

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 13.11.2024	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 26.11.2024	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Erweiterung Bodmanstraße", Balingen**

### **Billigung mit Auslegungsbeschluss**

#### Anlagen

- Anlage 01 Behandlung der Stellungnahmen mit Änd
- Anlage 02 Satzungsentwurf
- Anlage 03 Zeichnerischer Teil
- Anlage 04 Textteil
- Anlage 05 Begründung
- Anlage 06 Artenschutzprüfung
- Anlage 07 Umweltbericht mit Maßnahmenplan

#### Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage (Anlage 01) entschieden
2. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Bodmanstraße“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten:	ca. 30.000,00 €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) und Umweltbericht:	ca. 13.000,00 €
Gesamtkosten:	ca. 43.000,00 €

**Besonderer Hinweis:**

Das Abwägungsprotokoll wurde um Nr. 16 erweitert und der Umweltbericht auf Seite 27 redaktionell angepasst. Auf die Anlagen 01 ‚Behandlung der Stellungnahmen mit Änd.‘ und 07 ‚Umweltbericht mit Maßnahmenplan‘ wird verwiesen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangssituation**

Das im Nordwesten von Balingen, an der Bodmanstraße gelegene Plangebiet umfasst eine rund 1.483 qm große Teilfläche des Grundstücks, Flst. Nr. 2451. Die unmittelbar am Siedlungsrand gelegene Fläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und befindet sich in städtischem Eigentum. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an.

Das östlich gelegene, in exponierter Lage befindliche Wohngebäude Bodmanstraße 25 auf dem Grundstück, Flst.Nr. 2450 wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes ‚Hinter dem Heuberg/ Bodmanstraße‘ mit Rechtskraft vom 25.05.1962 bauplanungsrechtlich dem beplanten Innenbereich zugeführt. Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 wurde im Jahr 2017/2018 abgebrochen. Zwischenzeitlich wurde auf dem Grundstück ein Ersatzbau genehmigt und errichtet.

Für das Plangebiet wurde im November 2023 ein Aufstellungsbeschluss mit Entwurfsplanung, die eine Einzel- und Kettenhausbebauung mit insgesamt vier Wohngebäuden vorsieht, gefasst. Auf die Vorlage Nr. 2023/261 wird verwiesen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Siedlungsrand zu arrondieren, die Erschließung und deren Kosten zum Ausbau der Bodmanstraße wirtschaftlich zu gestalten und zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Für die Bodmanstraße wurde im März 2023 ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel eingeleitet, die Erschließung entsprechend den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen zu regeln. Der Bebauungsplanentwurf ‚Bodmanstraße-Straßenplanung‘ wird derzeit auf der Grundlage der Erschließungsplanung erstellt und dem Gremium voraussichtlich im 1. Quartal 2025 zur Billigung vorgelegt. Bei der Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße, die im westlichen Teilbereich nie endgültig ausgebaut und erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet wurde und noch heute lediglich über eine Schottertragschicht verfügt.

### **2. Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften**

Durch eine qualifizierte Überplanung können die Voraussetzungen für eine beidseitige Bebauung des Straßenabschnitts und damit für eine wirtschaftliche und geordnete Erschließung geschaffen werden. Einseitige Erschließungsanlagen sind mit Blick auf den Flächenverbrauch und die Erschließungskosten sowie deren Umlage als nachteilig zu bewerten.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit 3 Kettenhäusern und einem freistehenden Wohngebäude entsprechend der Entwurfsplanung geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebietes (WA) festgesetzt. Für die Hauptgebäude und Garagen ist ein entsprechendes Baufenster festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf enthält Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, um eine abgestimmte Bebauung zu gewährleisten. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, um ein Einfügen in das städtebauliche Gesamtgefüge sicherzustellen. Als Dachform für Hauptgebäude wird ein Satteldach mit 33° Grad festgesetzt. Allgemeine Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote für Bäume dienen dem naturräumlichen Ausgleich im Gebiet, auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage.

### **3. Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich**

Das Bebauungsplanverfahren dient der Arrondierung des Siedlungsbereiches und der wirtschaftlichen Erschließung. Das Verfahren wird im Vollverfahren, mit Umweltbericht und Umweltprüfung durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18.12.2023 bis 02.02.2024. Über die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage X) wurde für den Bebauungsplan erstellt. Die sogenannten Vermeidungsmaßnahmen sind in die Planung übernommen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht inklusive integriertem Grünordnungsplan (Anlage X) wurde erstellt. Zur Kompensation der Eingriffswirkungen sind Kompensationsmaßnahmen auf den Flst.Nrn. 2457 und 2458 (jeweils teilweise) umzusetzen. Unter Berücksichtigung der Vermeidung, Minimierung und Kompensation kann der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen werden.

#### **4. Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen soll die ca. 1.500 m<sup>2</sup> große, unmittelbar am Siedlungsrand gelegene Teilfläche im Parallelverfahren in ‚Wohnbaufläche‘ geändert werden.

Den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans fasste der Gemeinsame Ausschuss Balingen-Geislingen am 05.11.2024. Der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zusammen mit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 18.12.2023 bis 02.02.2024 wurde zugestimmt. Siehe hierzu Vorlage Nr. 2024/242.

In gleicher Sitzung entschied der Gemeinsame Ausschuss Balingen-Geislingen im Anschluss über die in bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen (Abwägung) und billigte die Einzeländerung im Bereich „Erweiterung Bodmanstraße“. Des Weiteren wurde die Änderung im Bereich „Stettberg“ als Kompensationsfläche für die Flächeninanspruchnahme durch die Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Erweiterung Bodmanstraße“ gebilligt. Für beide Einzeländerungen wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Auf die Vorlage Nr. 2024/244 wird verwiesen. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung der gebilligten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bodmanstraße sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs kann im Parallelverfahren zeitgleich durchgeführt werden.

#### **5. Umsetzung der Planung**

Unmittelbar nach Abschluss der Planung und der Erschließungsarbeiten können im Rahmen der Ortsrandabrundung vier attraktive städtische Grundstücke mit zeitgemäßen Grundstücksgrößen zwischen 255 m<sup>2</sup> und 510 m<sup>2</sup> zum Verkauf angeboten werden.

Sabine Stengel