GEMEINDE DRACKENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN
Feuerwehr

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den

Vorentwurf | 22.10.2026

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung | T 0 71 64 . 1 47 18 - 0 | www.m-quadrat.cc

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch den Neubau des Albaufstiegs der Autobahn 8 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.

Die derzeit in der Gemeinde vorhandene Ausstattung sowie die Räumlichkeiten sind für die Versorgung der Gemeinde selbst 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.

Für die Suche nach einem neuen Standort wurde eine Standortalternativenprüfung erarbeitet, die acht Standorte näher betrachtete. Neben Einschränkungen aufgrund von Schutzgebieten oder eingeschränkter Erschließung war ein wesentliches Beurteilungskriterium die Flächenverfügbarkeit. Die Gemeinde hat zahlreiche, jedoch erfolglose Gespräche mit Grundstückseigentümern geführt, so dass letztendlich das in Gemeindebesitz befindliche Flurstück Nr. 180 des Standortes 8 als einzige Möglichkeit für den Neubau der Feuerwehr verblieben ist. Zwar stellt die Lage in Schutzzone II des Wasserschutzgebietes "Krähensteigquelle" dem Grunde nach ein Ausschlusskriterium dar, da jedoch das öffentliche Interesse und die Allgemeinwohlbelange diesen Neubau erfordern, wurde von der Zuständigen Behörde eine Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt.

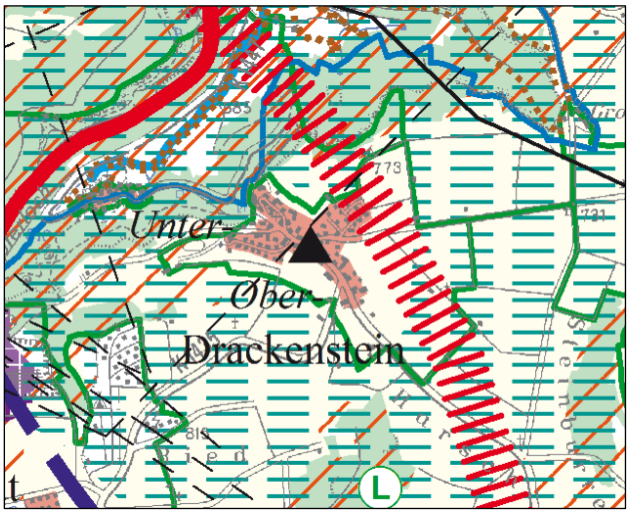
Da die Gemeinde diese Aufgabe aus ihren eigenen finanziellen Mitteln allein nicht erfüllen kann, hat sie sich um Fördermittel bemüht. Dies hatte zur Folge, dass seit der Standortalternativenprüfung (November 2023) erst jetzt die Umsetzbarkeit realistisch ins Auge gefasst werden kann. Da es sich bei den Flächen des Standortes 8 um Außenbereichsflächen handelt, ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich, so dass das Verfahren zur Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanes betrieben wird.

2. STANDORTALTERNATIVEN

An dieser Stelle wird auf die Standortalternativenprüfung vom 30.11.2023 verwiesen, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLANUNG



Die Gemeinde Drackenstein ist gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS[2] 2.4.2 (Z). Sie ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Geislingen a.d. Steige und dem Nahbereich Wiesensteig (Kleinzentrum) zugeordnet. Diese Orte übernehmen die überörtlichen Versorgungsfunktionen.

Im Bereich des künftigen Feuerwehrstandortes ist der Korridor zum Neubau einer "Trasse für Straßenverkehr" eingetragen. Darüber hinaus liegen die Flächen im Bereich von landwirtschaftlichen Flächen, für die keine weiteren Eintragungen enthalten sind.

Bei der im Regionalplan dargestellten Neubautrasse handelt es sich um den Neubau der Bundesautobahn 8, also den Neubau „Albaufstieg“ zwischen Mühlhausen im Täle und Hohenstadt.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ (Fortschreibung 2020) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Fläche dar.

Parallel zu der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betrieben werden, in welchem der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll.

Mit einem ersten Vorentwurf – noch für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband - wurde von Ende Oktober bis Ende November 2023 bereits eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgenommen. Für die Verlagerung der Feuerwehr wurde zunächst noch kein genauer Standort ermittelt, sondern eine Standortalternativenprüfung mit acht möglichen Standorten (Stand 30.11.2023) erarbeitet, zu denen Anregungen vorgetragen wurden.

Darauf aufbauend soll nun am Standort 8 der Alternativenprüfung der Neubau der Feuerwehr entstehen. So wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

[2] Plansatz

4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Innerhalb des Plangebietes selbst bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Süden und Westen grenzt der Bebauungsplan "Hinter den Gärten – Im Eichhölzle" mit Genehmigung vom 08.04.1974 an. Mit einer Erweiterung (rechtskräftig seit 13.04.2007) wurde dieser im nordöstlichen Bereich um ein Flurstück ergänzt.

Die Flächen, die an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzen, sind als Mischgebietsflächen ausgewiesen. Für den Erweiterungsbereich 2007 ist zusätzlich festgelegt, dass dort ausschließlich eine Bebauung zu Wohnzwecken erfolgen darf.

5. LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes. Im Süden verläuft die Hochstraße, die auf Höhe des Planbereichs in einen Feldweg übergeht. In Westen grenzt die Straße "Im Grimmel" an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 180 und Teilflächen der Straßengrundstücke 178 (Im Grimmel), 184 und 185 (Hochstraße).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

6. BESTAND

6.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Der Planbereich umfasst landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland genutzt sind. Östlich schließt sich Ackernutzung an. Im Süden und Westen ist Bebauung vorhanden. Die Straßen Im Grimmel und Hochstraße umgeben das Gebiet.

6.2 TOPOGRAFIE

Das Plangebiet steigt von Südosten von 764 m üNN nach Nordwesten um ca. 5 m auf gut 769 m üNN an.

6.3 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Krähensteigquelle - Bad Ditzenbach/Gosbach mit Rechtsverordnung vom 25.01.1998.

Im Westen bzw. Nordwesten verläuft in räumlicher Nähe die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Albhochflächen um Hohenstadt und Drackenstein mit oberem Gosbachtal".

6.4 EIGENTUM

Das Flurstück 180 sowie die Verkehrsgrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

6.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Straßen Im Grimmel und Hochstraße prinzipiell an das örtliche Straßennetz angebunden.

6.6 ALTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.7 DENKMALE

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

6.8 GEWÄSSER/OBERFLÄCHENWASSER

Weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld befinden sich keine Gewässer.

7. UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird, wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt. Dieser liegt als separater Teil der Begründung bei. Darin werden zudem die Belange des Artenschutzes behandelt.

8. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

8.1 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden bestehenden Straßenflächen.

8.2 BEBAUUNG/GEBÄUDETYPOLOGIE

Da es sich bei der künftigen Bebauung um einen Zweckbau für die Feuerwehr handelt, wird das Gebäude diesen Anforderungen entsprechend gestaltet. Vorgesehen sind neben drei Fahrzeuggaragen, Werkstatt und Lager auch Sozial- und Verwaltungsräume. Derzeit liegt noch keine konkrete Planung vor. Die Festsetzungen ermöglichen nach ersten Überlegungen ein Gebäude in den Abmessungen 35 m x 17 m, welches mit einem flachen Satteldach errichtet werden kann. Daran orientiert sich die mögliche maximale Gebäudehöhe.

8.3 ENTWÄSSERUNG, WASSERVERSORGUNG, OBERFLÄCHENWASSER

Die Entwässerung des Gebietes soll getrennt nach Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen. In die angrenzenden Kanäle soll das Schmutz- sowie das verunreinigte Niederschlags-

wasser abgeleitet werden. Da der Planbereich innerhalb der Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes befindet, kann nur Dachflächenwasser und Wasser von Fußwegen über eine Versickerung dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Hierzu wird ist es vorgesehen, innerhalb des Plangebietes eine ausreichend dimensionierte Anlage herzustellen.

Die Wasserversorgung kann ebenfalls über die bereits vorhandenen Anlagen erfolgen.

9. SCHALLSCHUTZ

Durch den regelmäßigen Übungsbetrieb der Feuerwehr können Lärmemissionen auftreten. Diese können als gewerblicher Lärm eingestuft werden. Da die umgebende Bebauung gemäß den Festsetzungen des dort geltenden Baurechts innerhalb von Mischgebietsflächen liegt, sind die hierfür vorgesehenen Richtwerte bzw. Beurteilungspegel anzusetzen.

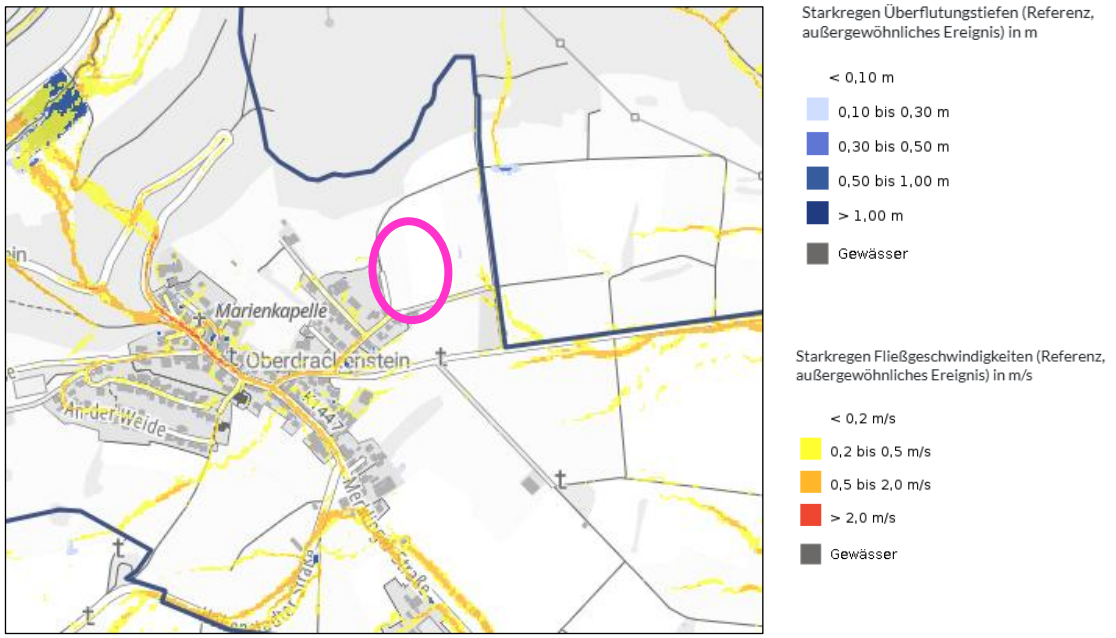
Darüber hinaus hängen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung auch von der Platzierung und ggf. abschirmenden Wirkung eines künftigen Gebäudes und der Anordnung der Freiflächen ab. Grundsätzlich ist auch festzuhalten, dass der Einsatzfall bei entsprechenden Betrachtungen unberücksichtigt bleibt, da es sich dabei um Einsätze zur Gefahrenabwehr handelt.

Vor diesem Hintergrund wird derzeit davon ausgegangen, dass durch den Betrieb der Feuerwehr am vorgesehenen Standort keine Konflikte hinsichtlich der Lärmsituation zu erwarten sind.

10. NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG / STARKREGENEREIGNISSE

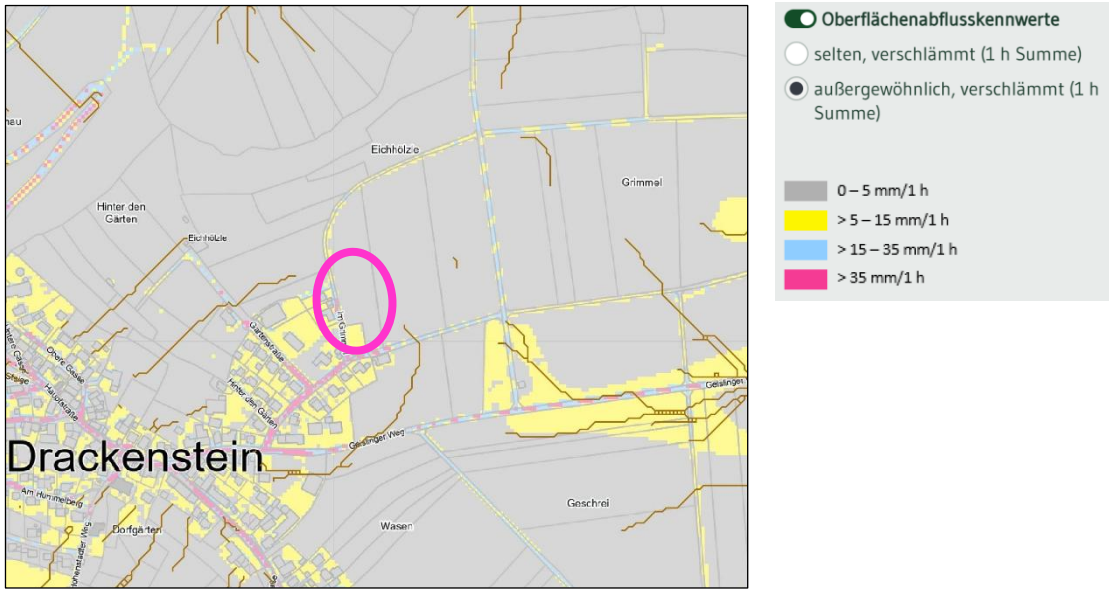
Die Gemeinde Drackenstein hat noch kein Starkregenrisikomanagement. Die Erarbeitung eines entsprechenden Konzepts ist jedoch bereits vorgesehen und wird über einen Förderantrag vorbereitet.

Daher werden die Karten des Klimaatlas und der LUBW zur Einschätzung der Überflutungsgefahr herangezogen. Im digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart ist erkennbar, dass im Plangebiet keine Überflutungsflächen durch Starkregen auftreten. Dies ist auch auf die topographische Lage zurückzuführen. Der Abfluss erfolgt insbesondere über die Hochstraße.



Quelle: Digitaler Klimaatlas Region Stuttgart, Abfrage 09/2026

Anhand der Hinweiskarten zu Oberflächenabflüssen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) kann eine erste grobe Einschätzung der Starkregengefährdung einer Ortslage oder z. B. von geplanten Baugebieten vorgenommen werden, wenn hier noch keine Starkregengefahrenkarten vorliegen. Dabei wird der Anteil des Niederschlagswassers angezeigt, der zum Abfluss kommt.



Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 09//2026

Zur Einordnung der Vulnerabilität eines Gebiets können auch die Überflutungstiefen bei Starkregen aussagekräftig sein. In der Regel wird dabei das außergewöhnliche Starkregenereignis

betrachtet. Allerdings liegen weder zu außergewöhnlichen noch zu extremen Starkregenereignissen Daten für den Planbereich vor.

Nach den vorliegenden Daten sind für Planbereich somit keine Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen erfroderlich.

11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der sensiblen Lage im Wasserschutzgebiet und der vorgesehenen Nutzung wird der Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Zweckbestimmung Feuerwehr beschränkt die zulässige Nutzung und lässt alle hierfür erforderlichen Anlagen zu.

11.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin wird eine maximale Gebäudehöhe auf Grundlage der Bezugshöhe festgelegt.

11.3 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Entsprechend der Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt, die in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche - beschränkt durch Baugrenzen – eine hinreichende städtebauliche Ordnung sicherstellt.

11.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Neben den Flächen für Einsatzfahrzeuge sind Stellplätze für die Einsatzkräfte vorzusehen. Hierfür können neben Garagen und überdachten Stellplätzen auch offene Stellplätze errichtet werden. Um eine Flexibilität zu erreichen, besteht die Möglichkeit diese innerhalb der Baugrenzen und der hierfür vorgesehenen Fläche herzustellen.

11.5 FLÄCHEN FÜR DIE ABLEITUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund der geologischen Situation ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf der Albhochfläche grundsätzlich möglich. Durch die Lage in der Wasserschutzgebietszone II ist hierbei jedoch darauf zu achten, dass nur unverschmutztes Wasser versickert wird.

Um künftigen Planungen hier einen Spielraum zu ermöglichen, erfolgt in der Planzeichnung keine Festlegung einer Fläche für Versickerung. Somit kann dies innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche angeordnet werden.

Aufgrund der vorbeschriebenen Lage im Wasserschutzgebiet werden jedoch Regelungen zu Art und Weise der Versickerungsmöglichkeiten getroffen.

11.6 FLÄCHEN / MAßNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgrund der positiven Wirkungen auf Wasser, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild soll bei einer entsprechenden Dachneigung eine Begrünung der Dachflächen vorgenommen werden. Diese soll in Kombination mit der Errichtung von Solar-Energie-Anlagen möglich gemacht werden.

Zum Schutz des Grundwassers sind aufgrund der Nutzung für die Feuerwehr bestimmte Flächen nur in dichtem Belag möglich, weshalb eine entsprechende Festsetzung erfolgt.

11.7 PFLANZGEBOTE

Zur Eingrünung Richtung Osten und damit zur freien Landschaft hin, soll eine Heckenpflanzung den östlichen Gebietsrand bilden. Ergänzt werden soll dies durch Pflanzgebote für Einzelbäume, die den südlichen Abschluss bilden und die Stellplatzanlagen durchgrünen. Hierdurch wird auch ein Aufheizen künftiger Belagsflächen erreicht.

12. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4.250 m² (ca. 0,65 ha). Davon sind 3.900 m² als Gemeinbedarfsfläche und etwa 350 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen.