

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 13.11.2019	Vorberatung
Ortschaftsrat Ostdorf	öffentlich	am 19.11.2019	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 26.11.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Tennisanlage Egelsee - Westerweiterung", Balingen-Ostdorf
Widmung des Landwirtschaftlichen Weges, Flst. 2534; Entwidmung und Einziehung des nordwestlichen Teils des Landwirtschaftlichen Weges, Flst. 2546
Billigung mit Auslegungsbeschluss**

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH vom 23.10.2019
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH vom 23.10.2019
5. Begründung, Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH vom 23.10.2019
6. Umweltbericht, Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH vom 23.10.2019
- 6.1 Bestandsplan zum Umweltbericht, Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH vom 23.10.2019
- 6.2 Maßnahmenplan zum Umweltbericht, Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH vom 23.10.2019
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH vom 23.10.2019
8. Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung, Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH vom Oktober 2019
9. Regelquerschnitt
10. Wegeplanung
11. FNP Änderung

Die Anlagen 1 – 11 werden nachgereicht.

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

Der nordwestliche Teil des landwirtschaftlichen Weges, Grundstück Flst. Nr. 2546 soll nach § 7 Straßengesetz Baden-Württemberg eingezogen werden.

Auf dem Grundstück, Flst. Nr. 2534 soll nach § 5 Straßengesetz Baden-Württemberg ein landwirtschaftlicher Feldweg für den landwirtschaftlichen Verkehr planungsrechtlich gesichert und gewidmet werden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Tennisanlage Egelsee - Westerweiterung“ werden gemäß dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Der Entwurf soll nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen soll gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 30.500 €
Fachplanungen (aktueller Stand)	<u>ca. 13.000 €</u>
Summe	ca. 43.500 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Balingen richtet im Jahr 2023 eine Gartenschau aus. Das Planungskonzept der Gartenschau sieht eine Neu- und Umgestaltung von Freiräumen entlang von Eyach und Steinach in der Kernstadt von Balingen vor.

Eines der wesentlichen Kernprojekte ist die Anlage eines generationsübergreifenden Bürgerparks mit Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Altersgruppen in den Eyachanlagen. In den Eyachanlagen, zwischen Wörthstraße und Hindenburgstraße, wo der künftige Aktivpark platziert sein wird, befindet sich derzeit auf städtischen Grund und Boden die Tennisplatzanlage der Balinger Tennisgemeinschaft (BTG) mit acht Spielfeldern und einer Freifläche für Beachvolleyball. Der Pachtvertrag mit der BTG wurde im Jahr 2013 für das Areal bis Ende 2022 verlängert.

Um bis zum Ausstellungsjahr 2023 die bauliche Umsetzung des Generationenparks zu gewährleisten, sind eine Auflösung des Pachtverhältnisses und ein Rückbau der bestehenden Anlagen spätestens ab Herbst 2020 erforderlich.

Am 30. April 2019 wurde dieses Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um zu gewährleisten, dass die BTG sich neu und zukunftsorientiert aufstellen kann.

Verlagerung und Standortalternativen

Verschiedene Standortalternativen zur Verlagerung der Tennisanlage wurden im Verfahren geprüft. Dabei sollte ein Alternativstandort vorrangig aus der Erweiterung einer bestehenden Tennisanlage hervorgehen, um bereits vorhandene Einrichtungen (Vereinsheim, Geräte; etc.) in Synergie nutzen zu können. Im Rahmen der Suche wurden alle Vereinsanlagen der Tennisvereine in der Gesamtstadt Balingen auf Erweiterbarkeit und Geeignetheit geprüft. Untersucht wurden die bestehenden Standorte Zillhausen, Frommern, Endingen und Ostdorf.

Die Tennisanlage Ostdorf erfüllte dabei als einziger Standort das Anforderungsprofil. In unmittelbarer Ortsrandlage, an der Gemarkungsgrenze Balingen – Ostdorf, am Rande des Gewerbegebiets Bangraben gelegen, verfügt die Tennisanlage Egelsee derzeit über vier Spielfelder und ein Vereinsheim sowie Nebengebäude und Stellplätze. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Bangraben. Die vorhandene Tennisanlage ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Tennisanlage Egelsee‘ mit Rechtskraft 04.07.1992 gesichert und als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ ausgewiesen. Planungsrechtlich ist auf dem bestehenden Areal bereits ein weiterer, fünfter Tennisplatz möglich.

Mit der Klärung des künftigen Platzbedarfs (Anzahl der Mitglieder/Platz) wurde ein unabhängiges Institut (IKPS; Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung) beauftragt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Tennisanlage, vorbehaltlich einer Absprache mit beiden Vereinen, um 4 Tennisplätze erweiterbar sein sollte. In diesem Zusammenhang wurden sowohl eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden, wie eine Erweiterbarkeit nach Westen alternativ untersucht.

Im Rahmen der Untersuchungen ergab sich allerdings, dass eine Erweiterung nach Norden aufgrund einer hier im Regionalplan Neckar-Alb ausgewiesene Grünzäsur als sog. Vorrangfläche, raumordnerisch nicht möglich ist. Aufgrund der Kleinräumlichkeit von Grünzäsuren besteht laut Auskunft bei den Raumordnungsbehörden keine Möglichkeit einer Änderung im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens. Zugleich wäre hier eine Umverlagerung des für die Landwirtschaft bedeutsamen Feldweges für den landwirtschaftlichen Verkehr sehr erschwerend und mit erheblichen Kosten verbunden.

Die bestehende Tennisanlage befindet sich in unmittelbarer Randlage eines insgesamt 969 ha großen Natura 2000-Gebietes. Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans ragt mit rund 3.300 m² (0,33 ha) in das Vogelschutzgebiet ‚Wiesenlandschaft bei Balingen‘ hinein. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass durch die Erweiterung der

Tennisanlage die Erheblichkeitsschwelle für geschützte Vogelarten nicht überschritten wird und eine erhebliche Beeinträchtigung nicht vorliegt.

Im Regionalplan Neckar-Alb ist die vorliegende Erweiterungsfläche als regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und als Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) dargestellt. Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich, unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde und können im Rahmen der Abwägung entsprechend gewichtet werden.

Das nach Europarecht ausgewiesene Vogelschutzgebiet ist gleichzeitig ein sogenanntes Vorranggebiet im Regionalplan Neckar-Alb. Das Vorranggebiet kann auf der Grundlage der vorliegenden Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung überwunden werden. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Der nun zur Billigung anstehende Bebauungsplanentwurf besteht aus zwei Teilbereichen und regelt die Erweiterung der bestehenden Tennisanlage Egelsee sowie die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Eutenbergs..

Wie im Bebauungsplan ‚Tennisanlage Egelsee‘ mit Rechtskraft 04.07.1992 wird die Erweiterungsfläche als Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ ausgewiesen. Gleichzeitig wird die Wegeführung zum Eutenberg neu geregelt.

Auf der rund 3.375 m² großen Erweiterungsfläche besteht die Möglichkeit bis zu 4 weitere Tennisplätze anzulegen. In diesem Zusammenhang wird zugleich der rechtskräftige Bebauungsplan „Tennisanlage Egelsee“ (Rechtskraft vom 04.07.1992) im westlichen Bereich auf einer rund 730 m² umfassenden Fläche geändert und überplant. Das bestehende Pflanzgebot wird nach Westen verlegt, was die Eingrünung der Tennisanlage sowie der Übergang in die freie Landschaft angemessen gewährleistet.

Flächennutzungsplan / Parallelverfahren

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen ist die Änderungsfläche mit 730 m² als bestehende Grünfläche - Tennisanlage und die Erweiterungsfläche mit rund 3.375 m² als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans für die Erweiterungsfläche erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB. Der Einleitungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses Balingen-Geislingen, der für Änderungen und Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes zuständig ist, wurde in der Sitzung vom 22. Mai 2019 gefasst. Nach § 10 Absatz 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen als höhere Verwaltungsbehörde.

Entbehrlichkeit und Entwidmung eines Teilstücks des landwirtschaftlichen Wegs im Bereich der zukünftigen Erweiterungsfläche

Der nordwestliche Teil des landwirtschaftlichen Weges, Flst.-Nr. 2546 soll im Rahmen der Erweiterungsplanung nach § 7 Straßengesetz (StrG) eingezogen und entwidmet werden. Die Entbehrlichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren geprüft.

Der landwirtschaftliche Weg bzw. das zur Entwidmung anstehende Wegestück dient insbesondere der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sowie der Anbindung des Aussiedlerhofes im Gewann Eutenberg an das Gewerbegebiet Bangraben bzw. an die Ostdorfer Straße (L 365).

Widmung eines landwirtschaftlichen Weges

Im Teilbereich 2 soll auf dem Grundstück Flst. Nr. 2534 ein neuer öffentlicher landwirtschaftlicher Weg planungsrechtlich gesichert und nach § 5 StrG gewidmet werden. Das vergleichsweise kurze Wegestück sichert die zukünftige öffentliche Anbindung des landwirtschaftlichen Weges, Flst.Nr. 2546 an die Straße Am Bangraben. Die neue Verbindung ist Voraussetzung für die Entbehrlichkeit des landwirtschaftlichen Weges im Bereich der Erweiterungsfläche der Tennisanlage. Die Erschließungssituation wird durch diese, deutlich kürzere Anbindung an das öffentliche Straßennetz maßgeblich verbessert.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt.

Im Verfahren wurden ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wurde durchgeführt.

Zeitgleich – im sogenannten Parallelverfahren – wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Der Abwägungsvorschlag ist Anlage zur Vorlage.

Nach den gesetzlichen Anforderungen wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine Natura 2000-Vorprüfung hinsichtlich des betroffenen Vogelschutzgebiets durchgeführt. Der Untersuchungsumfang erstreckt sich auf das Plangebiet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Der Einleitungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss wurde gefasst.

Umsetzung der Planung

Der Rückbau der Tennisanlage der Balinger Tennismgemeinschaft in den Eyach-Auen soll spätestens ab Herbst 2020, nach Abschluss der Tennissaison erfolgen, so dass gewährleistet ist, dass der generationsübergreifende Bürgerpark rechtzeitig zur Gartenschau fertiggestellt ist.

Mit der Erweiterung der bestehenden Tennisanlage ‚Egelsee‘ um zunächst 2 weitere Tennisplätze sowie der Umsetzung des bereits bisher planungsrechtlich abgesicherten 5 Spielfeldes in der Bestandsanlage im Jahr 2020 kann der Spielbetrieb der Balinger Tennismgemeinschaft und des Tennisclub Ostdorf gewährleistet und ein geordneter Übergang gesichert werden. Insgesamt stehen dann bis zu 7 Tennisplätze auf dem Areal zur Verfügung. Weitere 2 Tennisplätze sind planungsrechtlich gesichert und können bedarfsabhängig hergestellt werden, soweit der Spiel- und Trainingsbetrieb dies erfordert. Beide Tennisvereine haben somit eine langfristige Perspektive an diesem Standort.

Sabine Stengel