Ö F F E N T L I C H E B E K A N N T M A C H U N G

Ö f f e n t l i c h k e i t s b e t e i l i g u n g
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "SO Landwirtschaft Steinenbühl", Balingen und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

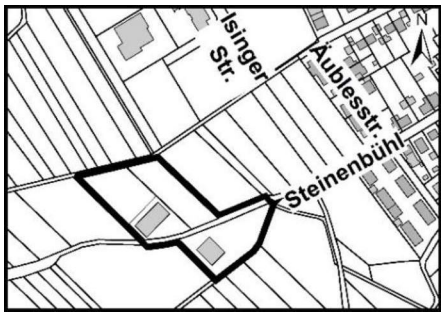
Der Gemeinderat hat am 4. Juni 2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und folgende Beschlüsse gefasst:

1. **Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften "SO Landwirtschaft Steinenbühl", Balingen – Auslegungsbeschluss**

2. **Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen im Bereich "SO Landwirtschaft Steinenbühl", Balingen im Parallelverfahren**
   Vorberatung / Auslegungsbeschluss zur Billigung

Geltungsbereich:

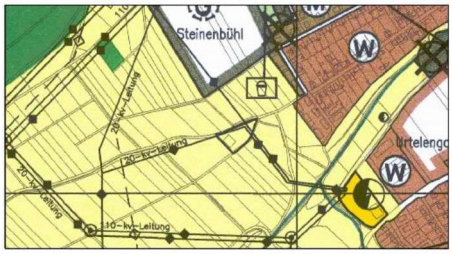
1. Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften "SO Landwirtschaft Steinenbühl"



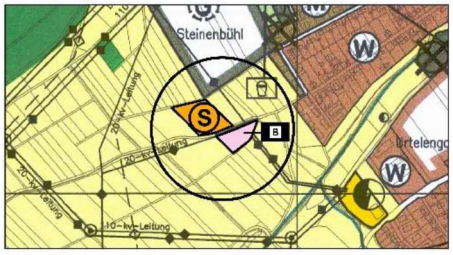
Maßgebend sind der Zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften vom 29.04.2024. Es gilt die gemeinsame Begründung vom 29.04.2024 mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan vom 29.04.2024.

2. Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen im Bereich „SO Landwirtschaft Steinenbühl“
   Änderung „landwirtschaftliche Fläche“ in Sonderbaufläche (4.947 m²) und Gemeinbedarfsfläche Bauhof (2.520 m²)

Bestand:



Änderung:



Maßgebend ist der Planauszug zur Änderung des Flächennutzungsplans vom 08.08.2022 im Maßstab 1:5000. Der Umweltbericht vom 29.04.2024 bzw. die Zusammenfassung ist Anlage zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Bebauungsplan:
Das ca. 8.000 m² große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 3210, 3211/1, 2922/1 und einen Teilbereich des landwirtschaftlichen Weges Flst. Nr. 2950. Es liegt am nordwestlichen Ortsrand von Balingen und grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet Steinenbühl an. Die nächstgelegene Wohnbebauung Äublestraße ist rund 160 m entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss auf dem im Bereich des landwirtschaftlichen Weges Flurstück Flst. Nr. 2950 um ca. 200 m² verkleinert.

Das private Grundstück Flst. Nr. 3210 ist derzeit mit einer landwirtschaftlich genutzten Halle bebaut. Das städtische Grundstück Flst. Nr. 2922/1 wird vom städtischen Bauhof als Lagerfläche für Steusalz und Gerätschaften genutzt.

Das Plangebiet war bisher dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Eigentümer der privaten Grundstücke betreibt derzeit einen landwirtschaftlichen Betrieb in Innerortslage an der Geislinger Straße. Aufgrund zunehmender immissionsschutzrechtlicher Konflikte sowie fehlender Erweiterungsmöglichkeiten beabsichtigt der Eigentümer, seinen landwirtschaftlichen privilegierten Betrieb in das Plangebiet auszusiedeln.

Mit der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs erhält der angrenzende Gewerbebetrieb eine Entwicklungsperspektive am Standort Balingen.

Auf den Flurstücken Nrn. 3210 und 3211/1 wird ein ca. 5.000 m² großes Sondergebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der bestehenden Halle, die Errichtung eines Wohngebäudes für den Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal, einer neuen Maschinenhalle und einer Stallung mit Dunglege.

Das südlich gelegene Bauhofareal (Flst Nr. 2922/1) mit einer Fläche von rund 2.500 m² wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Da mittelfristig geplant ist, die Streusalzlagerstätte an einen zentraleren Standort zu verlegen, wird im Bebauungsplan die Folgenutzung Landwirtschaft festgesetzt.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über den landwirtschaftlichen Weg „Steinenbühl“.

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 08.08.2022 in Sonderbaufläche (4.947 m²) „Landwirtschaft“ und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ (2.520 m²) geändert werden.

Der Einleitungsbeschluss zur Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen am 07.11.2023 gefasst.

Die Billigung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durch den Gemeinsamen Ausschuss Balingen-Geislingen soll in der nächsten Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses erfolgen.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Planungsrechtlichen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften und die gemeinsame Begründung sowie die geplante Flächennutzungsplan-änderung können von der Öffentlichkeit vom **24.06.2024 bis 26.07.2024** auf der Internetseite der Stadt Balingen (www.balingen.de) und der Stadt Geislingen (www.stadt-geislingen.de) unter:

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

https://www.stadt-geislingen.de/de/wirtschaft/oeffentlichkeitsbeteiligung

abgerufen werden.

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

Die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung können zusätzlich bei der Stadtverwaltung Geislingen, Vorstadtstraße 9, 72351 Geislingen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

- Stellungnahmen des Landratsamts Zollernalbkreis, des Regierungspräsidiums Tübingen und des Regionalverbands Neckar-Alb zu den Themen Bodenschutz, Naturschutz, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Raumordnung, Belange der Landwirtschaft, Regionaler Grünzug.
- Die **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** vom 29.04.2024 zu Vorkommen und Auswirkungen auf europarechtlich geschützten Arten, hier insbesondere europäische Vogelarten.
- Der **Umweltbericht** mit integriertem Grünordnungsplan vom 29.04.2024, in welchem die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange, insbesondere
  Pflanzen und Tiere (Verlust von Lebensraum)
  Boden (Versiegelung, Bodenverdichtung durch Bauarbeiten)
  Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)
  erhoben und bewertet sowie planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.
- Die Verträglichkeitsuntersuchung zur Bewertung der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Balingen“ vom 29.04.2024.
- Geruchsgutachten vom 26.09.2023: Geruchsimmissionsprognose für Wohnnutzungen im Umfeld sowie für die gewerblichen Nutzungen im Bereich Steinenbühl.

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 entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Über die Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan entscheidet der Gemeinsame Ausschuss Balingen-Geislingen 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.

Rathaus Geislingen
Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und dienstags von 14.00 bis 16.00 Uhr sowie donnerstags von 16.00 bis 18.00 Uhr.

Balingen, 06.06.2024

Dirk Abel
Oberbürgermeister

Balingen
Große Kreisstadt
gesiegelt
Stadt Balingen
13.06.2024
12:03:20 +02