Balingen

Vorlage Nr. 2026/188

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
AMT FÜR BAU- UND PLANUNGSRECHT
Dst. 33 AST
Balingen, 05.08.2026

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Erzingen	**öffentlich**	am 23.09.2026	Anhörung
Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 07.10.2026	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 20.10.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

"Gestaltungssatzung historischer Kernbereich Erzingen", Balingen-Erzingen
Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

01_Gestaltungssatzung historischer Kernbereich Erzingen_Entwurf 10.07.2026
02_Satzungstext
03_Räumlicher Geltungsbereich

Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf der Gestaltungssatzung „Historischer Kernbereich Erzingen“ vom 10.07.2026 wird zugestimmt.

   Die Gestaltungssatzung gilt für alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des im Katasterplan festgelegten, räumlichen Geltungsbereich (Anlage 03).

   Dem Satzungsentwurf vom 10.07.2026 ist die Begründung beigefügt.

2. Der vorliegende Entwurf der Gestaltungssatzung „historischer Kernbereich Erzingen“ soll nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt:

Besonderer Hinweis:
-

Sachverhalt:

Planungsanlass

In allen Stadtteilen fanden in den Jahren 2022 - 2024 im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Bürger-Workshops zur Erarbeitung individueller räumlich-strategischer Handlungskonzepte statt. In den Stadtteilen Erzingen und Heselwangen war dabei eines der erarbeiteten und definierten Handlungsfelder die Ausarbeitung und Umsetzung von Ortsbild- bzw. Gestaltungssatzungen.

Zur Sicherung der prägenden baulichen, gestalterischen und freiräumlichen Qualitäten soll eine Ortsbild- bzw. Gestaltungssatzung wesentliche Festsetzungen für eine harmonische Integration von Neubauten sowie für Sanierungs-, und Umbaumaßnahmen treffen. Das Regelwerk soll gestalterische Vorgaben zu Kubatur, Gebäudehöhe, Baukörperproportion, Fassaden, Dachform, Dachfarbe und Materialität machen. Außerdem soll die freiräumliche Qualität der Vorbereiche (z.B. ortsbildprägende Bauerngärten) gestärkt werden.

Mit der Erstellung der beiden Gestaltungssatzungen wurde das Büro ISA Stadtbauatelier aus Stuttgart beauftragt, das bereits mit großer Erfahrung im Bereich der Stadtbildplanung zahlreiche Ortsbildplanungen und Gestaltungssatzungen in anderen Städten und Gemeinden erarbeitet hat.

Bisheriger Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Erstellung einer Gestaltungssatzung soll transparent und unter Einbeziehung der Bürgerschaft durchgeführt werden. Bürgerinnen und Bürger sollen für die Bedeutung der Ortsbildgestaltung sensibilisiert werden und Verständnis für die Festsetzungen und Regelungen entwickeln. Die Festsetzungen wiederum sollen neben dem fachlichen Blick auch die Vorstellungen der Ortsgesellschaft und deren Vertreter widerspiegeln.

In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat wurde das weitere Vorgehen für den jeweiligen Ortsteil festgelegt. In Heselwangen fanden Vorstellung, Diskussion und Austausch zu den vorgeschlagenen Festsetzungen in zwei Bürgerwerkstätten, unter Moderation der ISA, Stuttgart statt.

In Erzingen waren die Beteiligungs- und Vorstellungsformate als Tagesordnungspunkte in zwei öffentliche Sitzungen des Ortschaftsrates eingebettet.

Stufe 1: Vorstellung und Diskussion

Am 19.11.2025 wurde im Rahmen der Erzinger Ortschaftsratssitzung der Entwurf einer Ortsbildplanung für Erzingen vom Planungsbüro ISA vorgestellt und diskutiert. Das Büro hat Ortsbild sowie die städtebauliche Situation analysiert und anschaulich präsentiert. Bei der Bestandsanalyse sowie deren Bewertung wurden insbesondere aktuelle Anforderungen an Klimaanpassung, Strukturwandel und zukünftige Lebensstile als wichtige Maßstäbe für die weitere Entwicklung berücksichtigt. Als Ergebnis der Analyse wurde die räumliche Abgrenzung der Gestaltungssatzung definiert sowie gestalterische Merkmale und Charakteristiken des Ortes herausgearbeitet. Für die Ortsbildplanung wurden Leitziele entworfen. Anhand von Testentwürfen wurde visualisiert, wie charakteristische Gestaltungsmerkmale bewahrt und gestärkt werden können, ohne eine zeitgemäße Gestaltungssprache zu verhindern. In den Testentwürfen wurden unterschiedliche Gestaltungsszenarien simuliert, um die Auswirkungen der Festsetzungen verständlich darzulegen und Diskussionen zu möglichen Festsetzungen anzuregen. Als Ergebnis wurden gestalterische Ziele und Prinzipien für die öffentlichen Räume, die Bebauungsstruktur und die Gebäude vorgeschlagen.

In der anschließenden Diskussion konnten auch BürgerInnen Stellung beziehen. Insgesamt fanden die Vorschläge des Büros Zustimmung, diskutiert wurde über einzelne Festsetzung und deren Notwendigkeit im Hinblick auf Gestaltungsspielräume. Wie schon in der im gleichen Zeitraum durchgeführten Bürgerwerkstatt Heselwangen, wurde auch in Erzingen der Wunsch nach Spielraum bei der Regelung von Fensterformaten und Fensteranordnung geäußert.

Was nach dem Stimmungsbild der Beteiligten unbedingt festgesetzt werden sollte, betrifft:

- Fassadenfarben (Ausschluss grelle Farben)
- Dachfarben (Ausschluss anthrazitfarbene Deckung, rot- bis rotbraune Ziegel)
- Dachaufbauten (Dachgauben geregelt in Höhe, Ausdehnung)
- Vorzonen (Beibehaltung, Begrünung und Gestaltung der typischen straßenbegleitenden Freiräume)

Die Anregungen zur Überarbeitung und Konkretisierung wurden aufgenommen und in die weitere Bearbeitung eingebracht.

Stufe 2: Vorstellung der eingearbeiteten Anregungen

In der Sitzung des Ortschaftsrates am 21.04.2026 erfolgte die Vorstellung eines Satzungsentwurfes zur Gestaltungssatzung Erzingen durch das Planungsbüro. Die Anregungen aus Stufe 1 wurden eingearbeitet und der Satzungsentwurf wurde als gedruckte Broschüre unter den Anwesenden ausgegeben, um sicherzustellen, dass alle Festsetzungen gemeinsam erfasst und umfänglich durchgearbeitet werden konnten.

Die gesammelten Anmerkungen aus der 2. Stufe wurden abgewogen, ausgewertet und anschließend in die vorliegende Satzung eingearbeitet.

Die zur Beschlusslage vorliegende Gestaltungssatzung „Historischer Kernbereich Erzingen“ ist somit das Ergebnis einer zweistufigen Vorstellung, Diskussion und Beteiligung. Mit dem Prozess ist sichergestellt, dass neben dem fachlichen Blick von außen, auch die Anregungen aus dem Ort in die Gestaltungssatzung mit den Festsetzungen eingeflossen sind und eine auf Erzingen zugeschnittene Gestaltungssatzung vorliegt.

Festsetzungen

Die Festsetzungen sind als Anlage im vollständigen Wortlaut Bestandteil der Vorlage. Hier folgt ein Überblick über die von den Festsetzungen betroffenen Gestaltungsbereiche:

- Kubatur, Gebäudehöhe und Baukörperproportion der Hauptbaukörper
- Dachformen, Dachaufbauten und Dachfarbe
- Fassadengestaltung, Materialität und Farbe
- Balkone und Loggien
- Anbauten und Carports
- Technische Anlagen (bspw. Photovoltaikanlagen)
- Vorzonen
- Einfriedungen

Verfahren und Rechtskraft

Das Verfahren zum Erlass einer Gestaltungssatzung wird gemäß § 74 Abs. 6 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) in Anlehnung an das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Aufstellungsbeschluss sowie eine

frühzeitige Beteiligung sind nicht erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt und im Anschluss erfolgt eine Auswertung der Stellungnahmen. Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen aus den Stellungnahmen erfolgt der Satzungsbeschluss. Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Beschlussfassendes Gremium ist der Gemeinderat der Stadt Balingen. Das Verfahren wird vom Amt für Stadtentwicklung und Amt für Bau- und Planungsrecht durchgeführt.

Annette Stiehle