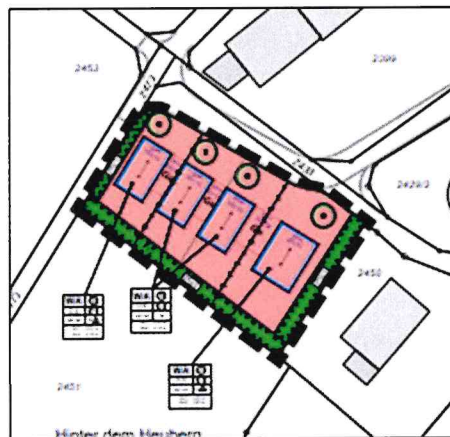


Zusammenfassende Erklärung nach
§ 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan und
Örtlichen Bauvorschriften

**„Erweiterung Bodmanstraße“
in Balingen**



Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss der Verfahren.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

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. Es werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit 3 Kettenhäusern und einem freistehenden Wohngebäude geschaffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden im Umweltbericht mit Maßnahmenplan umfassend dargestellt und sind in die Abwägung eingeflossen.

Zu den einzelnen Schutzgütern lässt sich als wesentliche Zusammenfassung folgendes festhalten:

▪ Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch das Planungsvorhaben wird eine ca. 0,3 ha große, nährstoffreiche Grünlandfläche mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung dauerhaft beansprucht.

Die Fläche dient außerdem als Lebensraum für die artenschutzrechtliche bedeutsame Wantschrecke. Die Überplanung und der Lebensraumverlust für die Wantschrecke stellt eine erhebliche, ausgleichende Auswirkung auf den Umweltbelang dar. Ein Ausgleich wird über die Ausgleichsmaßnahme K 1 geschaffen (Extensivierung Grünland mit Altgrasstreifen zur Erhöhung des Artenreichtums). Die Maßnahmenfläche liegt ca. 80 m nordöstlich des Bebauungsplangebiets.

Eine erhebliche Störung von angrenzend brütenden Vögeln kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung vermieden werden. Außerdem sollen Vogelverluste an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung vermieden werden.

Durch die planinternen Eingrünungsmaßnahmen können die Eingriffsfolgen minimiert, jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Erweiterung Bodmanstraße - Flst.Nr. 2451“ kommen im Wirkraum des Vorhabens artenschutzrechtlich relevante Vogelarten vor. Diese nutzen die direkte und unmittelbare Umgebung des Vorhabenbereichs als Brut- und Nahrungshabitat.

Zusammenfassende Erklärung

Im Bereich der Eingriffsfläche konnten keine Brutstandorte relevanter Arten festgestellt werden. Der Geltungsbereich stellt ein eher unbedeutendes Nahrungshabitat für Brutvögel der Umgebung dar.

Bei der an der südöstlichen Grenze des Planungsbereichs gelegenen Heckenstruktur handelt es sich um ein potenzielles Bruthabitat verbreiteter Vogelarten. Um eine Gefährdung oder Tötung von Individuen auszuschließen, wird eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme festgelegt.

Die Baufeldfreimachung hat demnach außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Um den Verlust von Vogelindividuen an Glasscheiben der Gebäude zu vermeiden, soll eine zielgerichtete Fassadengestaltung erfolgen.

Für die geschützten europäischen Vogelarten ergeben sich durch die Realisierung des Vorhabens und bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Auf die Erstellung einer Natura 2000-Vorprüfung wurde auf Grund der Kleinräumigkeit des Vorhabens, der Lage angrenzend an die bestehende Ortslage, der untergeordneten Bedeutung als Habitat für Vögel und dem Fehlen von FFH-Lebensraumtypen, verzichtet.

▪ **Schutzgut Boden**

Das Vorhaben führt im Bereich des Baugrundstücks zu einer insgesamt hohen baulichen Inanspruchnahme. Die auf der Fläche festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht, unter Berücksichtigung der für Nebenanlagen zulässigen Grundflächenüberschreitung, eine maximal zulässige Versiegelung von bis zu 60% der Fläche. Weitere Versiegelungen sind nicht zulässig.

Die Versiegelung natürlicher Böden führt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad zu starken Beeinträchtigungen bzw. zum vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Dadurch ergeben sich Auswirkungen mit einem hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsmaß. Für alle Bodenflächen, die teilversiegelt oder überbaut werden, ergibt sich ein erheblicher Eingriff in den Umweltbelang.

Die unversiegelten Bereiche des Plangebiets können durch die anstehenden Bauarbeiten und die anschließende Nutzung des Gebiets durch Bodenverdichtungen und Einträge bodengefährdender Stoffe beeinträchtigt werden.

Gemäß der Bodenschätzung steht im Plangebiet mit dem Tonboden ein verdichtungsempfindlicher Boden an. Die vollständige Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach einer bauzeitlichen Inanspruchnahme ist bei diesem Boden nicht möglich. Es wird ein Verlust der ursprünglichen Bodenleistungsfähigkeit von pauschal 10% angesetzt.

Die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden wird durch die festgesetzten Boden- und Grundwasserschutzmaßnahmen reduziert. Weitere Eingriffsminderungen können durch die geplante Dachbegrünung und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von KFZ-Stellflächen und Wegen erzielt werden. Durch die Maßnahmen können die Eingriffsfolgen zwar deutlich minimiert, jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

▪ **Schutzgut Wasser**

Die im Plangebiet vorgesehene Überbauung und Versiegelung führt im betroffenen Bereich zu einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss sowie zu einer Verminderung der Wasserrückhaltung und der Grundwasserneubildung. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von KFZ-Stellflächen und gering frequentierten Wegen und die Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt können die Eingriffsfolgen für das Grundwasser gemindert werden. Als weitere Minderung der Eingriffsfolgen kann zudem die geplante Dachbegrünung angesehen werden.

Das Risiko für temporär erhebliche Beeinträchtigungen, infolge von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kann effektiv durch die Umsetzung der Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz gemindert werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, entstehen bei der vorliegenden geologischen Formation keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen

▪ **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die geplante Bebauung mit 4 Wohngebäuden sind keine wesentlichen zusätzlichen Emissionswirkungen (Verkehr, Heizung) zu erwarten. Die festgesetzten Pflanzgebote (Gehölz- und Baumpflanzungen) leisten zudem einen Beitrag zur Verminderung der Eingriffswirkung.

In Anbetracht der Kleinräumigkeit des Eingriffs und des großen Kaltlufteinzugsgebiets wird der Eingriff in seiner Wirkung auf das Naturgut Luft/ Klima als unerheblich gewertet.

▪ **Schutzgut Landschaft**

Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes wird ein kleiner Teil einer Grünlandfläche im Anschluss an das bestehende Wohngebiet überbaut. Die geplante Bebauung liegt in einer Reihe zu dem am oberen Hang bereits bestehenden Gebäude und setzt die Linie der Bebauung fort. Es werden keine Landschaftsbild prägenden Strukturen wie Hecken oder Streuobstwiesen in Anspruch genommen und keine wesentlichen Sichtbeziehungen gestört. Der Zugang zur freien Landschaft über den Feldweg ist nach wie vor gegeben. Die Art und Intensität der betriebsbedingten Störwirkungen durch die geplanten vier Wohngebäude ist vergleichbar mit der bestehenden Nutzung des angrenzenden Wohngebiets und verursacht voraussichtlich keine merkliche erhebliche Erhöhung der Betriebsamkeit. Die geplante Gebietseingrünung durch Gehölze trägt zur Minimierung der Wirkungen in Richtung Offenland bei. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden in ihrer Gesamtwirkung als nicht erheblich bewertet.

▪ **Schutzgut Fläche**

Die im Plangebiet vorgesehene Erweiterung des Wohngebiets um vier Gebäude führt zur Inanspruchnahme von ca. 1.330 m² unbebauter Fläche. Da die Fläche derzeit nicht im Flächennutzungsplan enthalten ist, wird dieser in einem Parallelverfahren angepasst. Hierbei ist vorgesehen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „am Stettberg“ im Ausgleich zur Ausweisung der Wohnbaufläche Erweiterung Bodmanstraße im Rahmen des Änderungsverfahrens herauszunehmen.

Zusammenfassende Erklärung

Bei der vorgesehenen Kettenhausbebauung handelt sich um einen verdichteten Einfamilienhaustypus. Bei maximaler Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts können etwa 60 % des Plangebiets überbaut bzw. versiegelt werden und verursacht damit erhebliche Beeinträchtigung in Landschaft und Naturhaushalt. Die Raumordnung (Regionalplan Neckar Alb) weist für den Bereich zwei Vorbehaltsgebiete aus (Regionaler Grünzug u. Bodenerhaltung).

Die Fläche liegt in direktem Anschluss an das bestehende Wohngebiet. Die angrenzende, bisher nicht vollständig ausgebaute Bodmanstraße soll asphaltiert und ausgebaut werden. Durch die Ausweisung des Bebauungsplans wird eine beidseitige Erschließung der Bodmanstraße ermöglicht. Einseitige Erschließungsanlagen sind mit Blick auf den Flächenverbrauch und die Erschließungskosten sowie deren Umlage als nachteilig zu bewerten.

▪ **Schutzgut Mensch**

Die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen während der Bauphase durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sind zeitlich begrenzt. Durch die Nutzung des kleinen Wohngebiets mit vier Gebäuden entstehen, bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben, keine erheblichen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbaunutzung.

Die Zugänglichkeit in die freie Landschaft über den Feldweg bleibt unverändert erhalten, erhebliche nachteilige Veränderungen des Landschaftsbilds werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht verursacht. Es kommt zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der Erholungsfunktion im Planungsumfeld.

▪ **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Fazit

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Auslegung der Planungsunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.12.2023 bis 02.02.2024 ging eine Stellungnahme ein zu den Themen unverbaute Ortsrandlage, erhöhtem Verkehrsaufkommen, Störung der Wohnruhe während der Bauphase, Werteverlust der Immobilie. Im Rahmen der Abwägung wurden die Belange der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und die „wirtschaftliche Erschließung“ höher gewichtet, als die privaten Interessen an der Beibehaltung des derzeitigen Zustands.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2025 bis 02.04.2025 sind keine Anregungen eingegangen.

Berücksichtigung der Träger öffentlicher Belange und Ergebnis der Abwägung

Eine Frühzeitige Behördenbeteiligung im Parallelverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.12.2023 bis 02.02.2024 durchgeführt. Die vorgebrachten Themen wurden soweit erforderlich und geboten vor der öffentlichen Auslegung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Bezüglich des im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebiets für Bodenerhaltung sowie des regionalen Grünzugs wurden die Belange „Wohnbedürfnisse“ und „wirtschaftliche Erschließung“ höher gewichtet.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2025 bis 02.04.2025 statt. Während der Behördenbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, die größtenteils berücksichtigt wurden.

Der Anregung des Landwirtschaftsamts, die geplante Ausgleichsmaßnahme K1 auf Flächen in der Kategorie Vorbehaltsflur I auf anderen Flächen der Kategorie Grenzflur durchzuführen, wird nicht nachgekommen. Die Flurstücke Nr. 2457 u. 2458 sind Eigentum der Stadt Balingen und an einen Schäferiebetreiber verpachtet. Aufgrund des Baumbestands und Wassergrabens ist eine intensivere Nutzung bereits eingeschränkt, und der landwirtschaftliche Betrieb wird durch diese 2000 m² als Kompensationsfläche nur gering belastet, zumal diese weiterhin bewirtschaftbar bleibt. Zudem wird durch den Verzicht auf einen Teil des Wohngebiets Stettberg im Flächennutzungsplanverfahren, das ebenfalls in der Vorbehaltsflur I eingestuft ist, das Gebiet Bodmanstraße kompensiert. Aufgrund der gesamtökonomischen Begründung zur Arrondierung des Ortsrandes mit bereits vorhandener Erschließung wird im Rahmen der Abwägung an der ausgewiesenen Baugebiets- und Kompensationsfläche festgehalten. Die Wohnbedürfnisse sowie die Belange Bodenschutz und Naturschutz werden größer gewichtet, als die Interessen der Landwirtschaft an einer uneingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit der zukünftigen Ausgleichsfläche.

Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Lage des vorliegenden Bebauungsplans ist durch den geplanten Ausbau der Bodmanstraße sowie den benachbarten Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg/Bodmanstraße“ festgelegt.

Bei der Bodmanstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße, welche in ihrem westlichen Teilbereich nie endgültig ausgebaut wurde. Im März 2023 wurde für die Bodmanstraße ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel eingeleitet, die Erschließung entsprechend den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen zu regeln und den Ausbaustandard verbindlich festzulegen.

Durch den Bebauungsplan werden nun die Voraussetzungen für eine beidseitige Bebauung des Straßenabschnitts und damit für eine wirtschaftliche und geordnete Erschließung geschaffen. Einseitige Erschließungsanlagen sind mit Blick auf den Flächenverbrauch und die Erschließungskosten sowie deren Umlage als nachteilig zu bewerten. Die vier geplanten Baugrundstücke schließen in einer Reihe direkt an das am Oberhang gelegene Einzelgebäude Bodmanstraße 25 an.

Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan / Parallelverfahren

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen war das Plangebiet entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Bestand als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Nach § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die Änderung in „Wohnbaufläche“ (ca. 1.500 m²) wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen am 05.11.2024 gebilligt. Gleichzeitig wird eine im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche am Stettberg im Ausgleich zur Ausweisung der Wohnbaufläche Erweiterung Bodmanstraße mit einem Flächenumfang von 1.500 m² zurückgenommen und als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 28.02.2025 bis 02.04.2025 statt.

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde und In-Kraft-Treten

Die Genehmigung des Bebauungsplans des Regierungspräsidiums Tübingens gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 16.07.2025 wurde am 22.07.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB auf der Internetseite der Stadt Balingen öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Balingen, 23.07.2025


Michael Wagner
Baudezernent