

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Öffentlichkeitsbeteiligung

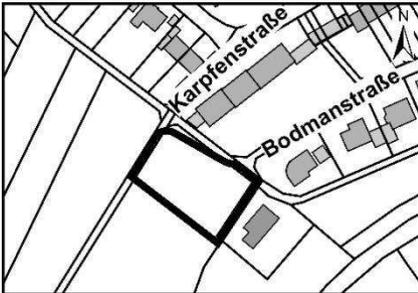
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "Erweiterung Bodmanstraße"

(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Gemeinderat hat am 26. November 2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und folgenden Beschluss gefasst:

Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften "Erweiterung Bodmanstraße", Balingen – Auslegungsbeschluss

Geltungsbereich:



Maßgebend sind der Zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften vom 06.11.2024. Es gilt die gemeinsame Begründung vom 06.11.2024 mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan vom 05.11.2024.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Bebauungsplan:

Das an der Bodmanstraße gelegene Plangebiet umfasst eine ca. 1.480 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2451. Die städtische Fläche befindet sich unmittelbar am Siedlungsrand. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Planungsrechtlich ist die Fläche dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum. Des Weiteren wird eine beidseitige Bebauung und damit eine wirtschaftliche Erschließung der Bodmanstraße ermöglicht und der Siedlungsrand arrondiert.

Bauplanungs- und bauordnungsrechtlich werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit 3 Kettenhäusern und einem freistehenden Wohngebäude geschaffen. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 255 m² und 510 m². Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf setzt Baufenster für die Hauptgebäude und Garagen fest und regelt das Maß der baulichen Nutzung. 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.

Darüber hinaus wurden weitere Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in die Planung einbezogen. Auf der planexternen Ausgleichsfläche Flst. Nr. 2457 und einer Teilfläche des Flst. Nr. 2458 sind Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffswirkungen umzusetzen.

Die Fläche grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bodmanstraße – Straßenplanung“, mit dem die Erschließung entsprechend den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen geregelt und der westliche Teilbereich der Anliegerstraße endgültig ausgebaut werden soll.

Flächennutzungsplan:

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen vom 08.03.2002 ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Bereich soll entsprechend dem Planauszug vom 17.09.2024 in „Wohnbaufläche“ (ca. 1.500 m²) geändert werden. Als externe Kompensationsfläche soll eine „geplante Wohnbaufläche“ im Bereich „Stettberg“ in derselben Größe entsprechend dem Planauszug vom 17.09.2024 zurückgenommen werden.

Die Billigung mit Auslegungsbeschluss zur Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen am 05.11.2024 gefasst.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Planungsrechtlichen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften und die gemeinsame Begründung können von der Öffentlichkeit vom **28.02.2025 bis 02.04.2025** auf der Internetseite der Stadt Balingen (www.balingen.de) unter:

<https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/Oeffentlichkeitsbeteiligung>

abgerufen werden.

Darüber hinaus liegen die Unterlagen während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht, Neue Str. 31 aus.

Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Themen Flächenkompensation, Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung, regionaler Grünzug, Begründung Bedarf an Wohnbauflächen, verdichtete Bauweise.
- Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb zu den Themen regionaler Grünzug, Gebiet für Bodenerhaltung, Wohnflächenbedarfsbegründung.
- Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.11.2024 zu Vorkommen und Auswirkungen auf europarechtlich geschützten Arten, hier insbesondere europäische Vogelarten.
- Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 05.11.2024, in welchem die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange, insbesondere Pflanzen und Tiere (Verlust nährstoffreiche Grünlandfläche; Lebensraumverlust, insbesondere Wanstschrecke, Vögel)
Boden (Bodenversiegelung, Bodenverdichtung)
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser, Wasserrückhaltung)
Klima / Luft (Kaltluftproduktionsfläche)
Landschaft (Landschaftsbild)
Mensch (Wohnen, Erholung)
erhoben und bewertet sowie planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.
- Auf Anregung des Landratsamts Zollernalbkreis wird die Entwässerungsplanung als Anlage zur Satzung aufgenommen.

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit Äußerungen bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht; E-Mail: uta.hoelzl@balingen.de abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Öffnungszeiten:

Stadtverwaltung Balingen, Baudezernat, Neue Straße 31

Montag bis Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.30 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr.

Balingen, 20.02.2025

gez.

Dirk Abel
Oberbürgermeister