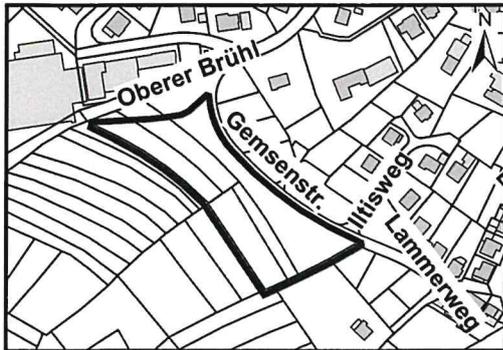




## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

### Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften "Oberer Brühl West", Balingen-Roßwangen

#### Geltungsbereich



Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

#### Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden dringend benötigte Wohn- und Gewerbebauplätze im Stadtteil Roßwangen geschaffen. Gleichzeitig werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für eine beidseitige Bebauung entlang der Gemsenstraße geschaffen, welche nach bisherigem Planungsrecht nur einseitig und damit nicht wirtschaftlich erschlossen werden konnte. Es entstehen zusätzlich 1 Gewerbebauplatz, sowie 5 weitere Bauplätze (MI/WA) für Wohnungsbau.

Mit der Planung wird die Ortslage im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Oberer Brühl“ arrondiert. Das Plangebiet ist gleichzeitig der Abschluss der Planung „Oberer Brühl“ und definiert den künftigen Ortsrand Roßwangers. Eine weitere Entwicklung Richtung Südwesten ist nicht geplant.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurden im Umweltbericht umfassend dargestellt und sind in die Abwägung eingeflossen.

Zu den einzelnen Schutzgütern lässt sich als wesentliche Zusammenfassung folgendes festhalten:

## ▪ **Schutzgut Mensch**

### Wohnen

Beeinträchtigungen werden durch die anschließende wohn- und gewerbebauliche Nutzung erwartet. Um die Auswirkungen der Gewerbenutzung verträglich zu gestalten, sieht die Planung eine gezielte Lärmschutzmaßnahme (schallschützende Riegelbebauung) vor.

Unter Beachtung dieser Maßnahme können erhebliche Emissionswirkungen auf die Wohnfunktion ausgeschlossen werden.

### Erholung

Die mit dem Vorhaben verbundene landschaftliche Überformung des landschaftlich hochwertigen Grünlandbereichs, führt unter Berücksichtigung der großzügigen Eingrünungsmaßnahmen zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der Erholungsfunktion im Planungsumfeld.

## ▪ **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die vom Vorhaben ausgehende Flächeninanspruchnahme im Bereich der bislang unbebauten südwestlichen Grünlandflächen führt zum Verlust von überwiegend mittel- und hochwertigen Vegetationsstrukturen.

### FFH-Mähwiese

Unter Einbezug der Wiesenbestandteile im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberer Brühl“ gehen durch das Vorhaben insgesamt ca. 3.190 m<sup>2</sup> FFH-Mähwiese verloren, die durch die Maßnahmen M2, K1 und K2 (Maßnahmenumfang ca. 5.440 m<sup>2</sup>) ausgeglichen werden. Insgesamt ergibt sich somit für den FFH-Mähwieseneingriff ein Eingriffs-Ausgleichsverhältnis von etwa 1:1,7. Der von der unteren Naturschutzbehörde geforderte Ausgleich von mind. 3.300 m<sup>2</sup> Mähwiesenersatz wird damit deutlich überschritten.

Durch die Überplanung der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden FFH-Mähwiese und der angrenzenden Fettwiese geht Lebensraum der Wanstschrecke verloren. Um die Beeinträchtigungen für die Wanstschrecke auszugleichen, sieht die Planung die Entwicklung geeigneter Ersatzlebensräume mit einem angepassten Mahdregime vor (siehe Maßnahme M2 und Kompensationsmaßnahme K1).

Die Eingriffsfolgen können durch die planinternen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und die Entwicklung und Erhaltung ökologisch hochwertiger Biotopflächen im Randbereich des Plangebiets deutlich minimiert werden. Die Erheblichkeit des Eingriffs bleibt jedoch in ihrer Gesamtwirkung bestehen.

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Oberer Brühl – West“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldfreimachung einschließlich der Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

#### Natura 2000-Verträglichkeit

Das Plangebiet liegt nördlich, in ca. 600 m Entfernung zum Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441). Aufgrund der relativ großen Entfernung zum Planungsraum ist davon auszugehen, dass keine für das Schutzgebiet gemeldeten Arten durch das Vorhaben erheblich betroffen sind. Daher wurde keine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt.

#### ▪ **Schutzgut Boden**

Die Versiegelung natürlicher Böden führt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad zu starken Beeinträchtigungen bzw. zum vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Dadurch ergeben sich Auswirkungen mit einem hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsmaß. Für alle Bodenflächen, die teilversiegelt oder überbaut werden, ergibt sich ein erheblicher Eingriff in den Umweltbelang.

Die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden wird durch einen sorgfältigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Verwendung von grundwasserunschädlichen Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien reduziert.

Weitere Eingriffsminderungen können durch die festgesetzten Maßnahmen zum Bodenschutz und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von privaten KFZ-Stellflächen und deren Zufahrten erzielt werden. Durch die Maßnahmen können die Eingriffsfolgen zwar deutlich minimiert, jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

#### ▪ **Schutzgut Wasser**

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von privaten KFZ-Stellflächen und deren Zufahrten sowie die vollständige Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt), entstehen bei der vorliegenden geologischen Formation keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen.

#### ▪ **Schutzgut Klima/Luft**

Gemessen an der Größe des Einzugsgebiets ist das anteilige Leistungsvermögen der Eingriffsfläche an der Kaltluftentstehung gering. Die entstehenden lokalklimatischen Beeinträchtigungen werden daher in ihrer Gesamtwirkung ebenfalls als gering und somit als unerheblich eingestuft.

#### ▪ **Schutzgut Landschaft**

Abgesehen von der räumlichen Abrundung des Ortsrandes, wurde vor allem auf eine harmonische, landschaftsverträgliche Eingliederung des Plangebiets in die Umgebung geachtet. Das Planungskonzept sieht im Randbereich des Eingriffsraums eine großzügige

Eingrünung mit hochwertigen Biotopflächen vor. In Anbetracht der bislang in diesem Bereich festgesetzten spärlichen Gebietseingrünung des Bebauungsplans „Oberer Brühl“, führt die nunmehr vorgesehene kleinflächige Erweiterung des Baugebiets um ca. 2.500 m<sup>2</sup> zu keinen nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

- **Schutzgut Fläche**

Das Planungsvorhaben und die damit verbundene Erweiterung des Baugebiets führt zur Inanspruchnahme von ca. 2.500 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche im Außenbereich. Die vorgesehene Plangebietsfläche schließt im Norden und Osten unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper von Roßwangen an und trägt somit zu einer sinnvollen Arrondierung des Ortsrandes bei. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

### **Fazit Zusammenfassung**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen reichen von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen über Festsetzung der Grünordnung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan und werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen dient dem Ausgleich der durch das Neubauvorhaben unmittelbar beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts und hat positive Auswirkungen auf alle relevanten Schutzgüter.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Lärmschutz, Bodenschutz, Grundwasserschutz, Artenschutzmaßnahmen), Maßnahmen der Grünordnung (Entwicklung von hochstauden- und seggenreichem Feuchtbiotop, Entwicklung von extensivem Grünland, Anlage von Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Festsetzung von Dachbegrünung, Regelung der Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksfläche, Verpflichtung zur Verwendung von wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien für Stellplätze und deren Zufahrten) und Festsetzung von Pflanzgeboten (Anpflanzung von Straßenbäumen und randliche Gebietseingrünung) und Pflanzbindungen (Erhalt von Bäumen und Feldgehölzen).

Die Ausführung von planexternen Kompensationsmaßnahmen dient dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten und innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbaren Funktionen von Naturhaushalt und Landschaft. Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen außerhalb des Plangebiets sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Kompensationsmaßnahme K1: Entwicklung einer mageren Mähwiese mit FFH-Status als Ausgleich für die Inanspruchnahme eines hochwertigen Magerwiesenbestands. Die Maßnahmenfläche grenzt im Westen direkt an das Plangebiet.

Kompensationsmaßnahme K2: Neuanlage von Streuobstbestand und Entwicklung einer extensiven Mähwiese als Unterwuchs zur Förderung von zahlreichen Tier- und Pflanzenarten, der hochwertigen Streuobstbestände und mageren Mähwiesen (z.B. Heuschrecken,

Tagfalter und Höhlenbrüter). Die Maßnahmenfläche liegt ca. 110 m westlich vom Plangebiet entfernt.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 37.447 Ökopunkten wird dem kommunalen Ökokonto der Stadt Balingen (i.B.a. Streuobstpflegekonzept, Waldrefugien) entnommen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zur Auslegung der Planungsunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.09.2020 bis 23.10.2020 sind Anregungen zu den Themen Naturschutz und Lärm vorgebracht worden und wurden soweit erforderlich und geboten in den Bebauungsplanentwurf vor der öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **Berücksichtigung der Träger öffentlicher Belange und Ergebnis der Abwägung**

Eine Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.09.2020 bis 23.10.2020 durchgeführt. Die vorgebrachten Themen wurden vor der öffentlichen Auslegung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 statt.

Während der Behördenbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, die größtenteils berücksichtigt wurden. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Anregungen:

In Bezug auf den Ausgleich der in Anspruch genommenen FFH-Wiese wurden die textlichen Ausführungen im Umweltbericht bzw. die Festsetzungen der betreffenden Maßnahmen zu den geforderten Ausführungen zu den Entwicklungsbedingungen im Bereich der städtischen Maßnahmenflächen und einem Monitoring ergänzt.

Die Anregungen in Bezug auf die Berechnung der Schutzgüter Boden/Grundwasser wurden als Hinweis im Umweltbericht ergänzt.

Die angeregte Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Dieses wird auf Ebene der grundstücksbezogenen Baugenehmigungen behandelt und geprüft.

Die Anregung des Regionalverbands einer dichteren Bauweise mit kleineren Wohnungen wurde teilweise berücksichtigt. Nach dem Auslegungsbeschluss wurde eine Verdichtung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 vorgenommen. Die Wohnbauplätze sind für Einzel- oder Doppelhäuser geeignet. Grundsätzlich können auf den Grundstücken Wohngebäude mit mehreren Wohnungen entstehen. Auf der Grundlage der Planungen kann der Verkauf bedarfsorientiert erfolgen.

## **Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Planung ist die städtebaulich-logische Fortführung des bestehenden Baugebietes „Oberer Brühl“ und stellt eine Arrondierung der Ortslage zwischen Dachsweg und der Bebauung an der Straße Oberer Brühl her und definiert den zukünftigen Ortsrand.

Durch die angrenzenden Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen und die geplante abschließende Arrondierung der Ortsrandlage fügt sich das Vorhaben gut in seine Umgebung ein. Aus diesem Grund ist die vorgesehene Gebietserweiterung einer Neuerschließung an anderer Stelle vorzuziehen.

## **Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan / Parallelverfahren**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen ist das Plangebiet entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Bestand als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Nach § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Vorgesehen ist eine Darstellung als geplante „gewerbliche Baufläche“ (ca. 1.090 m<sup>2</sup>), geplante „gemischte Baufläche“ (ca. 550 m<sup>2</sup>) und geplante „Wohnbaufläche“ (ca. 840 m<sup>2</sup>).

Die formelle Einleitung und Beschlussfassung im Rahmen des Parallelverfahrens erfolgte durch den Gemeinsamen Ausschuss Balingen – Geislingen in seiner Sitzung am 05.10.2021.

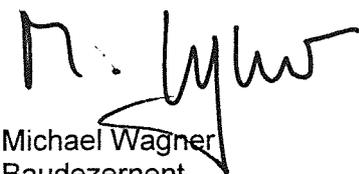
Der Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss Balingen - Geislingen erfolgte am 07.11.2023.

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung wird im Mitteilungsblatt der Stadt Balingen am 30.11.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird in der Zeit vom 11.12.2023 – 19.01.2024 durchgeführt.

## **Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde und In-Kraft-Treten**

Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingens gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 09.11.2023 wurde am 30.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt der Stadt Balingen öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Balingen, 30.11.2023



Michael Wagner  
Baudezernent