

Begründung

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
in Balingen-Dürrwangen

„Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“



ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Ausgangssituation/ Erforderlichkeit der Planung/ Planungsziele	4
3	Bebauungsplanverfahren	6
4	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, Starkregen, Regenwasserkonzept und Regenwasserbewirtschaftung.....	7
5	Regionalplan	9
6	Flächennutzungsplan (FNP)	10
7	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen und nachrichtlichen Übernahmen....	12
8	Schallimmissionen	15
9	Erschließung des Bebauungsplangebietes	21
10	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange.....	22
10.1	<i>Städtebauliche Gesamtkonzeption.....</i>	22
10.2	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	23
10.3	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	23
10.4	<i>überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....</i>	24
10.5	<i>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....</i>	24
10.1	<i>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....</i>	25
10.2	<i>Verkehrsflächen.....</i>	25
10.3	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....</i>	25
10.4	<i>Private Grünflächen.....</i>	26
10.5	<i>Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....</i>	26
10.6	<i>Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.....</i>	26
10.7	<i>Pflanzgebote.....</i>	27
10.8	<i>Schutz für schädlichen Umwelteinwirkungen.....</i>	28
11	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	28
12	Natur- und Umweltschutz	29
12.1	<i>Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	29
12.2	<i>Belange des Artenschutzes</i>	29
12.3	<i>Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen im Sinne des Ausgleichs nach § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB, Artenschutzmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem, § 44 Abs.5 BNatSchG sowie Maßnahmen zur Schadensbegrenzung gem. § 34 Abs.1 BNatSchG - Öffentlich - rechtlicher Vertrag.....</i>	30
12.4	<i>Belange der Landwirtschaft</i>	31
13	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	31

1 Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet im Gewann Firstäcker liegt südlich des Ortsteils Dürnwangen und nördlich von Albstadt-Laufen. Es wird von der Balinger Straße (B463) und Ebinger Straße (L446) im Westen, der bestehenden Baumschule im Norden sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3845 (teilweise).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 7,0 ha.

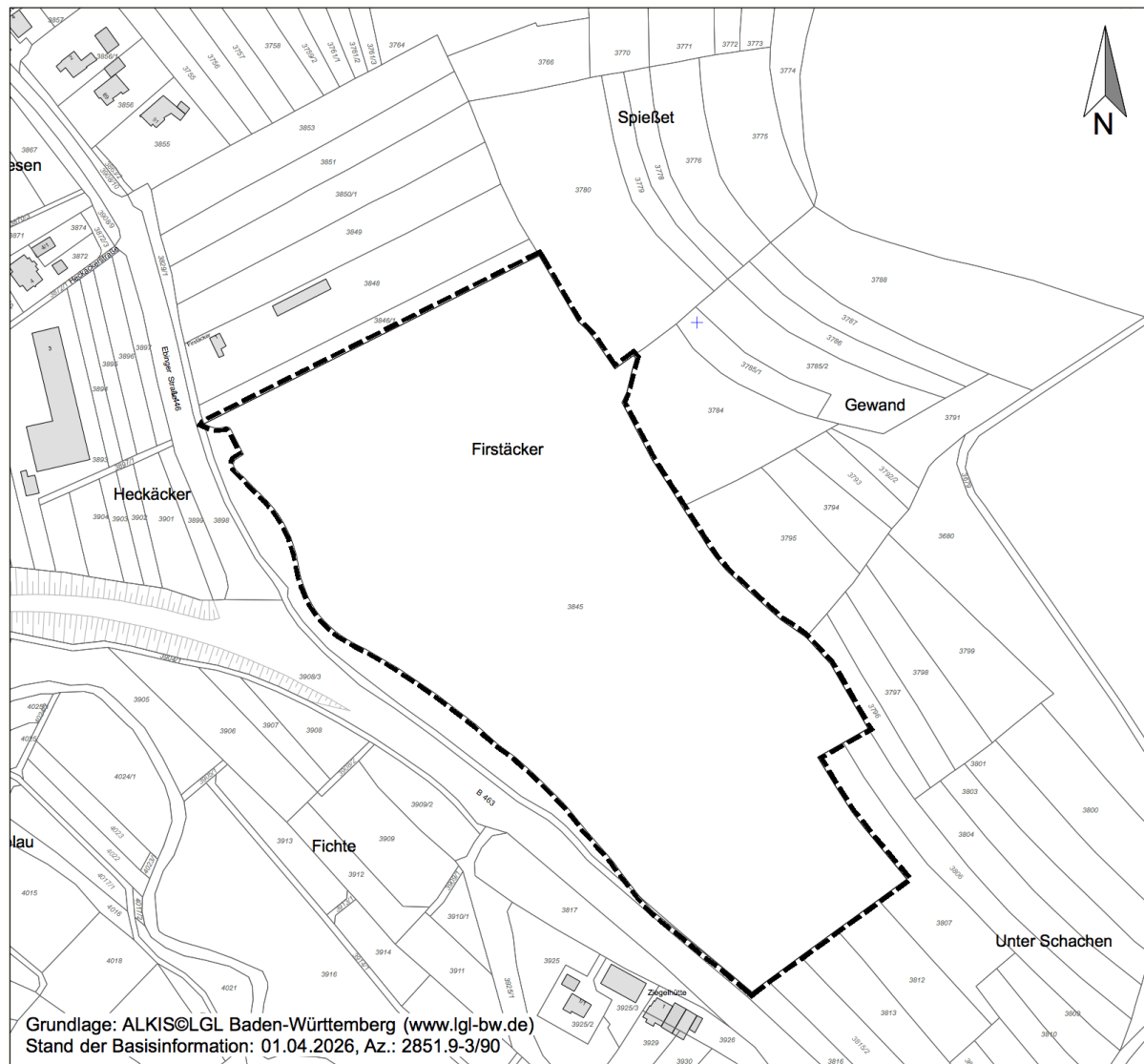


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand der Grundstücksflächen, welche für die Realisierung des Zentralklinikums herangezogen und benötigt werden.

Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2024

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um nördliche Teilflächen verkleinert (Flst.Nrn. 3846/1, 3848, 3849, 3850/1, 3851 und 3853), da zum einen für diesen nördlichen Abschnitt noch keine konkreten Planungen vorliegen und zum anderen, die Flächen der bestehenden Baumschule für die Umsetzung des Zentralklinikums nicht benötigt und nicht überplant werden.

Der nördliche Teilbereich zwischen Ortsrand Dürrwangen und dem Grundstück der Baumschule, wird in einem gesonderten Verfahren entwickelt werden. Dieser soll zu einem späteren Zeitpunkt weitere Nutzungen und Bebauungen aufnehmen, die dem Klinikum dienen oder weitergehende Infrastruktur für das Klinikum beinhalten. Die eigentliche Klinikplanung ist im Vergleich zu den Planungen weit fortgeschritten. Für den nördlichen Teilbereich liegen dagegen noch keine konkreten Planungen vor. Dieser Bereich soll daher ggfls. zu gegebener Zeit eigenständig qualifiziert überplant werden. Dort können Nutzungen und Bebauungen entstehen, die dem Klinikum dienen oder weitergehende Infrastruktur für das Klinikum beinhalten und in Bezug auf die Gebäudekubaturen, die Körnung und die zulässigen Gebäudehöhen einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen dem eigentlichen Klinikareal und der bestehenden Bebauung an der Ebinger Straße bilden. Neben gesundheitlichen, sozialen und gewerblichen, dem Klinikum dienende Einrichtungen können dort voraussichtlich auch Wohnnutzungen entstehen.

Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem am 29.07.2025 gebilligten Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften – aktuelle Fassung

Der Geltungsbereich wurde angepasst und verkleinert. Die nord-nordöstlichen Flurstücke 3780, 3784, 3785/1, 3785/2 und 3795, die als landwirtschaftliche Flächen mit Festsetzungen zu Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt waren, liegen im geänderten Entwurf nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In erfolgter Abstimmung zwischen der Stadt Balingen, der Unteren Natur-schutzbehörde (Landratsamt) und dem Bauherrn werden die Ausgleichs und CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des eigentlichen Sondergebietes nunmehr in einem öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt

Die geplante östliche Mittelinsel des künftigen Kreisverkehrs zählt zur Erschließungs- und Verkehrsfläche der Kreisverkehrsanlage, welche in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren rechtlich gesichert werden wird. Der Geltungsbereich wurde daher um den Bereich der künftigen Mittelinsel um rund 5,5 m zurückgenommen.

2 Ausgangssituation/ Erforderlichkeit der Planung/ Planungsziele

Um auch in Zukunft die medizinische Versorgung im Zollernalbkreis für die Bevölkerung qualifiziert gewährleisten zu können, soll die Konzentration der Krankenhausversorgung für den Zollernalbkreis am Standort Firstäcker erfolgen. „Alle medizinischen Leistungen an einem Standort zu bündeln, stärkt Qualität und Wirtschaftlichkeit und ist die einzige tragfähige und zukunftsfähige Lösung“.

Nach mehreren Jahren der Untersuchung und Vorplanung fasste der Kreistag am 11. Dezember 2017 den Beschluss, den Bereich „Firstäcker“ in Balingen - Dürrwangen mit seiner zentralen Lage im Landkreis als Standort für das neue Zollernalbklinikum zu priorisieren. Die vorausgegangenen Alternativenprüfungen umfassten zuletzt noch drei Standorte - Firstäcker und Kelleregert in Balingen sowie einen Standort auf Bisinger Gemarkung. Grundsätzlich waren alle Standorte geeignet. Die Entscheidung durch den Kreistag erfolgte per Mehrheitsbeschluss, maßgeblich unter Würdigung von Eignungspotentialen, der jeweiligen Lage und Erschließung sowie weiteren Kriterien und Belangen. Restriktionspotentiale waren bei der Standortbewertung zunächst nicht vorrangig.

Seither führt der Landkreis die Planungen zum Neubau des Zentralklinikums weiter. Die für das Bauvorhaben notwendigen Grundstücke wurden vollständig durch den Zollernalbkreis erworben. Das Landratsamt hat im Kreisgebiet über 40 Bürgerdialoge durchgeführt. Förderanträge wurden gestellt und Planungsleistungen vergeben.

Zuvor waren durch die Stadt Balingen artenschutzrechtliche Voruntersuchungen durchgeführt worden, welche eine grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes ergeben haben.

Die Vorplanung des Gesamtkomplexes erfolgte auf der Grundlage der Entscheidung des Kreistags vom 21.03.2022 und ist abgeschlossen. Das Büro Nickl Architekten GmbH aus München überzeugte mit dem Bebauungskonzept. Die Vorplanungen wurden im Anschluss fortgesetzt und dem Gremium des Landkreises am 19.02.2024 und zuletzt am 19.05.2025 vorgestellt und ein grundsätzlicher Bau-beschluss gefasst. Dem Entwurf bzw. der Außengestaltung wurde auch im Gestaltungsbeirat der Stadt Balingen zugestimmt.

In der Sitzung des Kreistags vom 19.05.2025 wurde der aktualisierte Baubeschluss mit großer Mehrheit gefasst. Der im Kreistag beschlossene Entwurf beinhaltet das medizinische Versorgungszentrum (MVZ) sowie das eigentliche Klinikum mit ca. 450 Betten und einer beabsichtigten Rettungshubschrauberplattform auf dem Dach. Geplant ist ein Parkhaus für Besucher und Mitarbeiter mit ca. 500 Stellplätzen. Ein Baufeld für eine Kinder- und Jugendpsychiatrie ist ergänzend vorgesehen.

Die Planung des Landkreises für den eigentlichen, notwendigen Klinikneubau sieht einen 2-geschossigen Sockel vor. Darüber befinden sich bis zu vier Pflegegeschosse.

Die Planung der Außenanlagen basiert auf einem vom Büro Senner, Überlingen erstellten ‚Schwammstadt-konzept‘ für das Klinikareal.

Die Planung für den Gebäudekomplex und die Außenanlagen dienen vorliegend als Grundlage für die Bauleitplanung. Zugleich werden auf der Grundlage der qualifizierten Projektplanung die natur- und artenschutzrechtlichen Aufgabenstellungen abschließend beurteilt.

Das Plangebiet im Gewann Firstäcker liegt südlich des Ortsteils Dürrwangen und nördlich von Albstadt-Laufen an der Bundesstraße 463 und der Ebinger Straße L446. Die für den Bebauungsplan benötigten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum des Landkreises.

Von der Ebinger Straße und der B463 bzw. dem südwestlichen Geltungsbereich steigt das Gelände in Richtung Nordosten deutlich an. Oberhalb des Klinikgeländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Außerhalb des Geltungsbereiches schließt ein Waldgebiet an. Nördlich befindet sich eine Baumschule. Die Flächen des Betriebes sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen „Gärtnerei“ dargestellt und sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, was der bisherigen Genehmigungslage entspricht.

Die Baumschule mit Verkauf (Flst. Nrn. 3846/1 und 3848) liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs und soll auch nicht überplant werden. Im Flächennutzungsplan (Parallelverfahren) ist das Gelände der Baumschule bereits als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Gartenbaubetrieb ist als privilegiertes Vorhaben dem Außenbereich zugeordnet und kann am Standort weiterbetrieben werden. Er stellt eine Art grüne Zäsur zwischen dem nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplangebiet und einer ggfls. noch zu überplanenden Fläche zwischen der Bebauung Ebinger Straße und der Baumschule dar.

Der Betrieb wurde 1975 als im Außenbereich privilegiertes Vorhaben zur gartenbaulichen Erzeugung, „Containerzucht und Verkaufsfläche mit Lager- und Geräteschuppen“ genehmigt. Der Bestandschutz bleibt gewahrt und die Weiterführung des Betriebs im Rahmen der bestehenden Genehmigung ist zulässig. Der Betrieb erfährt keine relevanten Einschränkungen innerhalb der bestehenden Betriebsflächen durch die neuen Nachbarschaften. Eine Verschattungsstudie wurde erstellt. Auf dem Betriebsgelände befinden sich neben zwei Gebäuden, welche als Lager und Kasse dienen, zahlreiche Pflanzflächen und einige Stellplätze in Richtung Ebinger Straße, welche über einen Feldweg parallel zur Straße von Norden erschlossen werden. Die Erschließung der Fläche soll auch weiterhin über diesen Feldweg erfolgen.

Planungsrechtlich war das Plangebiet bislang dem Außenbereich zugeordnet. Es handelte sich größtenteils um Ackerflächen bzw. intensiv bewirtschaftete Flächen.

Durch den Entfall des zentral durch das Plangebiet verlaufenden städtischen Feldwegs und unter Berücksichtigung der bestehenden Überfahrtsrechte wird die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen neu geordnet. Die Einziehung des städtischen Feldweges erfolgt vorliegend durch Bebauungsplan (§ 7 Abs. 5 Straßengesetz Baden-Württemberg). Eine Interessenabwägung und Neuordnung ist im Verfahren erfolgt und durch entsprechende Geh- und Fahrrechte gesichert.

Im Fall eines Starkregenereignisses zeigen die Starkregenkarten im Bereich des zukünftigen Klinikstandortes, dass das anfallende Oberflächenwasser derzeit von Nordost nach Südwest, entsprechend den topografischen Gegebenheiten abfließt. Durch eine detaillierte Entwässerungsplanung (Erläuterungsbericht zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser (Planstatt Senner 06. März 2026) soll – trotz zusätzlicher Versiegelung – eine Verbesserung zum Status Quo erreicht werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch eine Einleitungsbeschränkung, verbunden mit einer Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück (Schwammstadtprinzip), einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Bepflanzung und durch weitere Festsetzungen, u.a. zur

Dachbegrünung gewährleistet werden. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser im Rahmen der Erschließung über eine neue Trasse in die Eyach geleitet werden. Die Entwässerung außerhalb des Geltungsbereichs ist Teil der Erschließungsarbeiten und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die äußere Erschließung des Gebiets soll über die L 446 (Ebinger Straße) über einen Kreisverkehr erfolgen. Die Straßenplanung wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd (Erschließung Zentralklinikum/ Heckäcker)“ konkretisiert und planungsrechtlich gesichert. Die Planung erfolgt durch den Landkreis bzw. das Land als Träger der Straßenbaulast für Landesstraßen.

Unabhängig von der Erschließung des Klinikums prüft das Regierungspräsidium Tübingen den Um- bzw. Ausbau des Knotens B463/ L446 sowie den Ersatzneubau der Brücke über die Eyach.

Die zukunftsfähige Neuaufstellung des Zollernalb Klinikums sowie die Sicherung der qualitativ hochwertigen medizinischen Versorgung im Zollernalbkreis liegt im hohen öffentlichen Interesse. Der Neubau soll zukünftig die medizinische Versorgung für rund 200.000 Menschen im Zollernalbkreis sichern. Alle medizinischen Leistungen sollen am Standort Firstäcker gebündelt und die Qualität und Wirtschaftlichkeit gestärkt werden.

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen und freiraumgestalterischen Zielvorstellungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

3 Bebauungsplanverfahren

Die Flächen des Geltungsbereiches sind dem Außenbereich zuzuordnen und derzeit nach § 35 Bau- gesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Mit dem Bebauungsplan „Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“ wird das Plangebiet erstmals bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich überplant.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

Verfahrens-Historie

Am 16. Dezember 2014 wurde im Gemeinderat der Stadt Balingen zunächst der Aufstellungsbeschluss „Gewerbegebiet Firstäcker“ für das Areal gefasst. Die ursprüngliche Absicht der Stadt Balingen, an diesem verkehrlich und topographisch gut geeigneten Standort ein Gewerbegebiet auszuweisen, wurde kommunalpolitisch zugunsten der Ansiedlung eines Zentralklinikum zurückgestellt. Das Verfahren „Gewerbegebiet Firstäcker“ wurde in der Folge eingestellt.

Nachdem die Standortsuche und Alternativenprüfung für das Zentralklinikum mit Beschluss vom 11. Dezember 2017 auf Landkreisebene abgeschlossen war, wurde im Gemeinderat der Stadt Balingen am 24. Juli 2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Zentralklinikum Zollernalb“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren und zur Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) fand in der Zeit vom 30. Juli 2018 bis 21. September 2018 statt.

Nachdem seit der ersten frühzeitigen Beteiligung mehrere Jahre vergangen waren, sich die Planungen konkretisiert haben und der Geltungsbereich angepasst wurde, wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, so dass im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine Aktualität der Stellungnahmen und der Datenlage gewährleistet wurde. Im Vergleich zum ursprünglichen Geltungsbereich erfolgten entsprechende Anpassungen.

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat am 29. Juli 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Die Veröffentlichung fand vom 04. August 2025 bis einschließlich 26. September 2025 statt.

Im Parallelverfahren wurde neben der Aufstellung der Bebauungspläne auch der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen geändert. In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen am 08. April 2025 wurde der Entwurf zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans „SO Zentralklinikum Zollernalb“ gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 11.

April.2025 bzw. vom 22 April 2025 bis zum 23. Mai 2025 statt. Mit Bescheid vom 11. Dezember 2025 wurden die durch den des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen am 04. November 2025 beschlossene Einzeländerung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium Tübingen gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Die Änderung ist als Einzeländerung Nr. 72 rechtswirksam. Dem Entwicklungsgebot ist vorliegend entsprochen.

4 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, Starkregen, Regenwasserkonzept und Regenwasserbewirtschaftung

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen zunehmenden Überschwemmungs- und Starkregenereignisse die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung stärker zu berücksichtigen ist im September 2021 der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Hochwasser und Starkregen ausgehenden Gefahren stärker in der Raumordnung zu beachten und so Hochwasserrisiken zu minimieren.

Die Bebauungsplanung erfolgt im Einklang mit den Vorgaben des Bundesraumordnungsplans (BRPH), der den Schutz vor Hochwassergefahren als eine zentrale Planungsgrundlage definiert. Ziel ist es, Schäden für Mensch, Umwelt und Sachwerte zu reduzieren.

Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

Im Bereich des Plangebietes sind keine direkten Fließgewässer vorhanden. Das Plangebiet und sein direktes Umfeld befinden sich nicht in direktem Einflussgebiet eines Risikogewässers. Ein Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko ($H_{Q_{\text{extrem}}}$, $H_{Q_{100}}$) besteht demnach nicht (I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement). Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG sowie nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG (II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG und II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG).

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt (I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung). Im Zuge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen. Diese können in Kombination mit versiegelten Flächen zu einer erheblichen Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss führen. Der Bebauungsplan dient dazu, eine klimagerechte Entwicklung zu fördern, die nicht nur die urbanen Anforderungen erfüllt, sondern auch die Risiken von Starkregen und Hochwasser reduziert.

Starkregen

Aufgrund der Empfehlung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz hat die Stadt Balingen ein Starkregenrisikomanagement mit dem Ziel in Auftrag gegeben, nach einem landesweit einheitlichen Verfahren Gefahren und Risiken zu analysieren und darauf aufbauend ein kommunales Handlungskonzept zu erstellen. Mit Hilfe von "Starkregengefahrenkarten" kann örtlich abgeschätzt werden, wo sich Oberflächenwasser sammelt, und wo es abfließt. Ebenfalls können Maßnahmen ausgearbeitet werden, wie im Ernstfall Schäden vermieden oder zumindest verringert werden können.

Die für die Stadt Balingen erstellten Starkregengefahrenkarten dienen als zentrale Planungsgrundlage. Diese Karten identifizieren Bereiche, die bei Starkregenereignissen von Überflutungen und Oberflächenabflüssen betroffen sein könnten.

Überschwemmungen durch Starkregenereignisse sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten zu erwarten (siehe *Abbildung 2*).

Für den Bereich Firstäcker wurden insbesondere folgende Erkenntnisse gewonnen:

1. Gefährdete Tiefpunkte: Die Starkregengefahrenkarten zeigen, dass das Plangebiet sowie angrenzende Straßenzüge zu potenziellen Wasseransammlungen neigen (u.a. Hangwasser).
2. Abflussbahnen: Oberflächenwasser folgt bestehenden Gefällestrukturen und fließt entlang bestimmter Straßen und Wege ab.

Aufgrund von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr ist hier aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen (Hangwasser).

Die Planung der Außenanlagen basiert auf einem vom Büro Senner, Überlingen erstellten ‚Schwammstadt-konzept‘ für das Klinikareal. Im Fall eines Starkregenereignisses zeigen die Starkregenkarten im Bereich des zukünftigen Klinikstandortes, dass das anfallende Oberflächenwasser derzeit von Nordost nach Südwest, entsprechend den topografischen Gegebenheiten abfließt. Der beigelegte Erläuterungsbericht zum übergeordneten Regenwasser (Planstatt Senner 23.07.2024, Anlage 13) zeigt den geplanten Umgang mit Niederschlagswasser im Starkregenfall auf. Dürrwangen war im Mai 2023 von einem Starkregenereignis betroffen. Es handelt sich hierbei um kleinräumige, kurzanhaltende, aber extreme Starkregenereignisse, die abseits von Fließgewässern zu schwerwiegenden Überflutungen führen können.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch eine detaillierte Entwässerungsplanung wird – trotz zusätzlicher Versiegelung – eine Verbesserung angestrebt. Dies soll unter anderem durch eine Einleitungsbeschränkung, verbunden mit einer Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück, einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Bepflanzung und durch weitere Festsetzungen, z.B. zur Dachbegrünung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll das anfallende Niederschlagswasser über eine neue Trasse in die Eyach geleitet werden. Die Entwässerung außerhalb des Geltungsbereichs wird in einem wasserrechtlichen Verfahren festgeschrieben und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

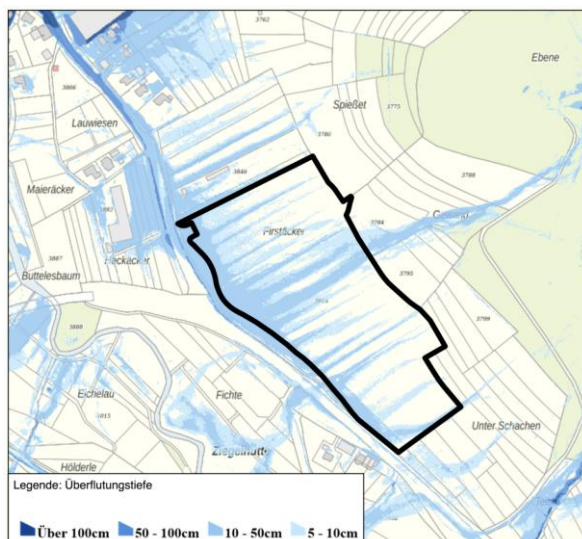


Abbildung 2: Starkregen Karte, Auszug aus dem Geoportal der Stadt Balingen (Stand: April 2026)

Unter Berücksichtigung der Starkregengefahrenkarten werden im Bebauungsplan sowie bei der weiteren Planung folgende Maßnahmen integriert:

- Schaffung von Rückhalteräumen: Es werden Retentionsbecken vorgesehen, die temporär und dauerhaft Wasser aufnehmen können.
- Wasserdurchlässige Beläge: Wege, Zufahrten, Plätze, Aufstellflächen u.a. werden mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet, um den Oberflächenabfluss zu reduzieren.
- Dachbegrünungen und Zisternen: Neubauten werden mit Dachbegrünungen ausgestattet, um Regenwasser aufzunehmen und verzögert abzuleiten. Zudem werden Zisternen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser vorgesehen.
- Anpassung der Oberflächenniveaus: Wege/ Plätze werden so gestaltet, dass sie Wasser gezielt ableiten und eine unkontrollierte Überflutung angrenzender Grundstücke vermeiden.
- Sicherstellung der Entwässerung: Entwässerungsrinnen und Regenwasserschächte werden entlang der Abflussbahnen verstärkt und optimiert.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wurde im Rahmen der weiteren Planungen ein Regenwasserkonzept (s.u.) erstellt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Die Bebauungsplanung berücksichtigt damit die Anforderungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz in umfassender Weise.

Regenwasserkonzept und Regenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet des Neubaus des Zollernalb Klinikums Balingen-Dürrwangen wurde ein naturnahes Regenwasserkonzept erarbeitet („Erläuterungsbericht Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser“ von Planstatt Senner, Stand 06. März 2026). Ziel des Konzepts ist es, den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten bzw. ihm möglichst nahezukommen. Im Gegensatz zu konventionellen Entwässerungssystemen, die eine schnelle Ableitung des Niederschlags in die Kanalisation anstreben, wird im vorliegenden Konzept das Regenwasser vor Ort zurückgehalten, zwischengespeichert, verdunstet und überschüssiges Wasser gedrosselt abgeleitet. So werden ökologische, wasserwirtschaftliche und städtebauliche Belange gleichermaßen berücksichtigt.

Die geologischen Untersuchungen haben ergeben, dass der Baugrund aus tonreichen, schlecht durchlässigen Böden mit einem stellenweise sehr hohen Grundwasserstand besteht. Eine direkte Versickerung im Sinne der DWA-A 138-1 ist daher nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem besteht durch die Hanglage eine besondere hydraulische Belastung durch oberflächlich zufließendes Hangwasser aus angrenzenden höherliegenden Flächen.

Die Entwässerung sowie die städtische Erschließung muss daher sowohl das Regenwasser des Klinikums selbst als auch Teile des oberliegenden Einzugsgebiets berücksichtigen. Dabei ist die Eyach als nächstgelegene Vorflut verfügbar, jedoch mit einer gedrosselten Abgabe.

Hierbei sind die nachfolgenden Maßnahmen im Planungsgebiet geplant: Dachbegrünung, teildurchlässige Flächenbeläge, naturnahe Retentionsmulden. Durch diese Maßnahmen kann eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erreicht werden.

Im Planungsgebiet sind insgesamt sieben naturnahe gestaltete Retentionsmulden geplant. Die Ableitung des anfallenden Niederschlags erfolgt in der nordwestlich geplanten Retentionsmulde, welche an den künftigen Regenwassersammler der Stadt Balingen anschließt. Durch die geplanten Rückhaltemaßnahmen wird der natürliche Abfluss in die Vorflut Eyach gedrosselt und kontrolliert abgeführt. Zusätzlich wird auch Hangwasser aus den angrenzenden höheren Einzugsbereichen berücksichtigt, um das Risiko pluvialer Überflutungen zu minimieren.

Das Konzept erfüllt sowohl die wasserwirtschaftlichen als auch die ökologischen und städtebaulichen Anforderungen an eine klimaangepasste Entwicklung des Klinikstandorts. Gleichzeitig bietet es hochwertige, multifunktionale Freiflächen für Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Klinikums.

Durch die Bebauung und den geplanten Rückhalt auf dem Gebiet verbessert sich der Schutz für unterliegende Anrainer, da die Gefahr von direkt Abflüssen und Wildwasser reduziert und kontrolliert wird.

Die weitere fachplanerische Abstimmung sowie die koordinierte Leitungsplanung erfolgen im Rahmen der Erschließung und des Baugenehmigungsverfahrens. Soweit erforderlich, werden diese Planungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd“ sowie der Erschließung der Heckäckerstraße abgestimmt und integriert.

5 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 wies für den Bereich südlich des Feldweges in Teilen einen Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet), einen Regionalen Grünzug (Vorranggebiet) sowie Vorranggebiete für die Landwirtschaft und für den Naturschutz und Landschaftspflege aus.

Mit der 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 wurden die Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie für Naturschutz und Landschaftspflege zurückgenommen und an anderen Stellen im Gebiet der

Stadt vollständig ersetzt bzw. kompensiert. Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug wurde in ein Vorbehaltsgebiet umgewandelt und somit einer Abwägung durch den Gemeinderat der Stadt Balingen zugänglich gemacht. Die Planung des Zentralklinikums dient der Sicherstellung einer leistungsfähigen medizinischen Versorgung. Als zentraler Bestandteil der Gesundheitsinfrastruktur gewährleistet das Klinikum eine flächendeckende und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung im Zollernalbkreis, also weit über das unmittelbare Planungsgebiet und die Stadt Balingen hinaus. Aufgrund dieses überragenden öffentlichen Interesses wurde im Rahmen der Abwägung der Realisierung des Klinikums ein höheres Gewicht beigemessen als der bisherigen Festsetzung des Gebiets als regionaler Grünzug.

Die Stadt Balingen hat sich zudem in einem raumordnerischen Vertrag mit dem Regionalverband bzw. der Raumordnung verpflichtet, den Standort Firstäcker ausschließlich für das geplante Zentralklinikum und dem Zentralklinikum zuzuordnende Einrichtungen und Nutzungen zu entwickeln.

Nach dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 18.Mai2021 und der Genehmigung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg vom 21.Dezember 2022, trat die 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 am 13.Januar 2023 in Kraft (siehe *Abbildung 3*). Raumordnerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

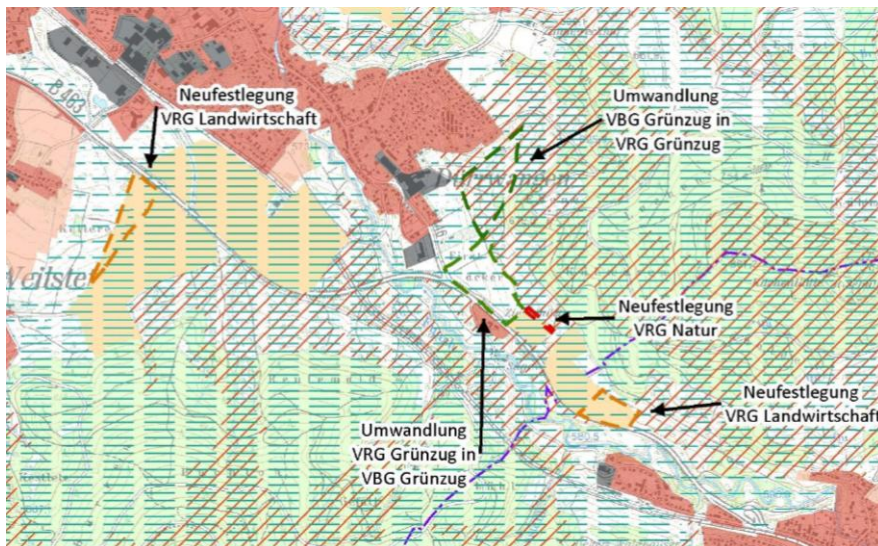


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

6 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen 2001 sind die Flächen des geplanten Klinikgebietes als geplante Sondergebietsflächen Klinik dargestellt (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

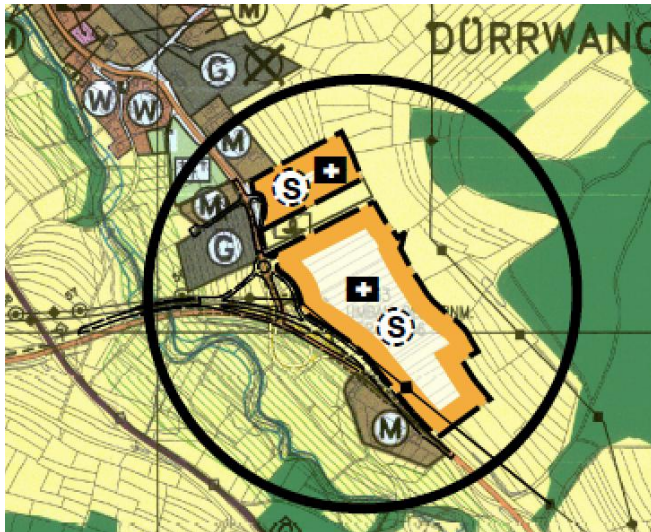


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP - FNP Einzeländerung, rechtsgültig seit 18. Dezember 2025

Planungsalternativen

Eine Standort- und Alternativenprüfung erfolgte zunächst umfassend durch den Landkreis und den Kreistag sowie im Weiteren dann auf den verschiedenen Planungsebenen – im Rahmen der Regionalplanung, der Flächennutzungsplanung und vorliegend im Bebauungsplanverfahren. Im Rahmen des Verfahrens zur Standortauswahl wurden zuletzt drei potenzielle Standorte untersucht. Zum einen die Standorte „Fir-stäcker“ und „Kelleregert“ sowie der Standort „Bisingen-Nord“, welcher sich nicht auf der Gemarkung Balingens befindet.

Der Standort „Firstäcker“ wurde, nach umfassender Alternativenprüfung/ und –diskussion zu den einzelnen Standorten vom Kreistag des Zollernalbkreises am 11. Dezember 2017 beschlossen. Im Frühjahr 2022 erfolgte nach mehrheitlicher Abstimmung im Kreistag der Planungsbeschluss.

Die Alternativenprüfung durch den Kreistag basierte unter anderem auf einem Katalog an Eignungskriterien, untergliedert in Erreichbarkeit und Anbindung, Grundstücksbeschaffenheit, Planungsrechtliche Aspekte und der Erwerb. Der Vergleich und die Bewertung durch die Matrix (vgl. Vorlage samt Anlagen 38/2017 zur Behandlung im Kreistag, Sitzung am 11. Dezember 2017) haben zum Ergebnis, dass alle drei untersuchten Standorte für den Bau und den Betrieb eines Zentralklinikums grundsätzlich geeignet wären.

Zusammengefasst unterschieden sich die Standorte „Bisingen-Nord“ und „Firstäcker“ in der damaligen Bewertung mit einer Gesamtpunktzahl von 85 nicht. Der untersuchte Standort „Kelleregert“ kam auf 87 Punkte und lag damit um 2 Punkte leicht darüber.

Zudem kann als planungsrechtlicher Aspekt hervorgehoben werden, dass der Standort „Bisingen-Nord“ mit 8,4 ha vollständig im regionalen Grünzug, Vorranggebiet, liegt.

Das Eignungskriterium Grundstücksbeschaffenheit, Beeinträchtigung durch Immissionen zeigt, dass der Standort „Bisingen-Nord“ aufgrund von großen Schutzabständen und einem erforderlichen aktiven Lärmschutz zum angrenzenden Industriegebiet hin mit höheren Einschränkungen verbunden gewesen wäre, als die Standorte „Firstäcker“ und „Kelleregert“. Entgegen der damaligen Annahme ist der Standort „Kelleregert“ aufgrund der (noch) nicht realisierten Anbindung an die B463 nicht ausreichend erschlossen.

Hinsichtlich des Erwerbs wurden damals alle drei Standorte als vergleichbar bewertet.

Der am 11. Dezember 2017 gefasste Beschluss vom Kreistag, den Standort „Firstäcker“ weiterzuerfolgen, ist ein Beschluss von überragendem öffentlichem Interesse. Zwischenzeitlich ist der Landkreis Eigentümer der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen am Standort Firstäcker.

Der Standort „Firstäcker“ südlich von Balingen mit seiner zentralen Lage im Zollernalbkreis und mit der überörtlicher Verkehrsanbindung wurde als Standort für das neue Zollernalbkllinikum festgelegt und die Planungen durch den Landkreis beauftragt und umgesetzt.

Im Juli 2022 wurde mit europaweiter Veröffentlichung durch den Landkreis ein umfangreiches VgV-Verfahren „Neubau Zollernalb Klinikum“ eingeleitet. Das Büro Nickl Architekten GmbH aus München überzeugte mit dem Bebauungskonzept das Auswahlgremium, weshalb in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses des Kreises am 27. Februar 2023 die Vergabe der Leistungsphasen 1 und 2 an das Münchner Büro mehrheitlich beschlossen wurde. Seitens des Landkreises wurden Förderanträge für den Standort „Firstäcker“ gestellt und Förderzusagen durch das Sozialministerium erteilt.

Der Baubeschluss wurde durch den Kreistag gefasst und Untersuchungen, Gutachten und Planungen als Grundlage für die Bauleitplanung und das Baugesuch sowie die darüber hinaus notwendigen Genehmigungen beauftragt.

7 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen und nachrichtlichen Übernahmen

Die Flächen des Geltungsbereiches waren dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und wurden als landwirtschaftliche Flächen großteils intensiv bewirtschaftet. Mit dem Bebauungsplan „Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“ wird das Plangebiet erstmals bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich überplant.

FFH-Gebiet/ Natura-2000

Ein Großteil des Plangebiets liegt randlich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441). Aufgrund der räumlichen Überlagerung zwischen Natura 2000-Gebiet und geplantem Eingriff wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Aus fachplanerischer Sicht ist davon auszugehen, dass vom Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele bzw. die Schutzzwecke des Natura 2000-Gebiets zu erwarten sind (siehe Umweltbericht). Der Bebauungsplan setzt Vermeidungsmaßnahmen fest.

Anbauverbote und Beschränkungen sowie Zufahrtsverbote, Baumpflanzungen an Bundes- und Landesstraßen

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der direkt angrenzenden Bundesstraße B463 und Landesstraße L446. Bei der Planung ist entsprechend das übergeordnete Planungsrecht (Straßenbau-recht) zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume in unmittelbarer Nähe zur Bundes- und Landesstraße Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen darstellen. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A).

Bestehende 110-kV-Freileitung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine überörtliche 110-kV-Freileitung mit zugehörigen Masten für die überörtliche Stromversorgung. Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung ist eine bauliche Nutzung nur bedingt sowie anderweitige Nutzungen nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger (Netze BW) zulässig.

Im betreffenden Freileitungsabschnitt wird eine Erdverkabelung (unterirdische Verlegung der Leitung) notwendig, damit das Zentralklinikum inklusive des geplanten Hubschrauber-Landeplatzes realisiert werden kann. Um die notwendigen Maßnahmen und Dienstbarkeiten vorzubereiten und umsetzen zu können, wurde dies vorab vertraglich zwischen der Netze BW und dem Landratsamt Zollernalbkreis als Veranlasser geregelt. Gegenstand des notwendigen Vertrages ist die Regelung zur Durchführung

der Trassierung und des Genehmigungsverfahrens zu der geplanten Maßnahme „Verkabelung Zollernalb-Kreis-Kliniken, Anlage 0907“. In bereits erfolgter Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen soll die Leitung auf Antrag des Bauherrn im Zuge der Umsetzungsplanung innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch verlegt. Hierzu ist ein Leitungsrecht „Lr“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umsetzung der Erdverkabelung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Die bestehende Freileitung mit beidseitigem jeweils 14,0 m breitem Schutzstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Einziehung der landwirtschaftlichen Wege, ehemals Flst. Nrn. 3829/1 (Teilfläche) und 3840/1

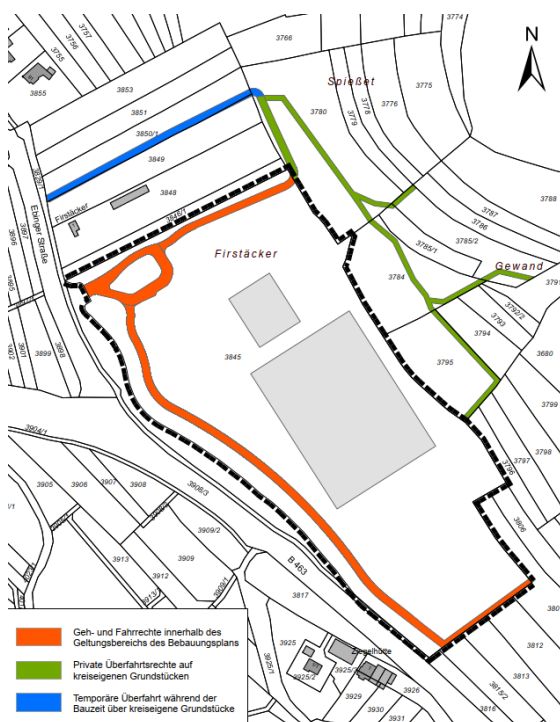
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Wege, welche im Zuge der Planung innerhalb des Geltungsbereiches entwidmet (Einziehung) und neu geordnet werden.

Eine Entwidmung der bestehenden, im zukünftigen Klinikareal verlaufenden landwirtschaftlichen Wege (Grasweg, vormals städtisches Eigentum) erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. § 7 Abs. 5 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) enthält eine Einziehungsfiktion, wenn eine Straße aufgrund eines förmlichen Verfahrens nach anderen gesetzlichen Vorschriften dem öffentlichen Verkehr entzogen wird. Ein solches anderes förmliches Verfahren stellt u.a. das Bebauungsplanverfahren dar. Nach § 7 Abs. 5 StrG wirkt die Einziehung ab dem Zeitpunkt, in dem die landwirtschaftlichen Wege dem öffentlichen Verkehr entzogen sind.

Von der Einziehung betroffen ist die südliche Teilfläche des ehem. Flurstücks Nr. 3829/1 bis auf Höhe der Grundstücksgrenze 3845 und 3846/1. Außerdem soll auch eine Einziehung des ehem. Flurstücks Nr. 3840/1 erfolgen. Durch die Einziehung wird die öffentliche Zweckbestimmung beendet.

Als straßen- bzw. wegerechtliche Einziehungsvoraussetzung muss gewährleistet sein, dass die landwirtschaftlichen Wege für den Verkehr entbehrlich sind. Die Erreichbarkeit der nordöstlichen landwirtschaftlichen Grundstücke zur Bewirtschaftung ist durch die vorliegende Planung auch zukünftig gegeben.

Auf dem Klinikgelände ist entsprechend Ersatz vorgesehen, so dass einzelne landwirtschaftliche Grundstücke nicht vom Wegenetz abgeschnitten werden. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft über das Klinikareal festgesetzt. Im weiteren Verlauf ist die landwirtschaftliche Erschließung über die kreis-/stadeigenen Grundstücke (Flurstücks-Nrn. 3780, 3784 und 3795) gewährleistet.



Einzelhandelskonzeption

Die Stadt Balingen verfügt seit 1989 über eine von dem Gemeinderat beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption, welche 2017 fortgeschrieben und am 23.10.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen wurde.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in der Konzeption festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren Balingens. Es sind lediglich Läden zulässig, die dem Sondergebiet bzw. dem Klinikum dienen. Darüber hinaus sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Baugrund/ Rutschungsfläche

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Opalinuston-Formation. Diese wird im Plangebiet von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen zu Rutschungen.

Das Plangebiet grenzt gemäß Ingenieur-geologischer Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg im Nordosten an eine Hinweisfläche für Rutschungen (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Das Baugelände liegt im Bereich der Opalinuston-Formation, die bekanntermaßen eine erhöhte Rutschungsneigung aufweist. Neben der geologischen Schichtenfolge mit tonigen und wasserempfindlichen Horizonten stellen auch die Hanglage und das Auftreten von Grund- bzw. Schichtenwasser wesentliche Risikofaktoren für die Ausbildung von Rutschungen dar.

Insbesondere die Kombination aus tonigen Schichten, oberflächennahen Verwitterungshorizonten und möglichen Porenwasserdruckerhöhungen führt dazu, dass am Standort grundsätzlich die Gefahr von flachgründigen Rutschungen oder Hangbewegungen besteht.

Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen bestünde die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Hang- und Böschungstabilität, insbesondere im Bereich tiefer Baugrubeneinschnitte.

Mit der bauseits vorgesehenen Hangsicherung wird diesem Sachverhalt jedoch ausdrücklich Rechnung getragen. Die Maßnahme dient zur Erhöhung der Scherfestigkeit des Bodens, verhindert die Ausbildung zusammenhängender Gleitflächen und hat eine statische Sicherung sowohl während der Bauphase als auch im Endzustand zum Ziel.

Zusätzlich trägt das geplante Konzept zur kontrollierten Wasserableitung (Regenrückhaltebecken, kaskadierende Mulden, künstlicher See) dazu bei, eine zusätzliche Durchfeuchtung der tonigen Schichten zu vermeiden und somit die hangseitige Rutschungsgefahr nachhaltig zu reduzieren.

Aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen ist am Standort von einer erhöhten Rutschgefährdung auszugehen. Den Risiken wird mit den vorgesehenen Sicherungs- und Entwässerungsmaßnahmen allerdings angemessen begegnet. Bei fachgerechter Umsetzung erscheint eine standsichere und dauerhaft stabile Ausführung aus ingenieurgeologischer Sicht gewährleistet, wobei die entsprechenden Nachweise, insbesondere zur Hangsicherung über eine Veraumaßnahme, der weiteren Planung vorbehalten bleiben.

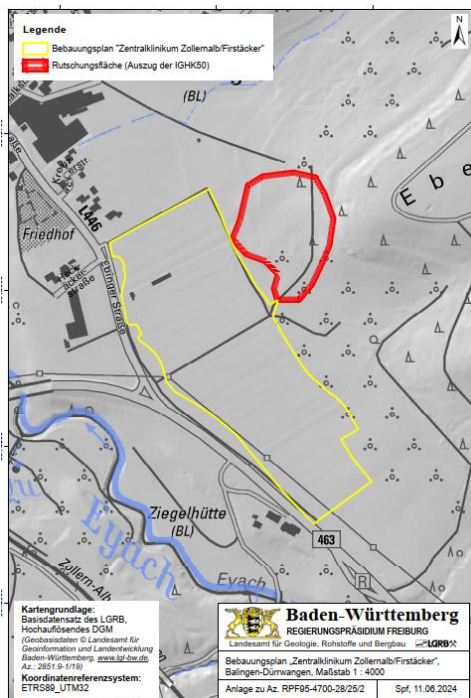


Abbildung 8: Kartenauszug Rutschungsfläche (rot)

Im vorliegenden Baugrundgutachten, welches aufzeigt, dass tonige Schichten im Untergrund sowie auftretendes Schichtenwasser auf eine erhöhte Rutschgefährdung hinweisen, wird empfohlen die Standsicherheit der Böschungen und Hänge bei Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. Aufgrund dessen wurde das Gefährdungspotenzial möglicher Rutschungen und Hangbewegungen im Zuge der Baumaßnahme gutachterlich anhand einer Risikobewertung eingeschätzt und beurteilt (Gutachten: Ingenieurgeologische Risikobewertung zur Rutschgefährdung - BV Neubau Zollernalb Klinikum, GeoTerton, 22. September 2025). Im Ergebnis werden dauerhafte statisch zu bemessende Böschungs- und Hangsicherungen erforderlich. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie (Machbarkeitsuntersuchung Verbauten, Ingenieurbüro für Grundbau Theiss, Hochdorf, Berechnungen 30.03.2025) unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens und der dort dargestellten Schichtverläufe sowie der erdstatischen Kennwerte erstellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Dauerbodenvernagelung vorgesehen. Die gemäß der Machbarkeitsuntersuchung geplante Ausführung einer Dauerbodenvernagelung stellt eine bauaufsichtlich zugelassene Maßnahme zur Sicherung der bis zu 13,5 m hohen Geländesprünge dar.

Eine Vernagelung dient der Erhöhung der Scherfestigkeit des Bodens, verhindert die Ausbildung durchgehender Gleitflächen mit dem Ziel einer dauerhaften Stabilisierung der Böschung. Somit soll das Risiko von Rutschungen und Hangbewegungen sowohl kurz- als auch langfristig wirksam reduziert werden. Die Bodenvernagelung ist als permanente Sicherung ausgelegt und wirkt langfristig gegen langsame Kriechbewegungen oder Belastungen durch Durchfeuchtung.

8 Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine + Jud durchgeführt. Ziel war die Ermittlung und Bewertung der möglichen Schallimmissionen, die vom umliegenden Straßenverkehr (Bundesstraße, Landesstraße) auf das Plangebiet bzw. die geplante Bebauung einwirken. Darüber hinaus wurden die Schallemissionen untersucht, die von der geplanten Bebauung ausgehen und auf die umliegende Bebauung einwirken können.

Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) Zentralklinikum bzw. Parkhaus festgesetzt. Für die geplante Bebauung Zentralklinikum innerhalb des Plangebietes wurde die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes (MI) zugrunde gelegt. Die nächstgelegene benachbarte Bebauung befindet sich innerhalb von Misch- (MI) bzw. Gewerbegebieten (GE).

Zur Beurteilung der Situation wurden für den Verkehrslärm die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) angewendet. Für Gewerbebetriebe bzw. das geplante Klinikum mit allen dazugehörigen Schallimmissionen wurde die TA Lärm herangezogen. Für das Plangebiet gelten demnach folgende Immissionsricht- bzw. Immissionsgrenz- und Schwellenwerte entsprechend eines MI gemäß DIN 18005 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts, gemäß der 16. BImSchV 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts sowie gemäß TA Lärm 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Klinikbetrieb

Die Beurteilungspegel für den Klinikbetrieb wurde nach der TA Lärm ermittelt. Für die nächstgelegene sowie die geplante schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen.

Zu berücksichtigende maßgebliche Schallquellen sind hierbei der Anlieferverkehr (Lkw-Verkehr, Transporter-Verkehr), Verladetätigkeiten, Rettungswagen und Krankentransporte, ein Parkhaus mit Zu- und Abfahrten sowie notwendige technische Einrichtungen (Rückkühlwerke, Zu- und Abluftöffnungen, u. a.).

Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen konzipiert, die in den Schallberechnungen berücksichtigt wurden. Für den Klinikbetrieb werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schließung der Südostfassade sowie eines Teils der Nordostfassade des Parkhauses: geschlossene Wand oder Schallschutzverkleidung (Akustik-Jalousien o. ä.) mit einem Schalldämmmaß RW von mindestens 20 dB
- Begrenzung der Schallabstrahlung der 6 Rückkühlwerke (5.OG) auf einen anlagenbezogenen Schalleistungspegel LWA von jeweils maximal 74 dB(A) nachts (z.B. durch nächtliche Drehzahlabsenkung). Alternativ ist die Errichtung von Schallschutzwänden im Nahbereich der Rückkühler denkbar.
- Begrenzung der Schallabstrahlung des Fortluftauslasses im 5.OG auf einen anlagenbezogenen Schalleistungspegel LWA von maximal 60 dB(A) nachts.

Ergebnis Klinikbetrieb

Die Beurteilungspegel durch den Klinikbetrieb betragen an der umliegenden bestehenden Bebauung bis 42 dB(A) tags und bis 39 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags und nachts eingehalten. Es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An der umliegenden bestehenden Bebauung werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 49 dB(A) tags und bis 42 dB(A) nachts erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (Mischgebiete 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird erfüllt.

Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B463 sowie der Landesstraße L446 (Ebinger Straße).

Durch den umliegenden Straßenverkehr treten im Bereich der geplanten Baugrenzen Beurteilungspegel bis 71 dB(A) tags und bis 63 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden tags bis 11 dB und nachts bis 13 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden ebenfalls überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Insbesondere in den von einer Überschreitung

der Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr betroffenen Bereichen sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.“ ... (Auszug aus dem Schallschutzgutachten S. 36 Kapitel 8).

„Die Orientierungswerte der DIN 180051 werden ohne aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs überschritten. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Die Grenzwerte werden ebenfalls überschritten. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Im südwestlichen Teil der Baugrenzen (entlang des aktiven Schallschutzes) werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr durch die Immissionen des Straßenverkehrs überschritten.

Aktiver Schallschutz

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Bereits im Vorfeld wurden aktive Schallschutzmaßnahmen konzipiert. Zur Minderung der von Westen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird am westlichen Rand des Plangebiets eine kombinierte Lärmschutzwand-Wall-Konstruktion mit einer Gesamthöhe von ca. 8,0 m (4,0 m Wall/ 4,0 m Wand) und einer Länge von ca. 400 m vorgesehen, die in den Schallberechnungen bereits berücksichtigt wurde.

Zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist das Schallschutzbauwerk jedoch nicht ausreichend. Da für eine relevante zusätzliche Minderung der auftretenden Beurteilungspegel eine weitere Erhöhung der Wall-Wand-Kombination erforderlich wäre, wurde auf eine entsprechende Erhöhung verzichtet. Die festgesetzte maximale Gesamthöhe von 8,0 m berücksichtigt die örtlichen topografischen und städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen sowie die Belange der Wirtschaftlichkeit. Es ermöglicht eine effektive Abschirmung bei gleichzeitig angemessener städtebaulicher Einbindung. Ziel dieser Maßnahme ist es, insbesondere die Aufenthalts- und Freizeiteile im westlichen Bereich des Klinikums wirksam vor Lärm zu schützen.

Die Festsetzung, dass die Lärmschutzanlage vor Aufnahme der schutzbedürftigen Nutzungen herzustellen ist, dient der Sicherstellung, dass die erforderliche Lärminderung tatsächlich wirksam wird, bevor eine Nutzung erfolgt.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten und anpassungsfähigen Umsetzung enthält die Festsetzung Ausnahmeregelungen. Die Festsetzung lässt ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der Höhe zu, sofern dies zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte erforderlich ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei sich ändernden Rahmenbedingungen im Zuge der weiteren Planung/ Ausführungsplanung ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann, bei gleichzeitig angemessener städtebaulicher Einbindung.

Vor dem Hintergrund einer perspektivisch möglichen Änderung der Trassenlage der B 463 wird im Bebauungsplan ergänzend geregelt, dass abweichend von der festgesetzten Lage ein Heranrücken der Lärmschutzanlage an die B 463 zugelassen werden kann, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die Lärmschutzwirkung mindestens gleichwertig ist. Diese Flexibilisierung ermöglicht eine Optimierung der Maßnahme im Rahmen der Ausführungsplanung, ohne die grundsätzlichen Schutzziele zu gefährden. In diesem Zusammenhang kann es fachlich sinnvoll sein, aktive Lärmschutzmaßnahmen näher an der Lärmquelle zu realisieren, um eine effektivere Lärminderung zu erzielen.

Bei Änderungen der Ausführungsplanung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche neu zu ermitteln, um die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen dauerhaft zu gewährleisten.

Die für die Lärmschutzanlage festgesetzten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum des Landkreises. Damit ist die Verfügbarkeit der Flächen dauerhaft gesichert und die Umsetzung der Maßnahme grundsätzlich gewährleistet. Die Festsetzung ist vollzugsfähig.

Passiver Schallschutz

Trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahme kann die Einhaltung der in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte nicht für alle Geschosse sämtlicher Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungsplans gewährleistet werden. Daher sind ergänzend zu den aktiven Maßnahme zusätzliche passive bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere an den betroffenen Gebäuden – erforderlich, um einen angemessenen Lärmschutz sicherzustellen.

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs werden ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Baugrenzen liegen maximal im Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109-12 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Dabei sind die Maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes Karte 9 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros HEINE + JUD vom Dezember 2025 zugrunde zu legen. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung (Orientierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin) zu nennen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender (Eigen-) Abschirmung, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie an die Lüftungseinrichtungen reduziert werden.

Wenn sich im Rahmen der Ausführungsplanung Änderungen, beispielsweise in Bezug auf die Länge oder Höhe des geplanten Schallschutzbauwerks ergeben, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche erneut zu ermitteln.

Straßenverkehr - Auswirkungen auf die bestehende Bebauung

„Durch den Quell- und Zielverkehr des geplanten Klinikums entsteht zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden Straßen. Die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten. Die Betrachtung des Verkehrslärms fällt im vorliegenden Fall nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Aus den dargestellten Pegeln lässt sich kein direkter Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten.“

Grundlage für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren sind die ermittelten Pegeldifferenzen, die sich beim direkten Vergleich der beiden akustischen Situationen „Prognose-Nullfall“ und „Prognose-Planfall“ ergeben. Der „Prognose-Nullfall“ beinhaltet die aktuell bestehende Bebauung und den Straßenverkehr mit den Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2040. Der „Prognose-Planfall“ enthält zusätzlich den Mehrverkehr durch das Klinikum auf den bestehenden Straßen.“ (Auszug aus dem Gutachten Kapitel 9, S.41)

„Durch den zusätzlichen Verkehr im öffentlichen Straßenraum ergeben sich an der Bestandsbebauung Pegelzunahmen bis 0,6 dB tags und 0,3 dB nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden weitestgehend überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden mit Ausnahme des Gebäudes Ziegelhütte 1 eingehalten.“ (Auszug aus dem Gutachten Kapitel 9, S.42)

„Der Berliner Leitfaden führt hierzu folgendes aus: „Je höher die planbedingte Pegelzunahme und das Nullfall-Pegelniveau und je sensibler die tatsächliche Nutzung außerhalb des Plangebietes, desto höher ist das Abwägungserfordernis. So kann etwa auch eine geringfügige Pegelerhöhung unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte [...] ein höheres Abwägungserfordernis bedingen.“

Gemäß Berliner Leitfaden handelt es sich im vorliegenden Fall um eine gewichtige Pegelzunahme, die ein hohes Abwägungserfordernis zur Folge hat. Es gilt, Planungsalternativen sowie geeignete planinterne und, falls möglich, planexterne Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. An dem direkt an der Bundesstraße gelegenen Gebäude Ziegelhütte 1 werden darüber hinaus die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten. Dies hat ein besonderes Abwägungserfordernis zur Folge. Es ist eine dringende Prüfung von Planungsalternativen sowie planinternen und planexternen Schallschutzmaßnahmen für betroffene Nutzungen erforderlich. Hierzu zählen beispielsweise aktive Schallschutzmaßnahmen oder passive Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden analog 24. BImSchV. Aus den ermittelten Pegeln lässt sich jedoch kein direkter Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten.“ (Auszug aus dem Gutachten Kapitel 9, S.43)

Abwägung der schalltechnischen Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das geplante Zentralklinikum wurden die durch das Vorhaben verursachten Verkehrslärmwirkungen gutachterlich untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich durch den planbedingten Mehrverkehr Pegelzunahmen von bis zu 0,6 dB(A) tags und 0,3 dB(A) nachts an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung ergeben.

Die prognostizierten Zusatzbelastungen sind als gering einzustufen und liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass im Bestand bereits eine hohe Vorbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundes- und Landesstraße besteht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Bestand bereits weitgehend überschritten und bleiben auch künftig überschritten.

Unabhängig von der geringen planbedingten Pegelzunahme ergibt sich somit aufgrund des hohen Ausgangsniveaus ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Dies entspricht auch den Vorgaben einschlägiger fachlicher Leitfäden, wonach bei hohen Vorbelastungen auch geringe Zusatzbelastungen abwägungsrelevant sein können.

Besondere Bedeutung kommt dem Gebäude Ziegelhütte 1 zu, an dem die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts bereits heute überschritten werden. Durch die Ansiedlung des Klinikums liegt die prognostizierte Pegelerhöhung bei 0,1 dB. Gemäß einschlägiger fachlicher Leitfaden (Berliner Leitfaden) handelt es sich im vorliegenden Fall um eine gewichtige Pegelzunahme, die ein gesteigertes Abwägungserfordernis im Hinblick auf die Zumutbarkeit der planbedingten Auswirkungen zur Folge hat. Aus den ermittelten Pegeln lässt sich jedoch kein direkter Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten.

Die Stadt Balingen hat im Rahmen der Abwägung mögliche Planungsalternativen geprüft. Hierzu zählten insbesondere Varianten der verkehrlichen Erschließung. Diese wurden unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen an ein leistungsfähiges Zentralklinikum, insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit für Rettungsdienste, der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der medizinischen Betriebsabläufe, bewertet. Gerade Bundesstraße dienen dem überregionalen Verkehr und der großräumigen Erschließung. Die gute Erreichbarkeit des Zentralklinikums über die Bundesstraße B 463 mit Anbindung über die Ebinger Straße (Landesstraße) ist verkehrlich aufgrund der zentralen Bedeutung und Versorgungsfunktion im Zollernalbkreis von öffentlichem Interesse.

Aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der topografischen Situation (Hanglage) sowie der unmittelbaren Lage des Plangebiets entlang der bestehenden Bundesstraße, bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten für alternative Erschließungslösungen. Eine verkehrliche Anbindung an anderer Stelle würde erhebliche Eingriffe in die Topografie erfordern, zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen und wäre mit deutlich höheren Umweltwirkungen verbunden.

Zugleich ist für den Betrieb eines Zentralklinikums eine leistungsfähige und unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebundene Erschließung zwingend erforderlich, insbesondere zur Sicherstellung kurzer und verlässlicher Anfahrtszeiten für Rettungsdienste sowie zur Bewältigung des zu

erwartenden Verkehrsaufkommens. Diese funktionalen Anforderungen können im vorliegenden Fall nur durch eine Anbindung an die bereits bestehende Bundes- sowie Landesstraße erfüllt werden.

Im Ergebnis haben sich daher keine zumutbaren und gleich geeigneten Planungsalternativen ergeben, die mit geringeren Auswirkungen auf die schalltechnische Situation verbunden wären. Zudem liegt eine geringfügige prognostizierte Pegelerhöhung von 0,1 dB am betreffenden Immissionsort vor.

Das geplante Zentralklinikum dient der langfristigen Sicherstellung einer leistungsfähigen stationären Gesundheitsversorgung für die Region und stellt ein Vorhaben von herausragender öffentlicher Bedeutung dar. Es bündelt medizinische Kapazitäten, verbessert die Notfallversorgung und gewährleistet eine wirtschaftlich tragfähige Krankenhausstruktur. Diese Belange haben im Rahmen der Abwägung ein erhebliches Gewicht.

Im Ergebnis kommt die Stadt Balingen als Plangeber zu dem Schluss, dass die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Lärmauswirkungen aufgrund des rechnerisch ermittelten, zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße B463 durch das Zentralklinikum trotz der bestehenden hohen Vorbelastung und der teilweise überschrittenen Richtwerte im konkreten Fall hingenommen werden können. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die nur geringfügige planbedingte Zusatzbelastung, das Fehlen geeigneter Alternativen sowie die herausragende Bedeutung des Vorhabens für die öffentliche Daseinsvorsorge.

Die Belange des Lärmschutzes werden somit angemessen berücksichtigt und in einen gerechten Ausgleich mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen gebracht.

Darüber hinaus wäre im Zuge des künftig geplanten Aus- bzw. Umbaus der Bundesstraße zu prüfen, inwieweit für besonders betroffene Bestandsgebäude ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 24. BImSchV umgesetzt werden können. Der Träger der Straßenbaulast für die Bundesstraße B 463 ist der Bund. Ein gesetzlicher Rechtsanspruch auf Lärmschutz besteht, wenn die Bundesstraße neu gebaut oder wesentlich geändert wird.

Flugverkehr

Der Bebauungsplan eröffnet die bauplanungsrechtliche und grundsätzliche Möglichkeit zur Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes im Bereich des Klinikgeländes.

Eine standort- und betriebsbezogene immissionsschutzfachliche Bewertung des geplanten Hubschrauberlandeplatzes erfolgt im Rahmen eines eigenständigen luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. In diesem Verfahren sind die einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen unter Beteiligung der zuständigen Behörden umfassend zu prüfen und einzuhalten.

Die Betriebsgenehmigung erfolgt durch das Luftfahrtbundesamt. Die Auswirkungen sind gutachterlich im Antrag nachzuweisen.

Der Hubschrauber-Dachlandeplatz für medizinisch bedingte An- und Abflüge soll im nordwestlichen Bereich auf der Ebene 8 angeordnet werden. Mit flugbetriebsbedingten Geräuschimmissionen ist zu rechnen. Nach § 6 Luftverkehrsgesetz dürfen Flugplätze nur mit Genehmigung angelegt und betrieben werden. Eine Einzelfallbetrachtung erfolgt im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens durch ein entsprechendes Gutachten.

Auch die Auswirkungen auf die Landwirtschaft bzw. Tierhaltung werden in diesem Zusammenhang untersucht werden. Die Zumutbarkeitsschwelle (Art. 14 GG) ist nicht überschritten, da bereits aufgrund der Lage des Hubschrauberlandeplatzes und den Voruntersuchungen nicht von massiven Einschränkungen ausgegangen werden muss. Ein Ausgleich richtet sich ggf. nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Sollten sich aus dem dem Gutachten zum Hubschrauberbetrieb bzw. der Genehmigung nach § 6 Luftverkehrsgesetz erweiterte Anforderungen an den passiven Lärmschutz ergeben, so ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt in verkehrlich exponierter Lage direkt an der Bundesstraße B 463 sowie der Landesstraße L 446 und ist über diese sowohl an das innerstädtische als auch an das überörtliche Hauptverkehrsnetz gut angebunden. Derzeit erfolgt die Erschließung der Flächen über die Ebinger Straße sowie von dieser aus über einen parallel verlaufenden teils asphaltierten Weg und einen Feldweg.

Im Zuge der Entwicklung des Klinikstandorts sind Anpassungen der bestehenden Straßen erforderlich. Die äußere Erschließung des Gebiets soll weiterhin über die B 463 und die L 446 (Ebinger Straße) erfolgen. Hierzu ist südlich der bestehenden Baumschule ein Kreisverkehr geplant. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt in einem separaten Bebauungsplanverfahren „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd (Erschließung Zentralklinikum/ Heckäcker)“.

Darüber hinaus ist perspektivisch eine Anpassung der B 463 im Knotenpunktbereich zur L 446 sowie ein Ersatzneubau der Brücke über die Eyach bei Balingen-Dürrwangen z.B. im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens (Zuständigkeit Regierungspräsidium Tübingen) vorgesehen. Ziel der Stadt Balingen und des Landkreises Zollernalb ist ein kreuzungsfreier Ausbau zur Erhöhung der Verkehrsqualität sowie zur Verbesserung der Anbindung des Klinikareals. Die vorliegende Bebauungsplanung berücksichtigt hierbei einen entsprechenden künftigen Flächenbedarf und rückt mit dem Geltungsbereich von der bestehenden Bundesstraße ab.

Im südwestlichen Bereich (entlang der Bundesstraße) wurde der Geltungsbereich an die unverbindliche Straßenvorplanung zum Ausbau des Knotens B463/L446 angepasst. Ein kreuzungsfreier Ausbau mit sog. Holländischen Rampen, wie sie Kreis, Stadt und Ortschaftsrat Frommern mit Nachdruck fordern, ist somit möglich. Da es sich um eine Bundesstraße handelt, liegt die Planung und Entscheidung für Maßnahmen an der Bundesstraße B 463 in der Zuständigkeit des Regierungspräsidium Tübingen (Planfeststellungsverfahren) bzw. letztlich beim Bund. Für die Erschließung des Klinikums ist ein Ausbau zunächst nicht zwingend erforderlich, wenngleich vorteilhaft.

Ein Verkehrsgutachten mit –prognose liegt vor. Durch den Klinikbetrieb muss mit einer Verkehrszunahme (Ziel- und Quellverkehr) von ca. 4.500 Fahrten pro Tag gerechnet werden. Die Ebinger Straße weist derzeit eine Querschnittsbelastung von 3.800 Fahrzeugen/Tag auf (Stand 2020 ohne Klinikum). Mit Klinikum beträgt die rechnerische Querschnittsbelastung im Jahr 2035 ca. 5.600 Fahrzeugen/Tag (ohne Anschluss Hurdnagelstraße). Die gutachterliche Bewertung hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm wird derzeit erstellt. Mit maßgeblichen Verkehrslärmzunahmen im Bereich der Ebinger Straße ist nicht zu rechnen.

Die Anbindung des Klinikareals erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die vom geplanten Kreisverkehr abzweigt. Von dort wird das künftige Parkhaus direkt erschlossen, die innere Erschließung des Klinikcampus erfolgt über ein hierarchisch gegliedertes Netz interner Straßen und Wege.

Mit dem Neubau des Klinikums entfällt ein bisher vorhandener Feldweg, der landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Nordosten erschlossen hat. Zur Sicherung der Erreichbarkeit dieser Flächen wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht über die private Erschließungsstraße entlang der nördlichen und nordöstlichen Sondergebietsflächen festgesetzt. Weitere angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht direkt an das Plangebiet angebunden sind, bleiben über bestehende, im Grundbuch gesicherte Dienstbarkeiten (Servituten) erschlossen. Die Flächen entlang der Wegeverbindung befinden sich im Eigentum des Landkreises.

Derzeit besteht noch keine direkte Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist jedoch die Einrichtung von Bushaltestellen vorgesehen, um das Areal künftig innerstädtisch und überörtlich an den ÖPNV anzubinden. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist eine Bushaltestelle mit Wendeanlage vorgesehen.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Plangebiet bislang nicht vor und werden im Zuge der Erschließung neu verlegt und an das bestehende Infrastrukturnetz angeschlossen. Zur Niederschlagsentwässerung wird auf die Ausführungen in Ziffer 4 verwiesen. Es verlaufen zudem Telekommunikationslinien parallel zum Geltungsbereich. Ferner verläuft westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der Ebinger Straße eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln. Die bestehenden Leitungen sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

10 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

10.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Das Zentralklinikum Zollernalb entsteht als moderner Gesundheitscampus und verfolgt ein klares, funktional wie gestalterisches Architekturkonzept. Der Entwurf verbindet städtebauliche Einbindung, Orientierung am menschlichen Maßstab sowie Nachhaltigkeit und Aufenthaltsqualität zu einem harmonischen Gesamtbild (s. *Abbildung 95*).

Hierbei sind mehrere Bausteine innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der Hauptbaukörper gliedert sich in einen zweigeschossigen Sockelbau, der als funktionale Basis dient, und zwei darüber liegende, dreigeschossige Pflegebaukörper (mit ca. 500 Planbetten) aufweist. Diese vertikale Staffelung schafft eine differenzierte Gebäudestruktur, die sowohl funktionale Trennung als auch städtebauliche Klarheit bietet. Die Einbettung in die vorhandene Topografie ist maßgeblicher Bestandteil des architektonischen Konzepts. Der Baukörper folgt dem natürlichen Gelände, wodurch insbesondere die Südwestseite zurückhaltend und niedrig erscheint, während sich das Gebäude nach Nordosten hin öffnet.

Die nahezu quadratischen Pflegebauten der Obergeschosse umschließen ein begrüntes Atrium und sind über einem zurückgesetzten, massiveren Sockel angeordnet. Durch ihre Positionierung und die architektonische Gliederung entstehen differenzierte, qualitätsvolle Freiräume und Dachlandschaften mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Anordnung der Baukörper ermöglicht abwechslungsreiche Blickbeziehungen und weitläufige Ausblicke sowie eine klare Verzahnung von Innen- und Außenraum.

Die horizontale Gliederung der Funktionen – vom Erdgeschoss mit Notaufnahme und Aufnahmebereich, über den 1. Stock mit OP-Zentrum, bis hin zu den darüber liegenden Pflegegeschossen und Verwaltungen (2. bis 4. OG) – folgt dem Prinzip der kurzen Wege und trägt zur Effizienz und Klarheit im Betriebsablauf bei. Auf dem Dach des Hauptbaukörpers ist neben notwendigen Technikgeschossen der Hubschrauberlandeplatz vorgesehen.

Nördlich des Hauptklinikkomplexes ist das Gesundheitszentrum verortet. Auf vier Geschossen sind hier das MVZ mit Praxen, Ausbildungsstätten, eine Tagesklinik sowie Verwaltung und Technik untergebracht.

In direkter Nähe der Zufahrt nördlich des Hauptgebäudekomplexes ist ein klinikeigenes Parkhaus vorgesehen. Mit ca. 500 Stellplätzen wird hier auf mehreren Etagen der ruhende Verkehr untergebracht. Offene Stellplätze sind nur parallel des Gesundheitszentrums angeordnet.

Künftige Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes sind im südlichen Plangebiet offen gehalten. Hier befindet sich auch der Wirtschaftshof mit Anlieferung, welcher randlich parallel zum Lärmschutz über eine interne Erschließungsstraße angedient wird. Die Zufahrt zur Notaufnahme/ Rettungsdienststelle erfolgt ebenfalls randlich über eine nördliche Erschließungsstraße direkt am Parkhaus vorbei. Die inneren Freiräume und Aufenthaltsflächen sind somit weitestgehend vom Verkehr freigehalten.

Der Außenraum ist integraler Bestandteil des Entwurfs sowie der Entwässerungsplanung: mit großzügigen Grünflächen, Rückzugsorten und einem gestalterisch durchdachten Landschaftskonzept wird ein heilsames Umfeld geschaffen, das Genesung unterstützt und Orientierung bietet. Die zentrale Grünfläche im Nordwesten ist hierbei Patientenpark und Retentionsfläche mit See zugleich. Alle weiteren unbebauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen erfüllen hierbei ebenfalls eine zusammenhängende Retentionsfunktion, welche in die zentrale Grünfläche entwässern.

Insgesamt steht das architektonische Konzept des Zentralklinikums für eine moderne, patientenorientierte Gesundheitsarchitektur, die Funktionalität, Regionalität und Aufenthaltsqualität in einem integrativen, nachhaltigen Bau vereint.

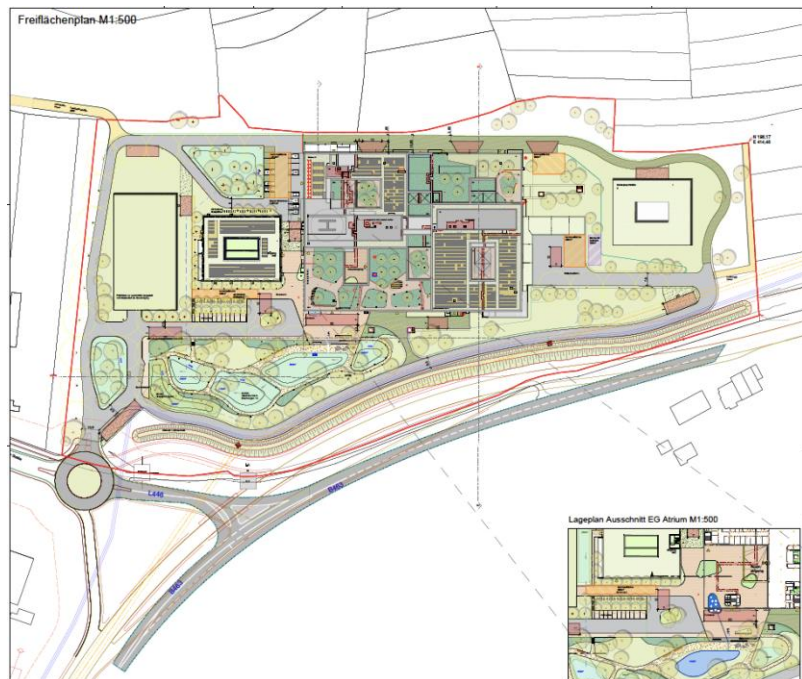


Abbildung 95: überarbeiteter Entwurf
Nickl & Partner Architekten AG, Berlin
mit Planstatt Senner GmbH,
Überlingen (Stand: 08/25)

10.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden differenziert sonstige Sondergebietsflächen „Klinikgebiet“ festgesetzt. Das Sondergebiet ist unterteilt in SO1 mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet „Zentralklinikum“ und SO2 Klinikgebiet „Parkhaus“. Es besteht ein hohes Interesse der Allgemeinheit, die Belange des Gesundheitsschutzes und der Gesundheitsvorsorge als einen wesentlichen Teil der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im bestmöglichen Umfang zu gewährleisten. Es ist die Ansiedlung der Klinikgebäude mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen vorgesehen. Des Weiteren soll die Möglichkeit bestehen, einen Hubschrauberlandeplatz auf dem Hauptgebäude der Klinik im Bereich des Sondergebietes SO1 zu errichten. Für die Gebietsversorgung des Klinikbereiches sind gebietstypische Einrichtungen (Café, Bistro, aber auch Dienstleistungen wie bspw. Frisör u.a.) zulässig. Zusätzlich, für eine umfangreiche medizinische Versorgung sind neben den Klinikgebäuden auch medizinische Einrichtungen wie z.B. Ärztehäuser, Bildungseinrichtungen u.a. zugelassen.

Im SO2 soll ein klinikbezogenes Parkhaus untergebracht werden. Der ruhende Verkehr soll hier in direkter Nähe zur Hupterschließung des Klinikareals „abgefangen“ werden, um internes Verkehrsaufkommen innerhalb des Sondergebietes zu vermeiden.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption bestimmt und gleichzeitig die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das gesamte sonstige Sondergebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgelegt. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht. Die Festsetzung bleibt damit unter der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze des Orientierungswertes für sonstige Sondergebiete. Es wird eine adäquate Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht und gleichzeitig ein angemessener Freiflächenanteil für Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von dezentralen und zentralen Regenentwässerungsanlagen auf den Grundstücken gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

Bei dem Klinikneubau können die jeweiligen Geschosshöhen, je nach Nutzungszweck des jeweiligen Geschosses oder Teile eines Geschosses sehr unterschiedlich sein, sodass für die Sonstigen Sondergebiete (SO) auf die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen verzichtet wird und ausschließlich differenzierte Festsetzungen zu der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen werden. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen entsprechen der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen sowie der damit verbundenen Dichte ist aus städtebaulichen Ansätzen und zur bestmöglichen Ausnutzung der Fläche des Plangebietes erwünscht. Sie sind so gefasst, dass ein gewisser Spielraum für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und zur Fixierung einer verlässlichen Gebäudehöhe wird die Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NormalNull festgesetzt. Die Festlegung der HbA orientiert sich an der im städtebaulichen Konzept angedachten EFH von 593.5 m.ü.NN.

Für das SO2 mit der Verortung des Parkhauses wird eine HbA von 608.5 m.ü.NN dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 15,0 m.

Im SO1 sind die Höhen der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt. Hier staffeln sich die maximalen Gebäudehöhen zwischen 10,0m (HbA 603.5), 15,0m (HbA 608.5), 20,0m (HbA 613.5) und 26,5m (HbA 620.0). Überschreitungen der HbA sind prozentual allein innerhalb der Baufläche mit Höhenfestsetzung HbA 620.0 zulässig, da hier nach städtebaulicher Konzeption der Hubschrauberlandeplatz sowie notwendige Treppenhäuser und Technikgeschosse über die festgesetzten Höhenbegrenzungen notwendig werden. Innerhalb dieser Höhenfestsetzungen kann die städtebauliche Konzeption umgesetzt werden.

Im Bebauungsplan werden keine Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung einer GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet.

10.4 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Mit den Baugrenzen wird hierbei an schmalster Stelle mit 13,0 m ausreichend Abstand zur nördlich benachbarten Baumschule gehalten und von dieser abgerückt.

Im Plangebiet ist die Bauweise entsprechend der städtebaulichen Konzeption als abweichende Bauweise festgelegt. Über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in Form der offenen Bauweise, sind Gebäudelängen entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung realisierbar.

10.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Sicherung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Straßenbildes werden Nebenanlagen (als Gebäude im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO) nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Müll- sowie notwendige Fahrradabstellanlagen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies ermöglicht eine adäquate und flexible Nutzung des Grundstückes v.a. im Hinblick auf ebenerdig zugängliche Fahrradabstellanlagen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Sicherung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Straßenbildes werden Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

Die Stellplätze werden im SO2 innerhalb des Parkhauses direkt am Eingang zum Klinikum untergebracht.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der privaten Grünflächen und Maßnahmenflächen zulässig. Innerhalb des Plangebietes wird die Unterbringung von u. a. Kurzzeitparkern, Rettungsfahrzeugen notwendig. Ihre Verortung soll flexibel entsprechend ihrer Notwendigkeiten und Nutzungen innerhalb des Klinikareals erfolgen.

10.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbot, Beschränkungen

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der direkt angrenzenden Bundesstraße B463 und Landesstraße L446. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem übergeordneten Planungsrecht (Straßenbaurecht) und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Sichtfelder

Der Verkehrssicherheit geschuldet, sind an der Einmündung in den geplanten Kreisverkehr, dessen Planung noch nicht finalisiert feststeht und in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren gesichert wird, entsprechend Sichtfelder nach RAL 2012 festzulegen.

10.7 Verkehrsflächen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Es wird eine adäquate Erschließung der weiteren inneren Strukturen des Klinikums sowie eine adäquate Anbindung des Klinikareals an das bestehende Straßensystem hergestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Bundesstraße sind in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Diese Beschränkung dient der Verkehrssicherheit sowie dem Schutz der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßennetzes. Die unmittelbare Anbindung von Grundstücken an die Bundesstraße würde zu zusätzlichen Ein- und Ausfahrtvorgängen führen, welche den Verkehrsfluss beeinträchtigen und das Unfallrisiko erhöhen könnten. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist daher vorgesehen, die Erschließung der betroffenen Grundstücke ausschließlich über das innere Erschließungsnetz des Plangebiets ausgehend vom geplanten Kreisverkehr sicherzustellen. Durch diese Regelung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und gleichzeitig den Anforderungen an die Verkehrssicherheit sowie den Vorgaben der Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörden Rechnung getragen.

10.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan wird innerhalb der privaten Verkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht (GrFr1) zugunsten der Stadt Balingen sowie der Allgemeinheit festgesetzt. Ziel ist es, die jederzeitige Zugänglichkeit, Durchlässigkeit und Erschließung des Bereichs auf für die Zukunft zu gewährleisten.

Im Zuge der Errichtung des Klinikums entfällt ein bislang bestehender Feldweg, der der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Nordosten, Osten und Südosten diente. Zur Sicherung der weiterhin erforderlichen Erreichbarkeit dieser Flächen wird im Bebauungsplan zugunsten der betroffenen Anlieger ein Geh- und Fahrrecht „GrFr2“ festgesetzt, das an die private Erschließungsstraße angebunden ist. Das Geh- und Fahrrecht ist mit einer Mindestbreite von 4,0 m soll eine ordnungsgemäße Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen gewährleisten.

Innerhalb der südlich festgesetzten GrFr2- Fläche im Pflanzgebot Pfg1 ist eine lagebezogene Verschiebung des Geh- und Fahrrechts zulässig, sofern hierdurch die Funktion der Wegeverbindung nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist das festgesetzte Pflanzgebot Pfg1 zu beachten, welches insbesondere die Ausführung der Wegeverbindung als unbefestigten Wiesenweg vorgibt.

Weitere angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht direkt an das Plangebiet angebunden sind, bleiben über bestehende, im Grundbuch gesicherte privat-rechtliche Dienstbarkeiten (Servituten) und Überfahrtsrechte erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine überörtliche 110-kV-Freileitung mit Masten für die überörtliche Stromversorgung. In Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen soll die Leitung im Zuge der Umsetzungsplanung innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch verlegt werden. Hierzu ist ein Leitungsrecht „Lr“ im Bebauungsplan belastet (siehe Ziff. 7 Bestehende 110-kV-Freileitung).

10.9 Private Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen dienen der Durchgrünung und Eingrünung des Klinikareals. Die vor dem Haupteingangsbereich der Klinik ausgewiesene öffentliche Grünfläche PG1 soll hierbei entsprechend der städtebaulichen Konzeption, in ihrer Funktion als Retentionsfläche naturnah gestaltet und zu einem zentralen Erholungsraum des Klinikareals entwickelt werden. Zu diesem Zweck ist die Grünfläche durch eine landschaftsgerechte, lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen sowie durch Anlage von Fußgängerwegen und mehreren Retentionsmulden parkartig zu gestalten. Eine ausreichende Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten ist zu gewährleisten. Um der im Planungskonzept vorgesehenen Retentionsfunktion der Fläche nicht entgegenzuwirken, werden die Fußgängerwege mit einer wassergebundenen Wegedecke hergestellt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen PG2 dienen der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Klinikareals sowie der Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft. Insbesondere erfüllen sie wichtige Aufgaben der Eingrünung und Abschirmung. Zum einen tragen sie zur räumlichen Trennung und visuellen Abschirmung gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück einer bestehenden Baumschule bei, wodurch mögliche Nutzungskonflikte minimiert und das Erscheinungsbild der Gebietskante aufgewertet wird. Zum anderen fungieren die Grünflächen als Pufferzone zu den umliegenden stark befahrenen Straßen und zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. In diesen Bereichen übernehmen die Grünflächen eine wichtige Funktion als gestalterischer und ökologischer Übergangsbereich zwischen dem Klinikareal und dem umgebenden Verkehrs- bzw. Landschaftsraum. Darüber hinaus leisten die Flächen in Verbindung mit den Pflanzgeboten einen Beitrag zur Minderung der Immissionsbelastung (insbesondere durch Verkehrslärm und Feinstaub) sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Durch die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern wird nicht nur eine wirksame visuelle Abschirmung erzielt, sondern auch die Aufenthaltsqualität im Klinikbereich erhöht. Die privaten Grünflächen PG2 stellen somit ein wesentliches Element der städtebaulichen Einbindung und Umweltvorsorge im Rahmen der Gesamtplanung dar.

10.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die festgesetzte Fläche (PG1) ist Bestandteil der Gebietsentwässerung und wird somit im Bebauungsplan gesichert. Zusammen mit den Pflanzgebotsflächen Pfg2 wird eine ökologisch verträgliche Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet mit einem naturnahen Rückhaltesystem vorgesehen. Siehe hierzu Ausführungen unter Ziff. 4 Regenwasserkonzept.

10.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen dem Schutz der Natur und Landschaft sowie der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung.

Dachbegrünung: Die flächige Begrünung der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Dachbegrünung ist somit ein wichtiger Baustein der Regenwasserkonzeption. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Wege, Zufahrten, Terrassen, Plätze, Stellplätze, Feuerwehzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und sonstige Funktionsflächen sind auf das für die Funktionserfüllung notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit offenporigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen und funktionalen Gründen versiegelt werden müssen. Dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit gering wie möglich gehalten.

10.12 Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung. Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Plangebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen.

Pflanzgebot Pfg 1

Das flächige Pflanzgebot Pfg1 dient der randlichen sowie quartiersinneren Gebietseingrünung Richtung Norden zur benachbarten Baumschule sowie südlich zur offenen Landschaft und mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Pflanzungen wird zudem ein freiraumgestalterischer fließender und begrünter Übergang von den südlich offenen landwirtschaftlichen Flächen und den nördlichen Bepflanzungen der Baumschule hin zum Klinikareal geschaffen.

Innerhalb der südlich gelegenen, mit einem Pflanzgebot (Pfg 1) belegten Fläche wird zur Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Geh- und Fahrrecht (GrFr 2) mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Die innerhalb der Pflanzgebotsfläche liegende Teilfläche des Geh- und Fahrrechts ist als dauerhaft unbefestigte Wiesenfläche herzustellen und zu unterhalten. Diese Ausgestaltung ist für die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung ausreichend und entspricht der bisherigen Nutzungssituation. Zugleich wird hierdurch eine Beeinträchtigung der ökologischen und gestalterischen Funktion des Pflanzgebots minimiert. Insbesondere trägt die unbefestigte Ausführung zur Sicherung des landschaftsbildprägenden „grünen Charakters“ der randlichen Eingrünung bei.

Pflanzgebot Pfg 2

Die im Umfeld des zentralen Klinikgebäudekomplexes liegenden unbebauten Flächen Pfg2, die weder für bauliche Nutzungen noch für verkehrliche Erschließungszwecke benötigt werden, übernehmen im Rahmen des Entwässerungskonzepts eine wichtige Funktion als Retentionsräume. Diese Flächen sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung mit Retentionsmulden auszustatten, um eine kontrollierte Regenwasserrückhaltung und -versickerung zu gewährleisten. Zugleich sollen sie in gestalterischer Anlehnung an die geplante Parkanlage landschaftlich integriert und ökologisch aufgewertet werden. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft. Es sichert zusammen mit dem allgemeinen Pflanzgebot zu Baumpflanzungen eine grünordnerische Gliederung und Mindestdurchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches.

Pflanzgebot Pfg 3a/b

Zur städtebaulichen Integration sowie zur landschaftlichen Einbindung der lärmschutztechnischen Anlagen werden die Flächen des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand in den Pflanzgebotsflächen Pfg 3a (innenliegende Seite) und Pfg 3b (außenliegende Seite) landschaftsgerecht begrünt und dauerhaft unterhalten.

Die mit Pfg 3a festgesetzte Fläche dient der Begrünung des Lärmschutzwalls auf der dem Plangebiet zugewandten Innenseite der Lärmschutzwand. Hier ist über die gesamte Länge der Pflanzfläche eine Sichtschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen, um eine optische Abschirmung, ökologische Aufwertung und strukturierende Wirkung zu erzielen. Entsprechendes gilt für

die mit Pfg 3b ausgewiesene Fläche auf der außenseitigen Böschung des Lärmschutzwalls. Auch hier ist eine durchgehende Bepflanzung mit einer Sichtschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern in gleicher Pflanzqualität vorzusehen. Die Pflanzung von Einzelbäumen ist in diesem Bereich aus funktionalen Gründen (z. B. Standsicherheit, Pflegeaufwand, Wirkung des Lärmschutzes, sowie der Nähe zur Bundes- und Landesstraße) ausgeschlossen.

Die Begrünung der Lärmschutzanlagen trägt sowohl zur ökologischen Aufwertung als auch zur landschaftlichen Einbindung und zur städtebaulichen Qualität des Gesamtvorhabens bei. Darüber hinaus unterstützt sie die Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahmen durch zusätzliche visuelle Abschirmung.

Pflanzgebot Pfg 4

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie Gehölzstrukturen auf den Grundstücken, dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Struktureichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt somit die Einbindung der Gebäudeplanung in die umliegende Siedlungs- und Landschaftsstruktur und somit in das Ortsbild. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Fassadenbegrünung

Zur Förderung eines gesunden Stadtklimas, zur Verbesserung der ökologischen Qualität und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet wird die Begrünung von Gebäudefassaden als städtebauliches Ziel im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Fassadenbegrünungen tragen in mehrfacher Hinsicht zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Sie verbessern das Mikroklima durch die Reduzierung von Hitzeinseln, wirken temperatenausgleichend und leisten einen Beitrag zur Luftreinigung durch die Bindung von Feinstaub und Kohlendioxid. Darüber hinaus fördern sie die Biodiversität im urbanen Raum und dienen als Lebensraum für Insekten und Vögel. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung des Quartiers bei und unterstützt klimaresiliente Stadtstrukturen.

Auch aus gestalterischer und psychologischer Sicht ist die Fassadenbegrünung von hoher Relevanz: Sie verbessert das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, trägt zur Identitätsbildung im Stadtbild bei und kann durch den positiven Einfluss auf das Wohlbefinden der Nutzer insbesondere bei öffentlichen oder gesundheitsbezogenen Einrichtungen (z. B. Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen) zur Aufenthaltsqualität beitragen.

Die Festsetzung orientiert sich an den Zielen der Klimaanpassung, der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie der Förderung einer gesundheitsfördernden gebauten Umwelt gemäß den Vorgaben der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

10.13 Schutz für schädlichen Umwelteinwirkungen

Aktiver und passiver Schallschutz siehe unter Ziff. 8.

11 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Die Dachformen und Dachneigungen sind innerhalb des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption als Flachdach bis 8° Dachneigung festgesetzt. Aus städtebaulich, klimaschützenden und ökologischen Belangen sind Flachdächer mit entsprechender Begrünung auszuführen. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem Regenwasserkonzept.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmitelbar in der Umwelt an.

Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen können in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe den individuellen Bedürfnissen der Bauherren angemessen Rechnung getragen werden.

Zur Wahrung eines geordneten und zurückhaltenden Erscheinungsbildes des Plangebiets sowie zur Vermeidung einer visuellen Überfrachtung sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Diese Regelung dient der gestalterischen Qualität des Gebietes und der Integration der baulichen Anlagen in das städtebauliche Umfeld. Durch die Beschränkung auf ortsgebundene Werbung wird eine übermäßige werbliche Prägung des öffentlichen Raumes vermieden und gleichzeitig eine klare Orientierung für Besucher ermöglicht. Zudem wird dadurch dem Grundsatz der Funktionalität und Lesbarkeit im öffentlichen Raum Rechnung getragen. Darüber hinaus trägt die Regelung zur Reduzierung potenzieller Nutzungskonflikte und zur Vermeidung verkehrlicher Ablenkungen bei, insbesondere im Umfeld sensibler Nutzungen wie z. B. eines Klinikstandorts.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen v. a. auch gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren, werden wechselnde, dynamische Werbeanlagen und Booster ausgeschlossen. Dabei sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundes- und Landesstraße nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundes- und Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zulässig. Das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde ist im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

Um ein attraktives Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern und einen fließenden Übergang zu öffentlichen und privaten Freiflächen hin zu gewährleisten sowie auch Durchlässigkeiten durch das Quartier entsprechend des städtebaulichen Entwurfes zu ermöglichen, sind Einfriedungen (EF) in ihrer Höhe reglementiert.

12 Natur- und Umweltschutz

12.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 2 Abs.4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Die Ergebnisse sind im beigefügten Umweltbericht dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechenden Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

12.2 Belange des Artenschutzes

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Bebauungsplan „Zentralklinikum Zollernalb/ Firstenäcker“ in Dürrwangen - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Fritz & Grossmann, Stand: 22. April 2026).

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Hierbei handelt es sich um Fledermäuse, Zauneidechse und europäische Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Um den Verbotstatbestand einer Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Zauneidechse zu vermeiden, muss vor Baubeginn durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen und ggf. das Abfangen der Tiere sichergestellt werden, dass im Bereich der Baufelder keine Zauneidechsen mehr vorhanden sind. Darüber hinaus ist das Wiedereindringen von Tieren während der Bauzeit

durch die Aufstellung eines Reptilienzauns zu verhindern (V2). Infolge der Anwesenheit zahlreicher lichtempfindlicher Fledermausarten im Bereich der östlichen Wiesen mit Obstbaumbestand, ist im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt und den angrenzenden Fußwegen des hinteren östlichen Klinikareals auf eine nächtliche Außenbeleuchtung zu verzichten (V1). Im Falle der Vögel müssen zudem störungsbedingte Schädigungen auf die angrenzenden Brutstandorte durch gezielte Bauzeitenregelungen vermieden werden. Hierzu sind die Bauarbeiten möglichst außerhalb der Brut- und Nestlingszeit zwischen September und Februar durchzuführen (V3).

Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die lokale Zauneidechsenpopulation wirksam zu verhindern, müssen im direkten Planungsumfeld geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden (CEF 1). Im Falle des Neuntöters und der Goldammer ist ebenfalls die Umsetzung populationsunterstützender Maßnahmen erforderlich. Die Planung sieht zu diesem Zweck östlich des Plangebiets die Anlage von Hecken- und Strauchbiotopen in Kombination mit der Schaffung von temporären Gestrüppwällen/ Reisighaufen (CEF 2) vor.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen zur Vermeidung (V1-V3) sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF 1 und CEF2) ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Es wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen (planinterne Maßnahmen siehe Ziff. 5, planexterne Maßnahmen siehe Ziff. 6.2).

Die Sicherung der Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag.

12.3 Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen im Sinne des Ausgleichs nach § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB, Artenschutzmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem. § 44 Abs.5 BNatSchG sowie Maßnahmen zur Schadensbegrenzung gem. § 34 Abs.1 BNatSchG - Öffentlich - rechtlicher Vertrag

Durch den Bebauungsplan entstehen naturschutzrechtliche sowie artenschutzrechtliche Eingriffe, die nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches für die Umweltbelange Biotope und Boden/ Grundwasser ein Kompensationsdefizit, welches Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem LRA Zollernalbkreis (Untere Naturschutzbehörde), der Zollernalb Klinikum gGmbH (Bauherr/ Vorhabenträger) und der Stadt Balingen (Plangeber) gesichert.

Der Vertrag dient der rechtlichen Sicherung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) sowie der Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, die der Verhinderung des Eintritts einer erheblichen Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen dienen.

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 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.

Die vertragliche Vereinbarung nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bauherr/ Vorhabenträger verpflichtet sich als Verursacher, die Eingriffe entsprechend der im Umweltbericht vom 22. April 2026 zum Bebauungsplan ‚Zentralklinikum/Firstäcker‘ vorgenommenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren sowie die im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.

Es wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen (planexterne Maßnahmen siehe Ziff. 6.2).

12.4 Belange der Landwirtschaft

Die im Plangebiet vorgesehene bauliche Erschließung des Klinikgeländes führt zur Inanspruchnahme von ca. 7,0 ha un bebauter Fläche im Außenbereich. Bei der beanspruchten Fläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Acker-, Grünland und Rotationsgrünland, das der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dient. Gemäß Flurbilanz gehört das Gebiet der Vorbehaltsflur I an. Dies sind besonders landbauwürdige Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Um die agrarstrukturelle Verschlechterung auf den verbleibenden Restflächen auf ein Minimum zu reduzieren, ist innerhalb des Plangebietes entsprechend Ersatz vorgesehen, so dass einzelne landwirtschaftliche Grundstücke nicht vom Wegenetz abgeschnitten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind entsprechend breite Geh- und Fahrrechte zugunsten der angrenzenden Landwirtschaft über das Klinikareal und die zukünftige Feuerwehrumfahrt festgesetzt. Im weiteren Verlauf können über die kreis-/stadeigenen Grundstücke (Flurstücks-Nrn. 3780, 3784 und 3795) die landwirtschaftlichen Flurstücke erreicht werden.

Für die Planung externer Ausgleichsmaßnahmen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wirtschaftswiese) im Umfang ca. 2,5 ha in Anspruch genommen, die der konventionellen Landwirtschaft verloren gehen. Eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Beweidung ist weiterhin möglich.

Über ein Bodenmanagement kann der hochwertige Oberboden im Eingriffsbereich auf geeignete, aufwertungsfähige landwirtschaftliche Flächen als Kompensationsmaßnahme aufgebracht werden. Dadurch ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Agrarstruktur im Aufwertungsbereich. Ein Ausgleich der Eingriffe erfolgt auch durch den Erwerb entsprechender Ökopunkte.

13 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Siehe Anlagendokument: „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ als gesonderten Teil der Begründung.