Gemeinde Drackenstein
Landkreis Göppingen



FEUERWEHR

Standortalternativenprüfung

12.07.2023 / Ergänzung 30.11.2023

quadrat

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

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0 info@m-quadrat.cc
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18 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 acht 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:

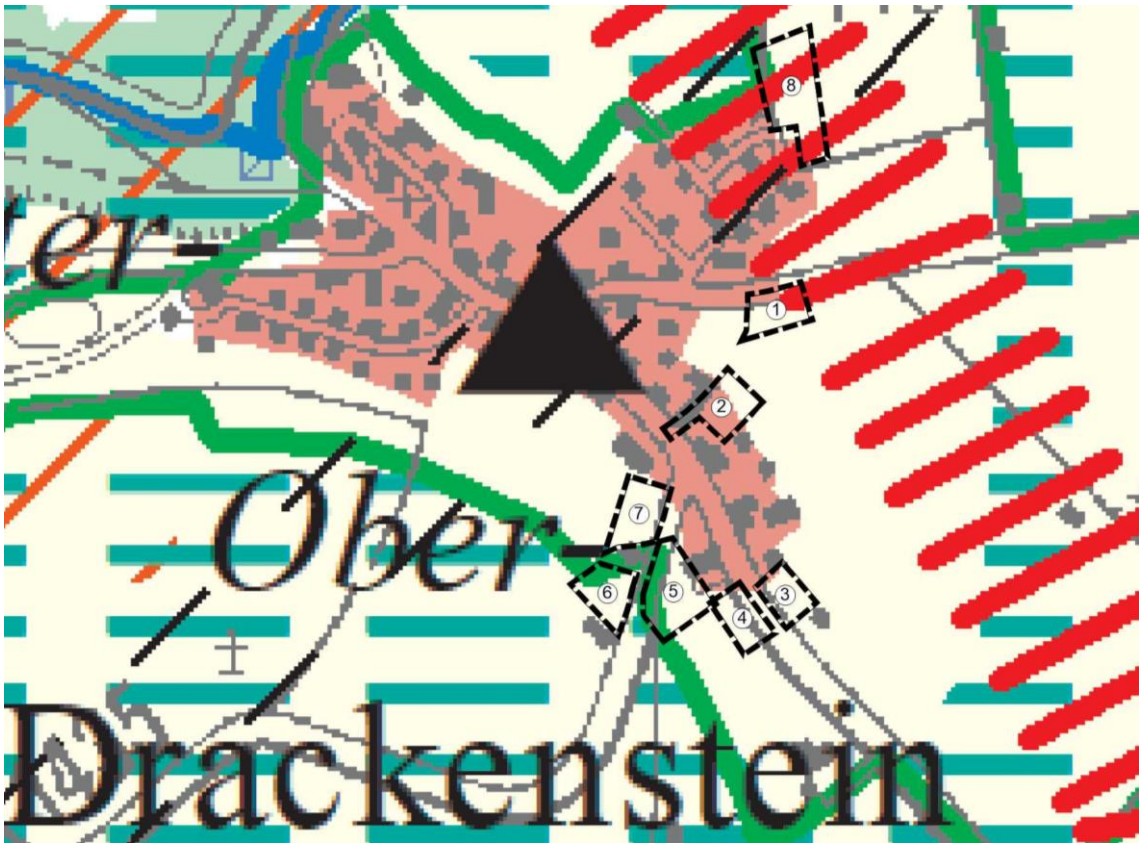


Abb. 1

4.2 Flächennutzungsplan

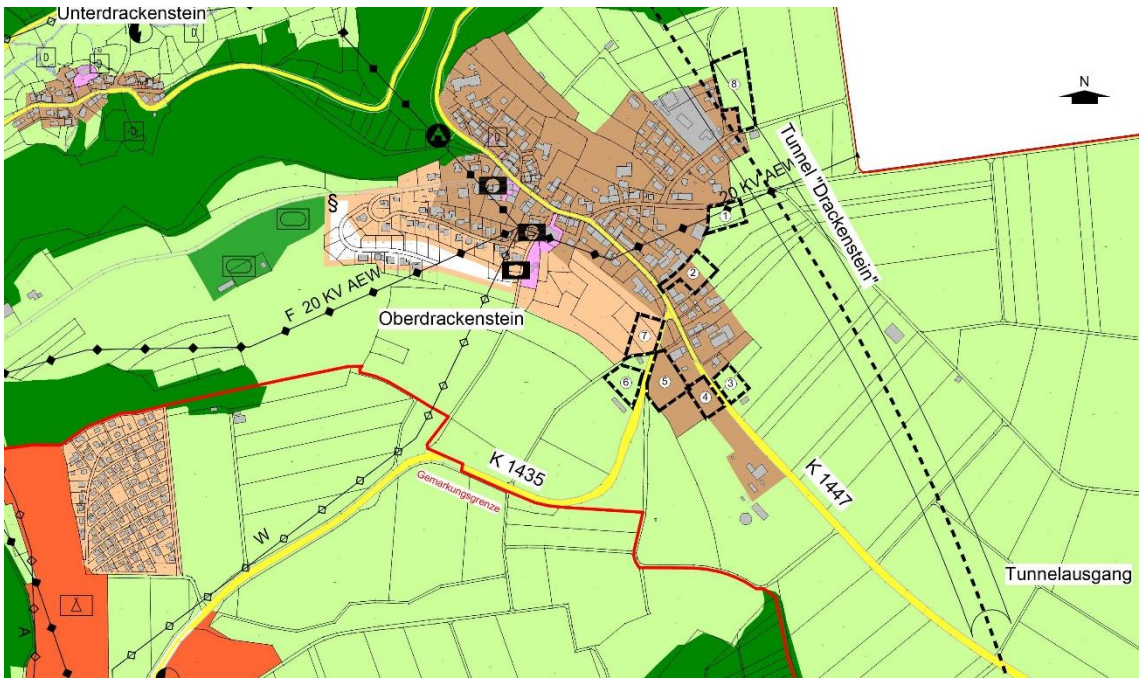


Abb. 2 – Übersicht

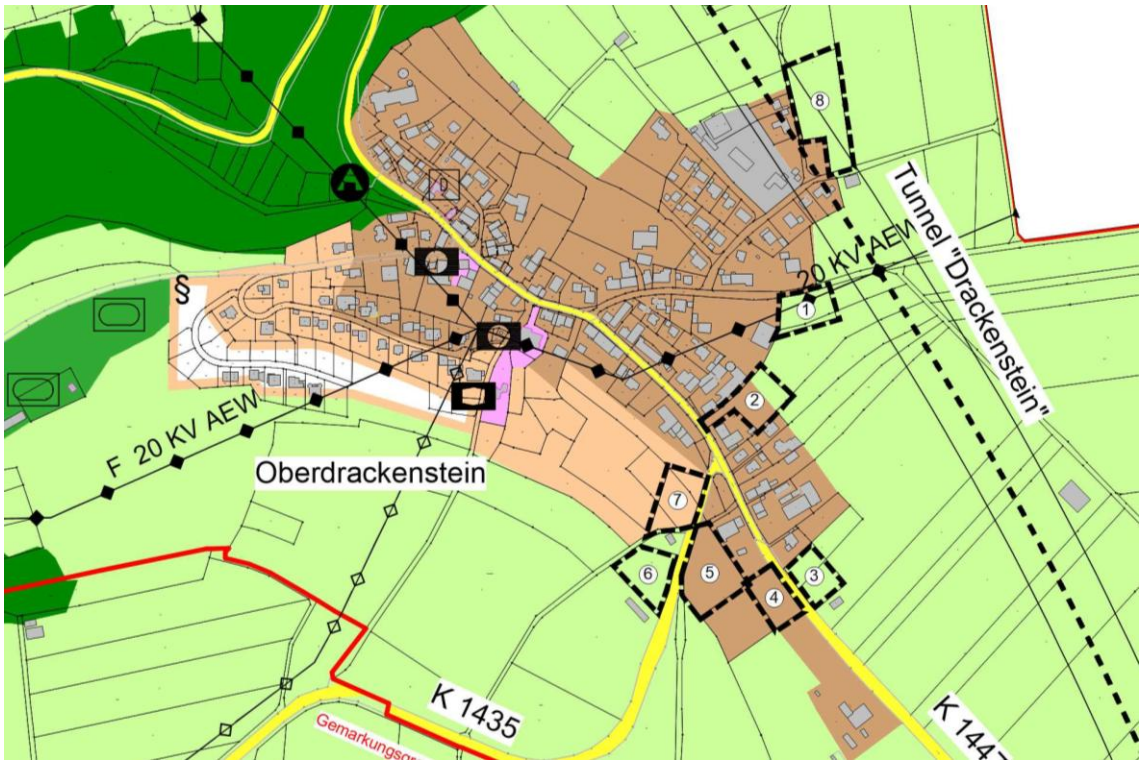


Abb. 3 – Ausschnitt mit Standortalternativen

5 Schutzgebiete / Natur und Landschaft

5.1 Schutzgebiete

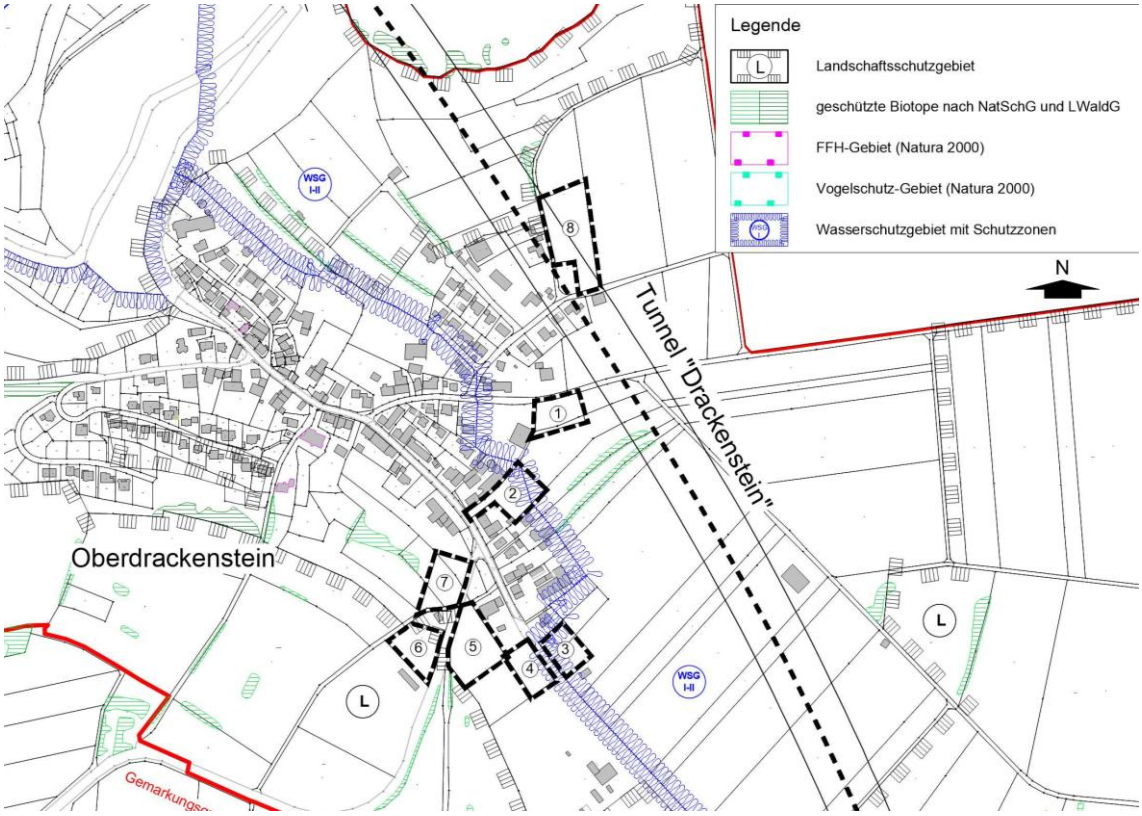


Abb. 4

5.2 Lage im Raum (Luftbild)

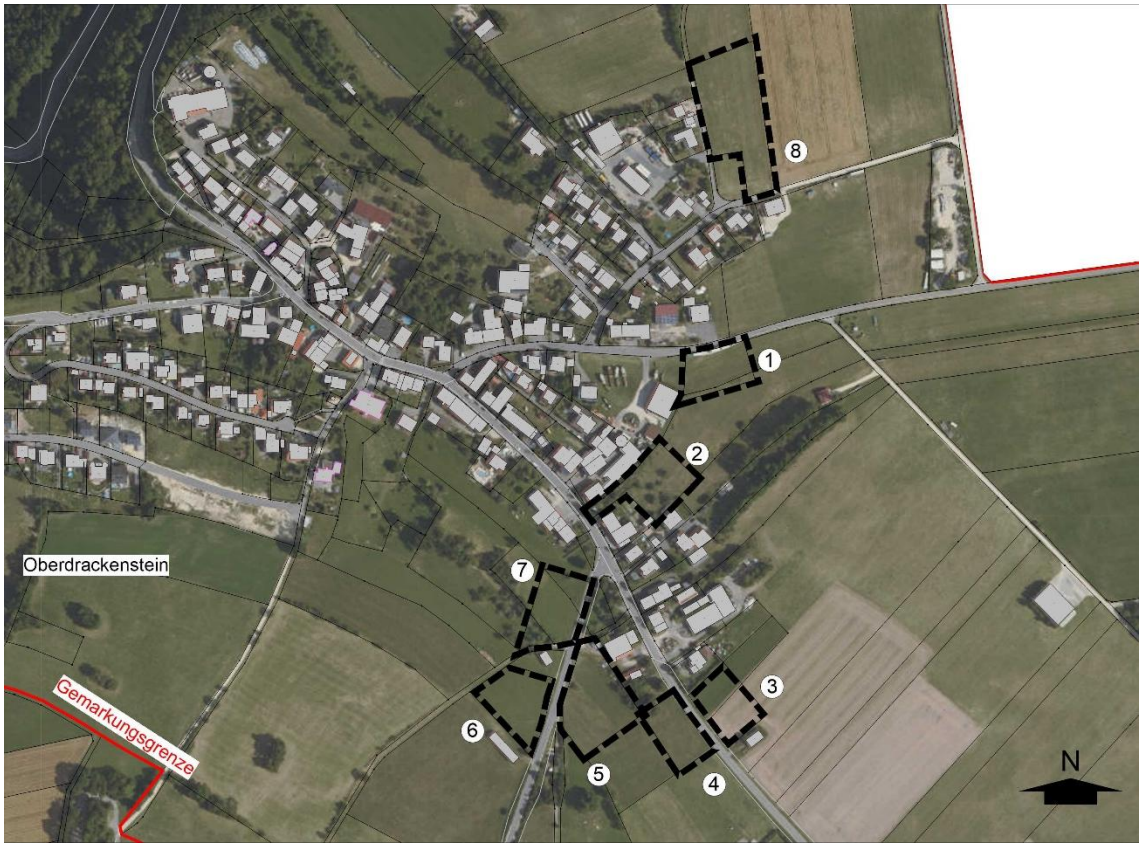


Abb. 5

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.

Der **Standort 8,** der am nordöstlichen Ortsrand liegt, befindet sich ebenfalls in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes. Im Süden und Westen liegt der Ortsrand der bisherigen Bebauung. Die Fläche ist nicht direkt an die Kreisstraßen angebunden, sondern über Ortsstraßen erreichbar. Der Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Fläche für diesen Standort dar.

6.1 Übersicht

Standort	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
Regionaler Grünzug						Randbereich		
Landschaftsschutzgebiet	außerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb	vollständig (Randbe-reich)	außerhalb	außerhalb
Wasserschutzgebiet	vollständig Zone II	teilweise Zone II	vollständig Zone II (Randbereic h)	vollständig Zone III	vollständig Zone III	vollständig Zone III	vollständig Zone III	vollständig Zone II
Flächennutzungsplan	Landw. Fläche	Landw. Fläche / gemischte Baufläche	Landw. Fläche	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	Landw. Fläche	Wohnbau-fläche	Landw. Fläche
Streuobst		teilweise					teilweise	
Lärmauswirkungen auf Wohnbebauung								
Topographie								
Anbindung		Zweite Reihe						
Ver- und Entsorgung	Private Wasser-leitung		Neuverle-gung 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. Das Grundstück des hiermit ergänzten Standorts 8 ist im Besitz der Gemeinde. Nachdem zwischenzeitlich Grundstücksverhandlungen durchgeführt wurden und sich gezeigt hat, dass bei keinem der ursprünglich in Aussicht gestellten Kaufoptionen eine Einigung erzielt werden konnte, bleibt der Gemeinde nichts anderes übrig als auf Grundstücke zurückzugreifen, die bereits in ihrem Besitz sind.

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). Daher ist nun insbesondere der Standort 8 hinzugekommen, der aufgrund der Topografie und des Eigentums in Betracht kommt. Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass kein Standort uneingeschränkt geeignet ist. Nach diesen Erkenntnissen kann die Gemeinde lediglich am Standort 8 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, ergänzt 30.11.2023

quadrat
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

Auskunft zur Standortalternativprüfung bezüglich Grunderwerb

Standort 1.) Die Eigentümerin möchte das Grundstück nicht verkaufen auch ein Grundstücktausch kommt für Sie nicht in Frage. Dieses Grundstück hat im Schnitt nur eine Breite von 30 Metern und ist daher durch die geringe Breite für den Neubau eines Feuerwehrhauses nicht ausreichend. Die für einen Magazin Neubau benötigte Breite könnte nur durch einen gleichzeitigen Kauf von Standort 2 erreicht werden.



Standort 2.) Mit dem Eigentümer wurde schon öfters verhandelt, es wurde sogar der Gutachterausschuss Geislingen damit beauftragt ein Gutachten für dieses Grundstück zu erstellen. Die Gemeinde ging bei den darauffolgenden Gesprächen über ein hohes Maß des durch das Gutachten erstellten Kaufpreises hinaus. Der Eigentümer ist allerdings fest davon überzeugt das dieses Grundstück nach dem Bau der Autobahn nicht mehr in der Wasserschutzzone II ist und er somit die gesamte Fläche als Bauplätze verkaufen könne. Auch nach vielen Gesprächen ist ein Erwerb des Grundstückes unter den jetzigen Voraussetzungen nicht möglich. Da dieses Grundstück auch über keine Zuwegung die für den Betrieb eines Feuerwehrhauses (Rettungsausfahrt) verfügt, fällt es als Alternativstandort raus.



Standort 3.) Dieser Standort setzt sich aus 2 Grundstücken zusammen diese Grundstücke sind beide als Grünland bzw. Ackerland eingestuft. Beide Grundstücke befinden sich in der Wasserschutzzone II. Das eine Grundstück hat eine Fläche von 2405,62 qm von diesem Grundstück würden ca. 1350qm gebraucht. Vom anderen Grundstück würde eine Fläche von ca. 1800qm gebraucht. Die Verhandlungen für das erste Grundstück waren erfolgreich die Eigentümerin war mit einem Kaufpreis von 30.000€ einverstanden. Dem Eigentümer des zweiten Teilgrundstück wurde das restliche Teilgrundstück der ersten Fläche zugesagt. Da er bei den ersten Gesprächen immer begründet hat das er Ersatzflächen wünsche wurden Ihm von der Gemeinde die Flurstücke 486/1 mit einer Fläche von 5593qm sowie 254/1 mit einer Fläche von 3790qm zusätzlich angeboten. Bei einem weiteren Gespräch verlangte er das Flurstück mit der Flurstücknummer 343 da dieses an sein anderes Grundstück angrenze. Dieses Grundstück ist allerdings im Besitz der Autobahn GmbH und für andere Autobahnspezifische Maßnahmen eingeplant. Es kann also nicht von der Gemeinde erworben werden. Daraufhin stieg der Eigentümer aus den Verhandlungen aus und erklärte das im dies alles zu wenig ist und er keine Fläche verkaufen noch tauschen wird.



Standort 4+5.) Diese Grundstücke gehören den gleichen Eigentümer mit dem die Gemeinde schon beim Standort 3 verhandelt hat, seine klare Aussage war diese Grundstücke stehen nicht zur Diskussion.



Standort 6.) Dieses Grundstück ist auf Grund seiner Topographie sowie seiner geringen Größe nicht geeignet. Trotzdem hat die Gemeinde mit dem Besitzer Kontakt aufgenommen. Der Besitzer lehnte aber einen Verkauf definitiv ab, da er in der Scheune seine Geräte für die Waldbewirtschaftung stehen hat.



Standort 7.) Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan die einzigen Flächen für eine Wohnungsbebauung und somit die einzige Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde Drackenstein. Aus gerade diesem Grund muss die Gemeinde es als Standort für den Neubau eines Feuerwehrhauses ablehnen.

Abschluss: Im Allgemeinen merkt die Verwaltung insgesamt gerade eine erschwerte Situation im Bereich des Grundstückserwerbs. Bei Gesprächen merkt man gerade eine Verunsicherung der Eigentümer, sei es durch den geplanten Neubau der Bundesautobahn und den damit verbundenen Wegfall von landwirtschaftlicher Nutzfläche, die allgemeine unsichere politische Lage, wobei man hier hauptsächlich von den älteren Generationen oft den Satz hört: „Land verliert nicht seinen Wert“.

Auch die horrenden Summen die für Freiflächen Photovoltaikanlagen anscheinend als Pacht gezahlt werden lässt bei manchem nicht mehr ansässigen Besitzer von Flächen Dollarzeichen in den Augen erscheinen. Unser Fazit lautet es wird in Drackenstein immer schwieriger Flächen zu erwerben, die für die Gemeinde noch eine Bebauung ermöglichen.

Erstellt am 04. Januar 2024

Roland Lang
Bürgermeister