

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **Erfordernis der Planaufstellung**

Die wieder gestiegene Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen in der Gemeinde Dürnau hat aufgezeigt, dass aktuell fast keine Gewerbebauplätze in der Gemeinde mehr vorhanden sind. Die Gemeinde Dürnau selbst kann derzeit überhaupt keine Bauplätze mehr anbieten und damit die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde weder vorantreiben noch steuern.

Die Flächen für eine gewerbliche Entwicklung sind auf dem Gemeindegebiet stark begrenzt. Die möglichen Bauflächen werden durch die Gasfernleitung noch weiter eingeschränkt.

Ein anderer, interkommunaler Standort ist nach den derzeit gewonnenen Erkenntnissen und den Einschränkungen der Regionalplanung nicht sinnvoll umsetzbar.

Die Festsetzungen des Plangebiets orientieren sich an den westlich anschließenden Bebauungsplangebieten „Unteres Ried I“ und „Unteres Ried II“.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll stellt für den Bereich „Unteres Ried III“ Gewerbefläche dar.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauungsplanänderung ist deshalb nicht genehmigungspflichtig.

### **Beschreibung des Bestandes**

Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unteres Ried III“ ist unbebaut.

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 16.347 qm.

Die Nutzung erfolgt derzeit als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen.

Da in der Ortslage weder geeignete Flächen noch brachliegende Gewerbegebäude vorhanden sind, kann die gewerbliche Entwicklung sinnvoll nur an dieser Stelle im direkten Anschluss an den gewerblichen Bestand erfolgen. Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen ist auf den notwendigen Umfang begrenzt (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die geplanten Festsetzungen werden an das westlich direkt anschließende Gebiet „Unteres Ried II“ angepasst.

**Gemeinde Dürnau  
Kreis Göppingen  
Bebauungsplan "Unteres Ried III"**

**Erschließung / Straßenanbindung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Daimlerstraße sowie die Stichstraße im Gebiet (Benzstraße).

Die innere Erschließung der Gewerbebauplätze ist auch bei Grundstücksteilungen in verschiedener Form realisierbar.

Grundlage hierzu ist neben der direkt Anbindung an die Daimlerstraße, die Zufahrt über den Wendehammer der Benzstraße für den nord-westlichen Teil des Gebietes, sowie ein Stichweg am östlichen Ende der Daimlerstraße.

Für die Erschließung des nordwestlichen Teils, wie auch des östlichen Plangebiets ist die Überquerung der Ferngasleitung erforderlich.

Für den Ausbau der Zufahrtsflächen an diesen Stellen sind daher die Auflagen, Bedingungen und technischen Regeln der terranets bw zu beachten.

Die Gemeinde Dürnau wird dies bei der Erschließung berücksichtigen und die privaten Bauherren hierauf hinweisen.

**Stellplätze**

Am südwestlichen Gebietsrand (an der Benzstraße) sind fünf öffentliche Stellplätze geplant, die u. a. die bei der Bebauungsplanänderung „Unteres Ried II, 1. Änderung“ entfallenen öffentlichen Stellplätze kompensieren. Es soll damit auch in geringem Maß ein Ausgleich für den Wegfall öffentlicher (Längs-)Parkmöglichkeiten an der östlichen Daimlerstraße geschaffen werden. Hier kann derzeit noch nicht abgesehen werden, wie stark diese öffentlichen Parkmöglichkeiten durch die kommenden, privaten Stellplätze und Grundstückszufahrten der künftigen Betriebe beeinträchtigt werden.

**Bauliche Nutzung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhenentwicklung entsprechen den umliegenden Gewerbegebietsteilen.

Zur Festlegung der Höhenbeschränkungen wird eine feste Bezugshöhe (BH) vorgesehen.

**Ökologie und Ausgleich**

Für den Bebauungsplan „Unteres Ried III“ wird im Verfahren eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt.

Die Zulassung von Stellplätzen und Grundstückszufahrten in den Pflanzgebieten werden durch die ergänzenden Regelungen im Textteil ausgeglichen.

**Gemeinde Dürnau  
Kreis Göppingen  
Bebauungsplan "Unteres Ried III"**

**Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß §§ 3 Abs. 1a und 14b Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. m. Anlage 3 Nr. 1 (1.8) zum UVPG unterliegt der Bebauungsplan grundsätzlich einer Pflicht zur obligatorisch strategischen Umweltprüfung.

Da es sich jedoch um die Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene handelt und eine Vorprüfung anhand der Kriterien der Anlage 4 zum UVPG (siehe auch Umweltbericht) keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen lässt, greift die Ausnahme des § 14d Abs. 1 UVPG, so dass keine obligatorisch strategische Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

Im Umweltbericht wird ungeachtet dessen jedoch auf die möglichen Eingriffe und etwaige notwendige Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen.

**Geologie, Entwässerung und Wasserversorgung**

Es gelten hier die bisher in den bestehenden Bebauungsplangebiet „Unteres Ried I“ und „Unteres Ried II“ getätigten Untersuchungen und Aussagen.

Für die private Wasserrückhaltung auf den Baugrundstücken wird eine extensive Dachbegrünung für Dächer bis 30° Neigung vorgeschrieben. Der Anteil der Wasserrückhaltung auf den Baugrundstücken gegenüber den öffentlichen Flächen soll den Plangebiet „Unteres Ried I“ und „Unteres Ried II“ angepasst werden, mit der Möglichkeit von Zisternen, Teichen oder Sickersystemen.

Sickersysteme sollen jedoch aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden erst nachrangig zum Einsatz kommen.

Sofern die vom Büro Dreiseitl errechneten Wasserrückhaltewerte mit diesen Maßnahmen allein erreicht werden können, soll die Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung entfallen.

Der rechnerische Nachweis über die Einhaltung der Wasserrückhaltewerte auf den privaten Baugrundstücken ist in jedem Fall auch weiterhin zu führen.

**Altlasten**

Es sind auch anhand der Fortschreibung der Altlastenverdächtigen Flächen von 2010 keine Altlasten im Gebiet bekannt.

Dürnau, den 08. Juli 2015  
Aktualisierungen: 25. Februar 2016

.....  
Buchmaier, Bürgermeister