

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 15.09.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	<b>öffentlich</b>	am 20.09.2021	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 23.09.2021	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 28.09.2021	Anhörung
Gemeinderat Geislingen	<b>öffentlich</b>	am 29.09.2021	Anhörung
Gemeinsamer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 05.10.2021	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen**

### **10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 Berichtigungen nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

**Einzeländerung Nr. 46  
Bereich "Jugendhaus Hindenburgstraße", Balingen**

**Einzeländerung Nr. 47  
Bereich "Heinzlenstraße / Im Roßnägele", Balingen**

**Einzeländerung Nr. 48  
Bereich "Hochholzstraße", Balingen-Zillhausen**

**Einzeländerung Nr. 49  
Bereich "Kreisverkehr Auf Jauchen / L 415", Balingen**

**Einzeländerung Nr. 50  
Bereich "Buhren-Ost, Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5",  
Balingen-Dürrwangen**

**Einzeländerung Nr. 51  
Bereich "Aktivpark Hindenburgstraße", Balingen**

**Einzeländerung Nr. 52  
Bereich "Hölderlinstraße - 1. Änderung", Balingen**

**Einzeländerung Nr. 53**  
**Bereich "Beinlen, 7. Änderung", Geislingen**

**Einzeländerung Nr. 54**  
**Bereich "Hofen, 2. Änderung", Geislingen-Erlaheim**

Anlagen: 10

Anlage 1 – 9 Planauszüge zu den Einzeländerungen Nrn. 46 - 54  
Anlage 10 Verfahrensvermerke

**Beschlussantrag:**

1. Im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen, rechtswirksam seit dem 08.03.2002, im Bereich „**Jugendhaus Hindenburgstraße**“ in Balingen von „**Wohnbaufläche**“ und „**Grünfläche**“ in „**Gemeinbedarfsfläche**“ geändert.  
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 46** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 1) vom 16.04.2019/30.08.2021.
2. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen im Bereich „**Heinzenstraße / Im Roßnägele**“ in Balingen von „**Mischbaufläche**“ und „**Sonderbaufläche**“ in „**Mischbaufläche**“ berichtigt.  
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 47** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 2) vom 08.07.2019/30.08.2021.
3. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich „**Hochholzstraße**“ in Balingen-Zillhausen nach § 13 a BauGB von „**Gewerbliche Baufläche**“ und „**Mischbaufläche**“ in „**Mischbaufläche**“ geändert.  
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 48** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 3) vom 21.03.2018/30.08.2021.
4. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen im Bereich "**Kreisverkehr Auf Jauchen / L415**" in Balingen in untergeordneten Teilen von „**Sonderbaufläche**“ und „**Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Bauhof**“ in „**Verkehrsfläche, Landesstraße**“ berichtigt.  
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 49** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 4) vom 04.06.2020/30.08.2021.
5. Im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Bereich "**Buhren-Ost, Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5**", **Balingen-Dürrwangen** für das **Flurstück 727/3** von „**Wohnbaufläche**“ in „**Mischbaufläche**“ geändert.  
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 50** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 5) vom 27.07.2020/30.08.2021.
6. Im Bereich „**Aktivpark Hindenburgstraße**“ in Balingen wird die Zweckbestimmung der „**öffentlichen Grünfläche**“ im Flächennutzungsplan nach § 13 a BauGB von „**Parkanlage mit Tennisanlage**“ in „**Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen**“ berichtigt.  
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 51** der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 6) vom 08.03.2021/30.08.2021.

7. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen im Bereich „**Hölderlingstraße – 1. Änderung**“ in Balingen auf einer Teilfläche von ca. 1.920 m<sup>2</sup> von „**Landwirtschaftliche Fläche**“ in „**Wohnbaufläche**“ berichtigt.  
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 52** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 7) vom 07.06.2021/30.08.2021.
8. Im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Bereich "**Beinlen, 7. Änderung**" in Geislingen von „**Mischbaufläche**“ in „**Wohnbaufläche**“ geändert.  
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 53** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 8) vom 30.08.2021.
9. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen, im Bereich „**Hofen, 2. Änderung**“ in Geislingen-Erlaheim auf einer Teilfläche von ca. 1.375 m<sup>2</sup> von „**Landwirtschaftliche Fläche**“ in „**Mischbaufläche**“ berichtigt.  
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 54** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 9) vom 30.08.2021.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die kalkulatorischen Verwaltungs- und Planungskosten für die Einzeländerungen 46 bis 54 des Flächennutzungsplanes betragen 408,00 € pro Berichtigung (6 Stunden à 68 €, Grundlage: VwV-Kostenfestlegung).

Verwaltungs- und Planungskosten 10. Änderung (9 Einzeländerung)	
insg.	3.672,00 €
davon Anteil Stadt Balingen	2.856,00 €
davon Anteil Stadt Geislingen (Kostenerstattung)	816,00 €

### **Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen 2001**

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen liegt seit dem 8. März 2002 ein genehmigter, rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 14.02.2002 vor. Darin ist die städtebauliche Entwicklung der Städte Balingen und Geislingen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist ein umfassender, grobmaschiger, zukunftsorientierter Entwicklungsplan für die Bodennutzung der Gemeinde und entwickelt gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung. Er stellt die erste Stufe des zweistufigen Bauleitplansystems des Baugesetzbuches dar.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot ist die nähere Ausformung des Schritts von der «grobmaschigen» Planung des Flächennutzungsplans zu der parzellenscharfen, detaillierten Planung des Bebauungsplans. Ist dies nicht gegeben, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (§ 8 BauGB).

45 Einzeländerungen in insgesamt 9 Änderungsverfahren wurden bereits durchgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden 10. Änderung stehen 9 weitere Berichtigungen (Nr. 46 bis 54) nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) an.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Seit dem 01.01.2007 ist in den Fällen des § 13 a BauGB, bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ohne gesondertes Verfahren möglich.

Die städtebauliche Ordnung darf nicht beeinträchtigt werden. Unter den Voraussetzungen des § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst. Es handelt sich um ein „nachlaufendes Parallelverfahren“ im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB.

### **Berichtigungen nach § 13 a BauGB:**

Die nun vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen umfasst die Einzeländerungen Nr. 46 bis 54.

Bei 7 Berichtigungen handelt es sich um Berichtigungen der Stadt Balingen.

Die Stadt Geislingen hat 2 Berichtigungen angemeldet.

**a) Einzeländerung Nr. 46**

**„Jugendhaus Hindenburgstraße“, Balingen**

**Berichtigung von „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ in „Gemeinbedarfsfläche“ (ca. 840 m<sup>2</sup>)**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Jugendhaus Hindenburgstraße“ wurden am **01.10.2019** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **17.10.2019** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften wurden die Voraussetzungen für den Bau eines Jugendhauses in den Grünanlagen der Eyach im Bereich des im Rahmen der Gartenschau 2023 entstehenden generationenübergreifenden Bürgerparks geschaffen.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellte die Fläche als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dar. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen (Einzeländerung Nr. 46), verbunden mit der Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche“ erfolgt im Wege der Berichtigung.

**b) Einzeländerung Nr. 47**

**„Heinzenstraße / Im Roßnägele“, Balingen**

**Berichtigung einer Teilfläche von „Sonderbaufläche in „Mischbaufläche“ (1661 m<sup>2</sup>)**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Heinzenstraße / Im Roßnägele“ wurden am **17.12.2019** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **09.01.2020** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften wurden die Voraussetzungen für den Bau von bis zu 11 Gebäuden im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird der Bereich zwischen dem neuen Stadtarchiv und dem ehemaligen Strasser-Areal als urbanes Gebiet festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen ist das Areal teilweise als „Mischbaufläche“ und teilweise noch als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Im Wege der Berichtigung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig vollständig als „Mischbaufläche“ dargestellt.

**c) Einzeländerung Nr. 48 –**

**„Hochholzstraße“, Balingen-Zillhausen**

**Berichtigung von „gewerbliche Baufläche“ in „Mischbaufläche“ (5.674 m<sup>2</sup>)**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hochholzstraße“ wurden am 29.09.2020 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Be-

kanntmachung am 08.10.2020 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt die insgesamt ca. 5.827 m<sup>2</sup> große Fläche als „gewerbliche Baufläche“ und „Mischbaufläche“ dar. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen (Einzeländerung Nr. 48), verbunden mit der Darstellung der ehemals „gewerblichen Baufläche“ als „Mischbaufläche“ erfolgt im Wege der Berichtigung.

**d) Einzeländerung Nr. 49**

**„Kreisverkehr Auf Jauchen / L415“, Balingen**

**Berichtigung von „Sonderbaufläche“ und „Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Bauhof“ in „Verkehrsfläche, Landesstraße“**

Der Bebauungsplan „Kreisverkehr Auf Jauchen / L415“ wurden am **29.09.2020** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **08.10.2020** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde als Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Kreisverkehr als Infrastrukturmaßnahme dient der Verbesserung der verkehrlichen Gegebenheiten und der Erschließung des Bauhofes, verbunden mit einem Rückbau der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße.

Die Darstellung untergeordneter Teilflächen des nördlichen Verkehrsastes als „Sonderbaufläche“ und des südlichen Verkehrsastes als „Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Bauhof“ im Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 werden als „Verkehrsfläche, Landesstraße“ berichtigt.

**e) Einzeländerung Nr. 50**

**"Buhren-Ost, Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5", Balingen-Dürrwangen**

**Berichtigung - Grundstück Flurstück Nr. 727/3 von „Wohnbaufläche“ in „Mischbaufläche“**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Buhren-Ost, Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5" wurden am **15.12.2020** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **21.01.2021** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens war die Innenentwicklung und Nachverdichtung. Auf dem Areal einer ehemaligen Gaststätte, Ecke Balingen Straße/Beethovenstraße, entstehen auf der Grundlage des Bebauungsplanes 35 Wohnungen und 3 Reihenhäuser. Das unmittelbar neben dem Schulzentrum, an der Beethovenstraße gelegene, bebaute Grundstück Flst.Nr. 727/3 wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls qualifiziert überplant und als Mischgebiet ausgewiesen.

f) **Einzeländerung Nr. 51**

**„Aktivpark Hindenburgstraße“, Balingen**

**Berichtigung von öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Tennisanlage“ in öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen“ (5.650 m<sup>2</sup>)**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Aktivpark Hindenburgstraße“ wurden am **29.06.2021** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **08.07.2021** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines generationenübergreifenden Aktivparks. Die eingezäunte Tennisanlage wurde rückgebaut. Das Gelände ist Teil der Planung zur Gartenschau Balingen 2023. Es handelt sich um eine Daueranlage als öffentliche Parkanlage mit einem vereinsunabhängigen Spiel und Freizeitangebot.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt die 5.650 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Tennisanlage“ dar. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen (Einzeländerung Nr. 51), verbunden mit der Darstellung als öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen“ erfolgt im Wege der Berichtigung.

g) **Einzeländerung Nr. 52**

**„Hölderlinstraße – 1. Änderung“, Balingen**

**Berichtigung eines Teilbereiches von ca. 1.920 m<sup>2</sup> von „landwirtschaftliche Fläche“ in „Wohnbaufläche“**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hölderlinstraße – 1. Änderung“ wurden am **29.06.2021** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **08.07.2021** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Auf der Grundlage der Planung erfolgt eine Arrondierung der Ortsrandlage, so dass 3 städtischen Wohnbauplätze entstehen.

Die Darstellung einer Teilfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> als „landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 wird in „Wohnbaufläche“ berichtigt.

**h) Einzeländerung Nr. 53 –**

**„Beinlen, 7. Änderung“, Geislingen**

**Berichtigung von „Mischbaufläche“ in „Wohnbaufläche“ (1.200 m<sup>2</sup>)**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Beinlen, 7. Änderung“ wurden am **24.07.2019** durch den Gemeinderat der Stadt Geislingen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **23.08.2019** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wurden auf einer ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Fläche die Voraussetzungen für den Bau von 9 Wohneinheiten im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt die Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> als „Mischbaufläche“ dar. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen (Einzeländerung Nr. 53), verbunden mit der Darstellung als „Wohnbaufläche“ erfolgt im Wege der Berichtigung.

**i) Einzeländerung Nr. 54 – „Hofen, 2. Änderung“, Geislingen-Erlaheim**

**Berichtigung einer Teilfläche von ca. 1.375 m<sup>2</sup> von „landwirtschaftliche Fläche“ in „Mischbaufläche“**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hofen, 2. Änderung“ wurden am **23.09.2020** durch den Gemeinderat der Stadt Geislingen als **Satzung** beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **06.11.2020** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wurden die Voraussetzungen für die Herstellung von touristischen Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt die Fläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> als „Mischbaufläche“ und „landwirtschaftliche Fläche“ dar. Der als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellte Teilbereich von ca. 1.400 m<sup>2</sup> wird im Wege der Berichtigung angepasst und ebenfalls als „Mischbaufläche“ dargestellt.

Sabine Stengel