

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 05.02.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Ostdorf	öffentlich	am 11.02.2020	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 18.02.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Entwurf Zeichnerischer Teil, Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH vom 23.10.2019
- 3.1 Externe Kompensationsmaßnahmen K1 – K3 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

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und nach § 4 Abs. 2 BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur geplanten Flächennutzungsplanänderung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Tennisanlage Egelsee - Westerweiterung“ werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Der nordwestliche Teil des landwirtschaftlichen Weges, Grundstück Flst. Nr. 2546 soll nach § 7 Straßengesetz (StrG) eingezogen werden. Der Zeitpunkt der Entwidmung wird öffentlich bekannt gemacht.

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

Die in der Sitzung vom 22. Mai 2019 durch den Gemeinsamen Ausschuss Balingen – Geislingen eingeleitete Änderung des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen soll gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren weitergeführt werden.

Die im Parallelverfahren notwendige Genehmigung des Regierungspräsidiums nach § 10 Absatz 2 BauGB soll eingeholt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 30.500 €
Fachplanungen (aktueller Stand)	<u>ca. 15.000 €</u>
Summe	ca. 45.000 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Balingen richtet im Jahr 2023 die Gartenschau aus. Das Planungskonzept für die Gartenschau sieht eine Neu- und Umgestaltung von Freiräumen entlang von Eyach und Steinach in der Kernstadt von Balingen vor. Ein Kernprojekt ist die Anlage eines generationsübergreifenden Bürgerparks mit Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Altersgruppen in den Eyachanlagen.

Auf dem städtischen Areal an der Hindenburgstraße befindet sich aktuell noch die Tennisanlage der Balinger Tennisgemeinschaft (BTG) mit Vereinsheim, acht Spielfeldern und einer Freifläche für Beachvolleyball.

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

Erweiterung Tennisanlage Egelsee

Im Verfahren wurden alternative Standorte für die Tennisanlage der BTG untersucht. Die Tennisanlage in Ostdorf erfüllte als einziger Standort das Anforderungsprofil zur Aufnahme zusätzlicher Spielfelder. In unmittelbarer Ortsrandlage, an der Gemarkungsgrenze Balingen – Ostdorf, verfügt die Tennisanlage Egelsee derzeit über vier Spielfelder und ein Vereinsheim sowie Nebengebäude und Stellplätze.

Das Areal ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Tennisanlage Egelsee‘ mit Rechtskraft 04.07.1992 überplant und als ‚Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“‘ ausgewiesen. Die Anlage besteht aktuell aus 4 Plätzen, einem Vereinsheim sowie Stellplätzen. Planungsrechtlich ist auf dem Areal auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch ein weiterer, fünfter Tennisplatz planungsrechtlich möglich.

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

Die Erweiterungsmöglichkeit für die Tennisanlage Egelsee soll mittels Bebauungsplan gesichert werden. Das zukünftige Erweiterungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets „Bangraben“ in Ostdorf (Rechtskraft: 22.01.2000) und dient der Erweiterung der bestehenden Tennisanlage in Richtung Westen.

Beschlüsse

Am 30. April 2019 wurde das Bebauungsplanverfahren für die Erweiterungsfläche eingeleitet, um zu gewährleisten, dass die BTG sich neu und zukunftsorientiert aufstellen kann. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden zur geplanten Bebauungsplanänderung und den Örtlichen Bauvorschriften sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen im Bereich „Tennisanlage Egelsee – Erweiterung“ im Parallelverfahren durchgeführt.

Am 26. November 2019 wurde der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung erfolgten in der Zeit vom 13.12.2019 bis 24.01.2020.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvor-

schriften besteht aus zwei Teilbereichen und regelt die Erweiterung der bestehenden Tennisanlage Egelsee sowie die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Gewanns Eutenberg.

Wie im Bebauungsplan ‚Tennisanlage Egelsee‘ mit Rechtskraft 04.07.1992, wird auch die vorliegende rund 3.375 m² große Erweiterungsfläche als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ ausgewiesen. Darauf können bis zu 4 zusätzliche Tennisplätze angelegt werden. Gleichzeitig wird die Wegeführung zum Eutenberg neu geregelt.

Das bestehende rund 730 m² große, im Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 ausgewiesene Pflanzgebot zum Außenbereich wird im nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan nach Westen verlegt, was die Eingrünung der Tennisanlage sowie der Übergang in die freie Landschaft angemessen gewährleistet.

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

Der nordwestliche Teil des landwirtschaftlichen Weges, Grundstück Flst. Nr. 2546 soll im Rahmen der Erweiterungsplanung nach § 7 Straßengesetz (StrG) eingezogen und entwidmet werden. Das Wegestück diene 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 nach §2 Abs. 4 BauGB (Anhang 6), eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 7) erstellt.

Nachdem sich die bestehende Tennisanlage in unmittelbarer Randlage eines insgesamt 969 ha großen Natura 2000-Gebietes befindet und mit rund 3.300 m² (0,33 ha) in das Vogelschutzgebiet ‚Wiesenlandschaft bei Balingen‘ hineinragt, wurde 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.

Über die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden werden.

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.

Die Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans für die Erweiterungsfläche erfolgt im

Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Einleitungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses Balingen-Geislingen, der für Änderungen und Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes zuständig ist, wurde in der Sitzung am 22. Mai 2019 gefasst.

Nach § 10 Abs. 2 BauGB bedarf ein Bebauungsplan, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, im Parallelverfahren der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen als höhere Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan ‚Tennisanlage Egelsee – Westerweiterung‘ trifft dann mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Umsetzung der Planung

Der Rückbau der Tennisanlage in den Eyach-Auen soll ab Herbst 2020 erfolgen.

Die Tennisanlage ‚Egelsee‘ soll um zunächst 3 Spielfelder erweitert werden. Insgesamt stehen dann bis zu 7 Tennisplätze zur Verfügung. Auch am Vereinsheim stehen Umbauarbeiten an.

Weitere 2 Tennisplätze sind über den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und können bedarfsabhängig hergestellt werden, soweit der Spiel- und Trainingsbetrieb dies erfordert.

Sabine Stengel