

# **Gemeinde Dürnau**

## **Bebauungsplan "Morgen Erweiterung"**

### **Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)**

#### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Nachfrage nach Bauland, insbesondere von Personen mit Ortsbezug, die gerne in Dürnau bleiben möchten oder sich wieder ansiedeln möchten, ist ungebrochen hoch. Die gemeindlichen Bauplätze im Gebiet Flenner sind zwischenzeitlich vollständig veräußert, so dass die Gemeinde derzeit kein Bauland anbieten kann. Eine Aktivierung privater Baulücken und freier Bauplätze ist nur bedingt möglich und kann den Bedarf nicht decken.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht keine weiteren Entwicklungsflächen für Wohnen vor. Der Vorentwurf des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans 2030 sieht im Bereich südlich der Frühlingstraße Wohnbauflächen in Ergänzung zu einer ganzheitlichen Entwicklung vor. Das Fortschreibungsverfahren wird erst im kommenden Herbst wieder aufgenommen, sodass bis zum Verfahrensabschluss und zu einer möglichen Erschließung des Gebiets noch mit einigen Jahren Zeitablauf gerechnet werden muss.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Erschließung in Verlängerung der Straße „Zum Köpfle“ erfolgt. Bei einer ost-west-gerichteten Wohnstraße mit Wendemöglichkeit und Verbindung zur Schulstraße im Westen kann eine einzeilige Bebauung entstehen. Diese soll die Struktur des bestehenden Wohngebiets Morgen aufnehmen und Einzel- und Doppelhäuser vorsehen.

Eine Verbindung zum bestehenden Gebiet Morgen ist, außer der Anbindung „Zum Köpfle“ nur fußläufig vorgesehen. Im Westen soll jedoch die Schulstraße abgebunden werden, da auch diese derzeit keine Wendemöglichkeit hat. Für den Bedarf des Friedhofs als auch für das neue Plangebiet selbst sollen öffentliche Stellplätze vorgesehen werden, die sich im Zentrum der Fläche befinden. Diese sollen versetzt angeordnet werden, so dass gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung entsteht. Am südlichen Rand soll das Oberflächenwasser der Außengebiete durch einen Graben und eine Dammgestaltung abgefangen und abgeleitet werden.

Mit dem Bebauungsplan „Morgen-Erweiterung“ soll das bestehende Wohngebiet im Außenbereich erweitert werden. In Zukunft soll das Plangebiet den neuen Siedlungsrand bilden. Um die Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (Bebauungspläne der Außenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht beschlossen. Dennoch wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgen. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

#### **2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden von Dürnau und schließt sich an das Wohngebiet „Morgen“ nach Süden hin an. Außer den Flurstücken 817 und 818 soll auch das Flurstück 788/1 in die Planung einbezogen werden. Diese Fläche ist bereits im Bebauungsplan Morgen enthalten und als Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche können zwei neue Bauplätze geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 9.160 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

# **Gemeinde Dürnau**

## **Bebauungsplan "Morgen Erweiterung"**

### **Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)**

#### **3. Übergeordnete Planungen**

##### Regionalplanung

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Dürnau ist landesplanerisch dem Mittelbereich Göppingen sowie dem Nahbereich Bad Boll zugeordnet. Bad Boll übernimmt als Kleinzentrum die überörtliche Grundversorgungsfunktion.

Bei Dürnau handelt es sich um eine Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone des Verdichtungsraumes nach Plansatz (PS) 2.4.2 (Z) des Regionalplans der Region Stuttgart. In Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung, sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. Der Regionalplan gibt für Dürnau mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar vor.

Nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplans ist das Gebiet von keinen regionalplanerischen Festsetzungen (Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiete etc.) betroffen.

##### Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll sind die Flächen des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

#### **4. Bestehendes Planungsrecht**

Die zwei nordöstlichen Bauplätze befinden sich innerhalb des im Norden angrenzenden, bestehenden Bebauungsplan „Morgen“ (rechtskräftig seit 17.02.2005) und sind als private Grünflächen ausgewiesen.

#### **5. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Gleichzeitig können seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9.160 m<sup>2</sup> und liegt unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhal-

# Gemeinde Dürnau

## Bebauungsplan "Morgen Erweiterung"

### Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

tungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll bewusst nicht wahrgenommen werden, um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

### 6. Bestand

#### Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich des Gebietes befindet sich ein Friedhof. Im Norden schließt die bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet steigt leicht von Norden nach Süden an.

#### Schutzgebiete

Schutzgebiete sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Südlich grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ an das Plangebiet an.

#### Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

#### Eigentum

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Die Gemeinde strebt an, die Flächen zu erwerben.

#### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Knöpfle“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über zwei Fußwege ist das Gebiet aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet aus fußläufig erreichbar. Mit der Gammelshäuser Straße K 1446 im Norden verfügt das geplante Wohngebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

### 7. Planungsziele und Planungskonzeption

#### Städtebauliche Planung / Bebauung

Die Planung sieht die bauliche Erweiterung des Wohngebiets „Morgen“ nach Süden hin vor. Dort sollen anschließend an das bestehende Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Dürnau 9 Einzel- und 2 Doppelhäuser entstehen.

Die Grundstücke sollen so angeordnet werden, dass eine Ringverbindung zwischen der Straße „Zum Knöpfle“ und der Schulstraße entsteht. Die geplanten Baugrundstücke sollen eine der Lage des Plangebiets entsprechende Größe von ungefähr 470 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> haben.

# **Gemeinde Dürnau**

## **Bebauungsplan "Morgen Erweiterung"**

### **Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)**

#### Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Baugrundstücke werden über die Straße „Zum Knöpfle“ und die Schulstraße erschlossen. Die neue Erschließungsstraße schafft eine Ringverbindung von Osten nach Westen. Zentral sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. In diesem Bereich erweitert sich die Straßenbreite von 5,5 m auf 6 m. Die Stellplätze sollen vor allem den Besuchern des Plangebiets aber auch des Friedhofs zur Verfügung stehen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt über die bereits vorhandenen Kanalnetze im modifizierten Mischsystem. Auch die Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungsnetze.

Am südlichen Rand soll das Oberflächenwasser der Außengebiete durch einen Graben und eine Dammgestaltung abgefangen und abgeleitet werden.

### **8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Straßen-, Kanal- und Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert.

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Landschaftsbild gemindert werden.

### **9. Umweltbelange**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaß zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der Größe nicht als bedeutend eingestuft werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch die Ausbildung eines endgültigen Ortsrandes aufgewertet. Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

### **10. Artenschutz**

Zur Erörterung der Betroffenheit von schutzwürdigen Arten und deren Habitats, soll eine Natura-2000-Voruntersuchung und eine Artenschutzvoruntersuchung (Relevanzprüfung) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sowie mögliche erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren vorgelegt.