



Zollernalbkreis

Flächennutzungsplanänderung und  
Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften  
„Feuerwehr Streichen“  
Begründung

Planungsstand: Entwurf

Fassung: 23. Februar 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	3
2	Erforderlichkeit / Städtebauliche Ausgangssituation.....	4
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Bisheriges Planungsrecht .....	7
4	Erschließung.....	7
4.1	Verkehrliche Erschließung .....	7
4.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	7
4.3	Starkregen und Hochwasserschutz.....	8
5	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
6	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	9
7	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	11
8	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	11
9	Flächenbilanz .....	12

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan (Plangebiet = rot) [Quelle: Geoportal Zollernalbkreis]....	3
Abbildung 2:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	3
Abbildung 3:	Fotos vom Plangebiet (Fritz & Grossmann 03/2023).....	5
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	6
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: rot) .....	7
Abbildung 6:	Ausschnitt aus den Karten des Starkregenrisikomanagements .....	8

## 1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Balinger Stadtteils Streichen im Gewann Auben auf einer Höhe zwischen ca. 663 bis 671 m ü. N.N.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 0,32 ha und umfasst vollständig das Flurstück 755/4 sowie Teile der Flurstücke 754 und 755.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

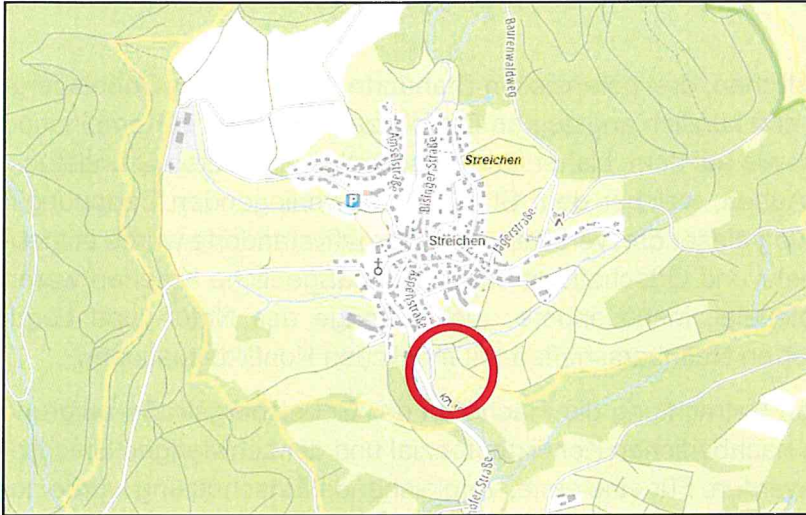


Abbildung 1: Übersichtslageplan (Plangebiet = rot) [Quelle: Geoportal Zollernalbkreis]

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

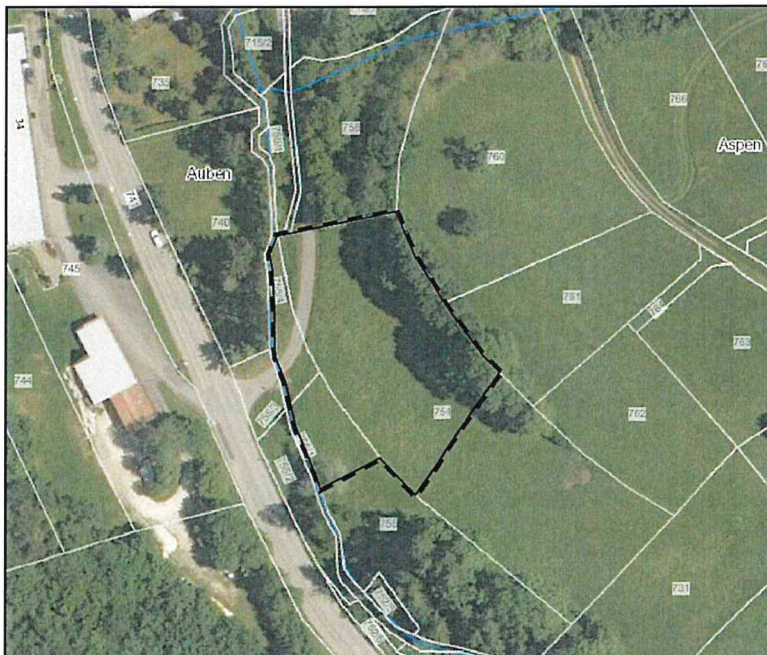


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie [QUELLE: RIPS LUBW])

## 2 Erforderlichkeit / Städtebauliche Ausgangssituation

Die Standortwahl für ein neues Feuerwehrgerätehaus erfolgte in einem gemeinsamen Dialog zwischen der Verwaltung, dem Ortschaftsrat Streichen und der Feuerwehr.

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

Die in der engen Auswahl befindlichen, drei potenziellen Standorte, lagen an der Göbelsbergstraße, auf einer Teilfläche des erst kürzlich angelegten Dorfplatzes Streichen in Kombination mit dem Streichener Rathaus, sowie auf dem, bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstück, Flurstück-Nr. 754 im Gewann Auben, welcher dem Standort des vorliegenden Bebauungsplans entspricht. Die Untersuchung dieser drei verbliebenen Alternativstandorte wurde in mehreren Dialogrunden mit Feuerwehr und Ortschaftsrat diskutiert. Maßgebliche Kriterien waren dabei neben dem Eignungspotenzial, 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 Konfliktpotenzial 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.

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.

### Bestandsbeschreibung

Planungsrechtlich wird das Areal am südlichen Ortseingang im Gewann Auben dem Außenbereich zugeordnet. Rechtskräftige Bebauungspläne befinden sich im direkten oder näheren Umfeld nicht.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich südlich des Balingen Ortsteils Streichen. Das leicht in Richtung Südwesten exponierte Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den Aubenbach, welcher parallel zur Kreisstraße K7140 verläuft. In östlicher und südlicher Richtung geht das Plangebiet in die offene Landschaft über. Im Umfeld des Aubenbachs, für den ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m vorgesehen ist, liegt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100-Gebiet). Das HQ100-Gebiet betrifft den Gewässerrandstreifen

und die Erschließung im Bereich der Brückenzufahrt. An ihr kann es im Fall eines HQ100-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.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus 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).

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.

Außerhalb des Plangebietes, im direkten westlichen Anschluss, verläuft der Aubenbach. Ein Gewässerrandstreifen von mind. 5 m ist in den Planungen vorgesehen.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck über das Plangebiet wieder.



Blick vom östlichen Teil des Plangebiet nach Westen in Richtung des Erschließungsbereichs



Blick von der Aspenstraße nach Südosten über das Plangebiet.



Blick von der Aspenstraße nach Nordosten zur geschützten Feldhecke



Blick vom nördlichen Teil des Plangebiets zum Aubenbach, der südlichen Gebietsgrenze.

Abbildung 3: Fotos vom Plangebiet (Fritz & Grossmann 03/2023)

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet tangiert randlich im Südosten eine Grünzäsur. Gemäß Plansatz 3.1.2 Z (1) und (2) Regionalplan Neckar-Alb sollen Grünzäsuren von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden, um ein Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu vermeiden. Da in die Grünzäsur nicht eingegriffen wird, kann ihre siedlungsgliedernde Funktion daher weiterhin vollumfänglich erfüllt werden. Durch die festgesetzte Dachbegrünung und eine festgesetzte Pflanzgebotsfläche kann der Eingriff in die Grünzäsur zusätzlich minimiert werden.

Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich und unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde. Das Ergebnis der Standortalternativprüfung (vgl. Kapitel 2) sowie das Erfordernis eines zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses können im Rahmen der Abwägung gegenüber dem Freiraum- und Bodenschutz, entsprechend gewichtet werden. Die Abwägung mit den Vorbehaltsgebieten erfolgt daher zugunsten der vorliegenden Planung.

Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

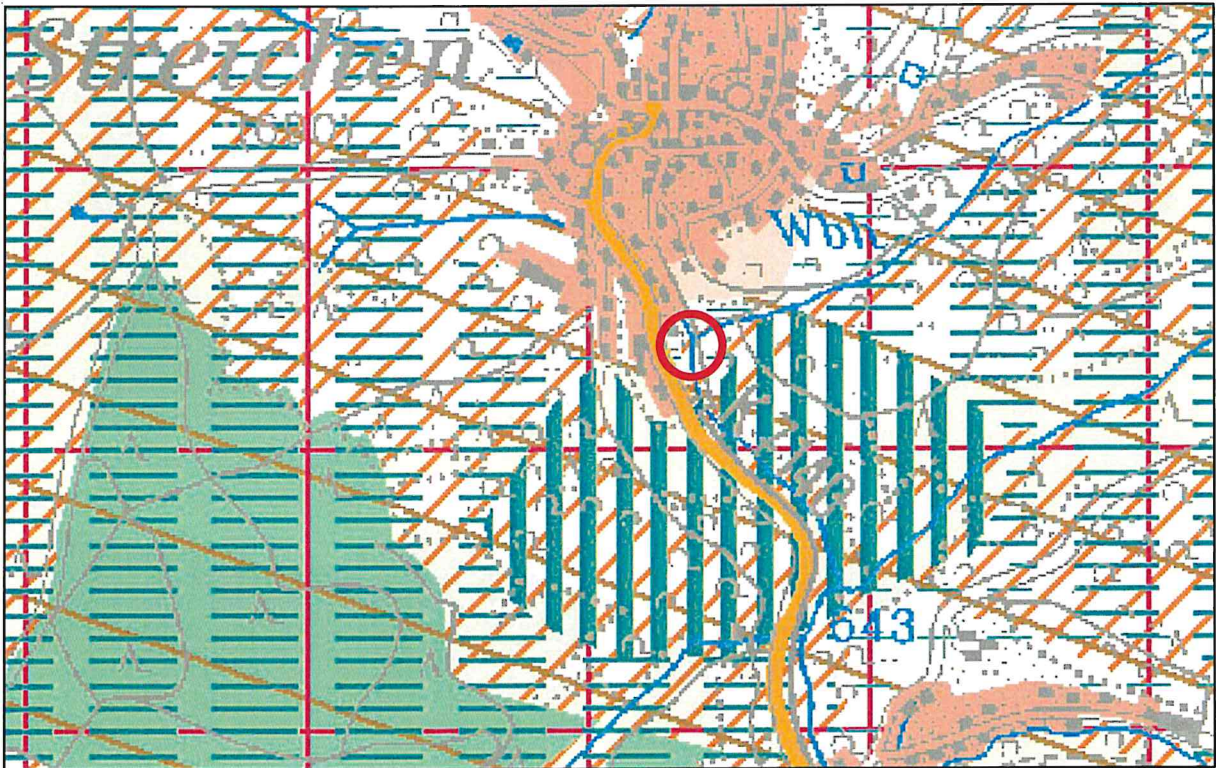


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Plangebiet, ungefähre Lage: rot)

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar (vgl. Abbildung 5).

Im Rahmen der Fortschreibung und Änderung, ist eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geplant. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Für die

entsprechenden Beschlussfassungen ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen zuständig.

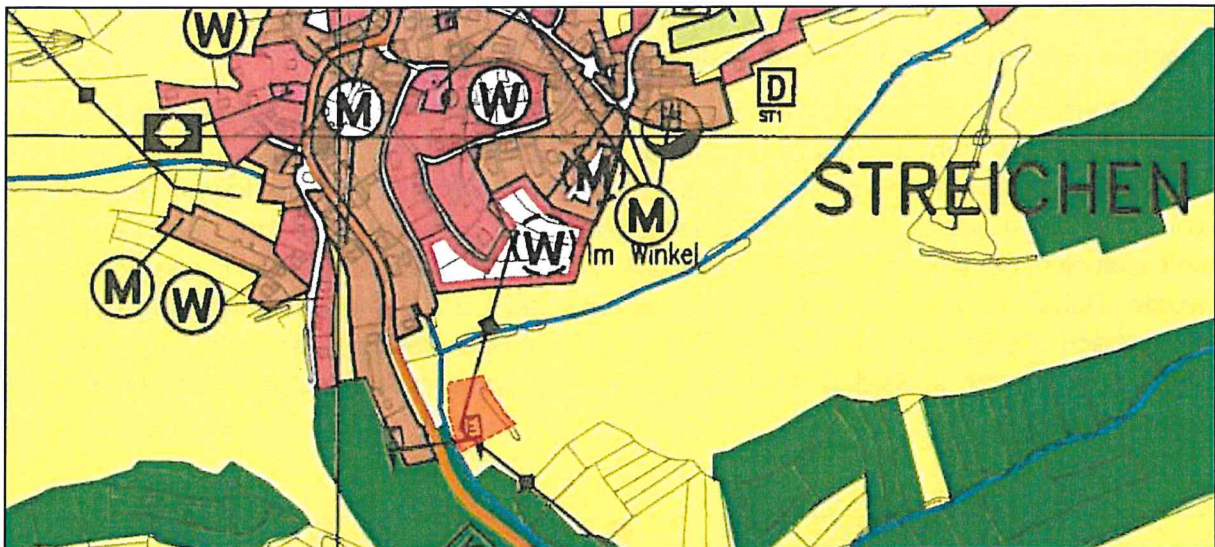


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: rot)

[STADT BALINGEN, AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE]

### 3.3 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Rechtskräftige Bebauungspläne befinden sich auch im direkten oder näheren Umfeld nicht. Das Areal ist dem Außenbereich zuzuordnen. Maßgeblich ist § 35 BauGB.

## 4 Erschließung

### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Zillhauser Landstraße (K7140) und die Aspenstraße vorgesehen. Im Fall eines Hochwassers im Bereich des Aubenbachs kann das Areal alternativ über die Aspenstraße von nördlicher Seite erreicht werden.

### 4.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Aspenstraße sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Aspenstraße abgeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird verzögert in den südwestlich gelegenen Aubenbach eingeleitet. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis sowie die Höhe des Drosselabflusswertes und das erforderliche Retentionsvolumen werden im Rahmen des Baugesuchs ermittelt und mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

### 4.3 Starkregen und Hochwasserschutz

Starkregenereignisse können zu schnell ansteigenden Wasserständen und in der Folge zu einer Überlastung von Entwässerungsnetzen führen. Um das Gefährdungspotenzial von Starkregenereignissen zu ermitteln, werden derzeit Karten zum Starkregenrisikomanagements im Stadtgebiet von Balingen erstellt.

In den Karten zeigt sich, dass die Aspenstraße beidseits des Grundstücks durch das Gewässer NN-DX3 bzw. den Aubenbach durch Wasserhöhen mit über 20 cm überspült werden kann. Die Karten zeigen allerdings auch, dass im gesamten Ortsteil Streichen kaum Grundstücke vorhanden sind, welche bei einem Starkrisikoereignis nicht betroffen sind. Der Feuerwehr selbst ist nicht bekannt, dass die Aspenstraße nördlich des Baugrundstücks je überschwemmt wurde. Daher ist davon auszugehen, dass auch bei Überflutung der Zuwegung über den Aubenbach, die Erschließung des Plangebiets von Norden über die Aspenstraße möglich ist. Ergänzend können außerdem noch temporäre Hochwasserschutzmaßnahmen zum Tragen kommen.

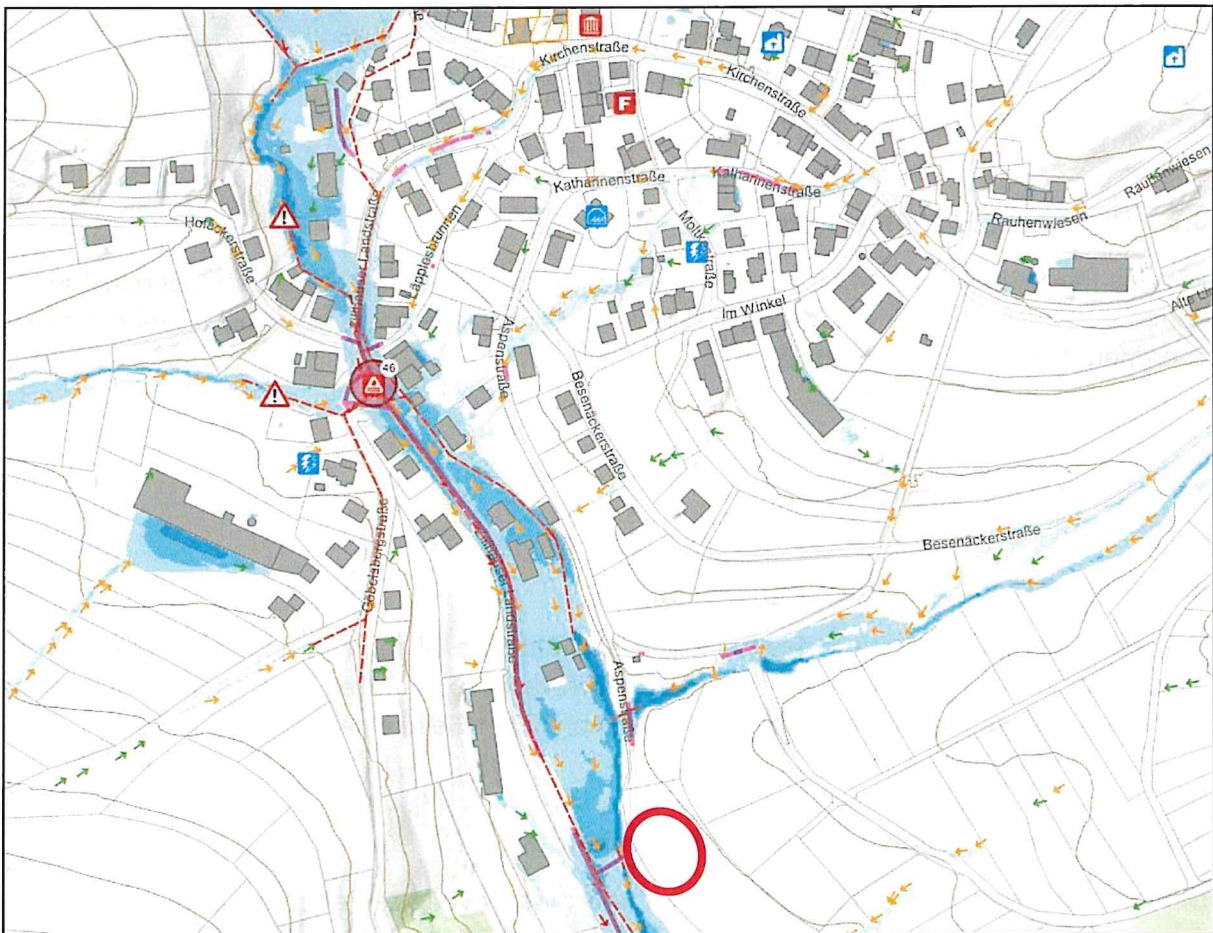


Abbildung 6: Ausschnitt aus den Karten des Starkregenrisikomanagements der Stadt Balingen (Plangebiet, ungefähre Lage: rot) [STADT BALINGEN 2023]



## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses am Ortsrand von Streichen zu schaffen. Das bestehende Feuerwehrhaus, das sich innerhalb der Ortslage befindet, wird den aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht. Dies betrifft u.a. die Zufahrt und die vorhandenen Platzverhältnisse.

Geplant ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Ermöglicht werden soll eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise und einem begrünten Flachdach. Für die Fahrzeughalle ist eine Gebäudehöhe von max. 7 m zulässig. Das Dach wird extensiv begrünt (Teilfläche 2). Das übrige Gebäude mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 4 m soll mit einer intensiven Dachbegrünung ausgestattet werden (Teilfläche 1). Auf diese Weise kann sich das Gebäude harmonisch in die Hanglage einfügen und dem ansprechenden Landschaftsraum gerecht werden.

Die Gehölz- und Heckenbestände innerhalb des Plangebietes sollen möglichst weitgehend erhalten bleiben. Zu deren Sicherung und Weiterentwicklung setzt der Bebauungsplan Pflanzbindungen und Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft fest.

Mit der Pflanzbindung wird die Erhaltung des geschützten Biotops am Nordostrand des Plangebietes sichergestellt, wobei das Biotop für die Gebäudeplanung geringfügig auf einer Fläche von ca. 21 m<sup>2</sup> entfernt werden muss. Ausgegangen von einem Puffer von 3 m um den Rodungsbereich beläuft sich die gesamte Eingriffsfläche auf ca. 88 m<sup>2</sup>. Der Eingriff in das Biotop wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs als Neupflanzung (vgl. PFG 2). Der entsprechende Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die geplante Nutzung liegt außerhalb des Hochwasserbereiches HQ100 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 eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorgesehen.

## 6 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen. Dadurch sind an dieser Stelle nur Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, die dieser Zweckbestimmung entsprechen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich einerseits durch das anlagenbedingte Erfordernis des geplanten Neubaus und andererseits soll auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

### Bauweise

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Eine ausgewogene Ortsrandgestaltung ist damit gewährleistet.

### Baugrenze

Zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung und einer ausgewogenen Ortsrandgestaltung beschränkt sich die Festsetzung der Baugrenze auf den geplanten Standort des Feuerwehrgerätehauses.

### Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind zur Regelung und Sicherstellung der Verkehrserschließung erforderlich.

### Leitungen

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

### Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt und verzögert in den nahegelegenen Aubenbach geleitet. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate und damit zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlage geleistet.

### Öffentliche Grünflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen kann das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Maßnahmenfläche wird der Gewässerrandstreifen des Aubenbachs gesichert. Dieser ist zur Erhaltung und zur Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen in den Aubenbach erforderlich.

### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen der Grünordnung dienen der Integration des Gebietes in das Landschaftsbild und dem Erhalt einer geschützten Feldhecke. Darüber hinaus dienen diese dem Ausgleich des Eingriffs zur Entwicklung hochwertiger Lebensräume. Sie wirken sich positiv auf das örtliche Klima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Zudem ermöglichen die Pflanzgebote einen harmonischen Übergang in die freie Natur.

## **7 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen und zum anderen werden die zu verwendenden Farbtöne auf den Landschaftsraum angepasst festgelegt.

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden aufgrund der Lage des Gebietes auf einige Festsetzungen beschränkt um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

## **8 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Anlage des Bebauungsplanes.

## 9 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches:	<b>3218 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	---------------------------

darin enthalten:

Fläche für den Gemeinbedarf:	<b>1269 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	---------------------------

Straßenverkehrsfläche	<b>199 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	--------------------------

Grünfläche	<b>418 m<sup>2</sup></b>
------------	--------------------------

Pflanzgebote:	<b>448 m<sup>2</sup></b>
---------------	--------------------------

Pflanzbindungen	<b>341 m<sup>2</sup></b>
-----------------	--------------------------

Maßnahmenflächen f. Natur und Landschaft	<b>507 m<sup>2</sup></b>
---	--------------------------

Größe der überbaubaren Grund- stücksfläche (Baufenster)	<b>836 m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------

**Aufgestellt:**

Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Fritz & Grossmann Umweltplanung

**Ausgefertigt:**

Stadt Balingen, den

Dirk Abel

Oberbürgermeister