



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

„Heinzengasse – 2. Änderung“ in Balingen - Dürrwangen



Zusammenfassende Erklärung

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

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Ausbaustandard der Heinzengasse festzulegen und Flächen für die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens auszuweisen. Die Heinzengasse übernimmt die Funktion als Anliegerstraße für nur wenige Wohnhäuser. Im Außenbereich führt die Straße als landwirtschaftlicher Weg in Richtung Süd-Westen weiter.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

▪ Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch das Planungsvorhaben werden insgesamt drei bislang unversiegelte Flächen von unterschiedlicher naturschutzfachlicher Bedeutung dauerhaft beansprucht.

Im Norden des Plangebiets unmittelbar angrenzend zur Ebinger Straße befinden sich zwei innerstädtische Grünflächen, die aus einem regelmäßig gemähten und stark vermoosten Zierrasen, einer Gebüschanpflanzung mit hohem Anteil an Ziergehölzen, einer mit Formhecke eingefassten Sitzgelegenheit und zwei verbrachten, artenarmen, fettwiesenartigen Böschungsbereichen bestehen.

Etwa 25 m südlich der innerstädtischen Grünflächen liegt das schmale Flurstück Nr. 3110, in dessen Untergrund ein bestehender Regenwasserkanal in Richtung Eyach verläuft. Das Flurstück wird überwiegend von privaten Hausgärten eingenommen und grenzt im Westen an den entlang der Eyach stockenden Auwaldstreifen, welcher Bestandteil des geschützten Biotops „Eyach SO Frommern“ (Biotop-Nr.177194173033) ist.

Im Süden des Plangebiets, außerhalb der Ortslage befindet sich zudem das Flurstück Nr. 3879/1. Die hier gelegene Fettwiese mittlerer Standorte ist stellenweise deutlich verbracht (mit Aufkommen der Brennnessel in ungemähten Bereichen) und zeichnet sich durch ein insgesamt beschränktes Artenspektrum aus.

Durch den anstehenden Bau des Regenüberlaufbeckens im Bereich des Flurstücks Nr. 3879/1, müssen die beiden nördlich gelegenen Obstbaumreihen (insgesamt fünf Obstbäume) gefällt werden. Das technische Bauwerk soll landschaftsgerecht gestaltet werden, so dass nach der Bauausführung lediglich ca. 130 m² Teilversiegelung bestehen bleibt. Zudem müssen zur Herstellung der geplanten Hochwassermulde auf dem Flurstück Nr. 3110 die hier bestehenden Gehölze und sonstigen Vegetationsflächen vollständig

Zusammenfassende Erklärung

entfernt werden. Danach wird das Grundstück mit einer standortgerechten Kräuter-Gras-Mischung eingegrünt und extensiv bewirtschaftet. Weitere Vegetationsentnahmen sind im Bereich der nördlichen innerstädtischen Grünfläche erforderlich. Infolge der Herstellung des am östlichen Rand geplanten Mischwasser- und Regenwasserkanals, müssen zur Aushebung der Leitungstrasse die vorhandenen Gehölze und Grünlandflächen zumindest temporär entfernt werden. Die dauerhafte Beanspruchung von natürlichen Vegetationsstrukturen führt für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen zu Auswirkungen mit einem hohen Beeinträchtigungsmaß, verbunden mit einem erheblichen Eingriff.

Durch die Vorhabensrealisierung können sich zudem Störungen für das unmittelbare Planungsumfeld ergeben. Dies trifft v.a. auf die im Umfeld nachgewiesenen Vogelarten zu, die den Planungsraum auch als Brutlebensraum nutzen. Die baubedingten Störwirkungen besitzen einen temporären Charakter und lassen keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen auf die Avifauna erwarten. Zudem wird der Planungsraum von einer bereits bestehenden Störungskulisse durch Verkehr, Landwirtschaft und wohnbaulicher Nutzung geprägt. Aufgrund der anstehenden Nutzungsänderung und der bestehenden Vorbelastungen im Gebiet, werden vom Vorhaben ausschließlich Beeinträchtigung mit einer untergeordneten Störwirkung ausgelöst.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Heinzengasse - 2. Änderung“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppen der Fledermäuse und Vögel müssen die Fällarbeiten von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle des Turmfalken populationsstützende Maßnahmen, wie die Installation von Turmfalkennistkästen, ergriffen werden, sofern eine Fällung des Baumes mit dem Turmfalkenbrutplatz nicht vermieden werden kann.

Aus gleichem Grunde sind für höhlenbrütende Vogelarten sechs Nistkästen an die bestehenden Bäume im nahen Umfeld des Vorhabens anzubringen. Zum langfristigen Funktionserhalt sollen zudem sechs hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

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

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen 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.

Natura 2000-Verträglichkeit

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb FFH-Gebiets „Östlicher Großer Heuberg“ (Schutzgebiets-Nr. 7819341). Aufgrund der räumlichen Überlagerung zwischen Natura 2000-Gebiet und geplantem Eingriff wurde eine Natura 2000-Vorprüfung 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.

▪ **Schutzgut Boden**

Beim geplanten Regenüberlaufbecken im Bereich des Flurstücks Nr. 3879/1 handelt es sich um eine technische Anlage, für deren Herstellung der anstehende Boden in unterschiedlicher Weise beansprucht wird. Die vom Vorhaben ausgehenden Teilversiegelung beschränkten sich auf die einzelnen Teilflächen des Bauwerks und nehmen etwa 130 m² ein. Die anteilige Versiegelung natürlicher Böden führt zu starken Beeinträchtigungen aller Bodenfunktionen und zu einem erheblichen Eingriff in den Umweltbelang. Die verbleibenden Flächen des Eingriffsbereichs werden durch die anstehenden Bodenarbeiten, die sich im Zuge der Anlagenherstellung (z.B. durch Bodenaufschüttungen) ergeben, beeinträchtigt.

Die Straßenbereiche der Heinzengasse sind bereits vollständig versiegelt, so dass im Rahmen der anstehenden Straßenbaumaßnahmen keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten sind. Die Anlage der geplanten Hochwassermulde im Bereich des Flurstücks Nr. 3110 und die unterirdischen Kanalbaumaßnahmen entlang der Heinzengasse gehen ebenfalls mit keinen zusätzlichen Versiegelungen einher.

Die unversiegelten Bereiche des Plangebiets können im Zuge der Straßen- und Kanalarbeiten und der Herstellung der Hochwassermulde und des Regenüberlaufbeckens durch Bodenverdichtungen und Einträge bodengefährdender Stoffe beeinträchtigt werden.

Gemäß der Bodenschätzung steht im Plangebiet mit den Tonboden ein verdichtungsempfindlicher Boden an. Die vollständige Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach einer bauzeitlichen Inanspruchnahme ist bei diesem Boden nicht möglich. Nach den Vorgaben des Bodenschutzheft 24 wird ein Verlust der ursprünglichen Bodenleistungsfähigkeit von pauschal 10% angesetzt (LUBW 2024).

Die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden wird durch die festgelegten Boden- und Grundwasserschutzmaßnahmen deutlich minimiert.

Die zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes festgesetzten Maßnahmen können den Eingriff in den Umweltbelang Boden reduzieren. Die Erheblichkeit des Eingriffes insgesamt bleibt jedoch bestehen.

▪ **Schutzgut Wasser**

Die im Plangebiet vorgesehenen Straßen- und Kanalarbeiten sowie der Bau des Regenüberlaufbeckens und der Hochwassermulde führen in den betroffenen Bereichen zu vergleichsweise geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen. Die vom Vorhaben ausgehenden Einflüsse auf den Landschaftswasserhaushalt sind dementsprechend gering und weisen keinen erheblichen Charakter auf.

Temporär erhebliche Beeinträchtigungen mit hohem ökologischem Risiko können zwar durch Unfälle und unsachgemäße Handhabung von wassergefährdenden Stoffen sowie durch Schadstoffeinträge aus Transport- und Baustellenfahrzeugen entstehen, die

Wahrscheinlichkeit eines solchen Falles ist aber bei Einhaltung der vorgesehenen Boden- und Grundwasserschutzmaßnahmen sehr gering.

▪ **Schutzgut Klima/Luft**

Die vorgesehenen Straßen- und Kanalarbeiten sowie der Bau des Regenüberlaufbeckens und der Hochwassermulde führen zu keinen nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen und sonstigen wärmeerzeugenden Elementen. Durch die Eingrünung des Regenüberlaufbeckens kann die hier bestehende Offenlandfläche in ihrer lokalklimatischen Funktion als Kaltluftproduktionsfläche mit untergeordneter Luftregenerationsfunktion weitgehend erhalten werden. Die lokalklimatischen Eigenschaften des beanspruchten Siedlungsbereichs von Dürrwangen bleiben ebenfalls nahezu unverändert bestehen. Der Eingriff ist als unerheblich einzustufen.

▪ **Schutzgut Landschaft**

Das Vorhaben führt allenfalls im Bereich des geplanten Regenüberlaufbeckens zu einer nennenswerten landschaftlichen Überprägung. Das technische Bauwerk soll nach der Herstellung landschaftsverträglich gestaltet werden. Die technisch geprägte Erscheinung des Regenüberlaufbeckens und die damit verbundene Geländemodellierung wird die idyllische Landschaft der Tallage nachteilig verändern. Durch die landschaftliche Einbindung des Bauwerks in die ortsnahe Tallage, kann aber eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

Die im Bereich der Ortslage vorgesehen Eingriffe sind für das Landschaftserleben von untergeordneter Bedeutung.

▪ **Schutzgut Fläche**

Der Bau des Regenüberlaufbeckens führt zur Inanspruchnahme von ca. 400 m² unbebauter Fläche im siedlungsnahen Außenbereich. Durch den Bau des technischen Bauwerks wird eine Fettwiese mit Obstbaumbestand anteilig überplant. Damit verursacht der Bebauungsplan erhebliche Beeinträchtigung in Landschaft und Naturhaushalt.

Eine Zersiedlung der Landschaft ist durch das Vorhaben nicht gegeben. Durch die geplante Ein- und Begrünung des Bauwerks fügt sich dieses relativ harmonisch in die Landschaft ein. Zudem sind ähnliche Anlagen im siedlungsnahen Umfeld typisch und tragen zum aktiven Schutz (Hochwasserschutz) der Siedlung bei. Demzufolge können sie als Bestandteil des Siedlungsbereichs betrachtet werden.

▪ **Schutzgut Mensch**

Der Teilbelang Wohnen kann im Wesentlichen durch Emissionen beeinträchtigt werden, die durch die Bautätigkeiten und die anschließende Nutzung entstehen.

Die vom Vorhaben ausgehenden baubedingten Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen (v. a. Baustellen- und Transportverkehr) sind von temporärem Charakter und lösen keine maßgeblichen dauerhaften Auswirkungen für das Wohnumfeld aus. Die anschließende Nutzung der vorhandenen Straßen, des Kanalsystems sowie des Regenüberlaufbeckens ist mit keinen nennenswerten Störwirkungen für den Teilbelang Wohnen verbunden.

Der Teilbelang Erholung kann, wie der Teilbelang Wohnen, durch die bau- und betriebsbedingten Emissionen beeinträchtigt werden. Außerdem hat die Veränderung des Landschaftsbildes Einfluss auf die Erholungsqualität.

Die vom Vorhaben ausgehenden baubedingten Emissionen sind zeitlich begrenzt und finden nur Werktags, d. h. zu Zeiten geringer Frequentierung der Umgebung durch Erholungssuchende statt. Die betriebsbedingten Emissionen werden das bestehende Maß an nutzungsbedingten Beeinträchtigungen nicht wesentlich übersteigen, so dass die zusätzlichen Belastungen durch das Vorhaben als nicht relevant eingestuft werden können.

Die v.a. vom Bau des Regenüberlaufbeckens ausgehende landschaftliche Überformung des mittelwertigen Erholungsbereichs, kann durch die geplanten Ein- und Begrünungsmaßnahmen effektiv gemindert werden. Eine maßgebliche Verschlechterung der Erholungsfunktion im Planungsumfeld ist daher nicht zu erwarten

▪ **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter (nicht als Denkmal ausgewiesene Zeugen der Industrie, Gewerbe- und Zeitgeschichte – Lagerstätten, bergrechtlich genehmigte Felder und Rohstoffsicherungsflächen – sonstige Ressourcen hoher Nutzungsfähigkeit, Barsch et al. 2003) sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Fazit

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.05.2013 bis 13.06.2013 gingen insgesamt 14 Stellungnahmen der Öffentlichkeit von 4 Einzelpersonen oder Gruppen ein.

Diese beinhalteten insbesondere Themen wie Straßenbild, Ausbaustandard und Erschließungsbeitragsrecht, Natur- und Artenschutz, Notwendigkeit, Ausführung und Standort des RÜB, Leitungsverlauf und Hochwassergefahren.

Mehrere Anwohner der Heinzengasse haben frühzeitig Stellung genommen. Sie lehnen einen Ausbau der Gasse zu einer „modernen Straße“ ab und wollen den Charakter als Sackgasse erhalten. Die geplante Straßenbreite von 5,00 Metern sehen sie als Überbreite an. Die Anwohner legen Wert auf den Erhalt der Bäume entlang der Gasse und lehnen eine Randeinfassung der Straße ab. Auch die Anzahl der Straßenlaternen wird als ausreichend angesehen.

Über den Straßenausbau entscheidet schließlich der Gemeinderat im Rahmen eines Baubeschlusses. Der Bebauungsplan regelt jedoch den zukünftigen Ausbaustandard, sichert die öffentliche Auslegung und Behörden- und Bürgerbeteiligung und setzt den Standort für das geplante RÜB fest. Die zugrundeliegende Straßenplanung richtet sich in der Fahrbahnbreite überwiegend nach dem Bestand.

Ein weiterer Anwohner hat Bedenken hinsichtlich der Hochwassergefahr durch das geplante RÜB geäußert. Er sieht negative Auswirkungen durch die Überflutung des Grundstücks Flst.Nr. 3879/1 und die mögliche Funktionsstörung des RÜB. Die Stadt verweist auf die Entwässerungsplanung durch ein Fachbüro und das städtische Tiefbauamt sowie auf die Prüfung der wasserrechtlichen Belange durch die Wasserrechtsbehörde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden sämtliche Anregungen in die Abwägung eingebracht und durch den Gemeinderat der Stadt Balingen wurden die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange gewichtet und gegeneinander abgewogen. Einzelne Anregungen wurden in den an die frühzeitige Beteiligung folgenden Planungen berücksichtigt. Überwiegend wurde der Gewässerschutz und das öffentliche Interesse an einer auch in Zukunft funktionierenden Entwässerung auf heutigem technischem Standard höher gewichtet als die privaten Belange am Beibehalt der heutigen Situation.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.07.2025 bis 29.08.2025 sind weitere sieben Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.

Inhaltlich beinhalteten die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen weitestgehend die gleichen Themen, welche bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden.

Einzelne Anwohner der Heinzengasse haben erhebliche Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan „Heinzengasse – 2. Änderung“. Dieser Plan sieht die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens (RÜB) auf dem Flurstück 3879/1 vor, was zu einer signifikanten Erhöhung der Überschwemmungsgefahr, Naturzerstörung und Geruchsbelästigung führen würde. Die Anwohner fordern stattdessen die Verlegung des RÜB an einen geeigneteren Standort, wie z.B. das Gelände der ehemaligen Trafostation oder einen Parkplatz.

Die Stadtverwaltung argumentiert, dass das RÜB notwendig ist, um den nicht länger genehmigungsfähigen Regenüberlauf „Heinzengasse“ zu ersetzen und die Gewässerqualität der Eyach zu verbessern. Die Anwohner widersprechen dieser Argumentation und betonen, dass der Regenüberlauf „Heinzengasse“ nichts mit der Abwasserkanalisation der Heinzengasse zu tun hat. Sie fordern eine unabhängige Überprüfung der hydraulischen Daten und eine transparente Kostenaufstellung.

Die Anwohner kritisieren die mangelnde Berücksichtigung der Umweltbelange in der Variantenwahl und fordern eine aktualisierte Alternativenprüfung unter Einbeziehung der geänderten Randbedingungen, insbesondere des geplanten Zentralklinikums auf Firstacker. Die geplante Errichtung des RÜB auf Flurstück 3879/1 würde außerdem zu erheblichen Eingriffen in das FFH-Gebiet und die dortige Streuobstwiese führen. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde ein weiterer Beschluss durch den Gemeinderat der Stadt Balingen gefasst, welcher sich mit den technischen, wirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Eigenschaften der einzelnen Varianten auseinandersetzt und diese vergleichend darstellt (Vorlage 2025/214).

Die Anwohner befürchten erhebliche Geruchsbelästigungen durch das geplante RÜB. Sie fordern eine umfassende Untersuchung der Geruchsentwicklung und Maßnahmen zur Minimierung der Belästigung.

Die Anwohner fordern eine transparente und umfassende Information über die Planung und die Möglichkeit zur aktiven Beteiligung an dem Planungsprozess. Sie kritisieren die mangelnde Kommunikation und Transparenz seitens der Stadtverwaltung und fordern eine offene und konstruktive Diskussion.

Einzelne Anwohner der Heinzengasse lehnen den aktuellen Bebauungsplan „Heinzengasse – 2. Änderung“ ab und fordern eine Überarbeitung des Plans unter Berücksichtigung der genannten Bedenken.

Die Bedenken und Interessen der Anwohner wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingebracht. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte eine Gewichtung und Abwägung der einzelnen privaten und öffentlichen Belange und Interessen durch den Gemeinderat der Stadt Balingen.

Auf die Vorlagen zur Billigung mit Auslegungsbeschluss (Vorlage 2025/119/2) und zum Satzungsbeschluss (Vorlage 2025/241) und auf die Abwägungsprotokolle wird verwiesen.

Berücksichtigung der Träger öffentlicher Belange und Ergebnis der Abwägung

Eine Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.05.2013 bis 13.06.2013 durchgeführt.

Die vorgebrachten Themen wurden soweit erforderlich und geboten vor der öffentlichen Auslegung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.07.2025 bis 29.08.2025 statt. Während der Behördenbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, die größtenteils berücksichtigt wurden.

Einige Anregungen der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden redaktionell ergänzt, bzw. weitere Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung gemacht. Einzelne Stellungnahmen konnten aus verschiedenen Gründen nicht berücksichtigt werden. Diese unberücksichtigten Stellungnahmen betreffen zum einen die ergänzende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Zollernalb in Bezug auf das potentielle Erfordernis einer zusätzlichen Umwandlungsgenehmigung nach § 33a NatSchG. Im Verfahren erfolgte eine Natura2000-Vorprüfung und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren muss die Stellungnahme der Verkehrsbehörde der Stadt Balingen unberücksichtigt bleiben. Die beengten Verhältnisse lassen keine Ausweisung von Stellplätzen im Straßenraum zu.

Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Bei der Heinzengasse handelt es sich um eine Anliegerstraße, welche nie endgültig ausgebaut wurde. Im April 2013 wurde für den Bereich der Heinzengasse ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel eingeleitet, die Erschließung entsprechend den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen zu regeln und den Ausbaustandard verbindlich festzulegen sowie Flächen für ein benötigtes Regenüberlaufbecken auszuweisen.

Durch den Bebauungsplan werden nun die Voraussetzungen für einen möglichen Endausbau der Heinzengasse entsprechend den heutigen Anforderungen sowie eine wirtschaftliche, gewässerschonende und technisch zulässige Entwässerung durch den Bau des Regenüberlaufbeckens geschaffen.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Alternativstandorte des Regenüberlaufbeckens als Ersatz für den letztmalig bis Ende 2027 genehmigten

Zusammenfassende Erklärung

Regenüberlauf „Heinzengasse“ untersucht, bewertet, diskutiert und gewichtet (Vorlage 2025/214). Die Standortwahl fiel letztlich per Beschluss durch den städtischen Gemeinderat auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Standort am Ende der Heinzengasse auf Flst.Nr. 3879/1.

Der größere Eingriff in die Natur ist zwar bei geplanten Variante 2a gegeben, jedoch sind auch hier die Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen gut kompensierbar. Die Mehrkosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich zu den anderen Varianten sind als gering einzuschätzen, insbesondere gegenüber den sonstigen wirtschaftlichen Vorteilen der sogenannten Variante 2a.

Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan / Parallelverfahren

Der überplante Bereich auf Flurstück Nr. 3879/1 ist im Bebauungsplan als Grünfläche und Fläche für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot ist entsprochen. Die Berücksichtigung und Darstellung erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen der Aktualisierung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2001.

In-Kraft-Treten

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat den o.g. Bebauungsplan am 16.12.2025 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen beschlossen. Mit der Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Balingen am 18.12.2025 ist dieser in Kraft getreten.

Balingen, 18.12.2025

i.V. Salme Skrupel

Michael Wagner
Baudezernent