



Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Tennisanlage Egelsee - Westerweiterung“

## Begründung

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 23. Oktober 2019

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	3
2	Erforderlichkeit / Städtebauliche Ausgangssituation.....	4
3	Übergeordnete Planungen .....	6
3.1	Landesentwicklungsplan 2002.....	6
3.2	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	7
3.3	Flächennutzungsplan.....	9
3.4	Bisheriges Planungsrecht .....	9
4	Erschließung.....	10
4.1	Verkehrliche Erschließung .....	10
4.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	10
5	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
6	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	11
7	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	11
8	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung.....	12
9	Flächenbilanz .....	12

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich .....	3
Abbildung 2:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
Abbildung 3-6:	Bestandsaufnahme des Plangebiets.....	6
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	8
Abbildung 8:	Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich .....	9

## 1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rande des Gewerbegebiets „Bangraben“ auf einer Höhe von ca. 535 m ü. N.N.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Teilflächen und besitzt insgesamt eine Größe von ca. 0,62 ha.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.



Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Teilfläche 1 umfasst die westliche Erweiterung der bestehenden Tennisanlage, welche aus einem landwirtschaftlichen Wegstück und landwirtschaftlich genutztem Wirtschaftsgrünland besteht. Die überplanende Teilfläche hat eine Größe von ca. 4105 m<sup>2</sup> und bezieht folgende Flurstücke anteilig mit ein 2522, 2526, 2527, 2528, 2545/2, 2547, 2546 und 2548.

Teilfläche 2 mit einer Größe von 2105 m<sup>2</sup> befindet sich östlich der Straße „Am Bangraben“ und schließt das Flurstück 2534 vollständig mit ein. Zudem bezieht die zu überplanende Teilfläche folgende Flurstücke anteilig mit ein 2470, 2525, 2546 und 2642.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie [STADT BALINGEN, ABT. GEOINFORMATION/VERMESSUNG])

## 2 Erforderlichkeit / Städtebauliche Ausgangssituation

Die Stadt 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 hierbei die Anlage eines generationsübergreifenden Bürgerparks in den Eyachanlagen mit Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Altersgruppen. Der generationsübergreifende Bürgerpark wird als Daueranlage nach dem Veranstaltungsjahr 2023 den Bürgern der Stadt als wichtige Freizeit- und Naherholungsgebiet erhalten bleiben. In diesem Zusammenhang müssen gewässerökologische und hochwasserschutztechnische Maßnahmen an der Eyach durchgeführt werden.

In den Eyachanlagen, zwischen Wörthstraße und Hindenburgstraße, wo der künftige generationsübergreifende Bürgerpark 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. Um bis zum Ausstellungsjahr 2023 die bauliche Umsetzung des generationsübergreifenden Bürgerpark gewährleisten zu können, ist eine Auflösung des Pachtverhältnisses und eine Baufeldfreimachung des Geländes in 2020 erforderlich.

Um die künftigen Nutzer des generationsübergreifenden Bürgerpark in die Planung miteinzubeziehen, wurde ein planungsbegleitendes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Aus diesem Dialogverfahren sind die Nutzungsansprüche an den generationsübergreifenden Bürgerpark hervorgegangen.

Eine wesentliche Anforderung an den generationsübergreifenden Bürgerpark ist die freie, vereinsunabhängige Zugänglichkeit und Nutzung der Angebote. Die Planungen für die Gartenschau sehen zudem in diesem Bereich notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen für die angrenzenden Stadträume in der Hindenburgstraße und an der Bizerba-Arena vor. Mit einer Neumodellierung des Geländes im generationsübergreifenden Bürgerpark können notwendige und kontrollierte Überflutungsbereiche im Hochwasserfall geschaffen werden. Diese sind aber nur durch den Rückbau der Tennisanlage möglich.

Die Integration der Tennisanlage der Balinger Tennisgemeinschaft in den generationsübergreifenden Bürgerpark wurde ebenfalls im Rahmen des Dialogverfahrens geprüft. Aufgrund des begrenzten Flächenangebotes und der vielfältigen Nutzungswünsche kann die Integration der Tennisanlage nicht umgesetzt werden.

#### Standortalternativen und Verlagerung

In Abstimmung mit der BTG (Balinger Tennisgemeinschaft) wurden Alternativstandorte für eine mögliche Verlagerung der Tennisplätze geprüft. Ein Alternativstandort sollte möglichst unter der Vorgabe erfolgen, dass die Erweiterung aus einer bestehenden Tennisanlage hervorgehen soll, um bereits vorhandene Einrichtungen wie Vereinsheim oder Geräte in Synergie nutzen zu können. Die Vorgaben der Balinger Tennisgemeinschaft sind auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll und erwünscht.

Im Rahmen der Suche wurden im Vorfeld die Vereinsanlagen der Tennisvereine in der Gesamtstadt Balingen auf Erweiterbarkeit geprüft. Untersucht wurden die bestehenden Standorte Zillhausen, Frommern, Eendingen und Ostdorf.

Zillhausen ist aufgrund der Randlage zur Gesamtstadt im Hinblick auf Erreichbarkeit keine Option. Auch die Standorte in Frommern und Eendingen sind aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten im Hinblick auf Lärmemissionen und Erschließung in der Erweiterung begrenzt und damit als Alternativstandort auszuschließen.

In Ostdorf, am Rande des Gewerbegebiets Bangraben, befindet sich der Tennisclub Ostdorf mit derzeit vier Spielfeldern und ausreichend Nebengebäuden wie Vereinsheim oder Geräte. Die Erschließung der Tennisanlage ist über die Straße „Am Bangraben“, über den Erschließungsweg Flst.Nr. 2521 sowie über den Erschließungsweg Flst. Nr. 2525 gesichert und können auch bei einer Erweiterung die Intensivierung des Verkehrs aufnehmen.

Unter Berücksichtigung raumordnerischer Belange und rechtlicher Vorgaben, wird die vorhandene Tennisanlage in Absprache mit beiden Vereinen in Richtung Westen erweitert, um ausreichend Platz für den Ostdorfer Tennisclub und der Balinger Tennisgemeinschaft zur Verfügung zu stellen. Eine Erweiterung nach Norden, stehen Vorranggebiete aus der Regionalplanung/Raumordnung entgegen, die bauleitplanerisch nicht überwunden werden können. Zur abschließenden Klärung des künftigen Platzbedarfs (Anzahl der Mitglieder/Platz) wurde

ein unabhängiges Institut (IKPS; INSTITUT FÜR KOOPERATIVE PLANUNG UND SPORTENTWICKLUNG) beauftragt.

### Bestandsbeschreibung

Das aus zwei Teilflächen bestehende Plangebiet befindet sich auf weitgehend ebenen Flächen. Die zur Erweiterung der Tennisanlage vorgesehene Fläche (Teilfläche 1) wird von einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche, angrenzenden Grünland- und Gehölzstrukturen sowie einem landwirtschaftlichen Feldweg eingenommen.

Die ca. 100 m südlich gelegene Teilfläche 2 wird größtenteils von einer Wirtschaftswiese eingenommen.

Beide Teilflächen befinden sich weitgehend im Vogelschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Balingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7718441).

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck über das Plangebiet wieder.



Abb. 3: Blick nach Norden auf die Erweiterungsfläche bzw. Teilfläche 1 mit einigem Gehölzbestand



Abb. 4: Blick nach Norden auf die bestehende Tennisanlage. Das Plangebiet grenzt links im Bild an



Abb. 5: Blick nach Westen entlang des Grabens als südliche Gebietsgrenze der Erweiterungsfläche.



Abb. 6: Blick nach Südwesten über Teilfläche 2. Links im Bild die Eingrünung der Kleingartensiedlung, rechts im Bild wird die Weganlage erfolgen.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Das Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg gibt das Ziel vor, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

In Ostdorf, am Rande des Gewerbegebiets Bangraben, befindet sich der Tennisclub Ostdorf mit derzeit vier Spielfeldern und ausreichend Nebengebäuden wie Vereinsheim oder Geräte. Die Erweiterung der bestehenden Tennisanlage in Ostdorf entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002. Der Alternativstandort für die Erweiterung der Balingener Tennisgemeinschaft erfolgt aus einer bestehenden Tennisanlage, um ausreichend Platz für beide Tennisvereine zur Verfügung zu stellen sowie bereits vorhandene Einrichtungen wie Vereinsheim oder Geräte in Synergie nutzen zu können. Auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die Erweiterung aus einer bestehenden Tennisanlage sinnvoll.

#### 3.2 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Im Regionalplan Neckar-Alb ist die geplante Erweiterungsfläche als regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und als Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) dargestellt.

Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich und unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde. Das Ergebnis der Standortalternativprüfung, die Belange der Gartenschau und des Hochwasserschutzes an der Eyach sowie die Umsetzung der Planung für den generationsübergreifenden Bürgerpark an der Eyach können im Rahmen der Abwägung entsprechend gewichtet werden.

Die Erweiterungsfläche wird aktuell überlagert durch das Vogelschutzgebiet ‚Wiesenlandschaft bei Balingen‘. Das Vogelschutzgebiet liegt zu 83 % auf Balingener und zu 17 % auf Geislinger Gemarkung. Es handelt sich um eine Wiesenlandschaft mit einzelnen Streuobstbeständen, Viehweiden, Magerrasen, Bächen mit Galeriewald sowie Ackerflächen mit vereinzelt Heckenzügen. Zum sogenannten ‚Arteninventar‘ gehören Wachtel, Wachtelkönig, Baumfalke, Halsbandschnäpper, Wendehals, Neuntöter, Rotkopfwürger, Grauammer, Schwarzmilan, Rotmilan, Grauspecht und Braunkehlchen.

Das rechtskräftige Bebauungsplangebiet befindet sich in unmittelbarer Randlage des insgesamt 969 ha großen Natura 2000-Gebietes. Das jetzige Gelände der Tennisanlage sowie die östlich angrenzende Gewerbegebietsfläche Bangraben liegen nicht mehr im Vogelschutzgebiet.

Das nach Europarecht ausgewiesene Vogelschutzgebiet ist gleichzeitig ein sogenanntes Vorranggebiet im Regionalplan Neckar-Alb. Vorranggebiete sind nicht der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich. Vorliegend kann das Vorranggebiet dann bauleitplanerisch überwunden werden, wenn eine Verträglichkeit mit den Zielen von Natura-2000, somit dem Schutzzweck des Vogelschutzes nachgewiesen werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine sogenannte FFH – Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgte auf der Basis, der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Zentrale Frage war, ob der vorliegende Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Das bei der Abweichung von Zielen des Regionalplans grundsätzlich erforderliche Zielabweichungsverfahren muss dann nicht durchgeführt werden.

Als Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung konnte festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Es findet keine erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder maßgeblicher Bestandteile des Schutzzwecks statt. Der Zusammenhang des Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 bleibt gewahrt.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

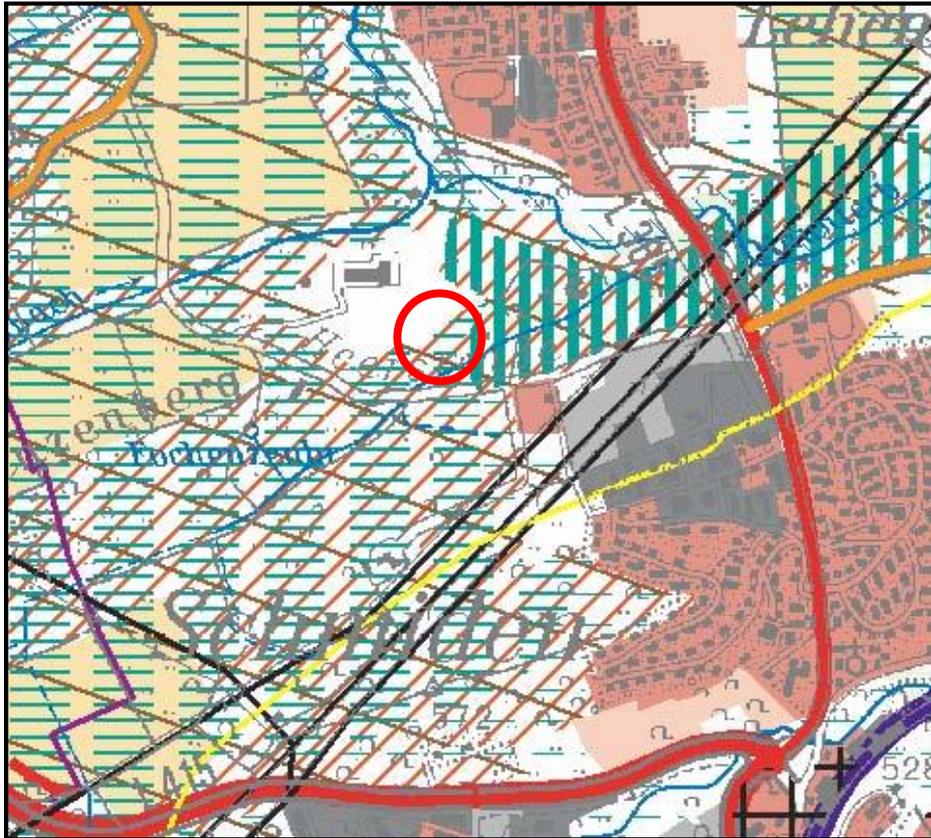


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen ist die geplante Erweiterungsfläche mit 730 m<sup>2</sup> als bestehende Grünfläche - Tennisanlage und mit rund 3375 m<sup>2</sup> als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB kann eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgen. Der Einleitungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses ist bereits in der Sitzung am 22. Mai 2019 erfolgt.

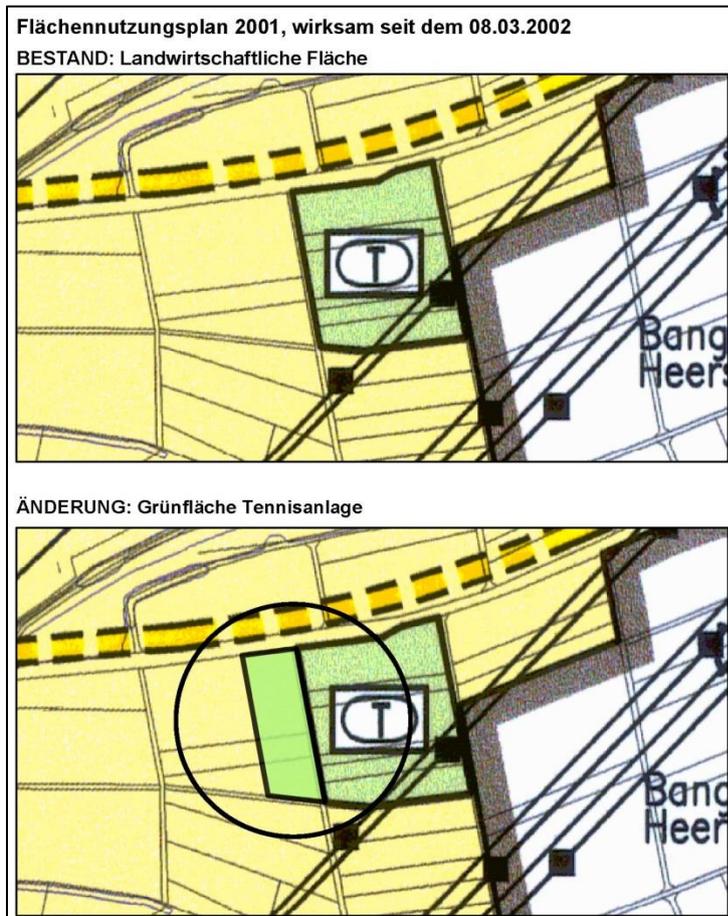


Abbildung 8: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich  
(STADT BALINGEN, AMT FÜR STADTPANUNG UND BAUSERVICE)

### 3.4 Bisheriges Planungsrecht

Die Erweiterung der Tennisanlage Egelsee in Balingen – Ostdorf ist zum Teil durch den Bebauungsplan „Tennisanlage Egelsee“ (Rechtskraft vom 04.07.1992) qualifiziert überplant. Der unmittelbar östlich an den Feldweg Flst. Nr. 2546 angrenzende Gebietsteil ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Tennisanlage „Egelsee“.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ ausgewiesen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind zweckgebundene Tennisanlagen zulässig. Die Tennisanlage des Tennisclub Ostdorf umfasst aktuell 1 Tennisheim sowie 4 Tennisplätze. Planungsrechtlich wäre ein fünfter Tennisplatz möglich. Der Bebauungsplan weist zudem ein Baufenster für das Tennisheim, Stellplätze sowie nördlich und westlich Pflanzgebote zur Eingrünung der Tennisanlage aus, die aus dem Grünordnungsplan übernommen wurden sind.

Für den weiter westlich verlaufenden Geltungsbereich des Plangebiets existiert bisher kein Bebauungsplan. Das Areal ist dem Außenbereich zuzuordnen. Maßgeblich ist § 35 BauGB.

Im Rahmen der Planung soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Tennisanlage Egelsee“ (Rechtskraft vom 04.07.1992) im westlichen Bereich auf einer rund 730 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche geändert und das bestehende Pflanzgebot nach Westen verlegt werden. Auf der rund 3.375 m<sup>2</sup>, großen, westlich angrenzenden Fläche besteht dann die Möglichkeit zur Erweiterung der Anlage um 4 Plätze.

Kurzfristig soll im Jahr 2020 die Erweiterung um 2 Spielfelder erfolgen, basierend auf dem aktuellen Bedarf beider Vereine.

## 4 Erschließung

### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Die bestehende Tennisanlage ist über die Erschließungswege Flst. Nrn. 2521 und 2525 an die Straße „Am Bangraben“ bereits angebunden.

Durch die Überplanung des landwirtschaftlichen Wegs (Fl. 2546), können mehrere landwirtschaftliche Grundstücke, südöstlich der Erweiterungsfläche nicht mehr erschlossen werden. Die Neuplanung eines landwirtschaftlichen Weges auf Teilfläche 2 (Fl. 2534) sichert die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und Anbindung an die Straße „Am Bangraben“.

### 4.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Trinkwasserversorgung ist bereits vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz abgeführt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird getrennt vom Schutzwasser abgeführt. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch ein Entwässerungskonzept nachgewiesen.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Tennisanlage in Ostdorf geschaffen werden. Um den langfristigen Entwicklungsbedarf und damit die Zukunftsfähigkeit des Tennisclubs in Ostdorf und der Balingener Tennisgemeinschaft zu sichern, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für insgesamt 4 weitere Spielfelder auf der Erweiterungsfläche geschaffen werden. Durch Örtliche Bauvorschriften sollen Gestaltungsvorgaben geregelt werden.

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

Der nordwestliche Teil des landwirtschaftlichen Weges, Flst.-Nr. 2546 wird im Rahmen der Erweiterungsplanung nach § 7 Straßengesetz eingezogen und entwidmet werden. Das zur Entwidmung anstehende landwirtschaftliche Wegestück dient insbesondere der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sowie der Anbindung des Aus-siedlerhofes im Gewann Eutenberg an das Gewerbegebiet Bangraben bzw. an die Ostdorfer Straße (L 365).

### Widmung eines landwirtschaftlichen Weges

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2534 wird ein landwirtschaftlicher Weg planungsrechtlich gesichert und nach § 5 StrG gewidmet. Das neue, vergleichsweise sehr kurze Wegestück sichert die zukünftige 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 Erschlie-

ßungssituation wird durch diese, deutlich kürzere Anbindung an das öffentliche Straßennetz maßgeblich verbessert.

## **6 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### Private Grünflächen „Tennisanlage“

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ festgesetzt.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Tennisanlage geschaffen werden. Insgesamt sollen nunmehr insgesamt vier Plätze errichtet werden. Der Erweiterungsbereich soll über die vorhandene Anlage des Tennisvereins erschlossen werden.

### Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind zur Regelung und Sicherstellung der Verkehrserschließung mehrerer landwirtschaftlicher Grundstücke notwendig.

Durch die Ausweisung und Festsetzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Feldweg“ werden Verkehrsarten, die nicht der Landwirtschaft dienen, ausgeschlossen.

### Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

### Leitungsrecht mit belasteten Flächen

Es werden im Geltungsbereich Leitungsrechte zu Gunsten der TransnetBW für die 380 kV Freileitung sowie für die NetzeBW GmbH für die zwei 110 kV Freileitungen festgesetzt. Die Leitung selbst sowie zukünftige Wartungsarbeiten sollen langfristig durch das Leitungsrecht gesichert werden.

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

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch-gestalterischen Gliederung sowie über die vorzusehenden Pflanzungen, dem Kompensationsaspekt gegenüber den Eingriffswirkungen des Baugebietes. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Natur und Landschaft. Nähere Erläuterungen sind dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### Maßnahme M 1

Ziel der Maßnahme M1 ist es, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft hin zu erzielen. Zudem wird der Übergang zur freien Natur mit der festgesetzten Eingrünung verbessert. Darüber hinaus werden die Landschaft und das Landschaftsbild durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Externe Kompensationsmaßnahme K1 – Entnahme eines Gehölzbestandes

Ziel der externen Kompensationsmaßnahme K1 ist es, die ökologische Lebensraumfunktion des Braunkehlchens zu verbessern. Zudem wirkt sich die Maßnahme auch positiv auf die Lebensraumbedingungen der Wachtel, des Wachtelkönigs und der Grauammer aus.

Externe Kompensationsmaßnahme K2 - Extensivierung von Grünland und Anlage von Hochstaudenflur

Ziel der externen Kompensationsmaßnahme K2 ist es, die ökologische Lebensraumfunktion des Braunkehlchens zu verbessern. Zudem wirkt sich die Maßnahme auch positiv auf die Lebensraumbedingungen der Wachtel, des Wachtelkönigs und der Grauammer aus.

Externe Kompensationsmaßnahme K3 - Entsiegelung und Rekultivierung eines nicht mehr benötigten asphaltierten Wirtschaftsweges

Ziel der externen Kompensationsmaßnahme K3 ist es, einen Teilausgleich der Flächenversiegelung durch Entsiegelung des östlichen landwirtschaftlichen Weges zu erzielen. Dadurch wird die Bodenfunktion, die als Filter und Puffer für Schadstoffe, Wasserregulierung und Lebensraum dient, wieder hergestellt.

**7 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Werbeanlagen, insbesondere Werbeanlagen für Fremdwerbung, können auf Grund ihrer Ausgestaltung und ihrer optischen Dominanz zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Straßenbildes führen. Bei den als unzulässig definierten Werbeanlagen ist davon auszugehen, dass der Gebietstyp „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisanlage“ mit ihrer charakteristischen Prägung maßgeblich stören und sich negativ auf die künftige Entwicklung der Tennisanlage und dessen Attraktivität auswirken werden. Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Werbeanlagen im Plangebiet unzulässig.

**8 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung sind Anlage des Bebauungsplanes.

**9 Flächenbilanz**

Größe des Geltungsbereiches: **6211 m<sup>2</sup>**

Teilfläche 1 / Teilfläche 2: 4106,6 m<sup>2</sup> / 2104,5 m<sup>2</sup>

darin enthalten:

Grünfläche: **2736 m<sup>2</sup>**

Verkehrsflächen: **635 m<sup>2</sup>**

Fläche für Landwirtschaft **1469 m<sup>2</sup>**

Flächen für Maßnahmen für  
Natur und Landschaft: **1369 m<sup>2</sup>**

**Aufgestellt:**

Balingen, den

Fritz & Grossmann  
Umweltplanung GmbH

**Ausgefertigt:**

Stadt Balingen, den

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister