

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.09.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.09.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „SO Landwirtschaft Steinenbühl,, Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01 Abgrenzungsplan
- Anlage 02 Luftbild
- Anlage 03 FNP
- Anlage 04 angrenz Bplan
- Anlage 05 Vogelschutzgebiet

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Lageplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, ein Sondergebiet Landwirtschaft/Gemeinbedarf auszuweisen und die Nutzung, die Bebaubarkeit sowie die Erschließung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

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

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 sollen zur Bebauungsaufstellung und zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen gemeinsam durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplans ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplans mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 8.200 m² und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Balingen. Es grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet ‚Steinenbühl‘ (Anlage 4) mit Rechtskraft vom 03.05.2018 an und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Die Bebauung Äublesstraße ist rund 160 m entfernt. Die zwischen der Ortrandbebauung und dem Plangebiet gelegenen Grundstücke eignen sich grundsätzlich für eine Ortrandabrundung und Bebauung. Derzeit handelt es sich noch um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Hintergrund für die Einleitung des Bebauungsplanverfahren ist die Aussiedelung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Nordwesten von Balingen. Der landwirtschaftliche Betrieb grenzt dabei unmittelbar an die Grundstücke der Fa. Mehrer an. Die Fa. Mehrer plant aktuell eine Erweiterung seines bestehenden Betriebes an der Rosenfelder Straße. Für die Firmenerweiterung wurde bereits im Jahr 2018 ein Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst (Vorlage 306/2018), welche im Geltungsbereich auch das bestehende landwirtschaftliche Anwesen umfasst. Für die langfristige Entwicklungsperspektive der Fa. Mehrer ist es erforderlich, sich bis einschließlich der Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes erweitern zu können. Andernfalls machen weitere Investitionen der Fa. Mehrer am bestehenden Standort keinen Sinn. Von Seiten des Eigentümers des landwirtschaftlichen Betriebes besteht Mitwirkungsbereitschaft, sofern der Betrieb, einschließlich des Wohnteils, an einen anderen Standort, vorzugsweise als bauliche und betriebliche Einheit aussiedeln kann. Da der landwirtschaftlich privilegierte Betrieb bereits eine landwirtschaftliche Lagerhalle im vorliegenden Plangebiet besitzt und derzeit deren Erweiterung plant, macht eine Aussiedlung mit dem Gesamtbetrieb samt Wohnhaus an diesen Standort insbesondere betrieblich betrachtet Sinn.

Zudem rückt aufgrund der Planungen in den letzten Jahren, zunehmend schützenswerte Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb heran. Die gewachsene Gemengelage führt dabei zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der umliegenden Wohnbebauung. Siehe hierzu die Planungen zum Baugebiet Urteilen. Die Bereiche unmittelbar südlich des landwirtschaftlichen Betriebes sind angesichts der räumlichen Nähe zur Balinger Innenstadt sehr gut für eine Wohnentwicklung geeignet. Zwischen den Erweiterungsabsichten der Fa. Mehrer und der südlich angrenzenden Wohnbebauung besteht grundsätzlich eine gegenseitige Verträglichkeit mittels entsprechender baulicher Maßnahmen.

Im Zuge der geplanten Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes besteht zudem grundsätzlich die Möglichkeit, einen großen Teil der bisher sich noch nicht im Eigentum der Stadt Balingen befindlichen Flächen für eine Erweiterung des Baugebietes Urteilen (2. Erschließungsabschnitt) zu erwerben. Seitens des Eigentümers besteht hierzu Gesprächsbereitschaft.

Die für den Bebauungsplan „SO Landwirtschaft Steinenbühl“ benötigten Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Balingen und teilweise im privatem Eigentum. Das mit einer Lagerhalle bebaute, städtische Flurstück 2922/1 (Steinenbühl 55), wird seit vielen Jahren vom städtischen Bauhof als Lager- und Verladehalle für Streusalz im Winterdienst und als Lagerfläche für Gerätschaften genutzt. Mittelfristig plant die Stadt Balingen, auch aufgrund des baulichen Zustandes der Lagerhalle, eine neue Streusalzlagerstätte zu errichten. Der zukünftige Standort soll dabei entweder direkt beim Städtischen Bauhof oder an einer möglichst zentral gelegenen Stelle innerhalb des Stadtgebietes liegen. Im Anschluss an diese geplante Verlagerung kann das bestehende Grundstück wieder in eine rein landwirtschaftliche Nutzung, ggf. im Zusammenhang mit dem aussiedlungswilligen Betrieb, umgenutzt werden. Die beiden privaten Flurstücke 3210 und 3211/1 werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück 3210 befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle (Maße 30 x 15 m), die am 18.08.2015 als privilegiertes Vorhaben genehmigt wurde.

Dem Landratsamt Zollernalbkreis liegt ein Antrag auf Errichtung eines weiteren privilegierten landwirtschaftlichen Lagerschuppens für das Nachbarflurstück 3208 vor. Dieses Genehmigungsverfahren ist nicht Teil des Plangebietes, wird aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden.

Landwirtschaftlicher Betrieb

Der zur Aussiedelung vorgesehene landwirtschaftliche Betrieb hat seinen derzeitigen Standort in Innerortslage an der Geislinger Straße 96 in Balingen. Dort befindet sich ein Wohnhaus, eine Stallung sowie eine Dunglege. Der Betrieb umfasst eine Pferdehaltung sowie die Bewirtschaftung von ca. 32 ha Grünland. Darüber hinaus unterhält der Betrieb im Gewann Urtelegasse eine Pferdekoppel.

Auf Grund der bestehenden Innerortslage hat der Betrieb an diesem Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Ziel und Zweck der Planung

Es soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit Örtliche Bauvorschriften erstellt werden, der durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie gestalterische Festsetzungen die zukünftige Nutzung des Areals festlegt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Flst. Nr. 3210 und 3211/1) soll eine Sondergebietsfläche für die Landwirtschaft mit einer Fläche von rund 5.000 m² festgesetzt werden. Der Bebauungsplan soll die Erweiterung der bestehenden Halle, die Errichtung eines Wohngebäudes, einer Maschinenhalle und einer Stallung mit Dunglege ermöglichen. Sie sollen landwirtschaftlichen Zwecken dienen und das Wohnen für den Landwirt / Betriebsinhaber sowie für das Aufsichtspersonal ermöglichen.

Gleichzeitig soll über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Folgenutzung Landwirtschaft, das südlich gelegene Bauhofareal (Flst. Nr. 2922/1) mit einer Fläche von rund 2.500 m² bauplanungs- und bauordnungsrechtlich gesichert werden.

Über die Festsetzung von Pflanzgeboten soll die Eingrünung und der Übergang hin zur freien Landschaft grünordnerisch geregelt und gestaltet werden.

Ebenfalls muss die Erschließung, die Entwässerung bzw. Ver- und Entsorgung geregelt werden. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Straße bzw. den landwirtschaftlichen Weg „Steinenbühl“.

Naturräumliche Begebenheiten

Das zukünftige Sondergebiet Landwirtschaft mit rund 5.000 m², liegt randlich im Vogelschutzgebiet ‚Wiesenlandschaft bei Balingen‘ (Natura-2000-Gebiet, Anlage 5). 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 Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Randlage des insgesamt 969 ha großen Vogelschutzgebietes. Die vorgesehene Sondergebietsfläche liegt in Randlage innerhalb, die Gemeinbedarfsfläche liegt außerhalb des Schutzgebietes.

Aus diesem Grund ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine sogenannte FFH – Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt auf Basis der für das

Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Zentrale Frage ist, ob ein Projekt oder Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Die Erheblichkeit kann immer nur einzelfallbezogen ermittelt werden, wobei als Kriterien u.a. Umfang, Intensität und Dauer der Beeinträchtigung heranzuziehen sind.

Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb sind die Grundstücke (Flst. Nr. 3210, 3211/1, 2922/1 und 2950) als regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet im Übergang zum Vorranggebiet), als Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) und als Gebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege (Vorranggebiet) dargestellt.

Das nach Europarecht ausgewiesene Vogelschutzgebiet ist gleichzeitig ein sogenanntes Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege im Regionalplan Neckar-Alb. Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich und unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde. Vorranggebiete sind nicht der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich. Das Vorranggebiet kann jedoch bauleitplanerisch überwunden werden, wenn eine Verträglichkeit mit den Zielen des Natura-2000-Gebietes und somit mit dem Schutzzweck des Vogelschutzgebietes nachgewiesen werden kann.

Flächennutzungsplan Balingen –Geislingen

Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der Fortschreibung und Änderung ist eine Darstellung als Sonderbaufläche und Gemeinbedarfsfläche geplant (Anlage 3). Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen soll im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt werden. Für die entsprechende Beschlussfassung (Einleitungsbeschluss) ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen zuständig.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren, einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren erstellt. Eingriffe, die durch die Planung verursacht werden sind im Gebiet oder außerhalb des Gebiets auszugleichen. Nach den gesetzlichen Anforderungen wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine Natura 2000-Vorprüfung hinsichtlich des betroffenen Vogelschutzgebiets durchgeführt. Alle weiteren betroffenen Belange werden im Verfahren untersucht und im Rahmen der Abwägung behandelt.

Umsetzung der Planung

Mit Blick auf die bauliche Entwicklung im Bereich Urtelen und eine Verlegung des zwischenzeitlich standortfremden landwirtschaftlichen Hofes an der Geislinger Straße, besteht ein öffentliches Interesse an einer Umsetzung und Realisierung.

Sabine Stengel

