

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 06.03.2024	Vorberatung
Ortschaftsrat Streichen	öffentlich	am 15.03.2024	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 19.03.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Feuerwehr Streichen", Balingen-Streichen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

Anlagen

- Anlage 01 Behandlung der Stellungnahmen
- Anlage 02 Entwurf Satzung
- Anlage 03 Entwurf Planzeichnung
- Anlage 04 Entwurf Textteil
- Anlage 05 Entwurf Begründung
- Anlage 06 Entwurf Umweltbericht
- Anlage 07 Entwurf spezielle Artenschutzprüfung
- Anlage 08 Entwurf Hochbau
- Anlage 09 Entwurf Änderung Flächennutzungsplan

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 01) entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtliche Bauvorschriften „Feuerwehr Streichen“ in Balingen-Streichen wird entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf (Anlagen 02 - 07) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.
4. Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Verwaltungskosten einschließlich Gutachten (derzeitiger Stand) ca. 30.000 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Für den Stadtteil Streichen soll ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Der bisherige Standort im Ortskern in der Moltkestraße bietet aufgrund der beengten Verhältnisse keine Möglichkeit der Erweiterung. Das Gebäude selbst entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen durch das Feuerwehrwesen. Ein zur Anschaffung anstehendes, dringend benötigtes neues Feuerwehrfahrzeug kann aufgrund seiner Größe nicht mehr in der bestehenden Fahrzeuggarage untergebracht werden. Außerdem fehlen einige erforderliche Räume, wie z.B. Damenumkleiden.

In einem längeren Standortfindungsprozess, in welchem der Ortschaftsrat, die Verwaltung und die Feuerwehr selbst beteiligt waren, wurden insgesamt 8 Standorte für den Neubau analysiert, diskutiert und geprüft. Neben der Betrachtung der naturräumlichen Gegebenheiten, waren insbesondere die Aspekte des Hochwasserschutzes von zentralem Belang, um eine Erreichbarkeit des Feuerwehrgebäudes auch im sog. Katastrophenfall gewährleisten zu können. So sind größere Teile von Streichen im Hochwasserfall durch eine Hochwasserlage im Bereich des Sportplatzes für anführende Feuerwehrleute nicht mehr erreichbar.

Im Prozess zur Standortsuche schieden nach und nach mehrere Grundstücke aufgrund der genannten Faktoren, wie auch in einzelnen Fällen aufgrund der fehlenden eigentumsrechtlichen Voraussetzungen aus. Letztlich verblieben nur zwei Standorte in der engeren Wahl, der neue Dorfplatz neben dem Rathaus sowie der Standort Auben. Angesichts der stark beengten räumlichen Verhältnisse beim Rathaus, bei welchem keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten bestehen sowie der problematischen Erschließung und Parkierung in diesem Bereich, verblieb der Standort Auben als einzig geeignete Fläche. Der Standort Auben wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Feuerwehr“ in Balingen-Streichen durch den Gemeinderat am 26.07.2022 entsprechend bestätigt.

Das Plangebiet im Gewann Auben umfasst eine Fläche von rund 3.200 m² und liegt am südlichen Ortsrand von Streichen. Erschlossen wird das Grundstück über die Zillhauser Landstraße (K 7140) und die Aspenstraße, welche von Westen nach Norden über das Grundstück verläuft. Entsprechend verfügt dieser Standort über zwei voneinander unabhängige Zu- und Abfahrten und gewährleistet in der Folge eine weitgehend gesicherte Anfahrbarkeit. Westlich des geplanten Geltungsbereichs fließt der Aubenbach. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Gehölzgruppe, welche als Biotop (Feldhecke) nach dem Naturschutzgesetz gilt. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten um insgesamt ca. 7 m an.

2. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich wird das Gebiet dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet. Im Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die überplanten Grundstücke befinden sich weitestgehend in städtischem Eigentum. Lediglich Flurstück Nr. 755, welches als Grünfläche ausgewiesen ist, befindet sich noch in Privateigentum. Ein städtischer Grunderwerb ist geplant.

Zur Errichtung einer funktionellen und zeitgemäßen Feuerwache im Stadtteil Streichen sollen der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschriften „Feuerwehr Streichen“ aufgestellt werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen geändert werden und zukünftig eine Gemeinbedarfsfläche darstellen. Das Grundstück selbst sowie die nähere Umgebung verfügen bislang über keinerlei rechtskräftigen Bebauungsplan.

3. Neubau Feuerwehrgerätehaus

Erschlossen wird das Grundstück über die Aspenstraße welche ca. 25 m westlich in die als Kreisstraße klassifizierte Zillhauser Landstraße mündet.

Die Gebäudeplanung vom 08.12.2023 bzw. 29.01.2024 (Anlage 08) sieht eine eingeschossige Bebauung mit einer effizienten und sparsamen Grundfläche von ca. 23 m x 18 m vor, welche in einem ca. 12 m x 12 m großen Bereich (Fahrzeuggarage mit zwei Standplätzen) auf etwa 6 m ansteigt. Der niedrigere Gebäudeteil, welcher sich südlich und östlich der Garagen befindet, soll sich in das Gelände und das östlich verlaufende Biotop möglichst sensibel einfügen und verfügt über eine intensive Dachbegrünung. Das Gebäude wird quasi in ein hochgeklapptes Gelände eingeschoben und der ökologische Eingriff weitestmöglich reduziert. Optisch und in Teilen funktionell soll so das Biotop entlang des Gebäudes fortgeführt werden.

Aufgrund der Lage im Hang können einige Räume nicht oder nur begrenzt natürlich belichtet werden, welches durch eine intelligente Grundrissgestaltung jedoch kompensiert werden kann. Die Garage bietet Platz für zwei Feuerwehrfahrzeuge. Die Zufahrt liegt im Nordwesten zur Aspenstraße ausgerichtet und wird entsprechend den gesetzlichen bzw. feuerwehrrechtlichen Vorgaben und Richtlinien mit einer Stellfläche vor der Garage versehen.

Der Gemeinderat hat hierzu, unter rechtlichem Vorbehalt des noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens, am 27.02.2024 einen Baubeschluss (Vorlage Nr. 2024/039) gefasst.

4. Bebauungsplanentwurf und örtliche Bauvorschriften

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Feuerwehrgerätehauses in Balingen-Streichen schaffen. Die Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Gebäudeplanung vom 08.12.2023 bzw. 29.01.2024 (Anlage 08).

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Aspenstraße. Im Laufe des bisherigen Verfahrens zeigte sich, dass die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sinnvoll erscheint, sodass die Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss (ursprünglich Sondergebiet) geändert wurde. Die weiteren Festsetzungen wurden an die aktuelle Gebäudeplanung, an die bislang erfolgten Abstimmungen und entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 01) angepasst bzw. ergänzt.

5. Planerische Besonderheiten

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich südlich des Stadtteils Streichen. Die beschriebene Lage des geplanten Feuerwehrgerätehauses führt zu mehreren planungsrechtlichen Aufgabenstellungen, welche im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und rechtlich zu lösen sind.

Im Zuge der bereits erfolgten frühzeitigen Beteiligung gingen mehrere abwägungsbedürftige Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Diese beziehen sich insbesondere auf das Landschaftsschutzgebiet, das angrenzende Biotop, eine im Regionalplan raumordnerisch festgelegte Grünzäsur zwischen Streichen und Zillhausen, das Hochwasser- und Starkregenrisiko, die Tragfähigkeit der Bachdurchlässe, den Gewässerrand und die Regenwasserbeseitigung. Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen, welche während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Bebauungs-

planverfahren und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans eingingen, sind in „Anlage 01 Behandlung der Stellungnahmen“ beinhaltet.

Das **Landschaftsschutzgebiet** „Hunsrücken“ (Schutzgebiet Nr. 4.17.040) umfasst die gesamte Gemarkung Streichen. Für die Planung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes muss deshalb im Laufe des Verfahrens eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Schutzgebietsvorschriften beantragt und durchgeführt werden.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft insbesondere der Eingriff in das benachbarte **Biotop** entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze muss entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen werden. Beim Bau der Feuerwache entfallen ca. 30 m² des Biotopes, welche entsprechend der Bilanzierung unseres Fachbüros (Anlage 06 Umweltbericht) ausgeglichen werden müssen. In einer Besprechung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der städtischen Verwaltung zeigten sich keine unüberwindbaren Hindernisse in Bezug auf den Biotopeingriff auf der Grundlage der in das Gelände eingeschobenen Gebäudeplanung. Vielmehr wurde die sensible und innovative Vorgehensweise begrüßt. Die dort lebenden Tiere können temporär auf die in der näheren Umgebung vorhandenen Biotope ausweichen. In der Bauphase muss dennoch eine biologische/ökologische Baubegleitung erfolgen. Durch die geplanten Festsetzungen zum Pflanzgebot und den Pflanzmaßnahmen soll ein sensibler Umgang mit Natur und Landschaft sichergestellt werden.

Der **Gewässerrandstreifen** entlang des Aubenbachs ist im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet und wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen bzw. gesichert und durch die Festsetzung von Pflanzbindungen naturschutzfachlich aufgewertet.

Bei **Hochwasser** oder einem **Starkregenereignis** besteht die Gefahr, dass das Grundstück nicht über die Aubenbachbrücke von der Zillhauser Landstraße anfahrbar ist. Durch die Lage an der Aspenstraße besteht jedoch eine Zweiterschließung als Notzufahrt. Die Karten des Starkregenrisikomanagements zeigen jedoch auch dort eine mögliche Überflutung von mehr als 20 cm Höhe im Falle eines vollständigen Verschlusses der wegequerenden Verdolung eines hier verlaufenden Wassergrabens. Bisher liegen keine Kenntnisse über einen derartigen Überflutungsfall in der Vergangenheit vor. Die Feuerwehr Streichen spricht sich unter den genannten Rahmenbedingungen weiterhin für den Standort Auben für den Feuerwehrneubau aus. Im sog. Worst-Case-Szenario kann die Feuerwehr nach deren Einschätzung durch Umlagerung von technischer Ausrüstung die Erreichbarkeit des geplanten Feuerwehrgerätehauses ausreichend sicherstellen.

Ein kleiner Bereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100). Dies betrifft insbesondere die Aspenstraße im Bereich des Durchlasses Aubenbach. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier lediglich die Festsetzung des Bestands vor. Eine Veränderung des Retentionsraums ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens als Grünfläche wird die Situation verbessert.

Ob die Brücke bzw. der Durchlass über den Aubenbach den zu erwartenden Belastungen durch den neu hinzukommenden Fahrverkehr genügt, wird derzeit noch detailliert ermittelt. Gegebenenfalls ist der Durchlass des Baches baulich zu ertüchtigen oder neu herzustellen. Eine abschließende Einschätzung kann noch im laufenden Verfahren getroffen werden und den Gremien als möglicherweise entscheidungsrelevanten Belang vorgelegt werden.

6. Bebauungsplanverfahren

Um die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses zu erzielen wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Fläche liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB), weshalb der Bebauungsplan im Regelverfahren mit der Prüfung aller relevanten Umweltbelange

durchgeführt wird. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in die Natur und Landschaft muss entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen werden. Eine spezielle Artenschutzprüfung wird durchgeführt. Diese wird mit dem Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan zum Bestandteil des Bebauungsplans „Feuerwehr Streichen“ in Balingen-Streichen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen vom 08.03.2002 ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da der Bebauungsplan somit dem Flächennutzungsplan widerspricht, soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden. Künftig wird das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurde am 26.07.2022 (Vorlage 2022/217 und 2022/217/1) im Gemeinderat gefasst. Den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans fasste der gemeinsame Ausschuss Balingen-Geislingen am 18.10.2022 (Vorlage 2022/249). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand für beide Verfahren parallel in der Zeit vom 10.10.2022 bis zum 11.11.2022 statt. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 01) aufgeführt. Dem im Protokoll enthaltenen Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in die vorliegende Planänderung eingeflossen sind.

Mit dem vorliegenden Billigungs- und Auslegungsbeschluss kann die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

7. Umsetzung

Unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll der Neubau des Feuerwehrgerätehauses erfolgen und noch im Jahr 2025 abgeschlossen werden.