

Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Filstal“



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020

2. Änderung - VORENTWURF

12.07.2023/27.07.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

2. Änderung**I. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss: 27.07.2023
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom bis zum
4. Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:
5. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:
6. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
7. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: vom bis zum
8. Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans
9. Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Göppingen:
10. Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans
11. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass die Begründung zum Flächennutzungsplan vom und die Planzeichnung vom mit dem Wirksamkeitsbeschluss übereinstimmen und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.
- Wiesensteig, den.....
- Verbandsvorsitzender
Gebhard Tritschler
12. Öffentliche Bekanntmachung und Wirksamwerden der Änderung

2. Änderung**II. INHALTSVERZEICHNIS**

1	Vorbemerkungen	5
2	Drackenstein.....	6
2.1	Ziele und Zwecke der Planung	6
	Reiterhof (D-02).....	6
	Feuerwehr	6
2.2	Lage der Änderungsbereiche.....	6
2.3	Raumordnung	7
2.4	Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“	7
2.5	Änderung des Flächennutzungsplans.....	7
	Reiterhof (D-02).....	8
2.6	Flächenübersicht.....	8
3	Gruibingen	9
3.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
	Deutsches Haus (G-01).....	9
	Weiterentwicklung GE Erlenbach (G-02)	9
	Leiningshalde (G-05).....	9
	Erweiterung GE Erlenbach (G-03) – Berichtigung	9
3.2	Lage der Änderungsbereiche.....	10
3.3	Raumordnung	10
3.4	Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“	11
3.5	Änderung des Flächennutzungsplans.....	12
	Deutsches Haus (G-01).....	13
	Weiterentwicklung GE Erlenbach (G-02)	13
	Leiningshalde (G-05).....	13
3.1	Flächenübersicht.....	14
4	Hohenstadt	15
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
	Leintalstraße (H-01).....	15
	Umnutzung Sonderbaufläche (Funkturn) (H-02) / Leintal Gewerbe (H-03) – Reduzierung	15
	Länge (H-04)	15
4.2	Lage der Änderungsbereiche.....	16
4.3	Raumordnung	16
4.4	Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“	17
4.5	Änderung des Flächennutzungsplans.....	17
	Leintalstraße (H-01).....	18

2. Änderung

	Umnutzung Sonderbaufläche (Funkturn) (H-02) / Leintal Gewerbe (H-03) – Reduzierung	18
	Länge (H-04)	19
	4.1 Flächenübersicht	19
5	Mühlhausen	20
	5.1 Ziele und Zwecke der Planung	20
	Breite (Krautgarten) (M-02)	20
	5.2 Lage der Änderungsbereiche	20
	5.3 Raumordnung	21
	5.4 Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“	21
	5.5 Änderung des Flächennutzungsplans	21
	Breite (Krautgarten) (M-02)	21
	5.6 Flächenübersicht	22
6	Anlagen	23

Anlagen:

- Zeichnerischer Teil mit Änderungsbereichen – Ausschnitt Gemeinde Drackenstein i.d.F. vom 12.7.2023
- Zeichnerischer Teil mit Änderungsbereichen – Ausschnitt Gemeinde Gruibingen i.d.F. vom 12.7.2023
- Zeichnerischer Teil mit Änderungsbereichen – Ausschnitt Gemeinde Hohenstadt i.d.F. vom 12.7.2023 / 27.7.2023
- Zeichnerischer Teil mit Änderungsbereichen – Ausschnitt Gemeinde Mühlhausen i.d.F. vom 12.7.2023 / 27.7.2023
- Zeichnerischer Teil – Ausschnitt Stadt Wiesensteig i.d.F. vom 12.7.2023
- Legende d.F. vom 12.7.2023
- Standortalternativenprüfung Feuerwehr, Gemeinde Drackenstein i.d.F. vom 12.07.2023

2. Änderung**III. ERLÄUTERUNGSBERICHT**

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020

1 Vorbemerkungen

Der geltende Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ stammt aus dem Jahr 2005 und hat einen Planungshorizont bis 2020.

Einzelne Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ haben nun den Bedarf für ihre weitere städtebauliche Entwicklung den aktuellen Flächennutzungsplan anzupassen. Hierzu dient diese vorliegende 2. Änderung.

Von der Änderung sind einerseits Bereiche betroffen, bei denen konkrete, standortgebundene Vorhaben zugrunde liegen oder bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden und andererseits aber auch Neuausweisungen erfolgen sollen. Vor diesem Hintergrund wird von einer Gesamtfortschreibung abgesehen.

In einem ersten Schritt hat hierzu im März 2023 eine Informationsrunde zu angestrebten Bauflächen ausweisungen mit dem Landratsamt Göppingen stattgefunden. Im Nachgang zu dieser Scoping-Veranstaltung wurden zu den damals vorgestellten Flächen erste schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Auch vom Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart wurden Stellungnahmen vorgelegt.

Aufgrund der dabei gewonnen Erkenntnisse haben die Einzelgemeinden eine Auswahl an Bereichen getroffen, für die nun dieses förmliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingeleitet wurde.

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes 2020 werden nachfolgend die Änderungsbereiche für die jeweilige Gemeinde dargestellt.

Gemeinde	Änderungsbereich	
Drackenstein		
	Reiterhof	
	Feuerwehr	
Gruibingen		
	Deutsches Haus	
	Weiterentwicklung GE Erlenbach	
	Leiningshalde	
	Erweiterung GE Erlenbach	Berichtigung
Hohenstadt		
	Leintalstraße	
	Umnutzung Sonderbaufläche (Funkturn) / Leintal Gewerbe	
	Länge	
Mühlhausen		
	Breite (Krautgarten)	Berichtigung im Vorgriff auf §13a-BP

2. Änderung

2 Drackenstein

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Reiterhof (D-02)

Am südöstlichen Rand der Ortslage befindet sich ein Reiterhof. Diese Hofstelle liegt aktuell im Außenbereich und konnte aufgrund der Privilegierung eines früheren Eigentümers dort errichtet werden. Diese Privilegierung ist in der Zwischenzeit entfallen, so dass Neubauten auf dieser Grundlage nicht mehr möglich sind.

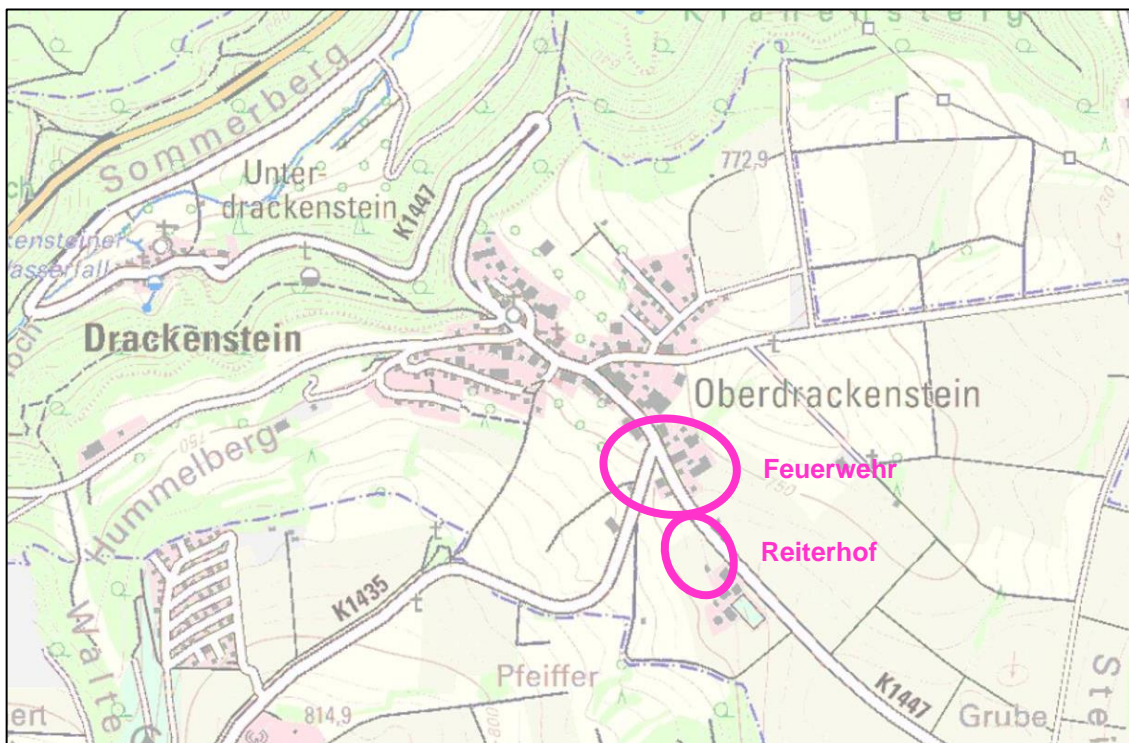
Die Hofstelle selbst ist in großen Teilen auf im Flächennutzungsplan enthaltenen, gemischten Bauflächen gelegen. Für einen nun aber anstehenden Erweiterungsbedarf ist dieser Flächenumfang nicht ausreichend. Um den Standort des Reiterhofes langfristig zu sichern und ihm Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Feuerwehr

Ausgelöst durch den geplanten Neubau der Autobahn 8 kommt der Gemeinde als Portalgemeinde des Tunnels Drackenstein künftig die Aufgabe zu, eine für den Ernstfall leistungsfähige Feuerwehr bereit zu halten. Dies hat zur Folge, dass die für den Ort bislang ausreichende Ausstattung erweitert werden muss. Aufgrund der räumlichen Anforderungen kann diese am bisherigen Standort nicht untergebracht werden, da dort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Daher muss für die Feuerwehr ein neuer Standort gefunden werden. Die Suche nach entsprechenden Flächen gestaltet sich jedoch schwierig, weshalb ergänzend zur vorliegenden Änderung eine Standortalternativenprüfung vorgenommen wurde. Die dabei favorisierten Standorte sind im Planteil dargestellt. Auf Grundlage der Standortalternativenprüfung sollen für diese drei Flächen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die betroffenen Aspekte der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt werden, um im Weiteren einen neuen Feuerwehrstandort festlegen zu können.

Für die nachfolgenden Ausführungen hinsichtlich Feuerwehrstandort wird ergänzend auf die Inhalte der in der Anlage beigefügte Standortalternativenprüfung verwiesen.

2.2 Lage der Änderungsbereiche



2. Änderung

Sowohl der Reiterhof als auch die favorisierten Feuerwehrstandorte liegen im südöstlichen Ortsrandbereich.

Der Änderungsbereich Reiterhof umfasst Teilflächen des Flurstücks 213 mit einer Größe von 1,2 ha. Dieses befindet sich im Eigentum des Hofbetreibers.

2.3 Raumordnung



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart

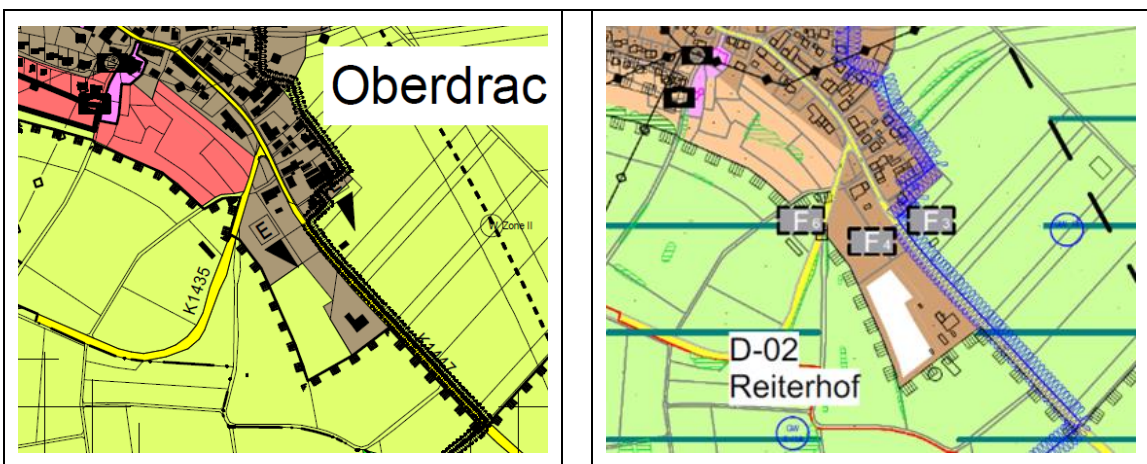
Die Fläche Reiterhof befindet sich auf landwirtschaftlichen Flächen. Sowohl der Regionale Grünzug als auch das Landschaftsschutzgebiet grenzen im Süden und Westen den Planbereich ab.

2.4 Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband „stellt für das Änderungsgebiet Reiterhof landwirtschaftliche Fläche dar.

Die Gemeinde Drackenstein hatte im aktuellen Flächennutzungsplan nur die Wohnbaufläche „Hummelberg II“ mit 2,1 ha ausgewiesen. Die Gemeinde hat diese Flächen entwickelt. Neue gemischten Bauflächen waren in dieser Fortschreibung nicht enthalten.

2.5 Änderung des Flächennutzungsplans



Bestand FNP

Änderung FNP

2. Änderung

Reiterhof (D-02)

Wie bereits ausgeführt ergibt sich das Erfordernis nach einer Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund von Erweiterungsgedanken der bestehenden Hofstelle.

Die vorhandene Hofstelle sowie Flächen entlang der Kreisstraße nördlich davon sind bereits als gemischte Bauflächen eingetragen. Deren Umfang ist für eine langfristige Standortsicherung jedoch nicht ausreichend. Von Norden reichen bereits gemischte Bauflächen bis an den vorgesehenen Änderungsbereich. Diese grenzen im Westen an das Landschaftsschutzgebiet, so dass die Fläche Reiterhof (D-02) diese bisherigen Festlegungen städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt.

Durch diese Änderung werden rund 1,2 ha landwirtschaftliche Fläche in 1,2 ha gemischte Baufläche umgewandelt. Da es sich um Flächen handelt, die der Erweiterung eines vorhandenen Hofes dienen, die bereits über eine vorhandene Erschließung erreicht werden können und die von Landschaftsschutzgebiet und Regionalem Grünzug umgeben sind, kommen alternative Flächen nicht in Betracht.

2.6 Flächenübersicht

Flächenkategorie	Bestand (in ha)	Änderung (in ha)	Differenz (in ha)
<u>D-02 Reiterhof</u>			
Fläche für Landwirtschaft	1,2	0	-1,2
Gemischte Baufläche	0	1,2	+1,2
<u>D-Feuerwehr</u>			
Standortalternativen			
GESAMT	1,2	1,2	0

2. Änderung

3 Gruibingen

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Deutsches Haus (G-01)

Der heutige Gastronomiebetrieb „Deutsches Haus“, an der Gemarkungsgrenze zu Weilheim/Teck gelegen, ist aus einer Hofstelle im Außenbereich entstanden und hat sich zwischenzeitlich zu einer beliebten Ausflugsstätte entwickelt. Um weitere bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen vornehmen zu können, ist es nun jedoch notwendig hierfür eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Daher hat die Gemeinde bereits einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in diesem Bereich gefasst. Zusätzlich ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Da die Flächen aktuell innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegen ist zudem eine Herausnahme aus dem Schutzgebiet erforderlich. Ein entsprechendes Verfahren wird derzeit bearbeitet.

Weiterentwicklung GE Erlenbach (G-02)

Der Änderungsbereich Weiterentwicklung GE Erlenbach liegt in einer von Autobahnraststätte, Autobahn und Landesstraße 1213 umrahmten Bereich. Direkt südöstlich anschließend befindet sich der im Zuge der Berichtigung ebenfalls in dieser Änderung enthaltene Bebauungsplanbereich Erweiterung GE Erlenbach. Aufgrund der Vorbelastung durch Autobahn, die sie begleitenden Photovoltaikanlagen und in Fortführung vorhandener Gewerbeflächen soll der Planbereich für weitere gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Da auch diese Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen sind sie Gegenstand des o.g. Verfahrens.

Leiningshalde (G-05)

Der Gemeinde stehen für die Bereitstellung von Wohnraum nur noch wenige Möglichkeiten zur Verfügung. Um langfristig hier dennoch agieren zu können, sollen im Zuge dieser Änderung geeignete Flächen ausgewiesen werden. Nach einer überschlägigen Standortprüfung, bei der topographisch schwierige oder durch vorhandene Vorbelastungen ungeeignete Flächen ausgeschlossen wurden, soll nun dieser Planbereich in die Änderung aufgenommen werden. Zumal für diese Fläche bereits in der Vergangenheit Planungsüberlegungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen erarbeitet wurden, die eine städtebauliche Weiterentwicklung der Ortslage am südlichen Randbereich aufzeigen.

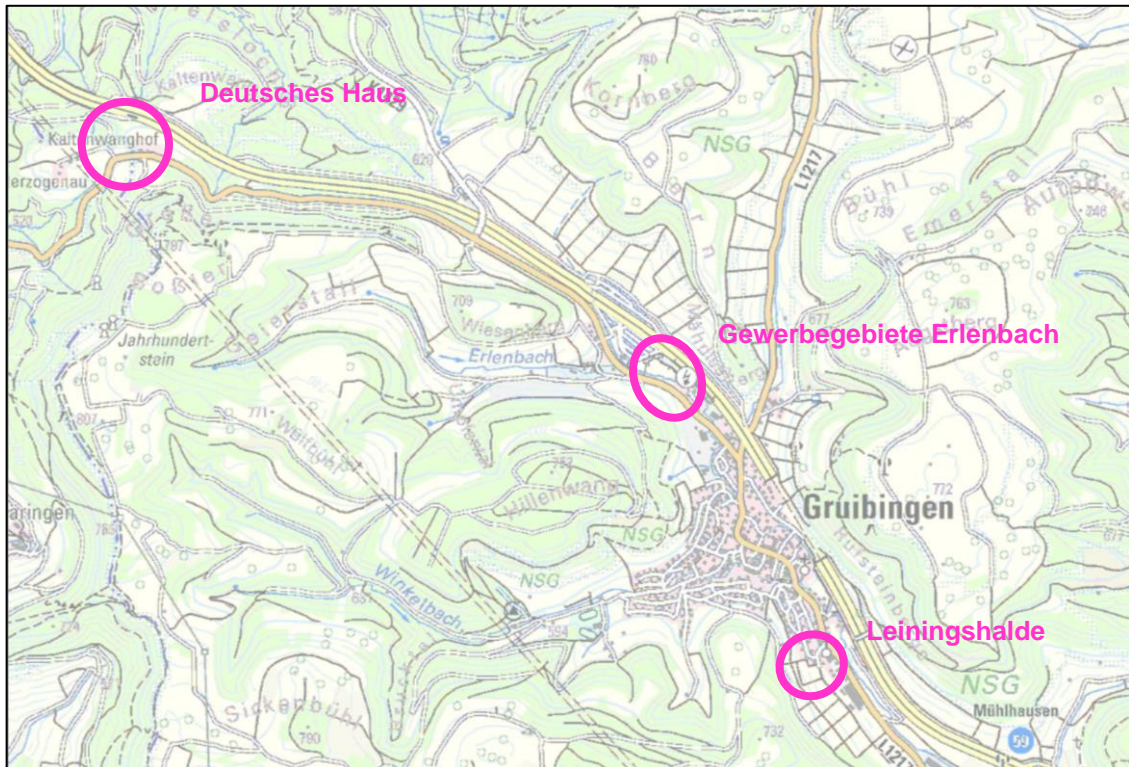
Erweiterung GE Erlenbach (G-03) – Berichtigung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenbach“ soll einer ansässigen Brauerei ein neuer Betriebsstandort zur Verfügung gestellt werden. Für Teile des Geltungsbereichs besteht bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenbach“, rechtskräftig seit 11.05.2001, Planungsrecht, so dass durch den neu aufgestellten Bebauungsplan nur eine geringfügige Überplanung von Flächen für die Landwirtschaft erfolgt. Daher kann dieser Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden und es wird im Rahmen dieses Verfahrens hierfür eine Berichtigung der Planzeichnung vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde hinsichtlich der Lage im Regionalen Grünzug bereits abgestimmt, dass mit dieser Planung die Entwicklung eines örtlichen Betriebes sichergestellt werden soll und durch die Betriebsverlagerung zugleich Flächen in der Ortsmitte für anderweitige Nutzungen frei werden, so dass die Planung im Sinne des Regionalplans ist und Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan nicht bestehen.

2. Änderung

3.2 Lage der Änderungsbereiche



Das Deutsche Haus ist im Nordwesten der Gemarkung zu finden, an der Markungsgrenze zu Weilheim/Teck. Es umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 4727/1, 4727/2, 4731, 4732, 4733, 4742, 4748/2 und 4506/3 mit einer Gesamtfläche von etwa 2,2 ha.

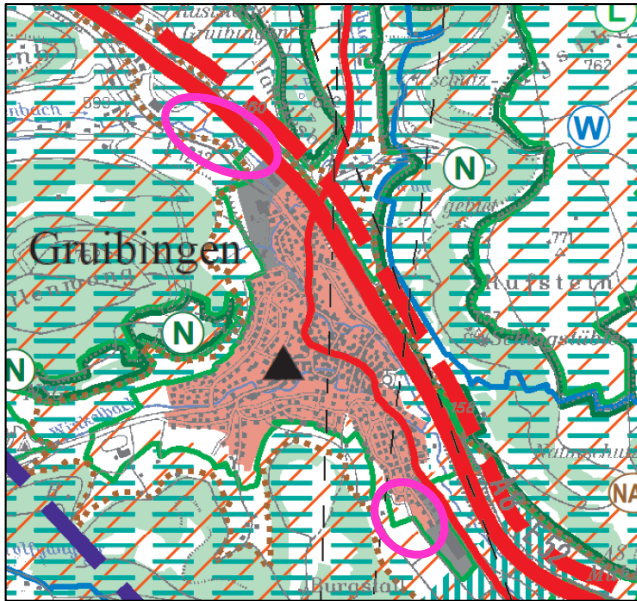
Die Gewerbebauflächen für die Gewerbegebiete Erlenbach (G-02 und G-03) liegen nördlich der Ortslage, zwischen vorhandenen Gewerbeflächen und Autobahnraststätte. Die Fläche G-02 umfasst mit ca. 1,4 ha Teile der Flurstücke 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 4006, 4007 und 4008.

Für die Fläche Leiningshalde, südlich der Ortslage gelegen, sollen die Festlegungen für die Flurstücke 727, 728/1, 728/2, 728/5, 729/1, 729/2, 730, 758, 759, 760 und 761 geändert werden. Dieser Planbereich umfasst etwa 1,1 ha.

3.3 Raumordnung



2. Änderung



Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart

Das Deutsche Haus und auch die Gewerbeentwicklungsflächen befinden sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs und eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Regionale Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Sie dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Die vielerorts vorhandenen bauliche Anlagen, haben in den Regionalen Grünzügen im Einzelfall Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung möglich.

Ziel des Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege ist es, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern sowie die biologische Vielfalt zu sichern und zu fördern. Den Belangen des Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die Fläche Leiningshalde befindet sich auf sonstigen landwirtschaftlichen Flächen. Regionalplanerische Vorgaben werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

3.4 Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für alle drei Änderungsgebiete (G-01, G-02, G-05) landwirtschaftliche Fläche dar.

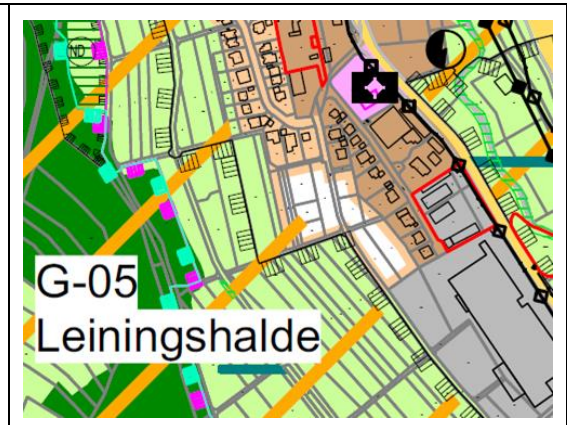
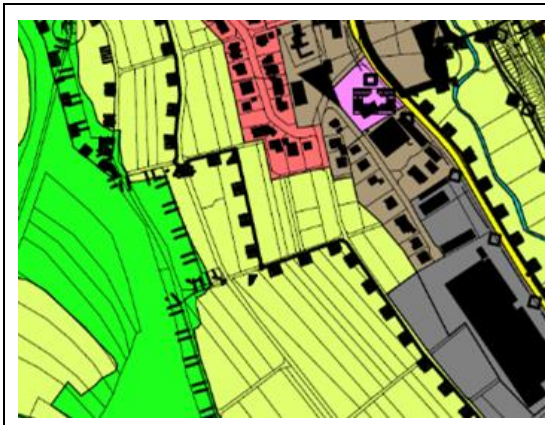
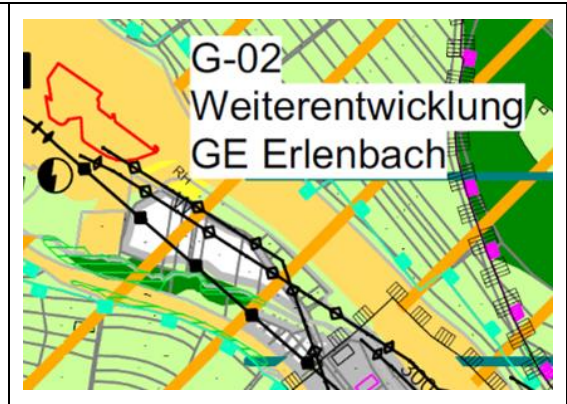
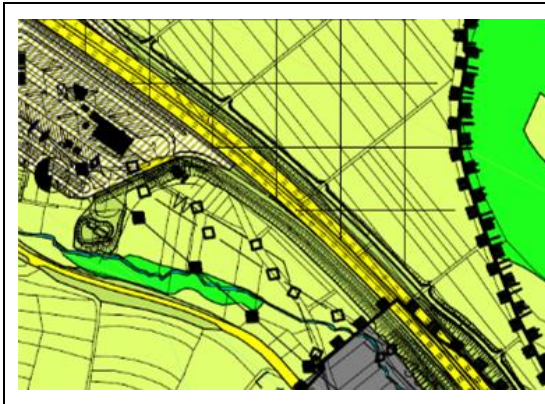
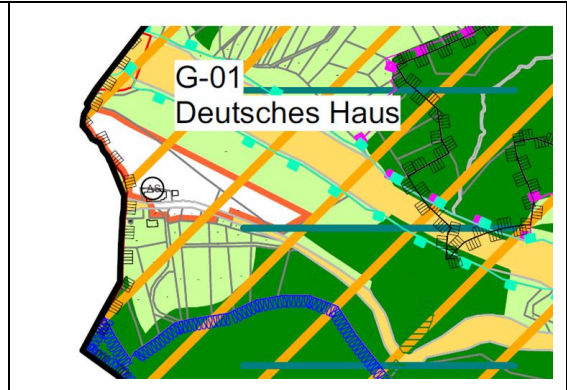
Die Gemeinde Gruibingen hat im aktuellen Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche „Unter Dungsteig“ mit 1,6 ha ausgewiesen. Als gemischte Baufläche ist „Gruibingen SO“ (1,4 ha) und als Gewerbebaufläche „Breitwiesen II“ in der Fortschreibung enthalten. Entwickelt hat die Gemeinde bislang den Bereich „Unter Dungsteig“.

Der Gemeinderat hat sich bereits vor einiger Zeit intensiv mit der baulichen Entwicklung von Gruibingen auseinandergesetzt. Dabei wurden verschiedene Potentialflächen untersucht und bewertet. Viele der damals erhobenen Baulücken und wurden mittlerweile bebaut.

Auch im aktuell gültigen Flächennutzungsplan gibt es noch Darstellungen bebaubarer Flächen im Innenbereich. Diese sind entweder für andere Zwecke reserviert (Erweiterung Sport, Erweiterung Friedhof) oder es handelt es sich um private Grundstücke, deren Eigentümer derzeit keine Verkaufsabsicht haben. Teilweise stehen auch schwierige topografische Situationen oder Grundstücksgrößen dem Verkauf bzw. einer Bebauung entgegen.

2. Änderung

3.5 Änderung des Flächennutzungsplans



Bestand FNP

Änderung FNP

2. Änderung

Deutsches Haus (G-01)

Aufgrund der Sonderstellung dieses Standortes ist es erforderlich zu dessen Sicherung und insbesondere für dessen vorgesehene Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die bislang im Außenbereich liegenden baulichen Anlagen der Ausflugsgaststätte Deutsches Haus sollen im Zuge dieser Änderung als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Dabei werden nicht nur die Bestandsanlagen umfasst, sondern auch Raum für Erweiterungen vorgesehen. Somit werden 2,2 ha landwirtschaftliche Fläche künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ ausgewiesen. Parallel zur vorliegenden Änderung soll auch das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren betrieben werden.

Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug haben erste Abstimmungen mit dem Verband Region Stuttgart stattgefunden. Darin wurde signalisiert, dass das Vorhaben unterstützt wird und eine Rücknahme des Regionalen Grünzuges in Aussicht gestellt wird. Dieser wäre dann an dieser Stelle als endgültig ausgeformt anzusehen.

Weiterentwicklung GE Erlenbach (G-02)

Wie bereits beschrieben liegt der Planbereich eingezwängt zwischen Autobahnraststätte, Autobahn und Landesstraße 1213 und ist somit bereits erheblich vorbelastet. Diese Flächen erfüllen daher auch nicht die Zielvorstellungen eines Regionalen Grünzuges, da insbesondere die Zugehörigkeit zu einem großräumiger Freiraumzusammenhang in Frage gestellt werden kann. Im aktuellen Flächennutzungsplan wurde zwar die im Süden der Ortslage liegende Gewerbefläche „Breitwiesen II“ ausgewiesen, welche jedoch aufgrund nicht unerheblicher Erschließungsschwierigkeiten bislang nicht entwickelt wurde.

Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Entwicklung gewerblicher Flächen nördlich des Siedlungsbereiches fortzusetzen. In einem ersten Schritt wurde hierzu bereits der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenbach“ (G-03) in das Verfahren gebracht. Als weitere Entwicklung soll nun der Planbereich G-02 in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, mit welchem die bauliche Lücke bis zur Autobahnraststätte geschlossen werden kann.

Hierfür werden 1,4 ha bisheriger landwirtschaftlicher Flächen in Gewerbebauflächen überführt.

Leiningshalde (G-05)

Die Gemeinde möchte mit dieser Änderung die langfristige Entwicklung von Wohnbauflächen ermöglichen. Die Abrundung der Siedlungsfläche ist an dieser Stelle bereits durch das benachbarte Landschaftsschutzgebiet eingeschränkt. Die bauliche Entwicklung bleibt außerhalb des Schutzgebietes und berücksichtigt so auch für die Zukunft eine maßvolle Entwicklung.

2. Änderung**3.1 Flächenübersicht**

Flächenkategorie	Bestand (in ha)	Änderung (in ha)	Differenz (in ha)
<u>G-01 Deutsches Haus</u>			
Fläche für Landwirtschaft	2,2	0	-2,2
Sonderbaufläche	0	2,2	+2,2
<u>G-03 Weiterentwicklung GE Erlenbach</u>			
Fläche für Landwirtschaft	1,4	0	-1,4
Gewerbebaufläche	0	1,4	+1,4
<u>G-05 Leiningshalde</u>			
Fläche für Landwirtschaft	1,1	0	-1,1
Wohnbaufläche	0	1,1	+1,1
GESAMT	4,7	4,7	0
Berichtigung			
<u>G-03 Erweiterung GE Erlenbach</u>			
Fläche für Landwirtschaft	0,4	0	-0,4
Gewerbebaufläche	0	0,4	0,4

2. Änderung

4 Hohenstadt

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Leintalstraße (H-01)

Am östlichen Ortsrand befindet sich an der Leintalstraße bereits Bebauung in Form von Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden. Neue Vorhaben konnten in den letzten Jahren über Einbeziehungssatzungen ermöglicht werden. Da nun aber weitere Bebauungswünsche an die Gemeinde herangetragen wurden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, für welches bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgenommen wurde. Infolgedessen wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Umnutzung Sonderbaufläche (Funkturn) (H-02) / Leintal Gewerbe (H-03) – Reduzierung

Nordöstlich der Ortslage befindet sich ein Funkturngelände, das bislang als Sonderbaufläche „Bund“ auf ehemals militärisch genutzten Flächen im Flächennutzungsplan enthalten ist. Auf Teilflächen finden sich Lager- und Wohngebäude, die nur noch als Unterstand bzw. nicht mehr genutzt werden.

Die Gemeinde ist schon seit Jahren bemüht für diese Flächen eine gewerbliche Nutzung zu erreichen und das brachliegende Gelände anstelle von Außenbereichsflächen zu entwickeln. Da der Funkturn selbst bereits von Mobilfunkbetreibern „nachgenutzt“ wird, soll nur ein Teil der Fläche hierfür verwendet werden.

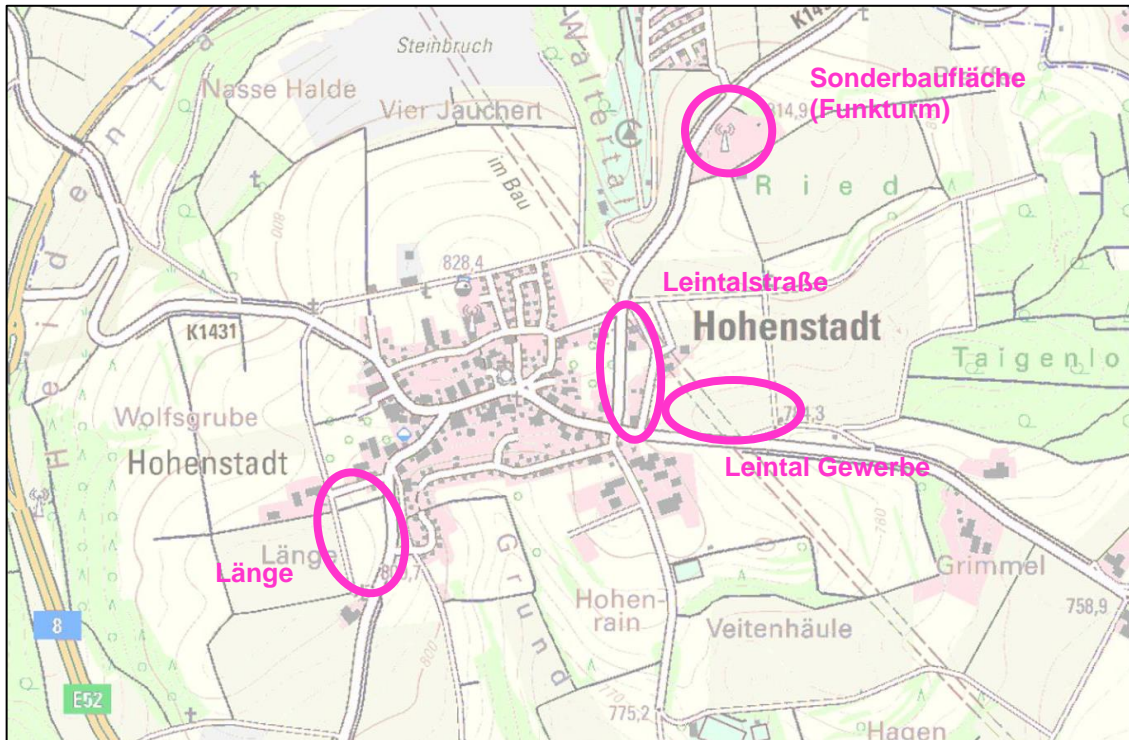
Im Zuge der Ausweisung dieser Gewerbebauflächen sollen im selben Umfang Flächenanteile am bereits ausgewiesenen Bereich Leintal Gewerbe zurückgenommen bzw. aufgegeben werden.

Länge (H-04)

Die Gemeinde betreibt für diesen Planbereich aktuell auf Grundlage des § 13b BauGB bereits ein Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung entfällt diese Verfahrensgrundlage, so dass es auch für diese Flächen erforderlich wird, den Flächennutzungsplan zu ändern

2. Änderung

4.2 Lage der Änderungsbereiche



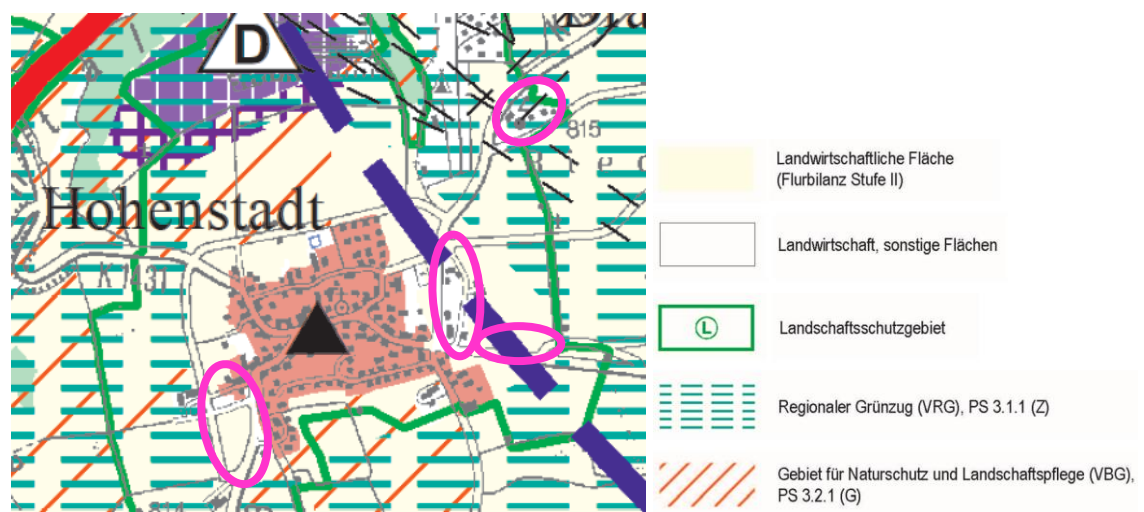
Im östlichen Ortsbereich umfassen die Flächen des Bereichs Leintalstraße die Flurstücke 384/1, 384/2, 385, 385/1, 385/2, 385/4, 386, 387, 387/1, 390, 391 und 395 mit einer Gesamtfläche von etwa 2,1 ha.

Für die Änderung im Bereich des Funkturms werden vom Flurstück 680 Teilflächen im Umfang von 1,0 ha in Anspruch genommen.

Die Gewerbebauflächen Leintal werden im Gegenzug um 1,0 ha reduziert, so dass die neue Abgrenzung mit 2,1 ha Teilflächen der Flurstücke 705, 706 und 707 umfasst.

Das Gebiet Länge mit einer Gesamtfläche von 2,3 ha beinhaltet die Flurstücke 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319 und 320.

4.3 Raumordnung



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart

2. Änderung

Die Fläche Leintalstraße befindet sich auf sonstigen landwirtschaftlichen Flächen. Sonstige Regionalplanerische Vorgaben werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Das Gelände des Funkturms befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Im Norden, Osten und Südosten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an diese Fläche. Da es sich bei den Flächen um Brachflächen handelt, soll deren Nachnutzung der Vorrang vor Neuinanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen gegeben werden.

Die noch verbleibende Gewerbeflächen Leintal befinden sich auf landwirtschaftlichen Flächen, weitere Eintragungen sind in der Raumnutzungskarte nicht verzeichnet.

Auch für den Bereich Länge sind landwirtschaftliche bzw. sonstige landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

4.4 Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“

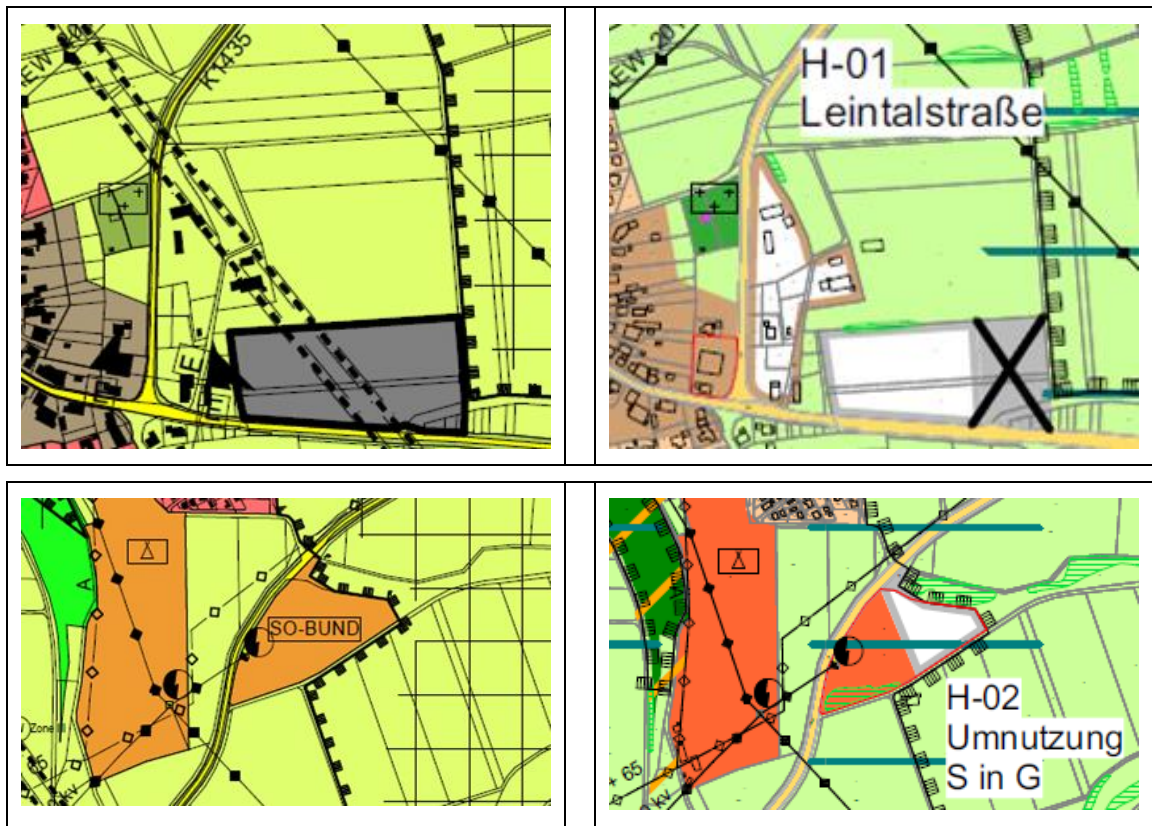
Für die Änderungsbereiche Leintalstraße (H-01) und Länge (H-04) stellt der geltende Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dar.

Das Funkturm Gelände ist als Sonderbaufläche des Bundes eingetragen.

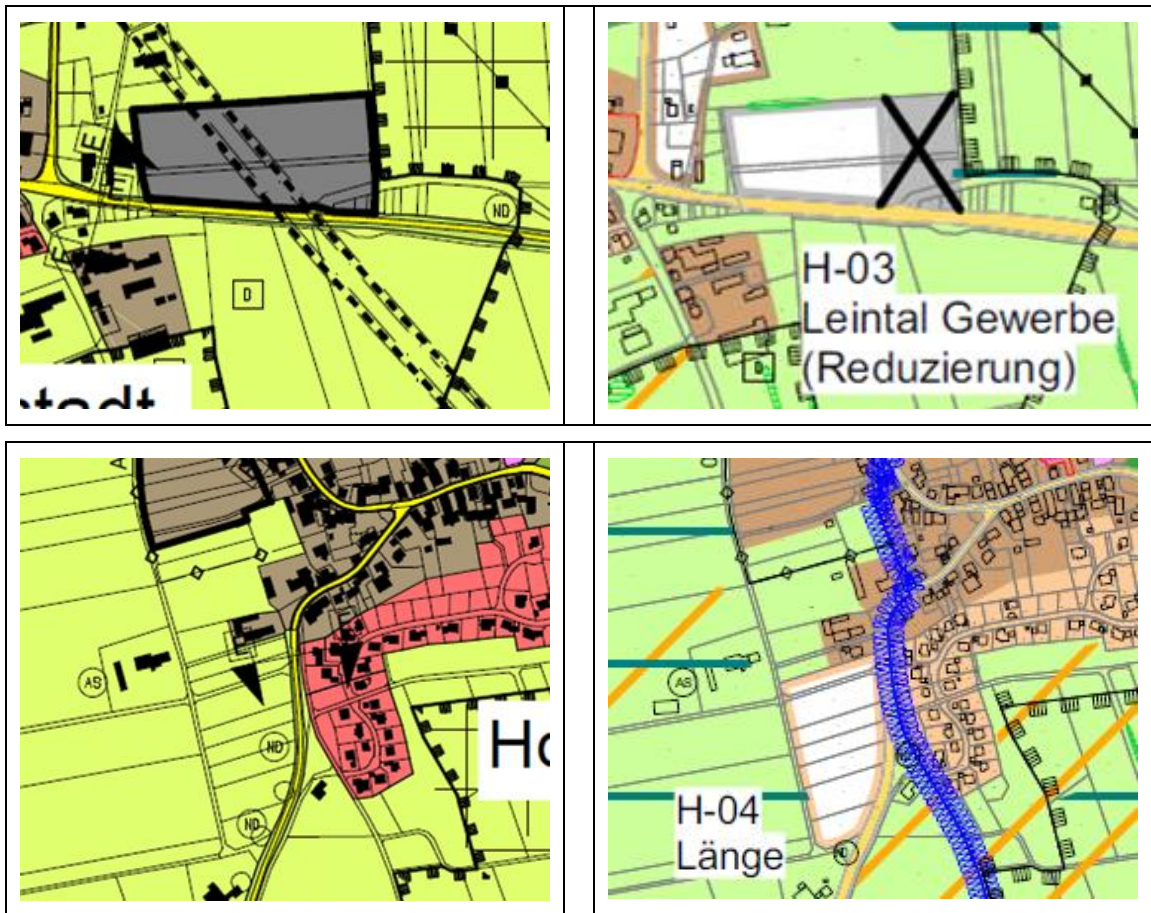
Das Gewerbegebiet Leintal ist mit einer größeren Ausdehnung als gewerbliche Baufläche im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten.

Hohenstadt hat im Flächennutzungsplan 2020 keine Wohnbauflächen ausgewiesen. Als gemischte Baufläche ist der „Wiesensteiger Weg“ mit 2,7 ha in der Fortschreibung enthalten. Bisher hat die Gemeinde keine Flächen entwickelt.

4.5 Änderung des Flächennutzungsplans



2. Änderung



Bestand FNP

Änderung FNP

Leintalstraße (H-01)

Der Bereich zwischen Merklinger Straße und Drackensteiner Straße entlang der Leintalstraße befand sich bis vor wenigen Jahren gänzlich im Außenbereich. Nachdem der Bereich aufgrund der baulichen Struktur und der örtlichen Gegebenheiten jedoch deutlich durch den angrenzenden (bebauten) Innenbereich geprägt war und in Hohenstadt Bedarf an Bauland bestand, hat die Gemeinde für dieses Gebiet in den Jahren 2014 und 2016 bereits zwei Einbeziehungssatzungen aufgestellt.

Da nun im Planbereich von den heutigen Anwohnern erneut der Wunsch nach weiterer Bebauung an unterschiedlichen Stellen besteht, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den gesamten Bereich durch einen Bebauungsplan zu überplanen. Ausgehend von der bereits vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung der Einbeziehungssatzungen erfolgt durch die Überplanung eine Nachverdichtung, die in etwa 20 % des Gesamtgebietes und somit nur 0,4 ha umfasst. Zudem sollen die zusätzlichen Bauflächen aus den ansässigen Familien heraus genutzt werden können bzw. für Ersatzbauten bestehender Bebauung herangezogen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits eingeleitet. Ergänzend ist hierzu eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, im Zuge derer eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden soll.

Umnutzung Sonderbaufläche (Funkturn) (H-02) / Leintal Gewerbe (H-03) – Reduzierung

Wie bereits beschrieben, sollen diese Sondernutzungsflächen im Bereich der Lager- und Wohngebäude künftig für eine gewerbliche Nutzung herangezogen werden. Die Erschließung ist aufgrund der Bestandsanlagen bereits vorhanden.

2. Änderung

Die Flächen befinden sich zwar innerhalb eines Regionalen Grünzuges, da es sich aber lediglich um eine Umnutzung bereits bebauter Flächen handelt, wird der Grünzug keiner weiteren baulichen Belastung ausgesetzt.

Länge (H-04)

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde wird ausgelöst durch die Nachfrage von - Großteils - ehemaligen Hohenstadter Einwohnern, die nach ihrem Wegzug wieder in ihre Heimatgemeinde zurückkehren möchten. Durch den im letzten Jahr neu eröffneten Bahnhof Merklingen und die somit verbesserte ÖPNV-Anbindung gewinnt Hohenstadt als Wohnort an Attraktivität.

Auch die veränderten Arbeitsbedingungen, bei denen die homeoffice-Tätigkeit einen größeren Anteil hat, wirkt sich durch eine gestiegene Nachfrage aus.

In der Gemeinde sind zwar Baulücken vorhanden, jedoch sind diese in privater Hand. Auch besteht keine Bauverpflichtung für diese Grundstücke. Daher ist ein Zugriff auf diese freien Flächen durch die Gemeinde nicht möglich. Auch eine Abfrage, ob Verkaufsbereitschaft bestünde, ist bislang ohne Erfolg geblieben. So hat sich die Gemeinde dazu entschieden, zur Befriedigung des beschriebenen Bedarfs neue Bauflächen auszuweisen.

4.1 Flächenübersicht

Flächenkategorie	Bestand (in ha)	Änderung (in ha)	Differenz (in ha)
<u>H-01 Leintalstraße</u>			
Fläche für Landwirtschaft	2,1	0	-2,1
Gemischte Baufläche	0	2,1	+2,1
<u>H-02 Umnutzung Sonderbaufläche (Funkturn)</u>			
Sonderbaufläche	1,0	0	-1,0
Gewerbebaufläche	0	1,0	+1,0
<u>H-03 Leintal Gewerbe</u>			
Gewerbebaufläche	1,0	0	-1,0
Fläche für Landwirtschaft	0	1,0	+1,0
<u>H-04 Länge</u>			
Fläche für Landwirtschaft	2,3	0	-2,3
Wohnbaufläche	0	2,3	+2,3
GESAMT	6,4	6,4	0

2. Änderung

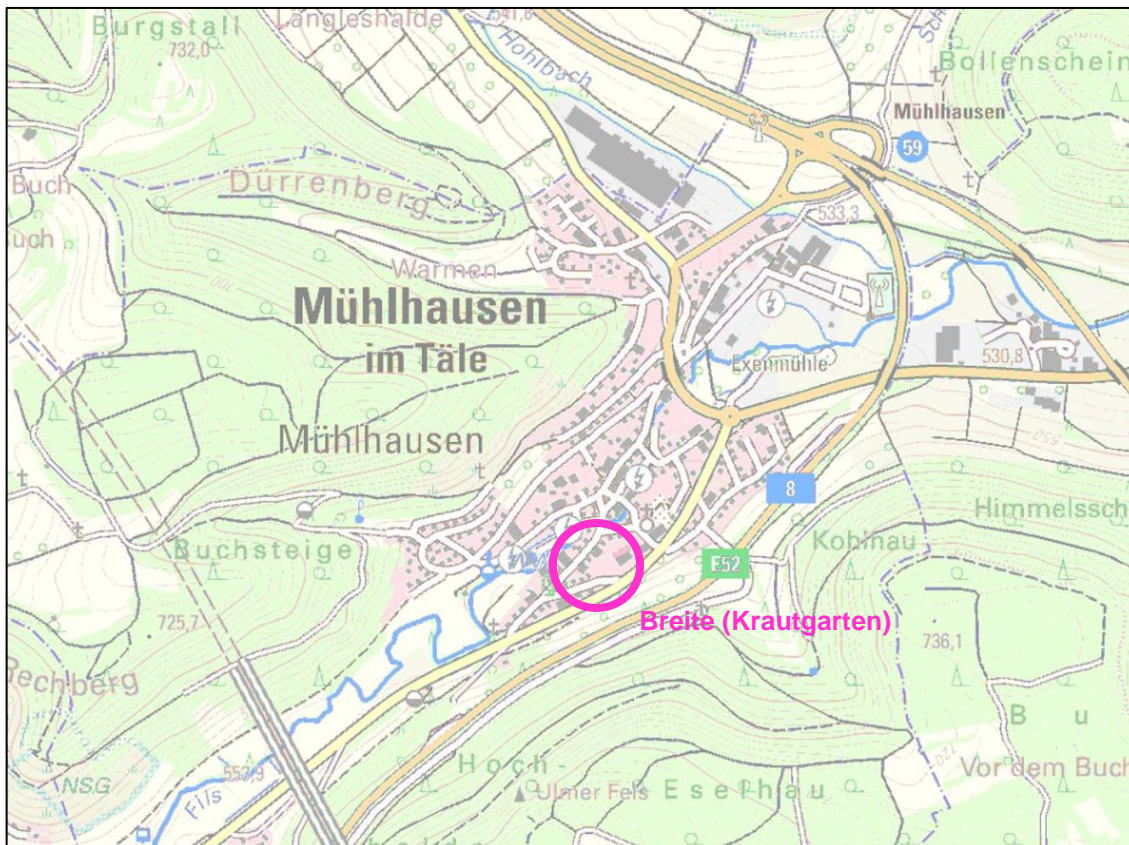
5 Mühlhausen

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Breite (Krautgarten) (M-02)

Innerhalb der Ortslage, westlich des Rathauses soll neben einer Anlage für betreutes Seniorenwohnen auch ein Kindergarten entstehen. Hierfür soll der bisher als gemischte Baufläche ausgewiesene Planbereich in eine Gemeinbedarfsfläche umgewandelt werden.

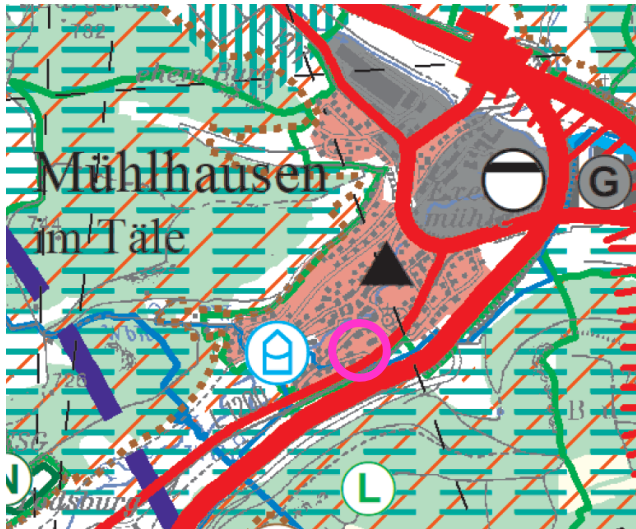
5.2 Lage der Änderungsbereiche



Westlich des Rathauses werden Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke 27, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 49/1, 206 und 207 im Umfang von 0,5 ha in Anspruch genommen.

2. Änderung

5.3 Raumordnung



Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)

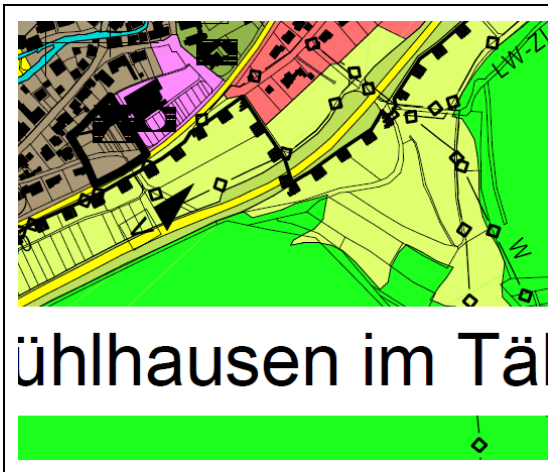
Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart

Die Fläche Breite (Krautgarten) befindet sich innerhalb der Siedlungsflächen.

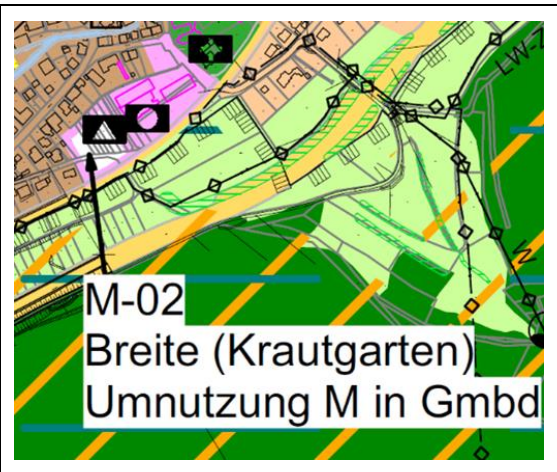
5.4 Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“

Für den Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dargestellt.

5.5 Änderung des Flächennutzungsplans



Bestand FNP



Änderung FNP

Breite (Krautgarten) (M-02)

Dieser Änderungsbereich westlich des Rathauses soll die dortigen Gemeinbedarfsflächen erweitern und Flächen für einen Kindergarten sowie für Seniorenwohnen bereitstellen. Da es sich um einen Innenbereich handelt wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB gefasst. Da dieses Verfahren jedoch noch ganz am Anfang steht, wird diese vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung im Vorfeld der Rechtskraft des Bebauungsplanes fertig gestellt sein und damit bereits die Berichtigung erfolgt sein.

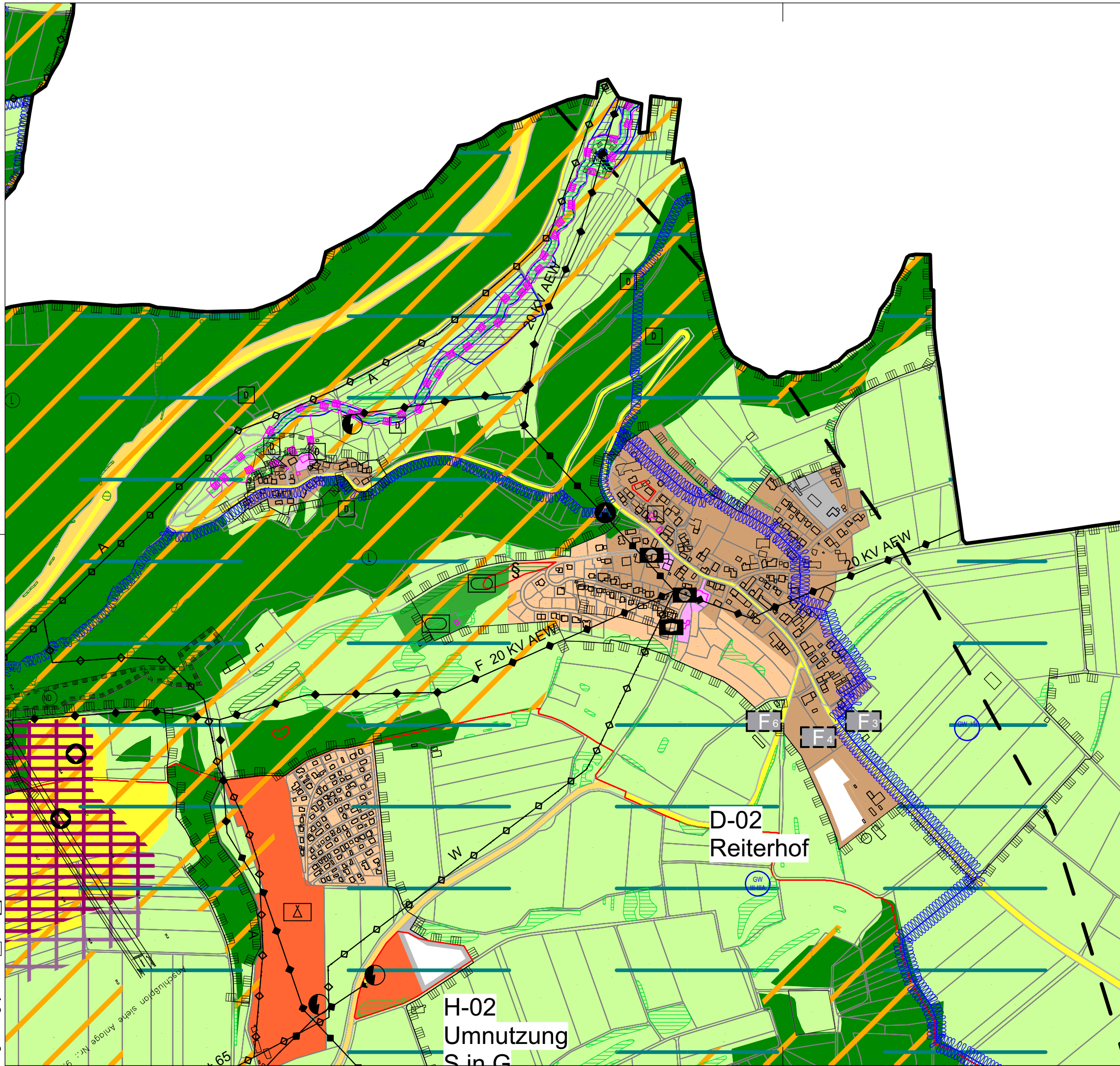
2. Änderung

5.6 Flächenübersicht

Flächenkategorie	Bestand (in ha)	Änderung (in ha)	Differenz (in ha)
<u>M-02 Breite (Krautgarten)</u>			
Gemischte Baufläche	0,5	0	-0,5
Gemeinbedarfsfläche	0	0,5	+0,5
GESAMT	0,5	0,5	0

2. Änderung

6 Anlagen



Lagebezugssystem: GK UTM



**GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
"OBERES FILSTAL"**
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

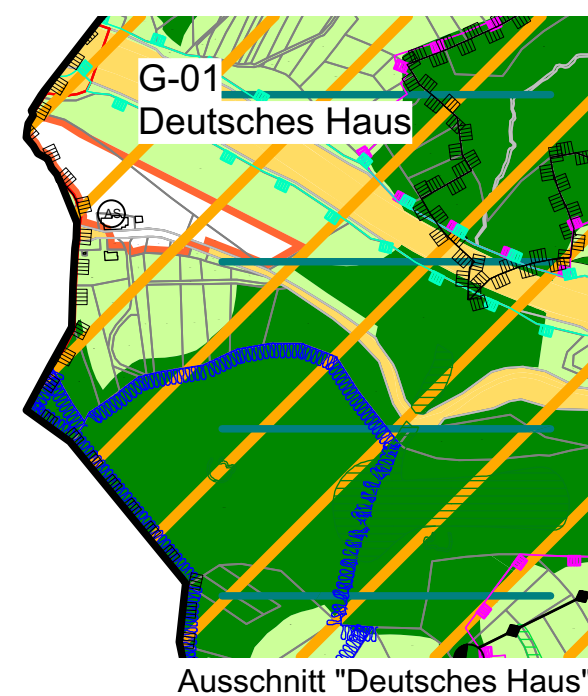
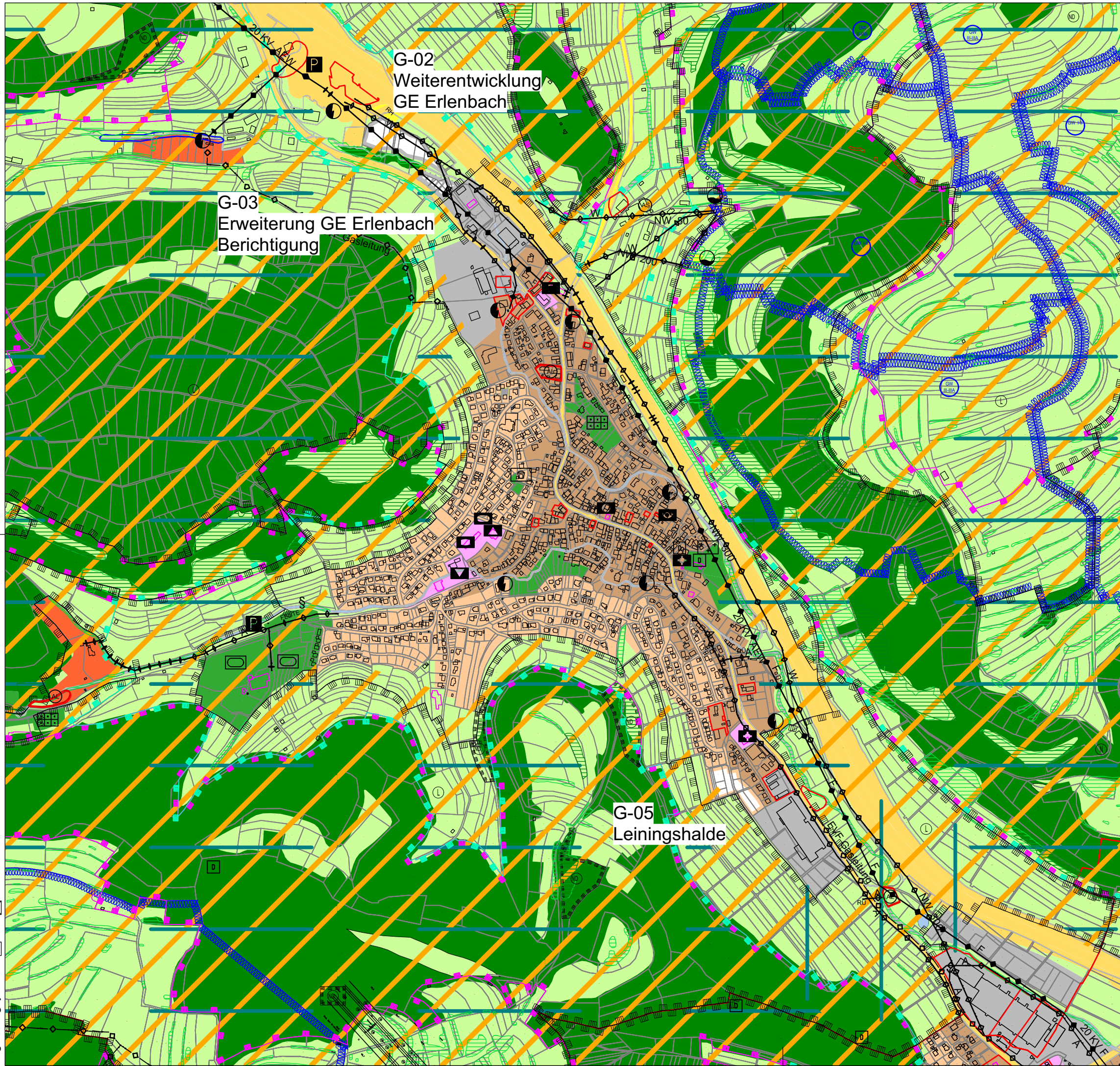


DRACKENSTEIN

Änderungsbereiche

M 1:7.500

Stand: 12.07.2023



GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
 "OBERES FILSTAL"
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



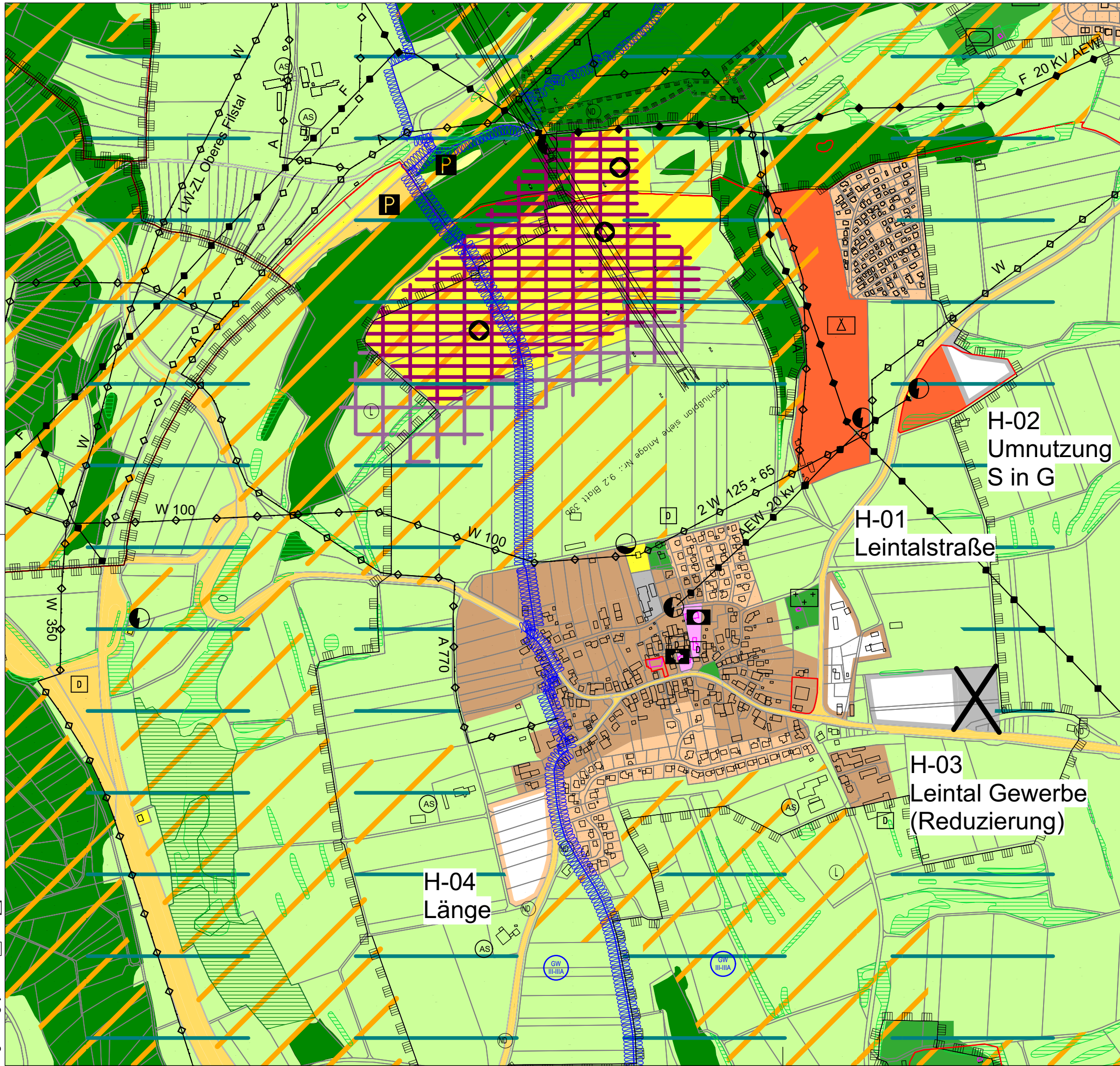
GRUIBINGEN

Änderungsbereiche

Lagebezugsystem: GK UTM

M 1:10.000

Stand: 12.07.2023



Lagebezugssystem: GK UTM



GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
"OBERES FILSTAL"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

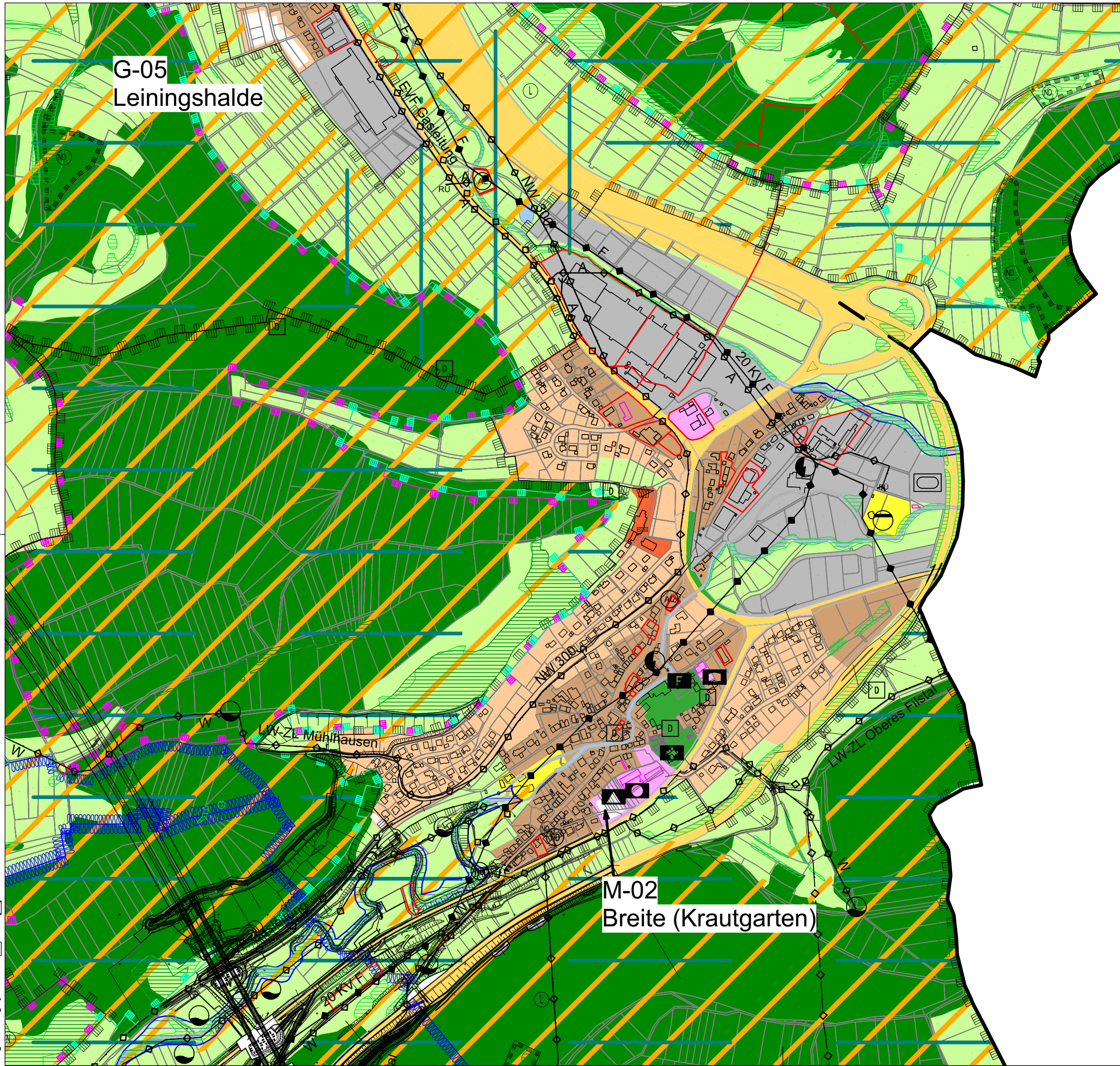


HOHENSTADT

Änderungsbereiche

M 1:7.500

Stand: 12.07./27.07.2023



G-05
Leiningshalde

M-02
Breite (Krautgarten)

LW-ZL Mühlhausen

LW-ZL Oberes Filstal

Lagebezugssystem: GK UTM



GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
"OBERES FILSTAL"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

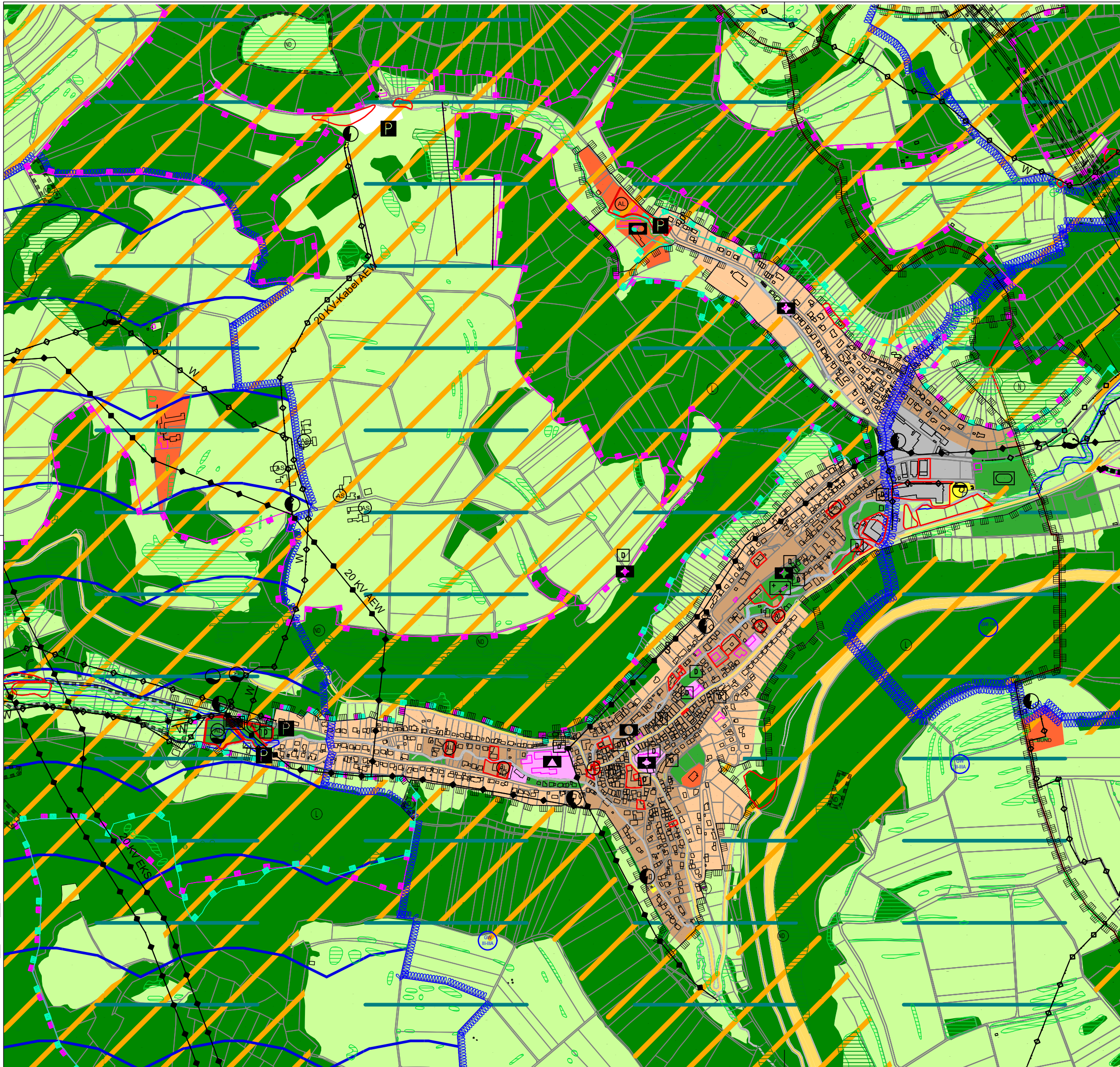


MÜHLHAUSEN

Änderungsbereiche

M 1:7.500

Stand: 12.07./27.07.2023



Lagebezugssystem: GK UTM



**GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
"OBERES FILSTAL"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**



WIESENSTEIG

Keine Änderungen vorgesehen

M 1:10.000

Stand: 12.07.2023

Planzeichenerklärung

Bestand Planung Berichtigung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr.1)

W		Wohnbauflächen	(§ 1(1)1 BauNVO)
M		gemischte Bauflächen	(§ 1(1)2 BauNVO)
G		gewerbliche Bauflächen	(§ 1(1)3 BauNVO)
S		Sonderbauflächen	(§ 1(1)4 BauNVO)

2. Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2a) BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
--	------------------------------

Einrichtungen und Anlagen/Zweckbestimmung:

Bestand	Planung	Bestand	Planung
	öffentliche Verwaltungen		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Schule	F	Feuerwehr
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
	gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
	Spielanlagen		

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr, örtliche Hauptverkehrswege

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

	überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
--	--

Einrichtungen und Anlagen/Zweckbestimmung:

	Ortsdurchfahrtsgrenzen	P	Parkplätze
	Bahnanlagen		

4. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
--	---

Einrichtungen und Anlagen/Zweckbestimmung:

	Elektrizität		Ablagerung
	Abfall		Wasser
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch/unterirdisch			

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

	Grünflächen
--	-------------

Einrichtungen und Anlagen/Zweckbestimmung:

	Parkanlage		Spielplatz
	Dauerkleingärten		Friedhof
	Sportplatz		

6. Wasserflächen, Häfen, Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz u. Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses
--	---

7. Flächen für Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a) und b) BauGB)

	Flächen für Landwirtschaft/außer Orts
	Aussiedlerhöfe
	Flächen für Wald

8. Kennzeichnungen

(§ 5 Abs. 3 BauGB)

	Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
	Altlastverdachtsflächen

9. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 5 Abs. 4 BauGB)

	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturdenkmal (flächenhaft u. punktuell)
	geschützte Biotope nach NatSchG und LWaldG
	FFH-Gebiet (Natura 2000)
	Vogelschutz-Gebiet (Natura 2000)
	Wasserschutzgebiet mit Schutzzonen
	Archäologische Kulturdenkmale und zu prüfende Objekte
	Unbewegliche Bau- und Kunstdenkmale und zu prüfenden Objekte
	Überschwemmungsgebiet
	Geotope
	Regionale Grünzäsur
	Regionaler Grünzug
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
	Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
	Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen
	Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND "OBERES FILSTAL" FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020



LEGENDE

Stand: 12.07.2023



Gemeinde Drackenstein Landkreis Göppingen



FEUERWEHR

Standortalternativenprüfung

12.07.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

Inhaltsverzeichnis

1	Planerfordernis / Anlass	3
2	Voraussetzungen	3
3	Vorgehen.....	3
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Regionalplanung:	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
5	Schutzgebiete / Natur und Landschaft.....	5
5.1	Schutzgebiete	5
5.2	Lage im Raum (Luftbild).....	6
6	Eignung	7
6.1	Übersicht	8
7	Fazit und Ausblick	9

Anlagen:

- Anlage 1 – Flächennutzungsplan
- Anlage 2 – Schutzgebiete
- Anlage 3 – Luftbild

1 Planerfordernis / Anlass

Durch den Neubau „Albaufstieg“ der A8 zwischen Mühlhausen im Täle und Hohenstadt kommt auf die Kommune Drackenstein, welche die Portalgemeinde des Tunnels „Drackenstein“ sein wird, die Aufgabe zu, für den Einsatzfall eine leistungsfähige Feuerwehr (Portalfeuerwehr) bereit zu halten. Sowohl die vier Portale als auch zu 90 % die Gosbachtalbrücke liegen auf der Gemarkung Drackensteins.

Auch wenn die Gemeinde Drackenstein diese Aufgabe nicht allein stemmen kann, so muss sie eine entsprechend leistungsfähige Feuerwehr vorhalten. Die derzeit in der Gemeinde vorhandene Ausstattung sowie die Räumlichkeiten sind für die Versorgung der Gemeinde selbst bislang ausreichend. Für einen Einsatz im Bereich des künftigen Tunnels bzw. der Neubaustrecke reichen die vorhandenen Kapazitäten jedoch nicht aus. Dies hat zur Folge, dass der Fuhrpark erweitert werden muss. Es ist von zwei Großfahrzeugen und zwei Kleinfahrzeugen auszugehen, welche am bisherigen Standort der Feuerwehr nicht mehr untergebracht werden können.

Die Gemeinde steht nun vor der Herausforderung einen neuen Standort für die Feuerwehr zu finden und ist dabei von Schutzgebieten und überregionalen Vorgaben eingeschränkt.

Der zunächst angedachte Standort (Standort 1) liegt in der Schutzgebietszone II des Wasserschutzgebietes „Krähensteigquelle“, in welcher die Errichtung von baulichen Anlagen verboten ist. Erst durch den Nachweis, dass kein alternativer Standort in der Gemeinde vorhanden ist, wäre ein Neubau an dieser Stelle denkbar.

Aus diesem Grund wird die Standortalternativenprüfung durchgeführt. Die möglichen Alternativflächen werden nachfolgend aufgeführt und auf Ihre Eignung bzw. Einschränkungen hin geprüft.

2 Voraussetzungen

Die Gemeinde Drackenstein setzt sich zusammen aus den Teilorten Unterdrackenstein und Oberdrackenstein. Wie schon in den Namen der Teilorte erkenntlich, befindet sich Unterdrackenstein am Unterhangbereich der Schwäbischen Alb wohingegen Oberdrackenstein auf der Albhochfläche liegt.

Zwei Portale des Tunnels „Drackenstein“ werden südöstlich des Ortsbereichs von Oberdrackenstein zu liegen kommen. Da die kürzeste Anfahrtszeit und die direkte Auffahrt zur Gosbachtalbrücke von Oberdrackenstein aus erfolgen kann, kommen als Standorte für eine neue Feuerwehr nur Flächen in diesem Teilort in Frage. Daher wird Unterdrackenstein in der nachfolgenden Betrachtung nicht mit einbezogen.

Auch sollte der Standort vorzugsweise im direkten Anschluss an den beiden Kreisstraßen K 1447 (Merklinger Straße) und K 1435 (Hohenstadter Straße) liegen. Dabei spielt auch die Entfernung zum Einsatzort – sprich zum Tunnelausgang – eine Rolle.

Es wird von einem Flächenbedarf von etwa 2.000 m² ausgegangen.

3 Vorgehen

Zunächst werden sieben Standorte anhand der im vorhergehenden Kapitel genannten Anforderungen ausgewählt.

Für die in Frage kommenden Standorte werden im Weiteren die Vorgaben des Regionalplanes und bestehenden Schutzgebietsausweisungen sowie die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes betrachtet.

Berücksichtigt werden darüber hinaus weitere planungsrelevante Faktoren, wie etwa vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen, an die bereits angeschlossen werden kann oder auch der Abstand zu vorhandener bzw. künftiger Wohnbebauung aber auch die Verfügbarkeit.

Die Eignung der Standorte wird in einer tabellarischen Übersicht mit einer Wertung versehen, aus der sich deren Eignung ablesen lässt und mit Erläuterungen versehen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung:

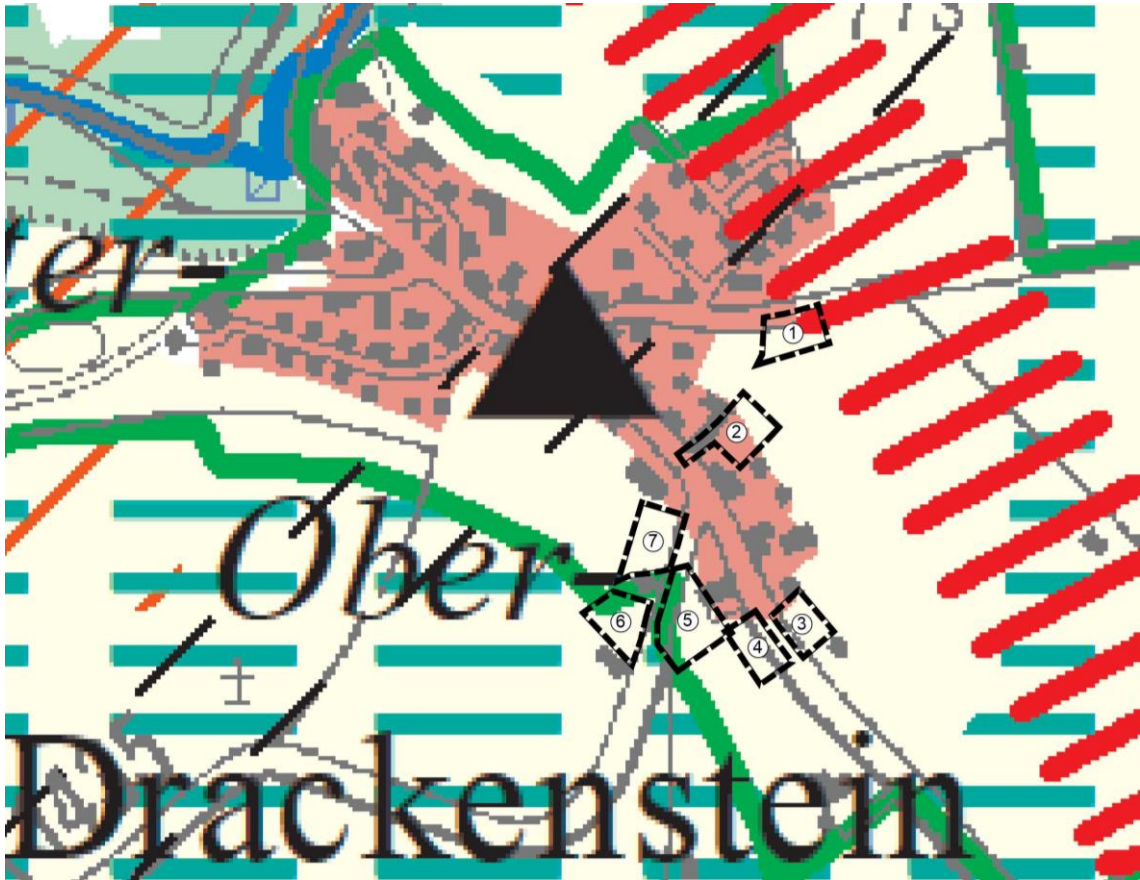


Abb. 1

4.2 Flächennutzungsplan

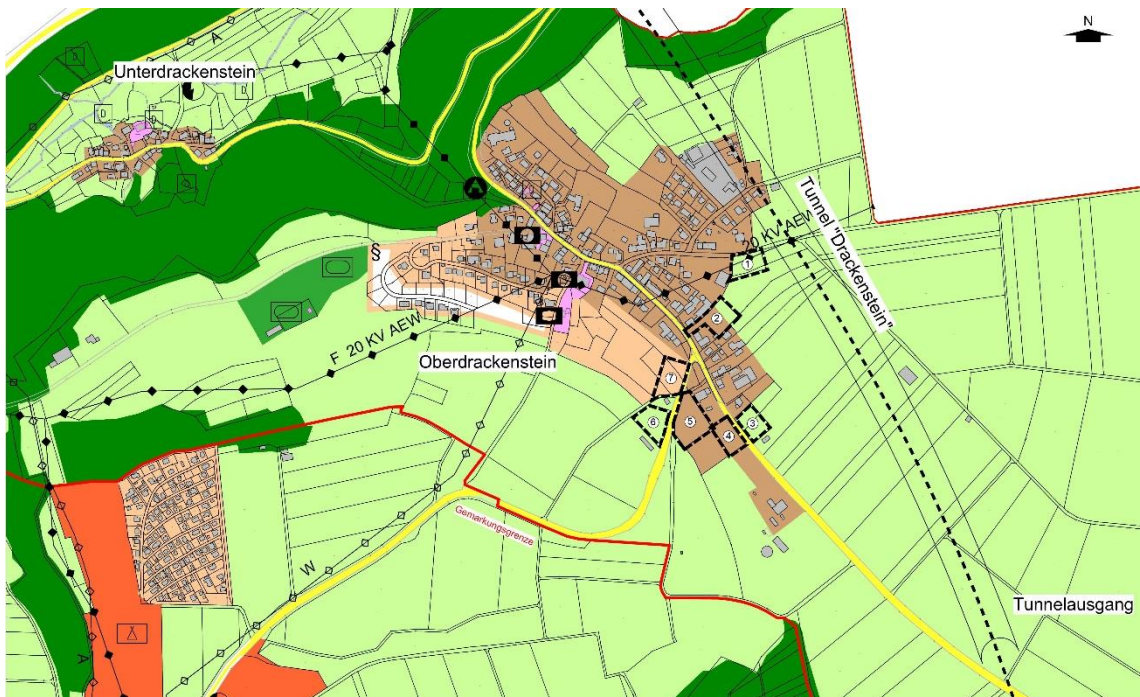


Abb. 2 – Übersicht

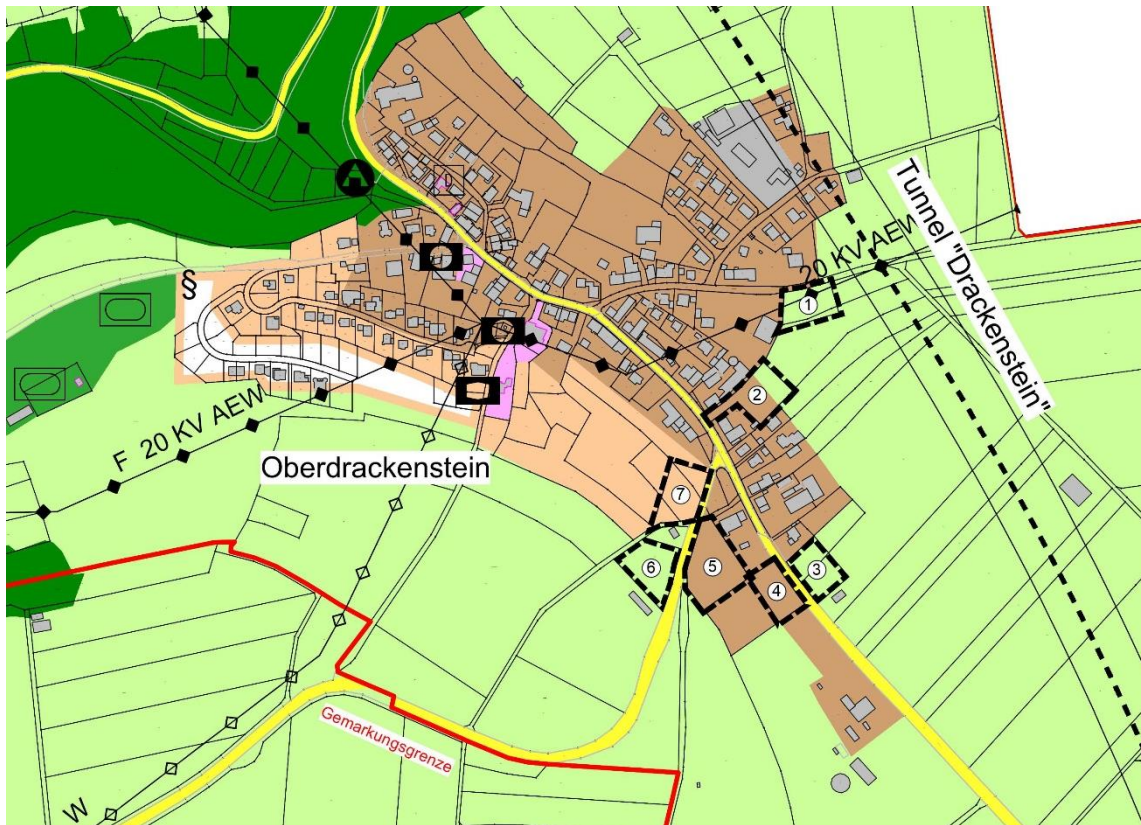


Abb. 3 – Ausschnitt mit Standortalternativen

5 Schutzgebiete / Natur und Landschaft

5.1 Schutzgebiete

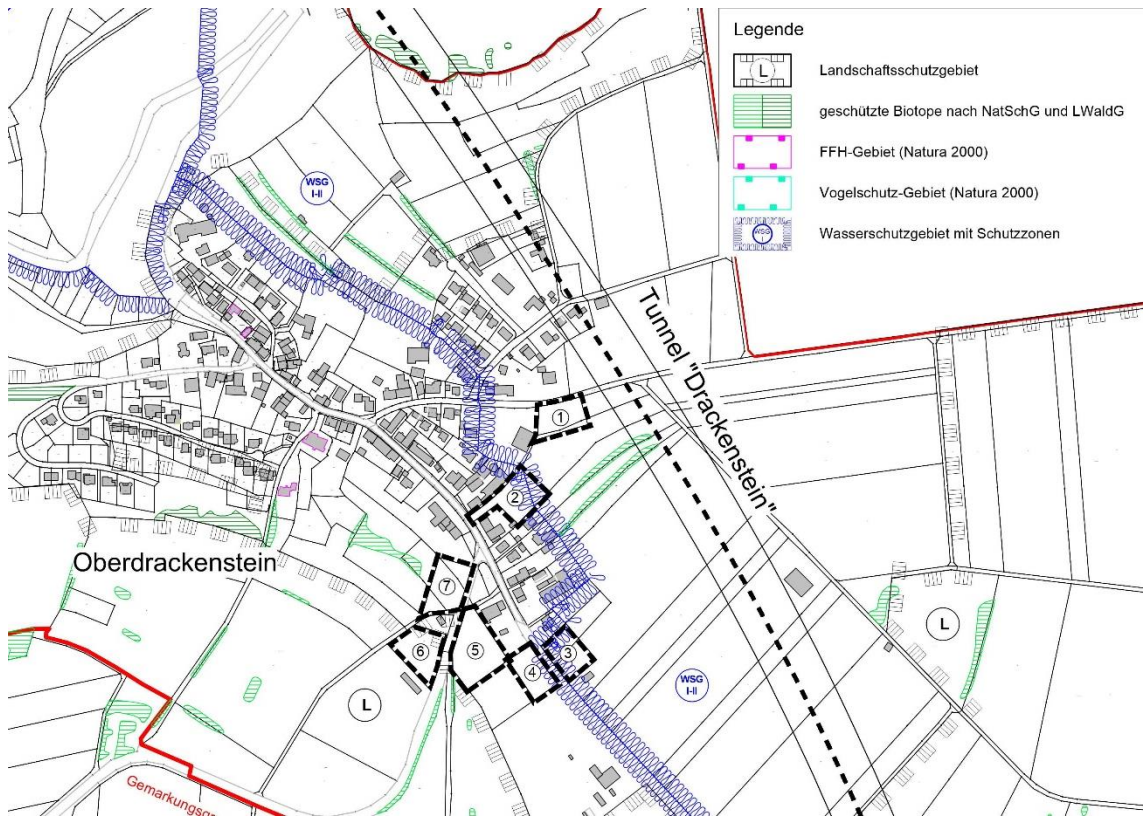


Abb. 4

5.2 Lage im Raum (Luftbild)

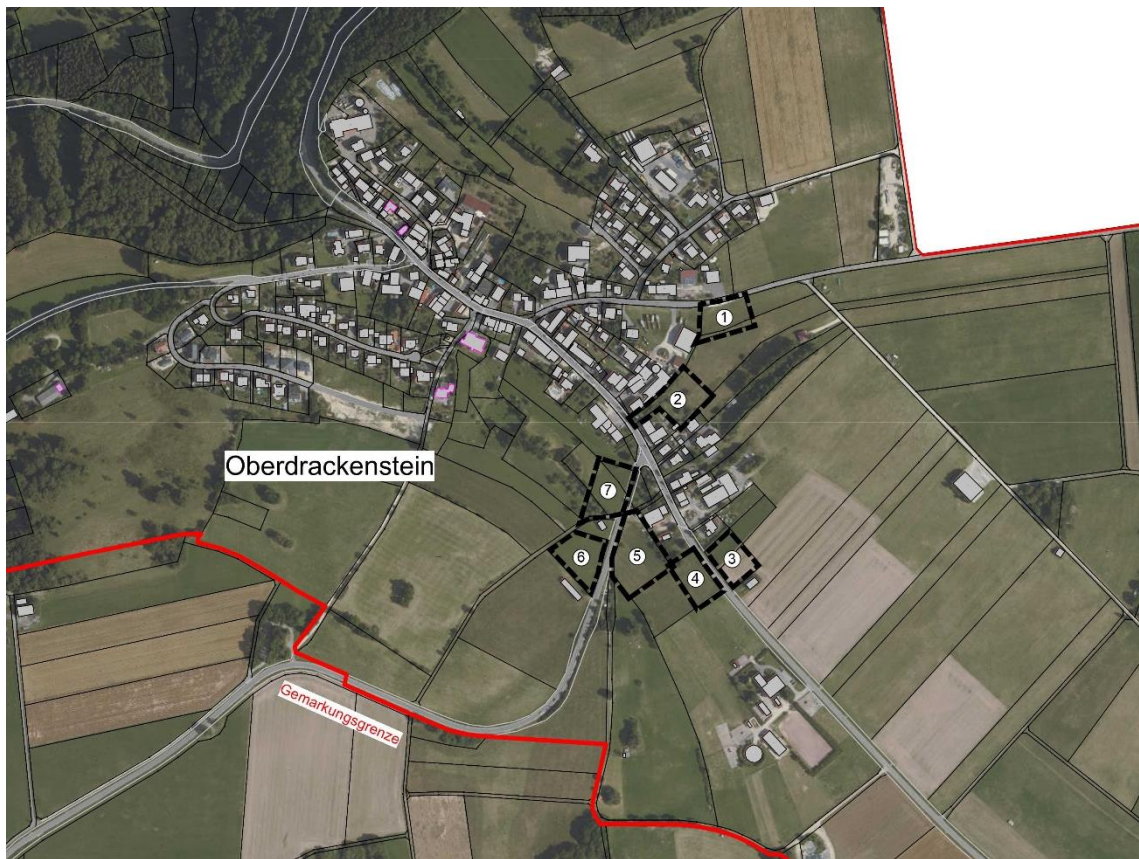


Abb. 5

6 Eignung

Durch die Lage in der Zone II des Wasserschutzgebietes ist der **Standort 1** bereits von den Behörden als ungeeignet eingestuft worden, da hier die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig ist. Zudem liegt die Fläche nicht direkt an den Kreisstraßen und ist auch nur über eine private Wasserleitung versorgt. Hinzu kommt die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan, was dessen Änderung zur Folge hat.

Neben der aus Lärmschutzsicht ungünstigen Lage zwischen vorhandener Bebauung spricht auch die schmale Anbindung an das Straßennetz im Wesentlichen gegen die Eignung des **Standortes 2** als neuen Feuerwehrstandort. Hinzu kommt ein Streuobstbestand, der einer Entwicklung dieser Flächen entgegensteht.

Auch der **Standort 3** liegt in der Zone II des Wasserschutzgebietes, jedoch am Übergang zur Zone III. Hier wäre zu prüfen, inwieweit eine Anpassung der Abgrenzung denkbar wäre. Auch für diesen Bereich wäre der Flächennutzungsplan zu ändern, der aktuell landwirtschaftliche Fläche darstellt.

Gegenüberliegend wäre mit dem **Standort 4** die Fläche mit den günstigsten Voraussetzungen.

Der weiter westlich und damit näher an künftiger Wohnbebauung gelegene **Standort 5** ist vor dem Hintergrund der Lärmauswirkungen und aufgrund der Topographie weniger geeignet anzusehen.

Was die **Standorte 3, 4 und 5** gemein haben, ist die nicht in Aussicht stehende Grundstücksverfügbarkeit. Die Flächen gehören alle einem Eigentümer, welcher bereits in der Vergangenheit keine Bereitschaft gezeigt hat, Grundstücke oder auch nur Teile davon an die Gemeinde zu verkaufen.

Der **Standort 6** liegt zwar im Regionalen Grünzug, aufgrund der randlichen Lage könnte durch die Verwirklichung an dieser Stelle eine abschließende Ausformung in Aussicht stehen. Die Fläche liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Hierfür wäre mindestens eine Ausnahme bzw. eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Um vorbereitend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist auch hier die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Für den **Standort 7** ist im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt und es finden sich Streuobstbäume auf der Fläche, was der Entwicklung hier entgegensteht. Zudem ist die Nähe zur künftigen Wohnbaufläche sowie zur vorhandenen Bebauung aufgrund der Lärmsituation nachteilig. Auch die topographische Situation ist gegenüber anderen Standorten eher ungünstig zu sehen. Ebenso wie die Lage an der K 1435 nicht ganz so ideal ist, wie an den Standorten an der K 1447.

6.1 Übersicht

Standort	1	2	3	4	5	6	7
Regionaler Grünzug						Randbereich	
Landschaftsschutzgebiet	außerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb	vollständig (Randbereich)	außerhalb
Wasserschutzgebiet	vollständig Zone II	teilweise Zone II	vollständig Zone II (Randbereich)	vollständig Zone III	vollständig Zone III	vollständig Zone III	vollständig Zone III
Flächennutzungsplan	Landw. Fläche	Landw. Fläche / gemischte Baufläche	Landw. Fläche	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	Landw. Fläche	Wohnbaufläche
Streuobst		teilweise					teilweise
Lärmauswirkungen auf Wohnbebauung							
Topographie							
Anbindung		Zweite Reihe					
Ver- und Entsorgung	Private Wasserleitung		Neuverlegung geplant				
Grundstücksverfügbarkeit							
Eignung							

Wertung:

Betroffenheit / **Ausgangslage**

nicht gegeben / günstig

gegeben / ungünstig

kritisch / kritisch

7 Fazit und Ausblick

Nach Abwägung und unterschiedlicher Gewichtung der einzelnen Belange lässt sich die Zahl der in Frage kommenden Standorte nur eingrenzen. Denn wesentlich für die Gemeinde ist auch die Grundstücksverfügbarkeit. An keinem der Standorte besitzt die Gemeinde Drackenstein aktuell Grundstücke. An drei Standorten bestünde die Möglichkeit des Erwerbs. Bei den übrigen steht derzeit keine Aussicht auf eine Kaufoption.

Die aufgrund der getroffenen Einschätzung näher in Betracht kommenden Feuerwehr-Standorte sind die Flächen 3 und 4. Bedingt geeignet erscheint auch der Standort 6 (Grundstücksverfügbarkeit). Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass kein Standort uneingeschränkt geeignet ist. Nach diesen Erkenntnissen kann die Gemeinde an keinem Standort zeitnah ein neues Feuerwehrgebäude errichten.

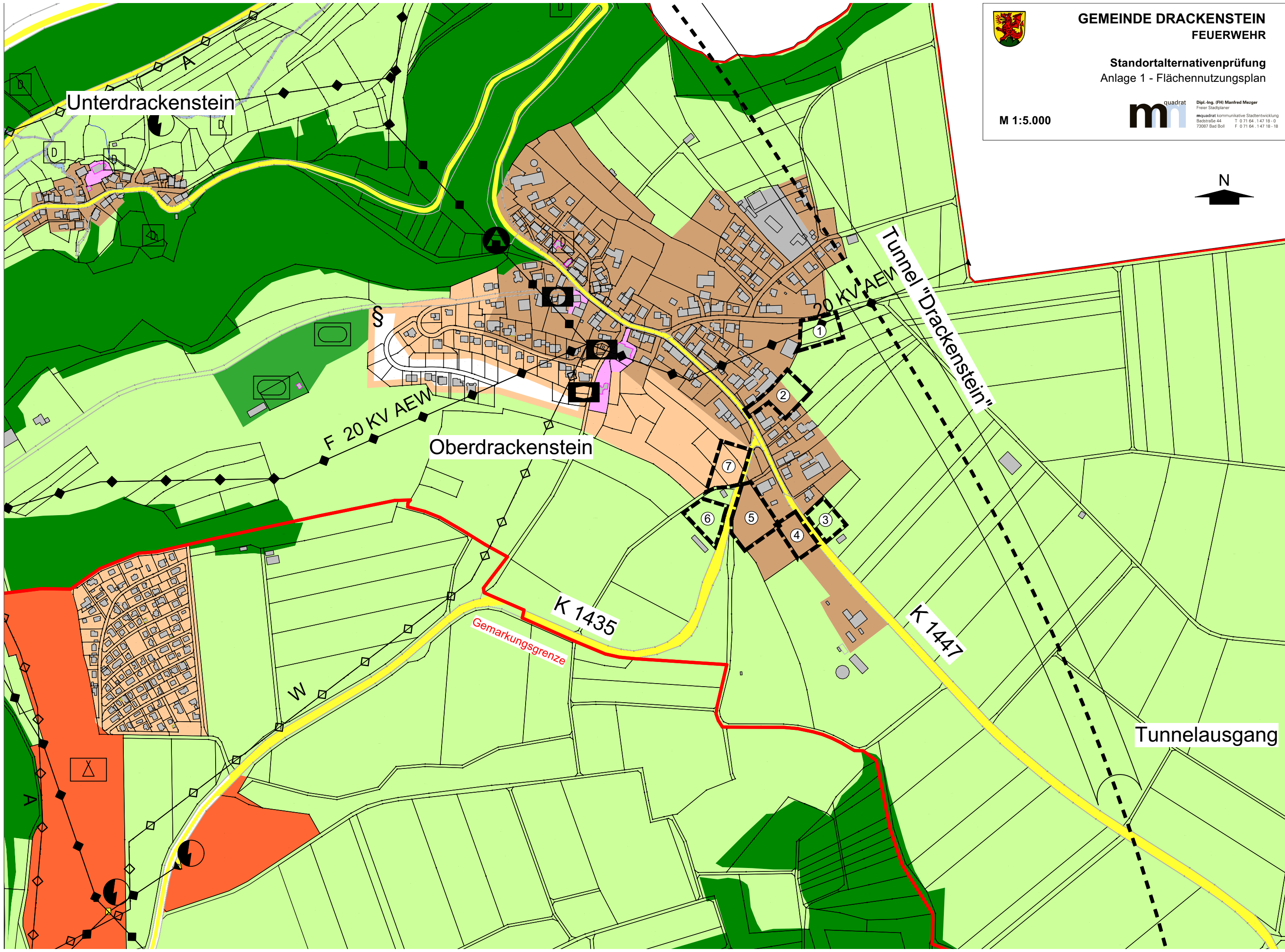
Im Rahmen des Verfahrens zur anstehenden Flächennutzungsplan-Änderung wird diese Standortalternativenprüfung den Behörden zur Verfügung gestellt, so dass sich unter Umständen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung noch weitere Erkenntnisse ergeben, nach denen sich doch ein möglicher Standort ermitteln lässt.

Gefertigt: 12.07.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18



Unterdrackenstein

Oberdrackenstein

Tunnel "Drackenstein"

Tunnelausgang

F 20 KV AEW

20 KV AEW

K 1435

K 1447

Gemarkungsgrenze

W

S

1

2

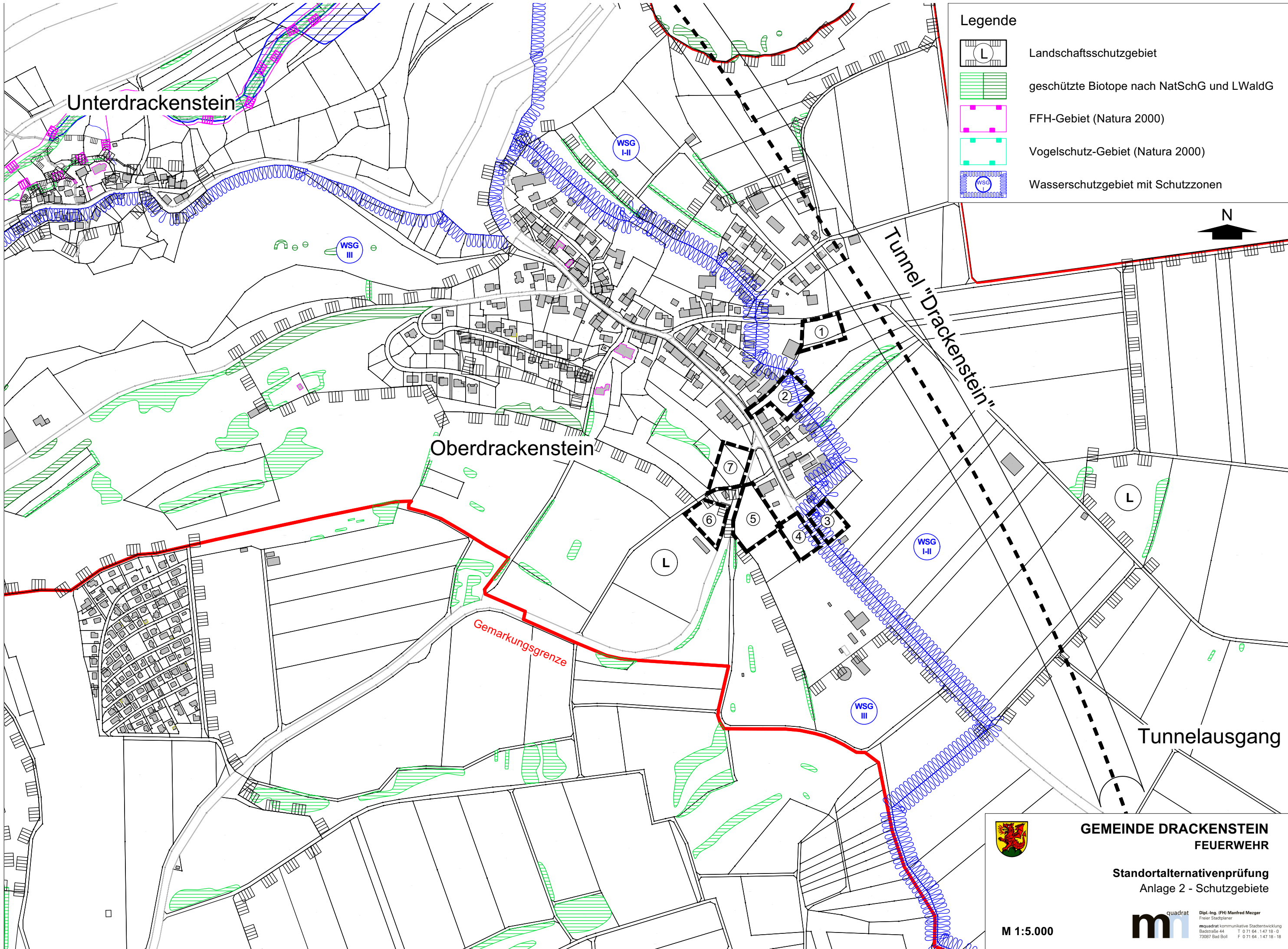
7

6

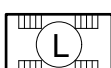
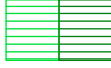

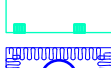

5

4

3



Legende

-  Landschaftsschutzgebiet
-  geschützte Biotopie nach NatSchG und LWaldG
-  FFH-Gebiet (Natura 2000)
-  Vogelschutz-Gebiet (Natura 2000)
-  Wasserschutzgebiet mit Schutzzonen



GEMEINDE DRACKENSTEIN
FEUERWEHR

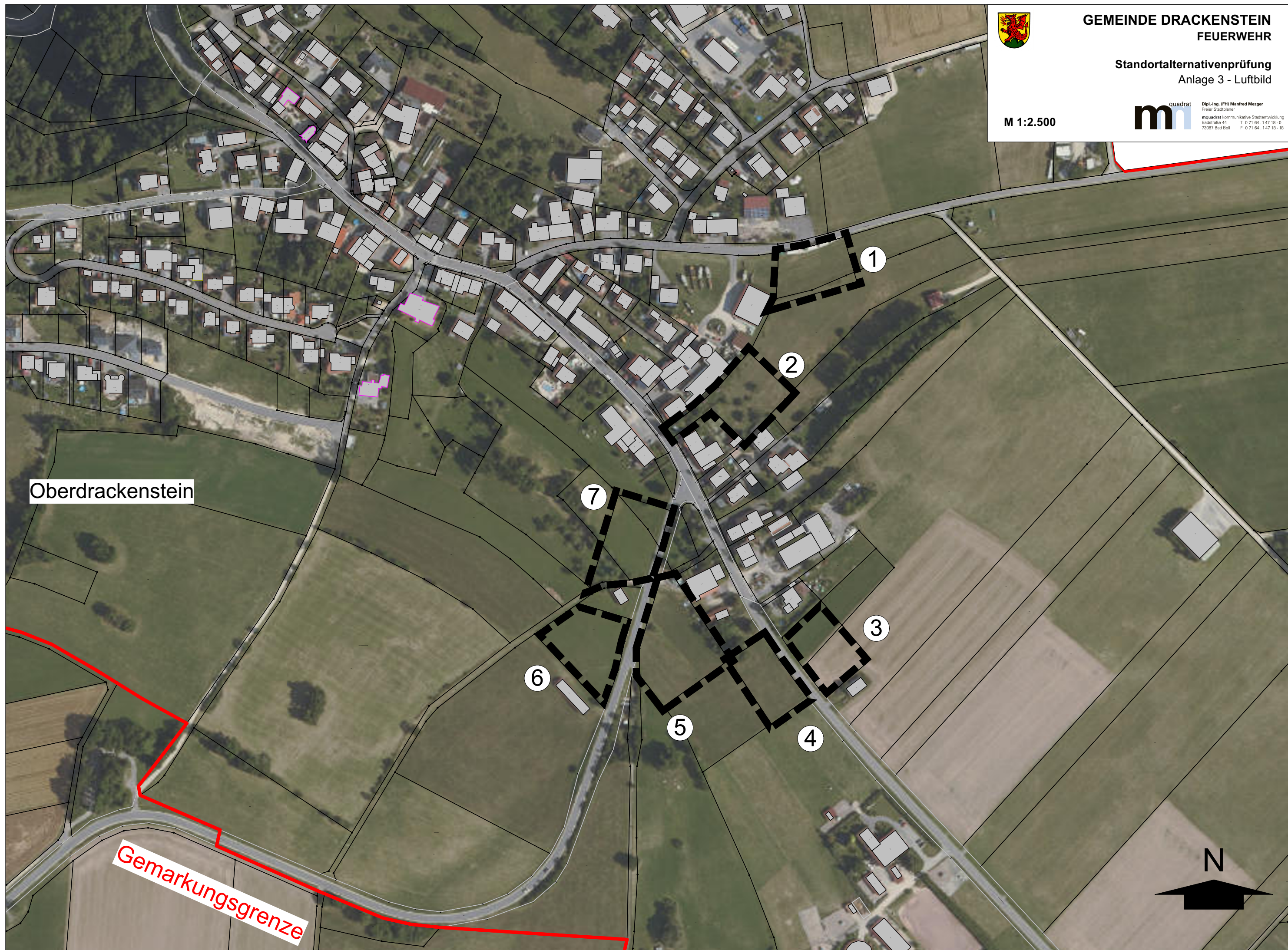
Standortalternativenprüfung
Anlage 2 - Schutzgebiete

M 1:5.000



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

quadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 147 18 - 18



Oberdrackenstein

Gemarkungsgrenze

