

- Entwurf -

FASSUNG ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG



Balingen

Aufgrund § 10 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und aufgrund § 74 LBO Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 581, 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, hat der Gemeinderat am XX.XX.XXXX Satzung beschlossen:

Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften

„Zentralklinikum Zollernalb / Firstäcker“

in Balingen-Dürrwangen

Artikel I

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Zeichnerischen Teil vom 22.04.2026 im Maßstab 1:500, des Büros Studio Stadtlandschaften, Stuttgart

- Anlage 1 -

Artikel II

Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 des Büros Studio Stadtlandschaften vom 22.04.2026 - Anlage 1 -
2. den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) des Büros Studio Stadtlandschaften vom 22.04.2026 - Anlage 2 -

§ 2

Anlagen des Bebauungsplanes

Als Anlagen sind dem Bebauungsplan beigelegt

1. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Fritz & Grossmann vom 22.04.2026 - Anlage 4 -
2. die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung für das Vogelschutz-Gebiet Nr. 7820-441 „Südwestalb und Oberes Donautal“ des Büros Fritz & Grossmann vom 22.04.2026 - Anlage 5 -

3. Erläuterungsbericht zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser des Büros Planstatt Senner vom 06.03.2026 - Anlage 6 -
4. Fortschreibung Verkehrsprognose 2035 des Büros Planungsgruppe SSW vom August 2021 - Anlage 7 -
5. Fortschreibung Verkehrsprognose 2040 des Büros Planungsgruppe SSW vom März 2025 - Anlage 8 -
6. Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 19.12.2025 - Anlage 9 -
7. Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten des Büros GeoTerton vom 19.02.2026 - Anlage 10 -

Im Weiteren liegen folgende Unterlagen vor:

1. Ingenieurgeologische Risikobewertung zur Rutschgefährdung des Büros GeoTerton vom 22.09.2025
2. Bodenschutzkonzept des Büros GeoTerton vom 23.09.2025
3. Verschattungsstudie des Büros SIIN GmbH vom 21.11.2025

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich direkt aus den im Textteil vom 22.04.2026 enthaltenen Festsetzungen - Anlage 2 -
in Verbindung mit dem Zeichnerischen Teil vom 22.04.2026. - Anlage 1 -

Hinweis:

Öffentlich-rechtlicher städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung von Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Anstelle von bauleitplanerischen Darstellungen und Festsetzungen wird die Verpflichtung zur dauerhaften Sicherung von naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und –flächen in einem öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB), gesichert. Der Vertrag wird zwischen dem Landratsamt Zollernalbkreis, Untere Naturschutzbehörde, der Stadt Balingen (Plangeber) und der Zollernalb Klinikum gGmbH (Bauherr) abgeschlossen.

Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung, Durchführung und Finanzierung von

- vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die aus Gründen des Artenschutzes erforderlich sind,
- naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund der durch den Bebauungsplan "Zentralklinikum Zollernalb/Firstäcker" (nachfolgend: „Bebauungsplan“) ausgelösten Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich sind, soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches des eingriffsauslösenden Bebauungsplanes umgesetzt werden,
- Minimierungs- und Schutzmaßnahmen im Rahmen von Natura 2000,
- die Verwendung der naturschutzrechtlichen Ökokonto-Maßnahme (Ökokontoverzeichnis 417.02.026, 207246 Ökopunkte) für den Ausgleich von bauplanungsrechtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

§ 4

Begründung mit Umweltbericht

Es gilt die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht vom 22.04.2026. - Anlage 3 -

Artikel III

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

§ 1

Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften ergeben sich direkt aus dem im Textteil vom 22.04.2026 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem Zeichnerischen Teil vom 22.04.2026

- Anlage 2 -
- Anlage 1 -

§ 2

Ordnungswidrigkeiten

Die Tatbestände der Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO ergeben sich direkt aus den Örtlichen Bauvorschriften vom 22.04.2026

- Anlage 2 -

§ 3

Begründung mit Umweltbericht

Es gilt die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht vom 22.04.2026

- Anlage 3 -

Artikel IV

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung treten gleichzeitig alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:

Balingen,

Dirk Abel
Oberbürgermeister