



Balingen, 29.04.2024

AMT FÜR BAU UND
PLANUNGSRECHT

Textteil

Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„SO Landwirtschaft Steinenbühl“



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	3
2	Erforderlichkeit / Städtebauliche Ausgangssituation.....	4
3	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Bisheriges Planungsrecht	9
4	Erschließung.....	10
4.1	Verkehrliche Erschließung	10
4.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	10
4.3	Starkregen und Hochwasserschutz.....	10
5	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
6	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
7	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	13
8	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	14
9	Flächenbilanz	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan	3
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
Abbildung 3: Fotos vom Plangebiet	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP und geplante Änderung, unmaßstäblich	9
Abbildung 6: Ausschnitt aus d. Entwurf d. Karten des Starkregenrisikomanagements	10

1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Balingen im Gewann Steinenbühl auf einer Höhe von ca. 545 m ü. N.N.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 0,8 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 2922/1, 3210 und 3211/1 sowie einer Teilfläche des Wegeflurstücks 2950.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

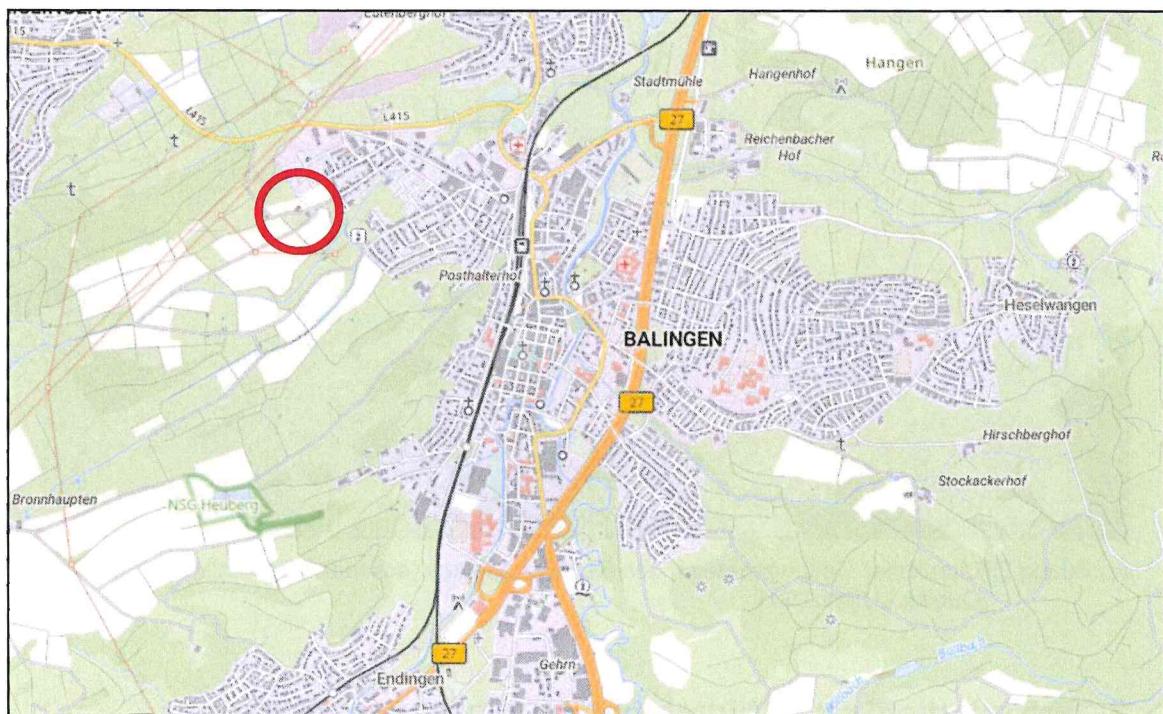


Abbildung 1: Übersichtslageplan (Plangebiet = rot) [Quelle: Geoportal Zollernalbkreis]

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie)

[Quelle: LUBW/LGL]

2 Erforderlichkeit / Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 8.100 m² und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Balingen. Es grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Steinenbühl“ mit Rechtskraft vom 03.05.2018 an und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Die Bebauung Äublesstraße ist rund 160 m entfernt. Die zwischen der Ortsrandbebauung und dem Plangebiet gelegenen Grundstücke eignen sich grundsätzlich für eine Ortsrandabrundung und Bebauung. Derzeit handelt es sich noch um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Hintergrund für die Einleitung des Bebauungsplanverfahren ist die Aussiedelung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Nordwesten von Balingen. Der landwirtschaftliche Betrieb grenzt dabei unmittelbar an die Grundstücke der Fa. Mehrer an. Die Fa. Mehrer plant aktuell eine Erweiterung seines bestehenden Betriebes an der Rosenfelder Straße. Für die Firmenerweiterung wurde bereits im Jahr 2018 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan durch

den Gemeinderat gefasst, welche im Geltungsbereich auch das bestehende landwirtschaftliche Anwesen umfasst. Für die langfristige Entwicklungsperspektive der Fa. Mehrer ist es erforderlich, sich bis einschließlich der Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes erweitern zu können. Andernfalls machen weitere Investitionen der Fa. Mehrer am bestehenden Standort keinen Sinn. Von Seiten des Eigentümers des landwirtschaftlichen Betriebes besteht Mitwirkungsbereitschaft, sofern der Betrieb, einschließlich des Wohnsteils, an einen anderen Standort, vorzugsweise als bauliche und betriebliche Einheit aussiedeln kann. Da der landwirtschaftlich privilegierte Betrieb bereits eine landwirtschaftliche Lagerhalle im vorliegenden Plangebiet besitzt und derzeit deren Erweiterung plant, macht eine Aussiedlung mit dem Gesamtbetrieb samt Wohnhaus an diesen Standort insbesondere betrieblich betrachtet Sinn.

Zudem rückt aufgrund der Planungen in den letzten Jahren, zunehmend schützenswerte Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb heran. Die gewachsene Gemengelage führt dabei zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der umliegenden Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich um die Planungen zum Baugebiet Urtelen. Die Bereiche unmittelbar südlich des landwirtschaftlichen Betriebes sind angesichts der räumlichen Nähe zur Balingen Innenstadt sehr gut für eine Wohnentwicklung geeignet. Zwischen den Erweiterungsabsichten der Fa. Mehrer und der südlich angrenzenden Wohnbebauung besteht grundsätzlich eine gegenseitige Verträglichkeit mittels entsprechender baulicher Maßnahmen.

Im Zuge der geplanten Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes besteht zudem grundsätzlich die Möglichkeit, einen großen Teil der bisher sich noch nicht im Eigentum der Stadt Balingen befindlichen Flächen für eine Erweiterung des Baugebietes Urtelen (2. Erschließungsabschnitt) zu erwerben. Seitens des Eigentümers besteht hierzu Gesprächsbereitschaft.

Die für den Bebauungsplan „SO Landwirtschaft Steinenbühl“ benötigten Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Balingen und teilweise im privaten Eigentum. Das mit einer Lagerhalle bebaute, städtische Flurstück 2922/1 (Steinenbühl 55), wird seit vielen Jahren vom städtischen Bauhof als Lager- und Verladehalle für Streusalz im Winterdienst und als Lagerfläche für Gerätschaften genutzt. Mittelfristig plant die Stadt Balingen, auch aufgrund des baulichen Zustandes der Lagerhalle, eine neue Streusalzlagerstätte zu errichten. Der zukünftige Standort soll dabei entweder direkt beim Städtischen Bauhof oder an einer möglichst zentral gelegenen Stelle innerhalb des Stadtgebietes liegen. Im Anschluss an diese geplante Verlagerung kann das bestehende Grundstück wieder in eine rein landwirtschaftliche Nutzung, ggf. im Zusammenhang mit dem aussiedlungswilligen Betrieb, umgenutzt werden. Die beiden privaten Flurstücke 3210 und 3211/1 werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück 3210 befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle (Maße 30 x 15 m), die am 18.08.2015 als privilegiertes Vorhaben genehmigt wurde.

Landwirtschaftlicher Betrieb

Der zur Aussiedelung vorgesehene landwirtschaftliche Betrieb hat seinen derzeitigen Standort in Innerortslage an der Geislanger Straße 96 in Balingen. Dort befindet sich ein Wohnhaus, eine Stallung sowie eine Dunglege. Der Betrieb umfasst eine Pferdehaltung sowie die Bewirtschaftung von ca. 32 ha Grünland. Darüber hinaus unterhält der Betrieb im Gewann Urtelen-gasse eine Pferdekoppel.

Auf Grund der bestehenden Innerortslage hat der Betrieb an diesem Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Anlage 4 zur Satzung „SO Landwirtschaft Steinenbühl“

Bestandsbeschreibung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Balingen im Gewann Steinenbühl. Das weitgehend ebene Areal, mit den oben beschriebenen baulichen Anlagen, grenzt an weitläufige landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Auf dem westlich gelegenen Nachbarflurstück 3208 befindet sich ein weiterer privilegierter landwirtschaftlicher Lagerschuppen. Unmittelbar nördlich befindet sich das Gewerbegebiet „Steinenbühl“ das im südlichsten Bereich noch unbebaut ist. Westlich grenzt ein gärtnerisch genutztes Freizeitgrundstück an, an das sich eine Wiesenfläche und die Ortsrandbebauung Äublesstraße anschließen.

Das Plangebiet liegt randlich im Vogelschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Balingen“ (Natura-2000-Gebiet). Die vorgesehene Sondergebietsfläche liegt noch innerhalb, die Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Schutzgebietes.

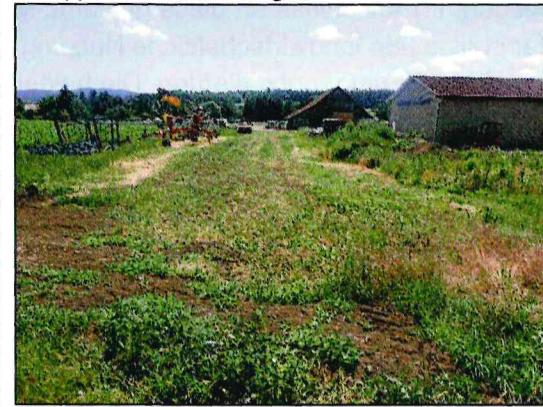
Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck über das Plangebiet wieder.



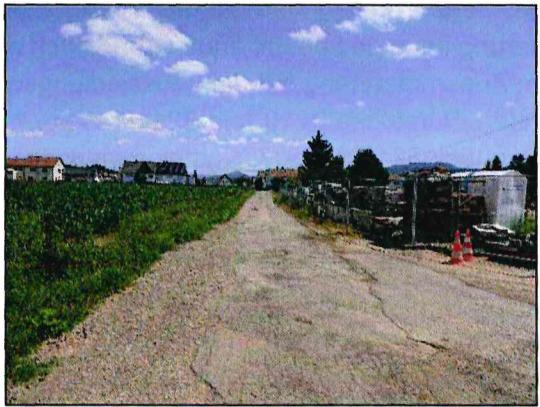
Blick vom südlichen Rand des Gewerbegebiets „Steinenbühl“ (Wendehammer) nach Süden in Richtung Plangebiet. Rechts im Bild der landwirtschaftliche Schuppen, links der als Salzlager dienende Schuppen der Stadt Balingen.



Blick entlang des landwirtschaftlichen Erschließungswegs nach Westen über das Plangebiet. Hinten rechts im Bild der landwirtschaftliche Schuppen. Im Vordergrund flächiger Getreideanbau.



Blick über das Plangebiet vom nördlichen Rand des Geltungsbereichs Richtung Süden.



Blick entlang des landwirtschaftlichen Erschließungswegs nach Osten. Rechts im Bild befindet sich das vom Bauhof genutzte Lagerareal. Im Hintergrund die Ortsrandbebauung der Äublesstraße

Abbildung 3: Fotos vom Plangebiet (Fritz & Grossmann 06/2022)

Immissionsschutz (Geruch)

Aufgrund der Lage des Plangebiets, unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet „Steinenbühl“ und in nächster Nähe zur Ortsrandbebauung Äublesstraße, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Geruchsimmissionsprognose, basierend auf den Anforderungen der TA Luft 2021 sowie der VDI 3783 Blatt 13, erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der nach Anhang 7 TA Luft für Wohngebiete gültige Immissionswert von 0,10 bzw. 10 % Geruchswahrnehmungshäufigkeiten für alle Wohnnutzungen im Umfeld des geplanten Sondergebiets unterschritten wird. Die maximale Gesamtbela-
stung durch Geruchsimmissionen liegt an den Wohnnutzungen bei 0,05 bzw. 5 % Geruchs-
wahrnehmungshäufigkeit.

In Bezug auf gewerbliche Nutzungen werden im Süden des Bebauungsplangebiets „Steinenbühl“ zum Teil Werte oberhalb des zur Beurteilung herangezogenen Immissionswertebereichs von 0,20 bis 0,25 prognostiziert. Der Stadt Balingen liegen derzeit Planungen eines Gewerbe-
betriebs zur Ansiedlung in diesem Bereich des Bebauungsplangebiets vor. Das Vorhaben wurde auf Verträglichkeit überprüft. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass am geplanten Gewerbebetrieb maximal 0,20 bzw. 20 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit zu erwarten ist und diese mit zunehmendem Abstand zur Emissionsquelle rasch abnimmt. Am nördlichen Ende des Gebäudes werden Geruchsimmissionen von ca. 0,04 bis 0,05 (4 bis 5 %) berechnet. Es zeigt sich, dass unter den derzeit geplanten Gegebenheiten vor Ort die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans in Bezug auf die Geruchsimmissionen an umliegenden Nutzungen umsetzbar erscheint. Da im Gewerbegebiet „Steinenbühl“ keine Wohnnutzungen zulässig sind, sind die gewerblichen Nutzungen bezüglich der Geruchsimmissionen im Einzelfall zu beurteilen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Im Regionalplan Neckar-Alb sind die Grundstücke (Flst. Nr. 3210, 3211/1, 2922/1 und 2950) als regionaler Grüngürtel (Vorbehaltsgebiet im Übergang zum Vorranggebiet), als Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) und als Gebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege (Vorranggebiet) dargestellt.

Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich und unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde. Vorranggebiete sind nicht der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich.

Aufgrund der Vorbelastung mit bestehenden Gebäuden und Nutzungen im Gebiet und der randlichen Lage im Vorranggebiet sind die Ziele der Raumordnung nicht betroffen.

Zudem wurde für das nach Europarecht ausgewiesene Vogelschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Balingen“, das gleichzeitig als sogenanntes Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege im Regionalplan Neckar-Alb dargestellt ist, eine Natura Verträglichkeitsprüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000 Gebietes zu beeinträchtigen. Die Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung befindet sich im Anhang des Bebauungsplans.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

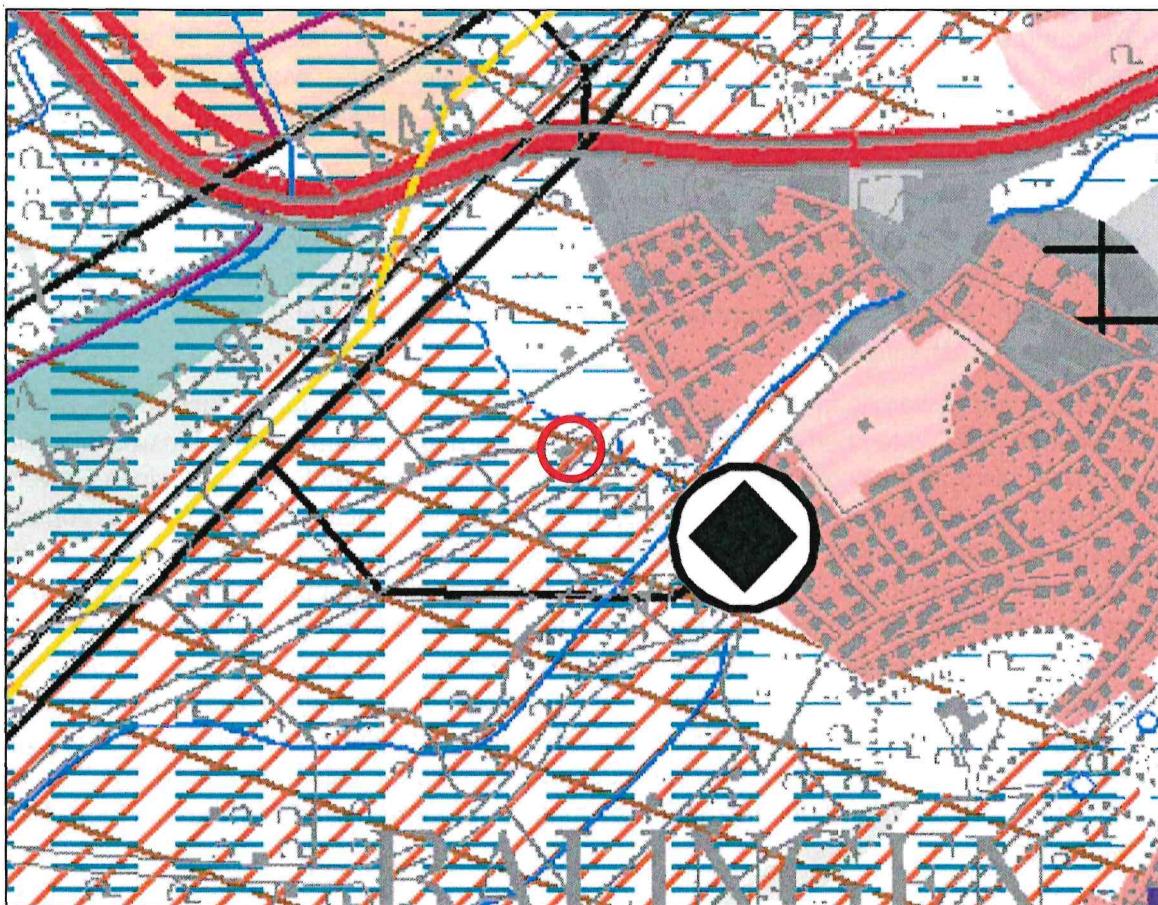


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der Fortschreibung und Änderung, ist eine Darstellung als Sonderbaufläche und Gemeinbedarfsfläche geplant. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Für die entsprechenden Beschlussfassungen ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen zuständig.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Flächennutzungsplan im Bestand und die Darstellung der geplanten Änderung.

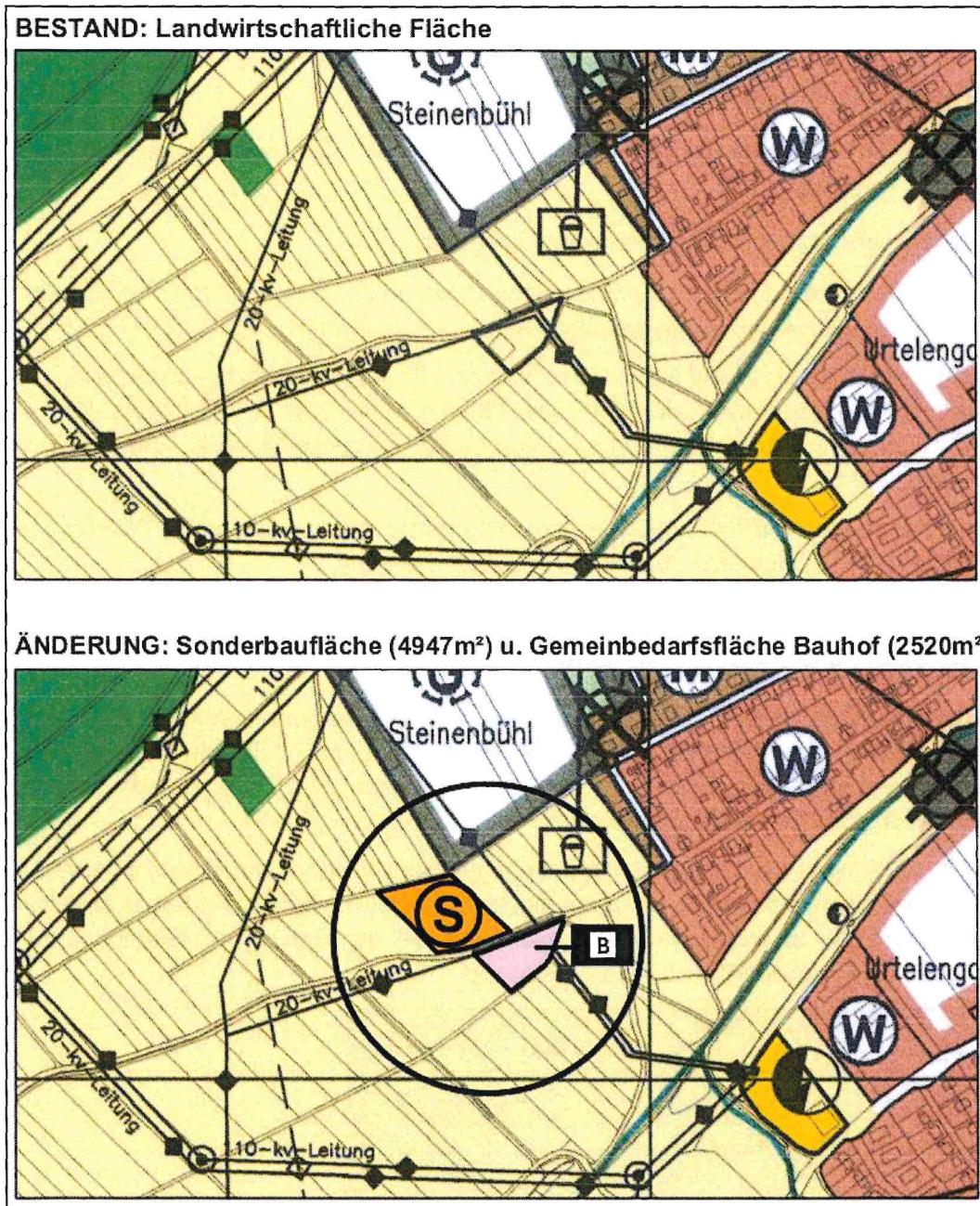


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP und geplante Änderung, unmaßstäblich
 [STADT BALINGEN, AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE]

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Nördlich grenzt unmittelbar das Gewerbegebiet „Steinenbühl“ mit Rechtskraft vom 03.05.2018 an.

Weitere rechtskräftige Bebauungspläne befinden sich im direkten oder näheren Umfeld nicht. Das Areal ist dem Außenbereich zuzuordnen. Maßgeblich ist § 35 BauGB.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über den landwirtschaftlichen Weg „Steinenbühl“ erfolgen.

4.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz von der angrenzenden Ortslage sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Rohlochstraße oder im Mischwasserkanal im Steinenbühl erfolgen. Das Schmutzwasser kann im Freispiegelgefälle oder über eine Druckleitung entsorgt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird verzögert in die angrenzenden Wassergräben auf Flurstück 3211/2 eingeleitet und sind Teil der Erschließung.

Die erforderlichen Retentionsanlagen werden im Zuge der weiteren Planungen nachgewiesen.

4.3 Starkregen und Hochwasserschutz

Starkregenereignisse können zu schnell ansteigenden Wasserständen und in der Folge zu einer Überlastung von Entwässerungsnetzen führen. Um das Gefährdungspotenzial von Starkregenereignissen zu ermitteln, werden derzeit Karten zum Starkregenrisikomanagements im Stadtgebiet von Balingen erstellt.

Nach den im Entwurf vorliegenden Planunterlagen zum Starkregenrisikomanagement der Stadt Balingen sind für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis Oberflächenabflüsse zu erwarten. Der Sachverhalt ist bei der Planung der Gebäude und der Freianlagen eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

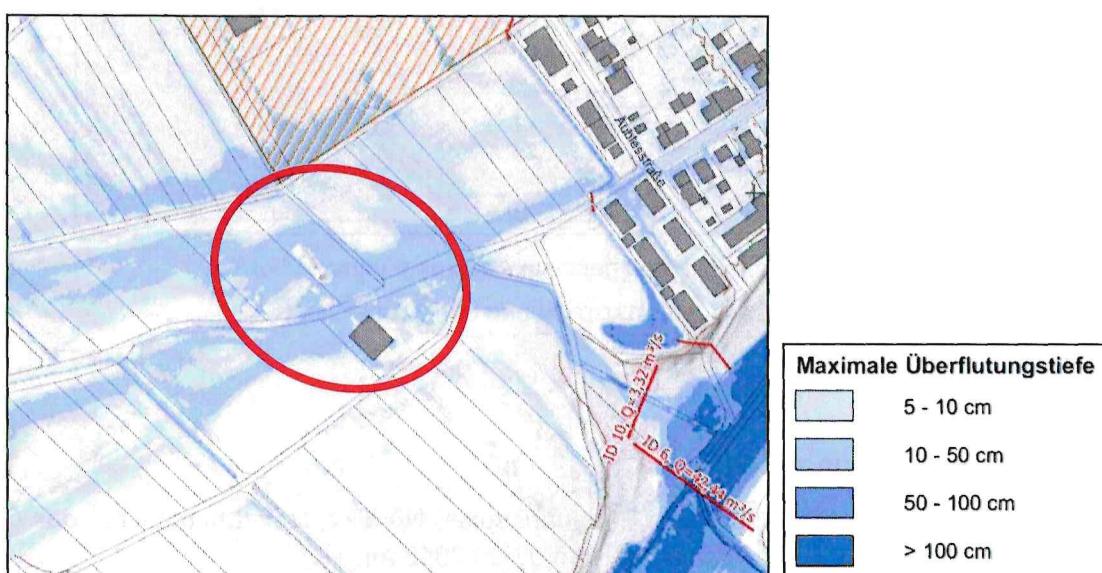


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Entwurf der Karten des Starkregenrisikomanagements (Plangebiet, ungefähre Lage: rot) [STADT BALINGEN 2022]

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Areals zu schaffen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Flst. Nr. 3210 und 3211/1) ist eine Sondergebietsfläche für die Landwirtschaft mit einer Fläche von rund 5.000 m² festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht dadurch die Erweiterung der bestehenden Halle, die Errichtung eines Wohngebäudes, einer Maschinenhalle und einer Stallung mit Dunglege. Die baulichen Anlagen sollen landwirtschaftlichen Zwecken dienen und das Wohnen für den Landwirt / Betriebsinhaber sowie für das Aufsichtspersonal ermöglichen.

Gleichzeitig soll über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Folgenutzung Landwirtschaft, das südlich gelegene Bauhofareal (Flst. Nr. 2922/1) mit einer Fläche von rund 2.500 m² bauplanungs- und bauordnungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzungen im Plangebiet orientieren sich an der Bestandsbebauung und am anlagenbedingten Erfordernis des landwirtschaftlichen Betriebs. Ermöglicht wird daher eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 8 m mit Satteldach. Das Wohngebäude soll ebenfalls mit Satteldach ausgeführt werden, wobei hier eine zweitgeschossige Bebauung ermöglicht wird. Begrenzt wird die Wohnbebauung mit Höchstwerten zu Traufhöhe und Dachneigung.

Über die Festsetzung von Pflanzgeboten wird die Eingrünung und der Übergang hin zur freien Landschaft grünordnerisch geregelt und gestaltet.

6 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung des Areals festgelegt.

Dadurch sind an dieser Stelle nur Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, die dieser Zweckbestimmung entsprechen. Andere Nutzungen sind somit ausgeschlossen werden.

Fläche für den Gemeinbedarf

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ wird der Nutzung im Bestand entsprochen und diese gesichert. Mit der Festsetzung der Folgenutzung „Landwirtschaft“ kann dem Umstand entsprochen werden, dass die Stadt Balingen mittelfristig plant, die Streusalzlagerstätte an anderer Stelle weiterzubetreiben. Im Anschluss an diese geplante Verlagerung kann das bestehende Grundstück wieder in eine rein landwirtschaftliche Nutzung, ggf. im Zusammenhang mit dem aussiedlungswilligen Betrieb, umgenutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich einerseits durch die Bestandsgebäude und das anlagenbedingte Erfordernis der geplanten Neubauten und andererseits soll auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Bauweise

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Eine ausgewogene Ortsrandgestaltung ist damit gewährleistet.

Baugrenzen

Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage wurden mehrere Baufenster festgesetzt, die die Lage der baulichen Anlagen regeln. Zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung gelten weiterhin die landesrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung und des Nachbarrechts hinsichtlich der Grenzbebauung.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Um ein geordnetes Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherzustellen, wird die Lage von Nebenanlagen geregelt.

Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind zur Regelung und Sicherstellung der Verkehrserschließung erforderlich.

Leitungen

Zur Sicherstellung der Versorgung des Gebietes ist es zulässig und erforderlich technische Einrichtungen, wie Straßenbeleuchtungsmasten oder Verteilerkästen hinter der Gehwegkante auf den privaten Grundstücken zu errichten.

Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate und damit zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlage geleistet.

Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Integration des Gebietes in das Landschaftsbild. Darüber hinaus dienen diese dem Ausgleich des Eingriffs zur Entwicklung hochwertiger Lebensräume. Sie wirken sich positiv auf das örtliche Klima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Zudem ermöglichen die Pflanzgebote einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft.

Dachbegrünung

Dachflächen bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschaadstoffe werden gefiltert und gebunden.

7 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind. Zur Einbindung in den Landschaftsraum werden landschaftstypische Außengestaltungselemente vorgegeben. Außenverkleidungen in Holz auszuführen.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Des Weiteren dürfen, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserleitungssystem erfolgt. Des Weiteren müssen die zu verwendenden Farbtöne auf den Landschaftsraum angepasst werden.

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden aufgrund der Lage des Gebietes auf einige Festsetzungen beschränkt um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen von wassergefährdenden Stoffen kommt, aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Einfriedungsart soll gestalterisch eine Offenheit und Transparenz gesichert werden. Ein stark visuelles Abschotten wird dadurch unterbunden. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, werden ebenfalls Einfriedungen aus Stacheldraht ausgeschlossen. Das Plangebiet soll nicht durch wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, aber auch Sichtblenden unzulässig.

8 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzzüge erhoben und bewertet.

Für das Gebiet ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche und durch die bauzeitliche Beanspruchung des verdichtungsempfindlichen Tonbodens erhebliche Beeinträchtigungen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich. Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch die als Pflanzgebot festgesetzte randliche Gebietseingrünung mit Gehölzen. Darüber hinaus können Eingriffsminderungen u. a. durch die Installation einer insekten- und fledermausverträglichen Außenbeleuchtung, die ordnungsgemäße Oberflächenbefestigung, die Einhaltung der Vorgaben zur Abwasser- und Niederschlagwasserbeseitigung, der Dach- und Fassadengestaltung sowie die Umsetzung der Boden- und Grundwasserschutzmaßnahmen erzielt werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 55.659 Ökopunkten wird dem kommunalen Ökokonto der Stadt Balingen (i.B.a. Streuobstpflegekonzept, Waldrefugien) entnommen. Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Ortsbesichtigungen erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach 4 Jahren sowie nach weiteren 8-10 Jahren durchgeführt, um ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig erkennen und gegensteuern zu können.

Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Nach den Ergebnissen der beiden Prüfungen besteht unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen kein maßgebliches Konfliktpotenzial mit dem Artenschutz und dem Gebietsschutz.

Der Umweltbericht, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung sind Anlagen des Bebauungsplanes.

9 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: **8.002 m²**

darin enthalten:

Sondergebietsfläche: **4037 m²**

Gemeinbedarfsfläche **2082 m²**

Verkehrsfläche **533 m²**

Pflanzgebotsflächen: **1350 m²**

Größe der überbaubaren Grund-
stücksflächen (Baufenster) **2392 m²**