnahme</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 Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstades Keine</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat das LGRB mit Schreiben vom 01.03.2022 (Az. 2511 // 22-00665) zum Planungsbereich folgende ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:</p> <p>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 Über-</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Die geotechnischen Hinweise wurden in den Bebauungsplan unter „5. Hinweise, 4. Geotechnik“ aufgenommen.</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|--|--|
| <p>sichtsgutachten, 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 der Wohlgeschichtete-Kalke-Formation.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>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.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, 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.</p> | <p>Die geotechnischen Hinweise wurden in den Bebauungsplan unter „5. Hinweise, 4. Geotechnik“ aufgenommen.</p> |
| <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet „Langer Brunnen / Mühlhaldenquelle“, WSG-Zone III, wird hingewiesen.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich von Oberjura-Kalken. Auf die Verkarstung, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Für Karstgrundwasserleiter werden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzge-</p> | <p>Dies wurde in den Bebauungsplan unter „5. Hinweise, 1. Wasserschutz“ aufgenommen.</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|---|--|
| <p>bietszonen häufig Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktischen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.</p> | |
| <p>Bergbau Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>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.</p> | <p>Dies wurde in den Bebauungsplan unter „5. Hinweise, 4. Geotechnik“ aufgenommen.</p> |
| <p>Anhang: Merkblatt für Planungsträger</p>  | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>A.2 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion im Regierungspräsidium Freiburg (Schreiben vom 14.02.2022)</p> | |
| <p>Im Bereich des o.g Flächennutzungsplans ist kein Wald vorhanden. Es grenzt auch kein Wald unmittelbar an. Somit sind keine forstlichen Belange betroffen.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|--|--|
| A.3 Regierungspräsidium Tübingen (Schreiben vom 10.02.2022) | |
| B. Stellungnahme <input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken | Zur Kenntnisnahme |
| A.4 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 22.02.2022) | |
| Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange! Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. | Zur Kenntnisnahme |
| Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde 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 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. | Dies wurde in den Bebauungsplan unter „5. Hinweise, 6. Denkmalpflege“ aufgenommen. |
| Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten. | Zur Kenntnisnahme Die Verteilerliste wird entsprechend angepasst. |
| A.5 Landratsamt Zollernalbkreis (Schreiben vom 29.03.2022) | |
| Nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben: Landwirtschaftsamt Keine Bedenken | Zur Kenntnisnahme |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|--|--|
| <p>Naturschutz</p> <p>Zu der geplanten FNP-Änderung gibt es noch erheblichen Klärungsbedarf, da bisher keine Abarbeitung der Umweltbelange vorliegt.</p> <p>Im Rahmen einer Aufstellung eines Bebauungsplans sollen in dem östlichsten Randgebiet Salmendingens die planerischen Voraussetzungen für ein Misch- bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen werden.</p> <p>Am nordöstlichen Rand des Misch- und Gewerbegebietes sind Stellplätze für Wohnmobile vorgesehen, die weithin sichtbar sein werden und für die keine Eingrünung vorgesehen ist.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans hat zum Ziel, die Art der baulichen Nutzung und die Bebaubarkeit sowie die Erschließung des Areals neu zu regeln.</p> | <p>Der Umweltbericht wird erstellt und im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Flächennutzungsplanentwurf veröffentlicht.</p> <p>Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde dahingehend geändert, dass im Entwurf des Flächennutzungsplanes die Sonderbaufläche vollständig als gemischte und gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird, weil auf der Ebene des Bebauungsplanes die Fläche für Wohnmobilstellplätze und somit auch die Fläche für Sondergebiet entfallen sind.</p> <p>Die bestehende randliche Eingrünung des Gebiets wird auf der Ebene des Bebauungsplanes größtenteils über die Pflanzbindung PFB 1 gesichert. Pflanzausfälle müssen in der gleichen Qualität ersetzt werden. Das geplante Vorhaben ist mit der näheren Umgebung und den bestehenden Nutzungen vereinbar.</p> |
| <p><u>Planungssituation und übergeordnete Planung</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb keiner Restriktionszone.</p> <p>Die Einschätzung des Fachplaners, dass das Vorhaben keinen Zielen der Raumordnung entgegensteht, wird aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der Nichtberücksichtigung eines Grüngürtels, der biotopvernetzende Eigenschaften erfüllt, kritisch gesehen.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burladingen weist den Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche aus.</p> | <p>Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde die Planung dahingehend geändert, dass keine Fläche für Wohnmobilstellplätze mehr vorgesehen ist. Somit wird das Plangebiet, welches im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Bundeswehr“ dargestellt ist, im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes vollständig als gemischte und gewerbliche Baufläche entwickelt. Der Grüngürtel am nördlichen Ortsrand von Salmendingen bleibt erhalten.</p> |
| <p>Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotop</p> <p>Im Plangebiet selbst liegen keine gesetzlich geschützten Biotop und keine FFH-Mähwiesen.</p> <p>Großräumige Schutzgebietskulissen sind nicht betroffen.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Landschaftsbild</p> <p>Die aus naturschutzfachlicher Sicht unangepasste Umplanung eines Gewerbegebietes wird hier eine erhebliche Beeinträchtigung des ungestörten Naturgenusses und des Landschaftsbildes zur Folge haben, da eine wertvolle Grünstruktur ersatzlos einem Wohnmobilstellplatz geopfert wird. Der naturnah geprägte nördliche Ortsrand würde durch die Umsetzung der Planung nachhaltig beeinträchtigt.</p> | <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht gegenüber dem Vorentwurf keine Ausweisung des Sondergebietes mehr vor. Somit entfallen auch die Wohnmobilstellplätze. Die bestehenden Gehölze bleiben größtenteils erhalten und müssen bei Ausfall ersetzt werden. Das Plangebiet wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Entwurf vollständig als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|--|--|
| <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Es liegt bisher nur eine überschlägige artenschutzrechtliche Betrachtung des Areals vor.</p> <p>Zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden, müssen noch vertiefte Untersuchungen erfolgen.</p> | <p>Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.</p> |
| <p>Fazit</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme zu dieser Planung muss im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine aktuelle saP, die den fachlichen Standards folgt, sowie ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet werden.</p> <p>Die von der Stadt bzw. von den beteiligten Fachbüros vorgelegten Unterlagen sind noch unzureichend und bedürfen der Nachbearbeitung bzw. Nachkartierung.</p> <p>Auf die parallel abgegebene Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.</p> | <p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden erstellt. Die umweltrelevanten Gutachten werden im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.</p> <p>Ebenso wird dem Flächennutzungsplan ein Umweltbericht beigefügt.</p> |
| <p>Verkehrsamt</p> <p>Keine Bedenken.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Gewerbeaufsicht</p> <p>Keine Bedenken.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Wasser- und Bodenschutz</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren.</p> | <p>Der Zuständigkeitsbereich Wasser- und Bodenschutz hat in seiner Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren mitgeteilt, dass sich seinerseits keine Bedenken gegen die Planung ergeben, sofern von den Werbeanlagen keine Blendwirkung auf den Verkehr ausgeht und die Werbeanlagen nicht in Sichtdreiecken von Ausfahrten aufgestellt werden. Dies wurde in den örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 2 „Werbeanlagen“ berücksichtigt.</p> |
| <p>Straßenbauamt</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und der Hinweis beachtet werden.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p><u>Auflagen</u></p> <p>1. Der geplante Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan verläuft entlang der K 7161 am Ortsende von Salmendingen in Richtung Melchingen. Die Erschließung hat ausschließlich außerhalb der Ortsdurchfahrt über eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen.</p> | <p>Die Erschließung des Plangebiets wird nach wie vor über den bestehenden Anschluss an die K 7161 erfolgen.</p> |
| <p>2. Eine weitere Direktzufahrt zur K 7161 darf nicht hergestellt werden.</p> | <p>Dies ist auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt worden, indem entlang der K</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|--|--|
| | 7161 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt wurde. |
| 3. Ein 15 m Anbauverbotsstreifen zwischen Hochbauten bzw. baulichen Anlagen bis zum befestigten Fahrbahnrand muss dauerhaft eingehalten werden. Im Anbauverbotsstreifen dürfen <u>keine</u> Werbeanlagen aufgestellt werden. | Dies wurde im Bebauungsplanentwurf unter Nr. 7 „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung“ festgesetzt. Zudem wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Anbauverbotsstreifen dargestellt. |
| 4. Das bestehende Sichtfeld an der Zufahrt zur Kreisstraße 7161 von 5 x 210 m muss dauerhaft in beiden Richtungen von Sichthindernissen zwischen 0,70 m – 2,50 m Höhe freigehalten werden. | Das bestehende Sichtfeld an der Zufahrt zur K 7161 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und wird daher in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter „5. Hinweise, 12. Kreisstraße 7161“ erwähnt. |
| 5. Eventuell werden zusätzliche Lärm-, Sicht und Blendschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände, Schutzplanken, Bepflanzungsstreifen usw. erforderlich. | Darauf wird im Bebauungsplan unter „Nr. 5. Hinweise, 7. Immissionsschutz“ hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass von den bestehenden Nutzungen im Bereich der ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietsflächen derzeit keine störenden Lärmimmissionen ausgehen, die eine Wohnnutzung im geplanten Mischgebiet beeinträchtigen könnten. Entlang der K 7176 ist eine Eingrünung vorgesehen, sodass durch die von der K 7176 ausgehenden Emissionen keine schädlichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten sind. |
| Hinweis Der Vorhabensträger wird davon in Kenntnis gesetzt, dass die geplante Baufläche durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der Kreisstraße 7161 vorbelastet ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten, eventuell notwendig werdender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, Schutzeinrichtungen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen, nicht beteiligen kann. | Dies wurde in den Bebauungsplan unter „Nr. 5. Hinweise, 7. Immissionsschutz“ aufgenommen. |
| Baurecht Der betroffene Bereich ist nach unseren Unterlagen als Sonderbaufläche ausgewiesen (siehe auch Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb vom 11.03.2022). | Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Die Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Toräcker“ werden entsprechend angepasst. |
| A.6 Regionalverband Neckar-Alb (Schreiben vom 11.03.2022) | |
| Die o. g. Flächennutzungsplanänderung sieht eine Änderung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen und eine Sonderbaufläche vor. | Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde dahingehend geändert, dass im Entwurf des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung nur noch Gewerbe- und Mischgebiet fest- |

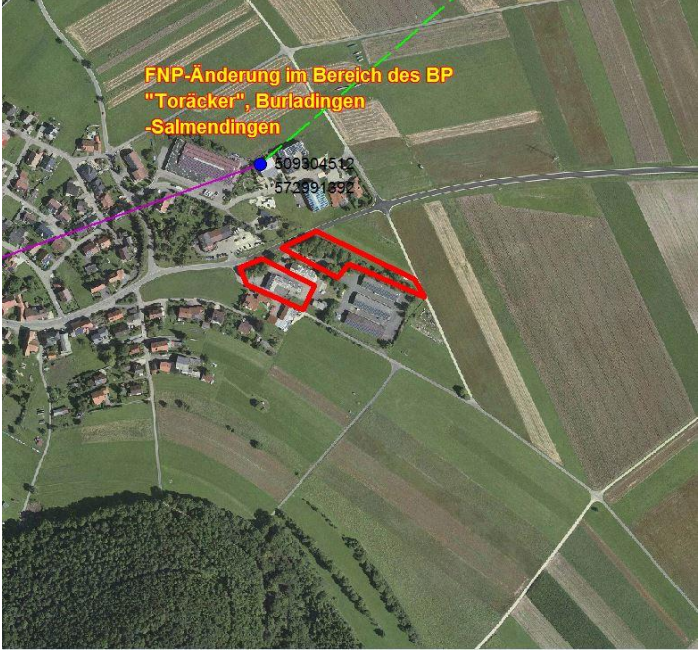
| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|---|--|
| <p>In unseren Akten stellt der wirksame Flächennutzungsplan den Änderungsbereich bislang als Sonderbaufläche „Bundeswehr“ und nicht als gewerbliche Baufläche dar. Wir bitten um Klärung der rechtswirksamen Darstellung des Gebiets im Flächennutzungsplan mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Zollernalbkreis) und gegebenenfalls entsprechende Korrektur des Flächennutzungsplanänderungsentwurfes.</p> | <p>gesetzt sind. Es sind keine Wohnmobilstellplätze und somit auch kein Sondergebiet mehr geplant.</p> <p>Daher wird der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes auch entsprechend geändert. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Bundeswehr“ dar. Im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet vollständig als gemischte und gewerbliche Baufläche ausgewiesen.</p> |
| <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Gebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung, weder zum vorliegenden Entwurf noch zu einer Änderung von Sonderbaufläche zu gewerblicher Baufläche. Im Sinne einer rechtssicheren Verfahrensführung regen wir jedoch an, die Darstellung des rechtswirksamen Bestands zu prüfen und den Entwurf gegebenenfalls anzupassen.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p> | <p>Eine weitere Beteiligung wird im Rahmen der Offenlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.</p> |
| <p>A.7 Referat Prävention im Polizeipräsidium Reutlingen (Schreiben vom 03.03.2022)</p> | |
| <p>Zu dem im Betreff genannten Planungen nehme ich aus kriminalpräventiver Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Anlass</p> <p>Das Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention, wurde mit Emails vom 11.02.2022 durch das Büro Fritz & Grossmann – Umweltplanung GmbH, Balingen, um Stellungnahme bis zum 18.03.2022 zu o.g. Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan gebeten.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Das ist richtig.</p> |
| <p>2. Allgemeine Hinweise</p> <p>Bei der Planung von Wohn-/Gewerbegebieten und -gebäuden sollten sowohl Aspekte einer objektiven Gefährdung durch potentielle Straftäter als auch des subjektiven Sicherheitsgefühls der Bevölkerung Berücksichtigung finden.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>3. Nutzungsmischung</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht wirkt sich das geplante Mischgebiet, welches Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet positiv aus. Ebenso verhält es sich bei dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet, bei dem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|--|---|
| <p>und Betriebsleiter zulässig sind. Das Sondergebiet für Wohnmobilstellplätze grenzt direkt an die zuvor genannten Gebiete an. Eine solche Nutzungsmischung führt zu einer erhöhten Sozialkontrolle und damit einer Reduzierung von Tatgelegenheiten. Aufgrund der damit einhergehenden „Überwachung“ durch die dortigen Bewohner bzw. Beschäftigten können potentielle Täter aufgrund des höheren Entdeckungsrisikos eher abgeschreckt werden.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>4. Übersicht und gute Beleuchtung</p> <p>Eine gute Übersicht und Beleuchtung zu allen Tages- und Nachtzeiten fördert das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung und reduziert potentiellen Straftätern Tatgelegenheiten. Dies gilt in Bezug auf Blickbeziehungen, Orientierung und Einsehbarkeit von öffentlichen sowie privaten Bereichen. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Flächen zwischen Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen zulassen. Mit den geplanten Pflanzungen/Pflanzgebieten sollten möglichst keine Sichteinschränkungen und unübersichtliche Nischen geschaffen werden. Bei der Auswahl, dem Standort und der Pflege (Rückschnitt) von Bäumen und Sträuchern sollte berücksichtigt werden, dass durch ausreichende Abstände zu Beleuchtungseinrichtungen die Ausleuchtung nicht beeinträchtigt wird. Außerdem sollten hohe und durchgehende Hecken oder blickdichte Zaunanlagen vermieden und ausreichende Abstände insbesondere zu Straßen und Wegen eingehalten werden.</p> | <p>Dies ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p> |
| <p>5. Pkw-/Wohnmobil-/Fahrrad-Stellplätze</p> <p>Ebenenerdige Stellplätze für Pkw und Fahrräder (auch Mitarbeiter-Parkplätze) sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies gilt auch bezüglich der umgebenden Bepflanzung zu beachten. Fahrradstellplätze sollten zudem über geeignete Anschlussmöglichkeiten mit Fahrradschlössern verfügen, um Fahrraddiebstähle zu vermeiden.</p> | <p>Dies ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p> |
| <p>6. Anbindung an den ÖPNV</p> <p>Eine nahe infrastrukturelle, auch barrierefreie, Anbindung an die Haltestellen des ÖPNV ist wichtig, um eine Isolierung eines Wohngebietes zu vermeiden. Eine Bushaltestelle im Ort („Lamm“) ist vorhanden. Haltestellen sollten mit transparenten Warte-/Unterstellmöglichkeiten ausgestattet sein. Eine gute Ausleuchtung, auch der Wege dorthin, sollte gewährleistet sein. Es werden Vandalismus resistente Einrichtungen, Beleuchtungen und Müllbehälter an Haltestellen empfohlen.</p> | <p>Dies ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p> |
| <p>7. 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</p> | <p>Dies wird im Rahmen des Baugesuchs abgearbeitet.</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|--|---|
| <p>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> | <p>Die Informationen werden an den Bauherren weitergegeben.</p> |
| <p>8. Weitere Informationen</p> <p>Weitere Informationen und Empfehlungen zum Städtebau finden Sie im Internet unter https://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>A.8 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (Schreiben vom 18.03.2022)</p> | |
| <p>Der LNV-Arbeitskreis Zollernalbkreis dankt für die Information über die o.g. Planung, die Übergabe der entsprechenden Unterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich auch im Namen der nach §3 UmwRG in Baden-Württemberg anerkannten Naturschutzvereinigungen bzw. ihrer im Landkreis tätigen Untergliederungen AG Die NaturFreunde, AG Fledermausschutz, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-Württemberg (NABU) und Schwäbischer Albverein.</p> <p>Wir nehmen wie folgt Stellung:</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Allgemeines:</p> <p>Gegen die planerische Ausweisung der vormals für militärische Zwecke genutzten Flächen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, festzuhalten ist allerdings, dass eine exponierte Ortsrandlage besteht.</p> <p>Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der Bereich eine starke Durchgrünung, auch mit relativ hohen Bäumen aufweist. Insbesondere ist in nordöstlicher Richtung eine Randbegrünung vorhanden (Foto).</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|---|--|
|  | Zur Kenntnisnahme |
| <p>Die auf dem Foto abgebildeten Baumbestände müssen unbedingt erhalten bleiben. Soweit ersichtlich, ist eine Erhaltungspflicht nur im Umfang von PFB 1 sowie eines Einzelbaums vorgesehen.</p> | <p>Nach Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung befinden sich im betroffenen Bereich keine schützenswerten Baumpflanzungen. Aufgrund der Herausnahme des Sondergebiets aus dem Planentwurf kann der bestehende Gehölzbestand im Bebauungsplanentwurf über die Pflanzbindung PFB 1 gesichert werden. Somit bleibt die vorhandene randliche Eingrünung größtenteils erhalten. Pflanzausfälle müssen in der gleichen Qualität ersetzt werden.</p> |
| <p>Auf erhebliche Bedenken stößt das Sondergebiet „Abstellfläche Wohnwagen“, das dem bislang bebauten Bereich - und damit auch der genannten Randbegrünung - noch vorgelagert ist. Da es sich um einen leicht ansteigenden Hangbereich am Ortseingang handelt, wird diese Nutzung landschafts und ortsbildprägend negativ in Erscheinung treten. Zudem ist hier erstaunlicherweise keinerlei zusätzliche Eingrünung vorgesehen. Insgesamt stößt diese Planung auf Verwunderung und Ablehnung, sie sollte auch aus Sicht der Stadt bzw. des Ortsteils Salmendingen wegen der negativen Wirkung auf das Ortsbild entfallen.</p> | <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht gegenüber dem Vorentwurf keine Ausweisung des Sondergebietes mehr vor. Somit entfallen auch die Wohnmobilstellplätze. Das Plangebiet wird im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>Die bestehenden Gehölze bleiben größtenteils erhalten und müssen bei Ausfall ersetzt werden.</p> |
| <p>Der Inhalt von Pflanzgeboten war generell Gegenstand eines Mail-Austauschs der Hechinger NABUGruppe mit dem Planungsbüro (Herrn Laubenstein) hierauf wird vorab verwiesen.</p> | <p>Die für Pflanzgebote vorgesehenen Flächen sollen möglichst artenreich und hochwertig gestaltet werden. Kirschlorbeer, Thuja und Schottergärten sind im Bebauungsplanentwurf nicht zulässig.</p> |
| <p>Zum Pflanzgebot 2 (PFG 2) <i>Gestaltung des Grünstreifens</i> <i>Die mit PFG 2 gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen zu erhalten und zu entwickeln.</i></p> <p>Durch diese Festsetzung ist auch eine reine Rasen- bzw. Wildwuchsfläche möglich, die erfahrungsgemäß über kurz oder lang eingeschottert wird. Es wird gebeten, auch hier eine Strauchbepflanzung mit heimischen Arten festzusetzen.</p> | <p>Um die betroffene Fläche möglichst artenreich und hochwertig zu gestalten wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes das PFG 2 dahingehend geändert, dass die Fläche als eine extensiv bewirtschaftete Blühwiese angelegt werden muss. Eine Einschotterung der Fläche für PFG 2 ist nicht zulässig.</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|---|--|
| <p>Örtliche Bauvorschriften:</p> <p><i>3.1 Einfriedungen</i></p> <p><i>Einfriedungen wie offen wirkende Zäune oder Hecken sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Übersteigende Maßnahmen dürfen die max. zulässige Höhe um 0,80 m überragen.</i></p> <p><i>Mit Einfriedungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.</i></p> <p><i>Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.</i></p> <p><i>Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.</i></p> <p><i>Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff ist generell nicht zugelassen.</i></p> <p>Die zulässige Höhe von Einfriedungen sollte sich auch am Nachbarrechtsgesetz orientieren, da sonst die Bauherren zivilrechtlich Probleme bekommen können (tote Einfriedungen 1,50 m, Hecken 1,80 m).</p> | <p>Dies ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde die örtliche Bauvorschrift Nr. 3.1 „Einfriedungen“ dahingehend ergänzt, dass die entsprechend der Höhe der Einfriedung gesetzlich erforderlichen Abstände zum Nachbargrundstück (vgl. Nachbarrechtsgesetz) eingehalten werden müssen.</p> |
| <p>Es wird zudem vorgeschlagen, die Regelung wie im B-Plan Witzenhart, Sickingen zu fassen:</p> <p>Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen ist generell nicht zugelassen.</p> | <p>Dies wurde im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Formulierung in den Entwurf der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.1 „Einfriedungen“ übernommen wurde.</p> |
| <p>A.9 Netze BW GmbH (Schreiben vom 07.03.2022)</p> | |
| <p>Im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung unterhalten wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben zur Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |
| <p>Abschließend bitten wir, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p> | <p>Eine weitere Beteiligung wird im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.</p> |
| <p>A.10 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 04.03.2022)</p> | |
| <p>Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.</p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> | <p>Zur Kenntnisnahme</p> |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|--|--|
|  | Zur Kenntnisnahme |
| A.11 Albstadtwerke GmbH (Schreiben vom 11.03.2022) | |
| <p>Vielen Dank für die Zusendung der Planungsunterlagen.</p> <p>Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB-Anhörung zur FNP-Änderung im Bereich des BP „Toräcker“ in Burladingen-Salmendingen:</p> <p>Zum Wasserversorgungsnetz sich folgende Anmerkungen:</p> <p>Wasserversorgung:</p> <p>Ein Anschluss der Flurstücke an der Wasserleitungsnetz ist möglich.</p> | Zur Kenntnisnahme |
| <p>Das Flst. befindet sich in der Wasserschutzgebietszone "WSG Langer Brunnen/Mühlhaldenquelle" (Nr. 417.203), Zone III und IIIA. Bitte entsprechende Verordnung beachten.</p> | Die Wasserschutzgebietszone wird nachrichtlich übernommen. |
| <p>Generell dürfen bestehende Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich sein, so sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.</p> | Zur Kenntnisnahme |
| <p>Vor Beginn von Grab- u. Abbrucharbeiten bitte aktuelle autorisierte Leitungspläne einholen. Kontakt: Albstadtwerke GmbH, Dokumentation u. Qualitätssicherung (Tel. 07432/160-4370; E-mail: planauskunft@albstadtwerke.de). Gewünschte Pläne können auch über die automatische Planauskunft abgerufen werden: https://planauskunft.albstadtwerke.de/apak/</p> | Zur Kenntnisnahme |

| INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE |
|---|--|
| A.12 Stadtverwaltung Albstadt (Schreiben vom 15.02.2022) | |
| Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplanverfahren und können Ihnen mitteilen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Albstadt nicht berührt sind. | Zur Kenntnisnahme |
| Im Falle von wesentlichen Änderungen der Planung bitten wir um eine weitere Beteiligung am Verfahren. | Eine weitere Beteiligung der Stadtverwaltung Albstadt zum Bebauungsplan „Toräcker“ wird im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. |
| A.13 Gemeindeverwaltung Bisingen (Schreiben vom 17.02.2022) | |
| Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplans „Toräcker“ in Burladingen-Salmendingen. Die Belange der Gemeinde Bisingen als Nachbargemeinde sind durch das Verfahren nicht berührt. Für das weitere Verfahren wünschen wir der Stadt Burladingen einen guten Verlauf. | Zur Kenntnisnahme |

B Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben

- Stadtverwaltung Hechingen
- Stadtverwaltung Trochtelfingen
- Stadtverwaltung Mössingen
- Stadtverwaltung Gammertingen
- Gemeindeverwaltung Neufra
- Gemeindeverwaltung Bitz
- Gemeindeverwaltung Jungingen
- Gemeindeverwaltung Sonnenbühl
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Luftsportverein Degerfeld e.V.
- Handwerkskammer Reutlingen
- Industrie- und Handelskammer Reutlingen
- Hohenzollerische Landesbahn AG
- Unitymedia BW GmbH
- Vodafone BW GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung Hohenzollern
- Naturschutzbüro Zollernalb e.V.

C Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.