

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Streichen	<b>öffentlich</b>	am 15.07.2022	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 26.07.2022	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Sondergebiet Feuerwehr", Balingen-Streichen**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplanvorentwurf
4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren
5. Naturrauminfo

#### Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich „Sondergebiet Feuerwehr“ in Streichen werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Bebaubarkeit sowie die Erschließung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen von Landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche (Anlage 4) soll gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden. Zuständig für den Einleitungsbeschluss ist der Gemeinsame Ausschuss Balingen – Geislingen.

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 durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden zur geplanten Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren soll gemeinsam erfolgen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht mög-

---

lich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

**Besonderer Hinweis:**

Vorlage 2022/217 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.07.2022 unter Hinweis auf die nachfolgend aufgeführte Änderung vorberaten:

Das Grundstück Flst.Nr. 755 befindet sich nicht im Stadteigentum. Hier ist städtischer Grunderwerb notwendig.

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Am 25. April 2022 wurden im Ortschaftsrat Streichen gemeinsam mit der Verwaltung und der Feuerwehr mögliche Standortalternativen für ein neues Feuerwehrgerätehaus in Streichen diskutiert.

In einer Gesamtbetrachtung potentieller Standorte, wurden im Ortsteil Streichen zunächst 8 Flächen lokalisiert und hinsichtlich Machbarkeit untersucht. Aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer sowie Einschränkungen in der Erreichbarkeit bei Hochwasserereignissen, musste das Flächenportfolio auf letztlich 3 Flächen reduziert werden.

Die in der engen Auswahl befindlichen, drei potentiellen Standorte, lagen an der Göbelsbergstraße, auf einer Teilfläche des erst kürzlich angelegten Dorfplatz Streichen in Kombination mit dem Streichener Rathaus, sowie auf dem nunmehr zum Aufstellungsbeschluss vorgesehenen, bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, Flurstück-Nr. 754 im Gewann Auben. Die Untersuchung dieser drei verbliebenen Alternativstandorte wurde in mehreren Dialogrunden mit Feuerwehr und Ortschaftsrat diskutiert. Maßgebliche Kriterien waren dabei neben dem Nutzungspotential, insbesondere auch Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der dezidierten Nachbarschaften mit möglichen Konfliktsituationen.

Zunächst musste in der weiteren Betrachtung die Fläche an der Göbelsbergstraße aufgrund ökologischer Wertigkeiten, dem nachbarlichen Konfliktpotential und der schwierigen Erschließungssituation ausgeschieden werden. Für eine erste, vergleichende Einschätzung wurde zudem ein früherer Naturschutzbeauftragter des Landratsamtes hinzugezogen.

Für die nunmehr verbliebenen zwei Standorte wurden Bebauungsmöglichkeiten ausgearbeitet und speziell mit der Feuerwehr diskutiert. Insbesondere zum Dorfplatz wurden sehr unterschiedliche Lösungsansätze, gerade auch unter Betrachtung der baulichen Möglichkeiten im Rathaus ausgearbeitet. Aufgrund der sehr beengten Lage auf dem Dorfplatz Streichen, den Nutzungseinschränkungen in der Funktion als Dorfplatz, der Topographie, der An- und Abfahrtsituation, Stellplatzversorgung und der fehlenden langfristigen Entwicklungsperspektiven, musste diese, gerade städtebaulich sehr charmante Fläche im Dialog zwischen Feuerwehr, Ortschaftsrat und Verwaltung letztlich in mehreren Diskussionsrunden aus der weiteren Betrachtung ausgeschieden und dem Standort „Auben“ der Vorzug gegeben werden.

Das vorliegende Plangebiet im Gewann Auben umfasst eine Fläche von rund 3.055 m<sup>2</sup> und liegt am südlichen Ortsrand von Streichen (siehe Anlage 2). Planungsrechtlich wird das Areal am südlichen Ortseingang dem Außenbereich zugeordnet. Im Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen wird das Areal als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Rechtskräftige Bebauungspläne befinden sich im direkten oder näheren Umfeld nicht.

### **Standort**

Am Standort Auben (Flurstück 754) ist die Errichtung eines zeitgemäßen Feuerwehrhauses, mit langfristig betrachtet ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten, grundsätzlich möglich. Darüber hinaus sind nachbarschaftliche Konflikte durch Störungen im Einsatzfall, aber insbesondere auch im allgemeinen Übungsbetrieb nicht zu erwarten. Ein Nachteil des Standortes ergibt sich jedoch aus der Überplanung von Außenbereichsflächen und den damit verbundenen, unausweichlichen Eingriffen in Natur und Landschaft (Verweis auf Kapitel „Naturräumliche Begebenheiten“). Ebenfalls erhöhen sich die Anfahrtsstrecken im Vergleich zum innerörtlichen Standort. Erschlossen wird das Areal über die Zillhauser Landstraße und die Aspenstraße. Im Fall eines Hochwassers im Bereich des Aubenbach kam über die Aspenstraße auf eine Alternativroute zurückgegriffen werden.

## **Naturräumliche Gegebenheiten**

Der zukünftige Feuerwehrstandort liegt im Landschaftsschutzgebiet „Hundsrücken“ (Schutzgebiets Nr. 4.17.040), welches die gesamte Gemarkung von Streichen umfasst.

Westlich und östlich des Plangebiets, in rund 100 bis 200 m Entfernung, beginnt das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 780441) (siehe Anlage 5).

Ein geschütztes Offenlandbiotop mit ca. 550 m<sup>2</sup> liegt in Randlage teilweise im Plangebiet. Weitere Biotope befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs, in rund 40 bis 50 m Entfernung, nördlich (Offenlandbiotop) und südlich (Waldbiotop) des Plangebietes (siehe Anlage 5).

Außerhalb des Plangebietes, im direkten westlichen Anschluss, verläuft der Aubenbach. Ein Gewässerrandstreifen von mind. 5 m ist in den Planungen vorgesehen. Im Umfeld des Aubenbachs liegt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>-Gebiet, siehe Anlage 5). Das HQ<sub>100</sub>-Gebiet betrifft den Gewässerrandstreifen und die Erschließung im Bereich der Brückenzufahrt. An ihr kann es im Fall eines HQ<sub>100</sub>-Ereignisses zu Einstauungen kommen. Eine Bebauung bzw. bauliche Anlagen sind für diesen Teil des Plangebietes nicht vorgesehen. Im Fall eines Hochwassers an der Brücke, kann die Feuerwehr auf die Aspenstraße ausweichen.

Die ökologischen Belange sollen im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG abgearbeitet werden.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses am Ortsrand von Streichen zu schaffen.

Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Ermöglicht werden soll eine eingeschossige Bebauung in offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m und einem begrünten Flachdach.

Auf den Vorentwurf zum Bebauungsplan (Anlage 3) wird verwiesen.

Die Gehölz- und Heckenbestände innerhalb des Plangebietes sollen möglichst umfassend, bzw. vollständig erhalten bleiben. Zu deren Sicherung und Weiterentwicklung soll der Bebauungsplan Pflanzbindungen und Pflanzgebote festsetzen.

Die geplante Nutzung liegen außerhalb des Hochwasserbereiches HQ<sub>100</sub> und somit außerhalb des wasserrechtlichen Geltungsbereichs. Zur Erhaltung und zur Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen in den Aubenbach, wird gemäß § 29 Wassergesetz BW (WG) i.v.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein mind. 5 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist ein Pflanzgebot bzw. je nach Ergebnis der naturschutzfachlichen Untersuchung, eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorgesehen. Geeignete Maßnahmen werden im Verfahren ermittelt.

## **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. Für das Areal wird Eine Artenschutzprüfung (saP) gemäß § 44 BNatschG wird durchgeführt.

### **Flächennutzungsplan Balingen –Geislingen**

Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Anlage 4).

Im Rahmen der Fortschreibung und Änderung, ist eine Darstellung als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Feuerwehr geplant. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen muss im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt werden. Für die entsprechende Beschlussfassung (Einleitungsbeschluss) ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen zuständig.

### **Umsetzung der Planung**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und vorbehaltlich der Haushaltsplanung und der Beschlussfassung des Gemeinderates, wäre eine Bebauung ab dem Jahr 2024 denkbar.

Sabine Stengel