



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 29.09.2026 Satzung beschlossen:

Bebauungsplan und 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 / 28.07.2026 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 / 28.07.2026 - Anlage 1 -
2. den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) des Büros Studio Stadtlandschaften vom 22.04.2026 / 28.07.2026 - Anlage 2 -

§ 2

Anlagen des Bebauungsplanes

Als Anlagen sind dem Bebauungsplan beigelegt

1. der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan des Büros Fritz & Grossmann vom 28.08.2026 - Anlage 4 -
2. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Fritz & Grossmann - Anlage 5 -

- vom 28.08.2026
- | | |
|---|---------------|
| 3. die Natura 2000-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 7819-341 „Östlicher Großer Heuberg“ und das Vogelschutzgebiet Nr. 7820-441 „Südwestalb und Oberes Donautal“ des Büros Fritz & Grossmann vom 28.08.2026 | - Anlage 6 - |
| 4. die Vogelschutz-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutz-Gebiet Nr. 7820-441 „Südwestalb und Oberes Donautal“ des Büros Fritz & Grossmann vom 28.08.2026 | - Anlage 7 - |
| 5. Baugrunduntersuchung und Risikobewertung Hangrutschung des Büros GeoTerton vom 02.09.2026 | - Anlage 8 - |
| 6. Verkehrsgutachten des Büros Planungsgruppe SSW vom 11.08.2026 | - Anlage 9 - |
| 7. Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 26.08.2026 | - Anlage 10 - |
| 8. Retentionskonzept des Büros Planstatt Senner vom 31.08.2026 | - Anlage 11 - |
| 9. Verschattungsstudie der Stadt Balingen vom 21.11.2025 | - Anlage 12 - |

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|--------------|
| Die Planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich direkt aus den im Textteil vom 22.04.2026 / 28.07.2026 enthaltenen Festsetzungen | - Anlage 2 - |
| in Verbindung mit dem Zeichnerischen Teil vom 22.04.2026 / 28.07.2026. | - Anlage 1 - |

§ 4

Begründung

- | | |
|---|--------------|
| Es gilt die gemeinsame Begründung vom 31.08.2026. | - Anlage 3 - |
|---|--------------|

Hinweis:

1. **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 der Stadt Balingen (Plangeber) und dem Landkreis Zollernalbkreis (Bauherr/Vorhabenträger) 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“ ausgelösten Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich sind, soweit sie außerhalb des Geltungsbereichs des eingriffsauslösenden Bebauungsplans umgesetzt werden,
 - Minimierungs- und Schutzmaßnahmen im Rahmen von Natura 2000,
 - Die Verwendung der naturschutzrechtlichen Ökokonto-Maßnahme (Ökokontoverzeichnis 417.02.026, 278.711 Ökopunkte) für den o.g. Ausgleich von bauplanungsrechtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

2. **Verfahren nach § 7 Straßengesetz (StrG):**
Als straßen- bzw. wegerechtliche Einziehungsvoraussetzung gemäß § 7 StrG muss gewährleistet sein, dass die landwirtschaftlichen Wege für den Verkehr entbehrlich sind. Die Erreichbarkeit der

nordöstlichen landwirtschaftlichen Grundstücke muss zur Bewirtschaftung auch zukünftig gegeben sein.

Artikel III

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

§ 1

Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften ergeben sich direkt aus dem im Textteil vom 22.04.2026 / 28.07.2026 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem Zeichnerischen Teil vom 22.04.2026 / 28.07.2026

- 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 / 28.07.2026

- Anlage 2 -

§ 3

Begründung

Es gilt die gemeinsame Begründung vom 31.08.2026

- Anlage 3 -

Artikel IV

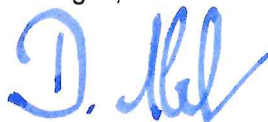
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt 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, 30.09.2026



Dirk Abel
Oberbürgermeister

