

Aufgrund § 1 Abs.8 i.V.m. § 10 BauGB (Baugesetzbuch) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 745) hat der Gemeinderat am **22.05.2007** folgende Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Bildacker – Lauenstraße“ vom 11.03.1978

**Aufhebungssatzung**  
**„Bildacker – Lauenstraße, südlicher Teil“**  
**in**  
**Balingen - Stockenhausen**

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ergibt sich aus dem Lageplan des Amtes Stadtplanung und Bauservice vom 02.11.2006 im Maßstab 1:500 (Anlage 1)

**§ 2**  
**Aufhebung**

Mit dieser Satzung gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Bildacker – Lauenstraße“ vom 11.03.1978 im Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung als aufgehoben.

**§ 3**  
**Begründung**

**Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan „Bildacker – Lauenstraße“ in Balingen – Stockenhausen wurde am 11.03.1978 rechtskräftig.

Die Planung aus dem Jahr 1978 umfasst die überwiegend bebaute, entlang der Zillhauser Straße verlaufende Ortslage sowie einen südlich anschließenden, in die freie Landschaft ragenden Bereich in Verlängerung der Bildackerstraße und der Lauenstraße. Durch eine Erschließung und die Umsetzung des Bebauungsplanes sollten dort rund 20 neue Bauplätze entstehen. Der Bebauungsplan sollte daher zugleich die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. Bundesbaugesetz sein.

Ein förmliches Umlegungsverfahren, das mit einer Grundstücksneuordnung sowie, gemäß dem bestehenden Bebauungsplan, mit einem Flächenabzug verbunden gewesen wäre, wurde - auch mangels Interesse bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer - nie eingeleitet. Später, in den 80er Jahren, war ein Aufkauf der sich vollständig in Privateigentum befindlichen Flächen nach dem Balingener Modell angedacht. Ein entsprechender Aufkaufbeschluss wurde jedoch bis dato nicht gefasst, der Bebauungsplan folglich nicht weiter umgesetzt.

Aufgrund der fehlenden Umsetzung im südlichen Teil wurden von den Eigentümern bisher keine Beiträge (Erschließungsbeiträge, Entwässerungs-, Kanalbeiträge usw.) erhoben.

Die Versorgung Stockenhausens mit Wohnbauplätzen erfolgte, aufgrund der erfolglosen Bemühungen im Bereich Bildacker – Lauenstraße, zwischenzeitlich im Bereich Stangenäcker. 1984 wurde der Bebauungsplan Stangenäcker rechtskräftig. Das Baugebiet konnte nach dem Balingener Modell von der Stadt aufgekauft und erschlossen werden. Durch das Baulandmodell

wurde eine zügige, bedarfsorientierte Bebauung des erschlossenen Baulandes sichergestellt und Baulücken, die einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden entgegenstehen würden, konnten bis auf wenige Ausnahmen (Rückübertragungsansprüche) vermieden werden.

Im Jahr 2004 beschlossen der Ortschaftsrat und der Gemeinderat im Rahmen der Beratungen zur Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2001, dass die zukünftige bauliche Weiterentwicklung Stockenhausens nicht mehr im Bereich „Bildacker – Lauenstraße“, sondern im Bereich „Lohäcker“ nördlich des Friedhofes erfolgen soll.

Da eine neue Baulandausweisung sich nach dem Baugesetzbuch am vorhandenen Bedarf orientieren muss, kann weiteres Baugebiet planungsrechtlich nur ausgewiesen werden, wenn keine oder nicht mehr ausreichend Bauplätze in Stockenhausen zur Verfügung gestellt werden können. Solange jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Bauland im Bereich „Bildacker- Lauenstraße“ noch bestehen, sind die rechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines neuen Baugebietes „Lohäcker“ nicht gegeben.

Der südliche, in die freie Landschaft ragende Teilbereich des Bebauungsplanes „Bildacker – Lauenstraße“ wird daher nun auch formell aufgehoben.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Parallelverfahren wurden im Jahr 2004 die für eine Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung von Stockenhausen erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Am 6. April 2006 wurden die entsprechenden Feststellungsbeschlüsse zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen gefasst. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 20.07.2006 rechtswirksam. Der als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesene, ca. 1,4 ha große Teilbereich des Bebauungsplanes „Bildacker-Lauenstraße“ sowie ein als Entwicklungsfläche dargestellter Bereich „Stangenäcker“ wurden - entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung - im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Gegenzug wurde der Bereich „Lohäcker“ als geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,6 ha dargestellt.

Der im Flächennutzungsplan auf das Zieljahr 2015/2020 ermittelte Wohnbauflächenbedarf von Stockenhausen kann über das geplante Baugebiet „Lohäcker“ vollständig abgedeckt werden. Die Belange der Raumordnung sowie der Regional- und Landesplanung werden umfassend berücksichtigt, zumal es sich bei Stockenhausen um einen Ort mit Beschränkung auf die Eigenentwicklung handelt.

### **Aktuelle Planungssituation / Städtebauliche Begründung**

Die Aufhebung dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Die Umsetzung der Planung würde durch die in die Landschaft hineinragende Bebauung aus heutiger Sicht zu einer Störung des derzeit weitgehend harmonischen Orts- und Landschaftsbildes führen bzw. die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigen.

Ziel des Verfahrens ist die Beibehaltung des heutigen Zustandes als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, teilweise mit Streuobstbestand, sowie die planerische Anpassung an den im Parallelverfahren bereits geänderten Flächennutzungsplan. Entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen soll das Plangebiet wieder als landwirtschaftliche Fläche dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zugeordnet werden.

Der ebenfalls überplante Bereich entlang der Zillhauser Straße soll weiterhin rechtskräftig bleiben.

## Umweltbelange / Eingriff - Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Lohäcker“, Stockenhausen soll geprüft werden, ob die Eingriffe durch das zukünftige Bebauungsplangebiet „Lohäcker“ planerisch durch die förmliche Aufhebung im Bereich „Bildacker – Lauenstraße, südlicher Teil“ im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weitgehend ausgeglichen bzw. kompensiert werden können.

## Gewichtung der Belange/ Umsetzung / Planverwirklichung

Der Bebauungsplan „Bildacker – Lauenstraße“ war im südlichen, nun zur Aufhebung vorgesehenen Bereich über 28 Jahre lang nicht realisiert worden.

Es handelt sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, teilweise mit Streuobstbestand.

Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes betrifft unter anderem auch die Eigentumsrechte (Art. 14 GG) der Grundstückseigentümer im Planbereich. Das Planungsschadensrecht war daher zu prüfen.

Entschädigungsansprüche von Eigentümern nach den §§ 39 ff. Baugesetzbuch entstehen dabei durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

Grundstückseigentümern wird grundsätzlich sieben Jahre lang Zeit für eine plankonforme Nutzung des Grundstücks und die entsprechende Disposition gelassen. Dabei sind Nutzungen zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und andere Hindernisse der Zulässigkeit nicht entgegenstehen.

Entschädigungsansprüche für Eingriffe in zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen sind daher gesetzlich auf die Dauer von sieben Jahren beschränkt (§ 42 BauGB). Die Beschränkung des vermögensrechtlichen Schutzes auf die Dauer von 7 Jahren hat den Sinn, städtebaulich notwendige Änderungen nicht an Entschädigungserfordernissen scheitern zu lassen, die sich sonst aus einer unbefristeten Plangewährleistung ergeben könnten. § 42 BauGB bestimmt den vermögensrechtlichen Schutz der zulässigen Nutzung der Grundstücke gegen planungsrechtliche Eingriffe (Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung).

Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ist entschädigungslos zu tragen.

## § 4 In-Kraft-Treten

Die Aufhebungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### Ausgefertigt:

Balingen, 28.11.2024

Dirk Abel  
Oberbürgermeister



