

## IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Südlich Frühlingsstraße“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde besteht ein anhaltender Bedarf an Senioren-Pflegeplätze und betreutes Wohnen.

Deshalb soll im Bereich südlich der Frühlingsstraße ein Seniorenzentrum mit Pflegeplätzen und betreutem Wohnen angesiedelt werden.

Die bestehenden Parkplätze für das östlich des Plangebiets gelegen Schul- und Sportgebiet sind nicht ausreichend. Angrenzend an die Frühlingsstraße sind deshalb weitere öffentliche KFZ-Stellplätze für das Schul- und Sportgebiet geplant.

Um für das geplante Bauvorhaben verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

### 2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Die Gemeinde Dürnau ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Raumkategorie Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) im Regionalplan eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben.

Diese Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung eingehalten (s. Städtebauliche Kenndaten).

Nachrichtlich ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) gekennzeichnet.

Der südlich der Gemeinde verlaufenden Regionale Grünzug (Vorranggebiet (VRG), Abschnitt Nr. G 54 Regionalplan VRS) liegt räumlich deutlich von der Südgrenze des Plangebietes entfernt.

Ebenfalls südlich des Plangebiets sind die Flächen darüber hinaus als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet (VBG) Regionalplan VRS) festgelegt. In diese greift der Bebauungsplan nicht ein.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

Flächennutzungsplanung:

Die Gemeinde Dürnau ist Teil des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Raum Bad Boll. Der Zielhorizont des bestehenden Flächennutzungsplans ist das Jahr 2015 und somit längst überschritten.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In kleinen Teilen ist eine geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (DGr 1, 015 ha) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### 3. Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne.

Westlich grenzt das Plangebiet direkt an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Morgen“ aus dem Jahr 2004 an.

#### 4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Dürnau im Gewann Hintere Wiesenäcker.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße im Köpfle und im Norden durch die Frühlingsstraße begrenzt und erstreckt sich von der Straße Am Köpfle ca. 65 m nach Osten. Nach Süden erstreckt sich das Plangebiet bis ungefähr auf Höhe des bestehenden Wohnhauses Am Köpfle 10.

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

#### 5. Bestand

##### 5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen. Im Osten des Plangebiets liegt eine Reihe Streuobstbäume im Plangebiet. Im nördlichen Randbereich umfasst das Plangebiet die bestehenden öffentlichen KFZ-Stellplätze südlich der Frühlingsstraße.

Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

##### 5.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet steigt leicht von Norden nach Süden hin an.

##### 5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Deutlich südlich des Plangebiets (ca. und östlich grenzt das Vogelschutzgebiet/Natura-2000-Gebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441) an.

Im benachbarten Friedhof ist noch ein Naturdenkmal (Einzelgebilde, Eibe) vorhanden. Deutlich südlich des Plangebietes (ca. 400m Abstand) verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Albtrauf im Raum Bad Boll“ (Schutzgebiets-Nr. 1.17.052).

##### 5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

##### 5.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist im Norden durch die Frühlingsstraße und im Osten durch die Straße Im Köpfle an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit den direkt nördlich gelegenen Bushaltestellen an der Gammelshäuser Straße verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

##### 5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

##### 5.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).

## 5.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer Wasserschutzgebiete, Überflutungsflächen oder Überschwemmungsgebiete.

Östlich der Straße Zum Köpfle verläuft ein Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser. Der Graben ist nur temporär wasserführend.

Die Topografie steigt nach Süden zum Albrauf hin an. Aufgrund der vorhandenen Topografie ist ein Abfluss von Oberflächenwasser aus ca. 13,4 ha angrenzender Fläche möglich.

## 6. Planungsziele und Planungskonzeption

### 6.1. Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung sieht eine Bebauung mit einem langgestreckten nicht unterkellerten Gebäude entlang der Straße im Köpfle für das Pflegeheim und einem kürzeren unterkellerten Gebäude östlich davon für das betreute Wohnen vor. Beide Gebäude sind mit drei Vollgeschossen und Flachdächern geplant.

Das Gebäude wird wo vertretbar möglich mit einer extensiven Dachbegrünung und damit hinsichtlich Retentionsvermögen Klimaschutz und Artenschutz nachhaltig ausgeführt.

Im Erdgeschoss des Pflegeheim sind Aufenthalts- und Nebenräume vorgesehen, in den beiden Obergeschossen die Pflegezimmer mit weiteren zugeordneten Aufenthaltsräumen.

Entlang der Straße im Köpfle ist die Fassade des Gebäude durch Rücksprünge untergliedert. Nach Osten ist ein Balkon vor den Aufenthaltsflächen vorgesehen.

Im Untergeschoss des Gebäudes für betreutes Wohnen sind Neben-, Abstell- und Technikräume geplant. Im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen sind die Wohnungen vorgesehen. Jede Wohnung erhält eine Terrasse oder einen Balkon.

Alle Geschosse in beiden Gebäuden sind über einen Aufzug barrierefrei erschlossen.

### 6.2. Verkehrliche Anbindung/ruhender Verkehr

Die Parkierung für die geplante Bebauung und die geplanten zusätzlichen öffentlichen Stellplätze für das östlich des Plangebiets gelegene Schul- und Sportgebiet sind in einer Parkplatzfläche nördlich der Bebauung geplant. Die Zufahrt zur dieser ist von der Frühlingsstraße vorgesehen.

### 6.3. Freiraum

Die nicht zur Parkierung und Zuwegung genutzten Flächen um die Gebäude werden als Grün- und Aufenthaltsflächen ausgestaltet.

### 6.4. Entwässerung/Außengebiete

Der Schmutz- und Frischwasser Anschluss an den Bestand in den Straßen Zum Köpfle und Frühlingsstraße ist möglich.

Das Regenwasser der Dachflächen ist nach Retentionsmaßnahmen in den vorhandenen Graben westlich des Gebiets einleitbar. Dieser entwässert über bestehende Regenwasser-Kanäle in den Vorfluter Aischbach. Die Erstellung der Gebäude im Plangebiet mit bepflanzten Dächern wäre die geeignetste Lösung, da dieses schon einen Teil der Retentionsmaßnahmen aufnehmen würde. Der restliche Teil könnte durch einen Graben bzw. Mulde östlich des vorhandenen Grabens erbracht werden. Alternativ kann auch ein unterirdisches Retentions-Volumen geschaffen werden, welches allerdings aufgrund der Höhenlage des vorhandenen Grabens nicht an diesen angeschlossen werden kann.

Die genauen Einleitkriterien werden im Weiteren mit dem LRA Göppingen abgestimmt.

Das auf den Parkplatzflächen anfallende Regenwasser kann über Mulden gesammelt und in Abhängigkeit der Ergebnisse der Geologie versickert, oder in den Regenwasser- oder Mischkanal eingeleitet werden.

Die Topografie steigt nach Süden zum Albrauf hin an. Aufgrund der vorhandenen Topografie ist im Plangebiet ein Abfluss von Oberflächenwasser aus ca. 13,4 ha angrenzender Fläche

möglich. Um für mögliche Auswirkungen durch Klimaänderungen gewappnet zu sein, empfiehlt das Landratsamt Göppingen einen zusätzlichen Puffer vorzusehen (ca. 50-100 l/s).

Aufgrund dieser Tatsache sollte das Plangebiet durch einen Graben südlich des Gebiets zu schützen. Dieser Graben kann an den vorhandenen Graben östlich entlang der Straße zum Köpfler angeschlossen werden.

Im weiteren muss eine genaue Prüfung des Abflussvermögens des bestehenden Grabens entlang der Straße im Köpfler und des fortführenden Kanals vorgenommen werden. Erste Einschätzungen legen jedoch den Schluss nahe, dass sowohl der besagte Graben als auch das bestehende Kanalsystem ausreichend leistungsfähig sind.

## **7. Umweltbelange, Umweltbericht**

Mit Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil, ein Umweltbericht beigelegt werden. Der Umweltbericht wird die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.) behandeln.

## **8. Artenschutz**

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen wurde eine tierökologische Voruntersuchung durchgeführt.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Planung dient der Schaffung von Pflegeplätzen und betreutes Wohnen. Der Bebauungsplan setzt deshalb ein Sondergebiet Pflegeheim und betreutes Wohnen fest und ermöglicht die für eine solche Anlage notwendigen Nutzungen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine, der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebiets entsprechende, verträglich dichte und auf die umgebende Bebauung abgestimmte bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

### **9.3 Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise fest. Um eine kostensparende und rationale Bebauung des Pflegeheims zu ermöglichen wurde die Längenbeschränkung aufgehoben.

### **9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Im Süden und Osten des Plangebiets sind die Baugrenzen bis auf die Mindestgrenzabstände gem. der Landesbauordnung Baden- Württemberg ausgeweitet. Aufgrund der angrenzenden Wiesenflächen sind hier keine größeren Abstände geboten. Im Osten, zur Straße im Köpfler und der angrenzenden Wohnbebauung hin, sind die Baugrenzen weiter zurückgesetzt.

### **9.5 Straßenverkehrsflächen**

Für die geplanten öffentlichen KFZ-Stellplätze sind nördlich der Frühlingsstraße Fläche als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## 9.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (z.B. für Müllboxen) hat sich über lange Jahre gezeigt.

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in der Kubatur begrenzt.

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig und nicht überdachte Stellplätze auf die festgesetzten Flächen begrenzt. Hierdurch wird die notwendige Parkierung im Norden der Bebauung, angrenzend an die öffentlichen Parkflächen zentral angeordnet und die randlichen Bereiche des Plangebiets von Parkierung freigehalten. Im nördlichen Bereich kann die Zu- und Abfahrt zu diesen Parkflächen am effektivsten erfolgen. Die Belastung für die angrenzenden Bestandsbebauung ist hierdurch minimiert.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebiets auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann, mit vertretbarem Aufwand, ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer wo vertretbar möglich zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung) ermöglicht.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

## 9.8 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung der oberirdischen Stellplätze sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Dachform, Dachneigung

Die geplanten Gebäude sollen mit einem Flachdach errichtet werden. Hierdurch lässt sich die Gebäudehöhe begrenzen und die Nutzung der Gebäude optimieren. Darüber hinaus können Flachdächer mit vertretbarem Aufwand bepflanzt werden und zusätzlich flexibel zur Energieerzeugung mit PV-Anlagen versehen werden.

### 10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

### 10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen zu begrenzen.

## 11. Bodenordnung

Die Flächen befinden in öffentlichen Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

## 12. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 6.267 m<sup>2</sup> (ca. 0,6 ha). Abzüglich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit ca. 1.306 m<sup>2</sup> verbleiben ca. 4.961 m<sup>2</sup> für das Sondergebiet.

Im Pflegeheim sind ca. 42 Wohnungen, im betreuten Wohnen ca. 18 Wohnungen geplant. Selbst unter Annahme von nur einem Einwohner je Wohnung ergibt sich eine Wohndichte von ca. 120 Einwohner je ha Bruttobauland.

15.01.2024



**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

## **Anlagen**

### **1. Vorentwurf Neubau DRK -Seniorenzentrum (Planstand 23.10.2023)**