

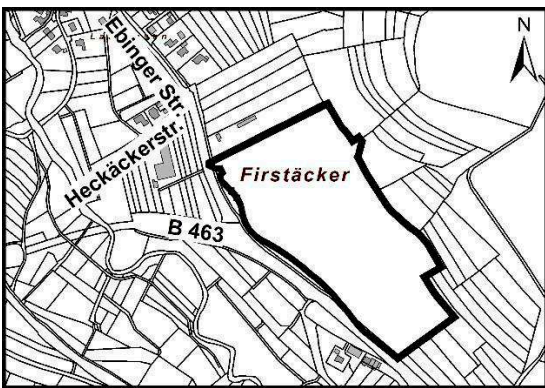
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Zentralklinikum Zollernalb/Firstäcker“, Balingen-Dürrwangen (§ 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB))
2. Geplante Entwidmung der landwirtschaftlichen Wege, ehemals Flst. Nrn. 3829/1 (Teilfläche) und 3840/1 (§ 7 Abs. 5 Straßengesetz (StrG))

Der vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.07.2025 gebilligte und in der Zeit vom 04.08.2025 bis 26.09.2025 ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurde geändert und wird erneut ausgelegt.

Geltungsbereich:



Maßgebend sind der Zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften vom 22.04.2026. Es gilt die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht vom 22.04.2026.

Ziel der Planung / wesentliche Ergänzungen (gekürzt):

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteils Dürrwangen und nördlich von Albstadt-Laufen, an der Bundesstraße 463.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Zentralklinikums geschaffen werden, durch welches die medizinische Versorgung im Zollernalbkreis gewährleistet wird.

Flächennutzungsplan

Am 18.12.2025 wurde die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des geplanten Zentralklinikums von landwirtschaftlicher Fläche in geplantes Sondergebiet „Zentralklinikum Zollernalb“ mit einer Fläche von ca. 8,5 ha rechtswirksam. Dem Entwicklungsgebot ist entsprochen.

Die **Änderungen, Konkretisierungen und Fortschreibungen des gebilligten Bebauungsplanentwurfs** betreffen den Zeichnerischen Teil, die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht und sind unter Einbeziehung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (13.05.2024 bis 21.06.2024) sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.08.2025 bis 26.09.2025 erfolgt. Die Änderungen betreffen unter anderem folgende Themen:

- Der Bereich nordöstlich des Sondergebiets, welcher bisher als landwirtschaftliche Fläche mit naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen war,

wird ausschließlich durch öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan entfallen.

- Erschließung landwirtschaftlicher Flächen: Als Ersatz für die früher im städtischen Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Wege, ehemals Flst. Nrn. 3829/1 (Teilfläche) und 3840/1 werden im Bebauungsplan durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Landwirtschaft festgesetzt und durch Baulast gesichert. Außerhalb des Plangebiets werden die maßgeblichen, bereits vorhandenen privatrechtlichen Überfahrtsrechte auf den kreiseigenen Grundstücken aufgezeigt.
- **Folgende Anlagen zur Satzung wurden teilweise angepasst und ergänzt:**
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung
 - Außenanlagenplan Klinikum
 - Grundrisse, Schnitte, Fassade
 - Regenwasserkonzept
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Vorstudie Lärmschutz
 - Baugrundgutachten
 - Risikobewertung Hangrutschung
 - Bodenschutzkonzept
 - Verschattungsstudie

Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

- Der aktualisierte Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 22.04.2026, in welchem die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange erhoben und bewertet sowie planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden, insbesondere zu den Themen
 - Pflanzen und Tiere (Lebensraumverlust, insbesondere Zauneidechse, europäische Vogelarten)
 - Boden (Bodenversiegelung, Bodenverdichtung)
 - Wasser (Grund- und Oberflächenwasser, Wasserrückhaltung, Starkregen)
 - Klima / Luft (Kaltluftproduktionsfläche)
 - Landschaft (Landschaftsbild)
 - Fläche (Verlust von un bebauter Fläche im Außenbereich)
 - Mensch (Wohnen, Erholung).
- Die aktualisierte Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.04.2026 zu Vorkommen und Auswirkungen auf europarechtlich geschützten Arten, hier insbesondere verschiedene Fledermaus- und Vogelarten, Reptilien.
- Die aktualisierte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung vom 22.04.2026 zu den Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzziele des Vogelschutzgebietes „Südwestalb und Oberes Donautal“.
- Das aktualisierte Lärmschutzgutachten (Straßenlärm, aktiver und passiver Lärmschutz, Lärm durch Betrieb des Klinikums, Auswirkungen auf benachbarte Bebauung) sowie die aktualisierte Vorstudie Lärmschutz zu Lage und Beschaffenheit der geplanten Lärmschutzwand/-wand-Kombination.
- Das aktualisierte Regenwasserkonzept (Einleitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück).
- Die Starkregengefahrenkarten (Begründung, Umweltbericht, Regenwasserkonzept).
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen aus der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung zu den Themen Naturschutz, Landwirtschaft, Gewässerschutz, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Straßenwesen.
- Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau u.a. zum Thema Hangrutschung.
- Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb zu den Themen Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, regionaler Grünzug, landwirtschaftliche Fläche mit CEF-Maßnahmen.
- Stellungnahme des Landratsamts Zollernalbkreis zu den Themen Naturschutz (Vogelschutzgebiet), Artenschutz, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (planexterne Kompensationsmaßnahmen), Landwirtschaft (externe Ausgleichsmaßnahmen), Bodenschutz, Wasserrecht (Niederschlagswasser, Starkregen), Straßen- und Radwegebau (verkehrliche Erschließung).

- Stellungnahmen der Öffentlichkeit u.a. zu den Themen Lärm (Verkehrs- und Fluglärm), Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Hangrutschung, Flächeninanspruchnahme, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Erschließung landwirtschaftlicher Flächen, verkehrliche Erschließung, Beeinträchtigung Weidetierhaltung, Verschattung Baumschule.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, die geänderten Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können von der Öffentlichkeit vom **15.05.2026 bis 15.06.2026 – je einschließlich –** auf der Internetseite der Stadt Balingen (www.balingen.de) unter:

<https://www.balingen.de/oeffentlichkeitsbeteiligung>

abgerufen werden.

Darüber hinaus liegen die Unterlagen während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht, Neue Str. 31 aus.

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben werden. Diese können elektronisch unter <https://www.balingen.de/oeffentlichkeitsbeteiligung>, Aktuelle Planauslage, Online-Formular zur Abgabe der Stellungnahme oder per E-Mail an planauslage@balingen.de, übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift beim Amt für Bau- und Planungsrecht, Neue Straße 31, 72336 Balingen abgegeben werden.

Der Gemeinderat entscheidet über die Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung. Dabei werden die Stellungnahmen für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

Die DIN 4109-1 und DIN 4109-2, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs verwiesen wird, wird an gleicher Stelle zur Einsicht bereitgehalten.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, Donnerstag von 14.00 bis 17.30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung.

Balingen, 05.05.2026
gez.

Dirk Abel
Oberbürgermeister