

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-Pflegeplätzen 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 gelegene 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 Grüngürtel (Vorranggebiet (VRG), Abschnitt Nr. G 54 Regionalplan VRS) liegt räumlich deutlich von der Südgrenze des Plangebietes entfernt.

Ebenfalls südlich des Plangebietes sind die Flächen darüber hinaus als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgelände (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, 0,15 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 Zum Köpfle und im Norden durch die Frühlingsstraße begrenzt und erstreckt sich von der Straße Zum Köpfle ca. 65 m nach Osten. Nach Süden erstreckt sich das Plangebiet bis ungefähr auf Höhe des bestehenden Wohnhauses Zum Köpfle Nr. 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. 50 m) beginnt das Vogelschutzgebiet/Natura-2000-Gebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441).

Im benachbarten Friedhof ist noch ein Naturdenkmal (Einzelgebiilde, Eibe) vorhanden. Deutlich südlich des Plangebiets (ca. 400 m 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 Westen durch die Straße Zum Köpfle an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit den direkt nördlich gelegenen Bushaltestellen an der Gammelhäuser 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 Albtrauf 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 teilweise unterkellerten Gebäude entlang der Straße Zum Köpfle für das Pflegeheim und einem kürzeren unterkellerten Gebäude östlich davon für das betreute Wohnen vor. Beide Gebäude sind mit maximal drei Geschossen und Flachdächern geplant.

Die Gebäude werden wo vertretbar möglich, mit einer extensiven Dachbegrünung und damit hinsichtlich Retentionsvermögen, Klimaschutz und Artenschutz nachhaltig, ausgeführt.

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

Entlang der Straße Zum Köpfle ist die Fassade des Gebäude durch Rücksprünge untergliedert. Auch in der Höhe ist das Pflegeheim gegliedert. Auf dem nördlichen Gebäudeteil ist eine in Teilen überdachte Dachterrasse vorgesehen.

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

Alle Geschosse in beiden Gebäuden sind über Aufzüge 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 Frischwasseranschluss an den Bestand in den Straßen Zum Köpfle und der Frühlingstraße ist möglich.

Das Regenwasser der Dachflächen ist nach Retentionsmaßnahmen(z.B. Dachbegrünung) in den vorhandenen Graben westlich des Gebiets einleitbar. Dieser entwässert über bestehende Regenwasser-Kanäle in den Vorfluter Aischbach.

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 Albtrauf 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 ist geplant das Plangebiet durch einen Graben südlich des Gebiets entlang des bestehenden Weges zu schützen. Dieser Graben kann an den vorhandenen Graben östlich entlang der Straße Zum Köpfle angeschlossen werden.

Im weiteren muss eine genaue Prüfung des Abflussvermögens des bestehenden Grabens entlang der Straße Zum Köfle 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.

6.5. Oberflächenwasser/Wasserschutzgebiete/Überflutungsflächen/Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer und keine Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen (HQ-Extrem, HQ-100, HQ-50, HQ-10) oder Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet liegt fernab der nächstgelegenen Fließgewässern (ca. 300 m zum westlich gelegenen Pfuhlbach, ca. 500 m zum östlich gelegenen Heubach). Die Hochwassergefahr von Gewässern ist deshalb äußerst gering.

Eine kommunale Starkregen Gefahrenkarte (SRGK) ist noch nicht vorhanden

7. Artenschutz

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

Durch diese wurden Habitate für Vögel (Brutreviere Star und Feldsperling) und Fledermäuse (Tagesquartiere) ermittelt und eine Betroffenheit holzbewohnender Käfer nicht ausgeschlossen werden.

Auf Grund dieser Voruntersuchung wurden nachfolgend die potenziellen Habitatbäume für holzbewohnende Käfer näher gutachterlich untersucht. Durch diese Untersuchung konnte das Vorkommen gefährdeter Käferarten ausgeschlossen werden.

Zur Kompensation der Eingriffe in die Vogelhabitale sind vier Nistkästen, für den möglichen Verlust der Tagesquartiere von Fledermäusen sind sechs Fledermausquartiere zu installieren. Der von Holzkäfern besiedelte Baumstamm ist z.B. in Form einer Totholzpyramide zu lagern.

Die empfohlenen CEF- und Minimierungsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets auf geeigneten kommunalen Flächen umgesetzt.

Das Gutachten kommt zum Fazit, dass bei korrekter Durchführung der aufgezeigten Verminderungs- und CEF-Maßnahmen nicht mit Bestandseinbußen und einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes für die geschützten Arten zu rechnen ist.

8. Schall

Um die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Bebauung zu ermitteln wurde ein Schallgutachten zu der Planung erstellt.

Diese kommt zum Ergebnis, dass durch die Gammelshauser Straße (K1446) die schalltechnischen Orientierungswerte für Pflege überwiegend und für Wohnen punktuell überschritten werden, die Immissionsgrenzwerte (Zumutbarkeitsschwelle) jedoch eingehalten sind. Aktive, städtebauliche oder bauliche Maßnahmen sind daher nicht zwingend erforderlich. Im vorliegenden Fall sind daher Festsetzung im Bebauungsplan zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse nicht erforderlich. Das Gutachten beinhaltet Empfehlungen und Hinweise (z.B. zur Belüftung) die bei der auf den Bebauungsplan folgenden Realisierung des Vorhabens zu beachten sind.

In Bezug auf die nahegelegenen Sportanlagen kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte und zulässigen Geräuschspitzen für Pflege und Wohnen im Plangebiet nicht überschritten werden.

Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht aufgrund der bestehenden Immissionen der angrenzenden Straßen und bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Sportanlagen keine Bedenken.

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die gutachterlichen Empfehlungen bezüglich der Belüftung einzelner Räume sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Ein Hinweis auf diese und das dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Schallgutachten ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Schalltechnische Untersuchung (Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und 18. BImSchV, rw bauphysik, Berichtsnummer B24528_SIS_01 vom 09.08.2024) liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

9. 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 liegt gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil, ein Umweltbericht bei.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

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

10.2 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.

10.3 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.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

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

Im 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 Westen, zur Straße Zum Köpfe und der angrenzenden Wohnbebauung hin, sind die Baugrenzen weiter zurückgesetzt um die westliche Wohnbebauung mit dem geplanten Pflegeheim nicht zu sehr zu bedrängen.

10.5 Straßenverkehrsflächen

Für die geplanten öffentlichen KFZ-Stellplätze sind südlich der Frühlingsstraße Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

10.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen und Carports sind grundsätzlich ausgeschlossen und nicht überdachte Stellplätze innerhalb des Sondergebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der zusätzlich festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig. 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.

10.7 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 durchgrün, 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.

10.8 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung der oberirdischen Stellplätze sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 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.

Damit auf Flachdächern ebenfalls wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind bei Flachdächern Aufständerungen zulässig. Um diese durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, müssen diese einen Mindestabstand zur Gebäudekante einhalten.

11.2 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.

11.3 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.

12. Bodenordnung

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

13. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 6.263 m² (ca. 0,6 ha). Abzüglich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit ca. 2.006 m² verbleiben ca. 4.257 m² für das Sondergebiet.

Im Pflegeheim sind ca. 53 Wohnungen und Pflegezimmer, im betreuten Wohnen ca. 18 Wohnungen geplant. Selbst unter Annahme von nur einem Einwohner je Wohnung ergibt sich eine Wohndichte von ca. 118 Einwohner je ha Bruttobauland.

10.11.2025



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

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

Anlagen

- 1. Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Südlich Frühlingsstraße“, Stand 07.12.2023**
- 2. Sonderuntersuchung Holzkäfer Ergebnisbericht Baumhöhlenbeprobung Bebauungsplan „Südliche Frühlingstraße“ Gemeinde Dürnau, Stand 01.02.2024**
- 3. Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und 18. BlmSchV, Berichtsnummer B24528_SIS_01, Stand 09.08.2024**