

## IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Morgen - Erweiterung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

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

Die Gemeinde Dürnau ist ein attraktiver Wohnstandort im Voralbgebiet. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wurde bislang neben den stetigen Bemühungen zur Aktivierung und Nutzung der wenigen noch vorhandenen Baupotentiale im Bestand im Baugebiet „Flenner“ befriedigt und umgesetzt. Dieses ist zwischenzeitlich aufgesiedelt. Mit dem Baugebiet „Flenner“ wurde die letzte geplante Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans realisiert. Weitere Wohnbaupotentiale aus dem Flächennutzungsplan stehen der Gemeinde somit derzeit nicht zur Verfügung.

Der Vorentwurf der Fortschreibung Flächennutzungsplanfortschreibung sieht im Bereich südlich der Frühlingstraße kleinräumig Wohnbauflächen in Ergänzung zu einer ganzheitlichen Entwicklung vor. Das Fortschreibungsverfahren ruht derzeit, sodass bis zum Verfahrensabschluss und zu einer möglichen Erschließung des Gebiets noch mit einigen Jahren Zeitablauf gerechnet werden muss.

Die Gemeinde weist einen sehr kompakten Siedlungskörper auf. Aufgrund dessen besteht nur wenig Innenentwicklungspotential. Im Vorfeld des Beginns der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden im Jahr 2014 eine Baulückenerhebung durchgeführt. Diese ergab, lediglich 20 Wohnbaulücken (Stand 02.2018) und diese in Privateigentum in Dürnau. Zusätzlich zur Ermittlung der Baulücken wurde durch eine Eigentümerbefragung das Mobilisierungspotential dieser bestehenden Baupotentiale erhoben. Die Befragung ergab nur eine geringe Mobilisierungsquote der bestehenden Baulücken.

Der Bedarf an Wohnbauland ist in der Gemeinde Dürnau nach wie vor sehr groß. 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 keine Wohnbauplätze anbieten kann. Eine Aktivierung privater Baulücken und freier Bauplätze ist nur bedingt möglich und kann den Bedarf nicht decken.

Um den kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücke befriedigen zu können hat der Gemeinderat beschlossen das Gebiet „Morgen“ im Süden um eine Gebäudezeile zur erweitern. Um hierfür 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. 14 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.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind darüber hinaus als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet (VBG) Regionalplan VRS) festgelegt. In diese greift das Gebiet 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 sind für die Gemeinde Dürnau keine geplanten Wohnbauflächen mehr vorhanden. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist in Dürnau eine kleinräumige Wohnbaufläche vorgesehen (D3 „Südlich Frühlingsstraße“ östlich der Straße Zum Köpfle, ca. 1,0 ha). Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat derzeit den Stand eines Vorentwurfes erreicht. Der Abschluss des Verfahrens ist noch nicht ersichtlich.

Im bestehenden Flächennutzungsplan wie auch im Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringen Umfang (Verkehrsflächen im Anschlussbereich der Straße im Köpfle und Flst. 788/1) überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den angrenzenden Bebauungsplan „Morgen“ aus dem Jahr 2004.

In diesen Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Morgen“ durch den Bebauungsplan „Morgen Erweiterung“ ersetzt.

### **4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Dürnau im Gewann Morgen. Das Plangebiet schließt im Norden an die bestehende Ortsrandbebauung entlang der Schulstraße, dem Kornbergweg, der Straße Morgenäcker und Im Köpfle an und reicht im Westen bis an den Parkplatz des Friedhofs. Nach Osten erstreckt sich das Plangebiet bis an den Landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Straße Im Köpfle und reicht vom bestehenden Fußweg entlang des bisherigen Ortsrandes ca. 35 m nach Süden (bis an die bestehende Obstbaumwiese).

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

### **5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren**

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13 b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13 b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtet sich nach § 13 a BauGB.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8.400 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundfläche des geplanten Wohnbaugebietes wird damit deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> liegen.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Das Plangebiet schließt im Norden an den Siedlungsrand und im Westen an den Friedhof an.

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 Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Dies wurde durch eine Natura-2000-Voruntersuchung geprüft. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

## **6. Bestand**

### **6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) mittlerer bis guter Bodenqualität, das im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg vom bisherigen Siedlungsrand getrennt wird und im Osten ebenfalls durch einen landwirtschaftlichen Weg von ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen. Nach Süden grenzen unmittelbar Streuobstbestände an das Plangebiet an. Im Westen grenzen die Parkplatzflächen des Friedhofes an, vom Plangebiet getrennt durch die Schulstraße.

Im nördlichen Bereich umfasst das Plangebiet das Flst. 788/1. Dieses ist im bestehenden Bebauungsplan „Morgen“ als Private Grünfläche festgesetzt und wird bislang als naturnah gestalteter Hausgarten genutzt. Das Grundstück ist mit teils älteren Bäumen und Buschstrukturen bewachsen.

### **6.2 Topografie**

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

### **6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Südlich 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).

### **6.4 Eigentum**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

### **6.5 Verkehr, ÖPNV**

Das Plangebiet ist im Nordosten durch die Straße Im Köpfle, im Nordwesten durch die Schulstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle an der Gammelshäuser Straße (ca. 150 - 300 m Entfernung) verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

### **6.6 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

### **6.7 Denkmale**

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

#### 6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Östlich der Straße Zum Köpfle verläuft ein Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser. Westlich außerhalb des Plangebietes verläuft der Sachsentobelbach.

Die Topografie steigt nach Süden zum Albtrauf hin an. Aufgrund der vorhandenen Topografie ist ein Abfluss von Oberflächenwasser aus ca. 5,1 ha angrenzender Fläche möglich.

### 7. Artenschutz, Natura-2000 Gebiet

Das Plangebiet grenzt südlich und östlich an das großflächige Vogelschutzgebiet (Natura-2000-Gebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“, Schutzgebiet Nr. 7323441) an. Das Vogelschutzgebiet ist nicht direkt vom Vorhaben betroffen. Dennoch können durch das Vorhaben Wirkungen auf angrenzende Flächen ausgehen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Vogelschutzgebiet in Auftrag gegeben. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Das VSG ist durch die Planung nur mittelbar betroffen, Verluste von VSG-Flächen und relevanten Lebensräumen für die genannten Arten treten nicht auf.*

*Dennoch ist mit – temporär begrenzten - baubedingten Störwirkungen sowie anlage- und betriebsbedingten Effekten durch die Baumaßnahme zu rechnen. Diese werden jedoch nicht so gravierend eingeschätzt, dass sie negative Auswirkungen auf die wertgebenden Arten und deren essenziellen Lebensräumen haben.*

*Insgesamt ist keine Gefährdung der Erhaltungsziele für die in der VSG-Verordnung genannten Arten zu befürchten.*

*Das Vorhaben kollidiert somit nicht mit den für das VSG genannten Zielen.“*

Die detaillierten Ergebnisse und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Natura-2000-Voruntersuchung, Stand: 26.08.2019). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen wurde ebenfalls eine tierökologische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des ist Vorhabens erfolgt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 13.01.2020). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei. Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

*„Vögel: Im Geltungsbereich und Kontaktgebiet (Streuobstfläche und angrenzende Ackerflächen) wurden 27 Vogelarten kartiert, einige davon mit Gefährdungstatus. Da der Baumbestand des Streuobstgebietes wie geplant erhalten bleibt, ist der Star nur mittelbar betroffen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind Gehölzrodungen erforderlich, hier befinden sich ein nachgewiesener Lebensraum des Feldsperlings und mehrere ältere Gehölze mit Habitatfunktion. Die Brutplätze der Goldammer und die wertvolle Hecke im Süden des Gebietes sind nicht betroffen.*

*Sonstige Anhang-IV-Arten: Aufgrund des Mangels an geeigneten Habitatstrukturen werden weitere Untersuchungen nicht für erforderlich gehalten.*

*Prüfung der Verbotstatbestände: Für zwei gefährdete Vogelarten besteht aufgrund des Lebensraumverlustes Handlungsbedarf (siehe Maßnahmen), die anderen Arten sind entweder ungefährdet oder nicht betroffen bzw. mangels geeigneter Habitate im Gebiet nicht zu erwarten.*

*Maßnahmen: Durch Verminderungs- und Schutzmaßnahmen sowie die Anbringung von Nisthilfen für die betroffenen Arten kann die Erheblichkeitsschwelle auf ein Minimum gesenkt werden. Insgesamt wird durch die Anbringung von 6 Nistkästen sichergestellt, dass durch das*

*geplante Bauvorhaben keine wesentliche Verschlechterung des Lebensraumes für die beiden gefährdeten Höhlenbrüterarten stattfindet.*

*Durch die vorgesehene Planung sind bei korrekter Durchführung der aufgezeigten Maßnahmen keine Verbotstatbestände für Anhang-IV-Arten und Vögel verbunden.“*

Der im Artenschutzgutachten dargelegte Rodungszeitraum ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Ein Hinweis auf den Rodungszeitraum ist in den Bebauungsplan aufgenommen. Die insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die genannten vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (Anbringung von 6 Nistkästen für Vögel) werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber auf Flächen im Eigentum der Gemeinde Dürnau umgesetzt, fachkundig begleitet, überprüft und dokumentiert werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

## **8. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung besteht im Wesentlichen aus Flächenumwandlung, Bebauung, Versiegelung (durch Gebäude, Stellplätze, Straßen, Wege u. Zufahrten) und wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

### **8.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus zwei Teilen, einer Ackerfläche, sowie einem Hausgarten mit teils älterem Baumbestand. Südlich des Plangebietes grenzt eine Streuobstfläche an, die aufgrund des dichten Bestandes und des geometrischen Aufbaus einen plantagenähnlichen Eindruck macht. Bei dem Baumbestand handelt es sich vorwiegend um Birnen-, Zwetschgen- und Apfelsorten. Das Grünland ist kurzgehalten und weist Intensivierungszeiger auf. Daneben befinden sich im Gebiet potenziell faunistisch wertvolle Kleinstrukturen, wie Alt- und Totholzelemente, Gehölze und Säume.

Die Planung führt zu Lebensraumverlusten von zwei gefährdeten Vogelarten. Durch Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Nisthilfen) für die betroffenen Arten kann eine wesentliche Verschlechterung des Lebensraumes für die beiden gefährdeten Höhlenbrüterarten vermieden werden.

Für weitere Anhang-IV Arten (Zauneidechse, Fledermäuse und sonstige Säuger, holzbewohnende Käfer, Tag- und Nachfalter, Amphibien, Libellen u.a. sowie Pflanzenarten) wurden keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet vorgefunden.

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht (z.B. Natura 200-Gebiet, Geschützte Biotopie usw.) liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Die Bebauung rückt jedoch direkt an die Grenze des großflächigen Vogelschutzgebietes (Nr. 7323441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“, Natura-2000 Gebiet) heran. Direkte Eingriffe in das Vogelschutzgebiet finden nicht statt. Um die Wirkungen auf das Schutzgebiet zu untersuchen wurde eine Natura-2000-Verträglichkeits-Voruntersuchung durchgeführt. Dies hat gezeigt, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wertgebenden Arten hat und somit keine Gefährdung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets zu befürchten ist.

### **8.2 Schutzgut Boden**

Bis auf die bestehenden landwirtschaftlichen Wegeflächen ist das Plangebiet derzeit unbebaut und werden als Acker und Hausgartenflächen genutzt. Im Plangebiet liegen eine 20 – 40 cm

mächtige Oberbodenschicht mit Humusgehalten von 2-3% vor. Die Bodenqualität wird mit mittel bis gut eingestuft.

Gemäß den Kriterien des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Bodenschutz 23)“ wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet mit mittel (2.0), der Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ebenfalls mit mittel (2.0) und als Filter und Puffer für Schadstoffe als sehr hoch (4.0) klassifiziert (Gesamtbewertung: 2.67).

Durch die Bebauung und die hierfür erforderliche Erschließung des Gebietes kommt es zu Eingriffen in den Boden und Versiegelung von diesem. Dies führt zu Verlust von Boden und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Die Flächen werden vollständig der landwirtschaftlichen Produktion entzogen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen der Planung jedoch begrenzt.

### 8.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Die Bebauung und die Erschließung des Gebietes führt zu Bodenversiegelungen und schränkt somit die Grundwasserneubildung im Plangebiet ein. Die Festsetzung von Dachbegrünung von Flachdächern und wasserdurchlässiger Gestaltung von Stellplätzen, Hofflächen, Garagenvorplätzen und Zugangswegen minimiert die Auswirkungen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung begrenzt.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

### 8.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Die Bebauung die Erschließung des Gebietes führt zum Verlust von Freiflächen, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der vorhandenen Topographie und der geplanten lockeren Bebauung sind mit der Planung keine größeren Auswirkungen auf Luft und Klima verbunden. Durch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen werden die Auswirkungen weiter abgemildert.

Durch die lockere Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser, begrenzte Länge der Gebäude) wird die Durchlüftung des angrenzende Siedlungskörper nicht wesentlich beeinträchtigt.

### 8.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Planung wird der Siedlungsrand um eine Gebäudereihe nach Süden verschoben. Die Bebauung wird nach Süden hin eingegrünt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Größe des Plangebietes gering.

### 8.6 Schutzgut Mensch

Durch die Planung wird die Voraussetzung für die Herstellung von Wohnraum für Menschen geschaffen.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten. Darüber hinaus sind diese Auswirkungen lediglich temporärer Art.

Der Randweg dient neben der wichtigen Funktion als Teil des land- und forstwirtschaftlichen Wegenetzes als Fußweg mit Verbindungsfunktion zur freien Landschaft auch als „Erholungsweg“ der Naherholung für die Bewohner der angrenzenden Siedlungsbereiche.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmengen wird diese Funktion auch nach dem erforderlichen Ausbau als Erschließungsstraße nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### 8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

### 9. Geologie/Boden/Entwässerung/Außengebiete

Zur Klärung der allgemeine Bebaubarkeit des Gebietes und um durch Planung die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten (GEOTECHNISCHER BERICHT Erschließung Baugebiet Morgen in 73105 Dürnau Gutachten-Nr.: 2-19-180-01hö, Stand: 06.12.2019) wurde von der BWU Boden Wasser Untergrund erstellt.

Aus dem Gutachten sind keine Gegebenheiten ersichtlich, die einer Bebaubarkeit des Gebietes und somit der Umsetzung des Bebauungsplans entgegen.

Im Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. Nr. 817) in Form von Ackerland mit mittlerer bis guter Bodenqualität.

Bei den Bodenaufschlüssen, die im Rahmen dieser Baugrunderkundung durchgeführt wurden, wurde auch der Ober- und Unterboden (im bodenkundlichen Sinne) aufgeschlossen und in Augenschein genommen und folgendermaßen beschrieben.

*„Im Baugebiet hat sich laut Online-Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau eine Pararendzina aus Schwemmsedimenten entwickelt. Pararendzinen sind relativ junge, noch wenig entwickelte Böden, die zumeist einen mehrere Zentimeter bis wenige Dezimeter mächtigen humosen Oberboden besitzen, der direkt dem Ausgangssubstrat (hier: Schwemmsedimente des Sachsentobelbachs) aufliegt.“*

*Die Bodenfunktionen dieses im Baugebiet verbreiteten Bodentyps werden gemäß den Kriterien des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Bodenschutz 23)“ wie folgt klassifiziert:*

*Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2.0)*

*Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (unter landwirtschaftl. Nutzung): mittel (2.0)*

*Filter und Puffer für Schadstoffe (unter landwirtschaftlicher Nutzung): sehr hoch (4.0)*

*Gesamtbewertung: 2.67 (unter landwirtschaftlicher Nutzung)*

*Der in der Regel gut durchwurzelte, tonige Oberboden (A-Horizont) besitzt im Baugebiet Mächtigkeiten von 0,20-0,40 m. Dieser Oberboden kann mit Humusgehalten von rund 2 bis 3 % als mittel humos (h3 gemäß Bodenkundlicher Kartieranleitung KA5) klassifiziert werden.*

*Wie (...) zu ersehen ist, werden die Vorsorgewerte der BBodSchV (Bodenart Ton) bei allen Parametern eingehalten. Eine Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 8 des BBodSchG ist bei den untersuchten Oberbodenproben somit nicht gegeben. Der Oberboden kann uneingeschränkt für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwertet werden. Bei den untersuchten Parametern wird auch das 70%-Kriterium der Vorsorgewerte eingehalten, sodass gemäß § 12, Abs. 4 der BBodSchV eine Verwertung auf einer landwirtschaftlichen Fläche durch Aufbringung von humosem Oberbodenmaterial somit prinzipiell möglich ist.“*

Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser sowie die Straßenentwässerung werden an die örtliche Mischkanalisation angeschlossen. Die bestehende Kanalisation im Baugebiet „Morgen“ ist bei der Ausführung der Entwässerung im modifizierten Mischsystem ausreichend für den Anschluss des Plangebietes.

Das Regenwasser (Dachentwässerung) wird über den bestehenden Entwässerungsgraben abgeleitet. Dieser Entwässerungsgraben wird mittels eines vorhandenen Regenwasserkanals über den Vorfluter entwässert. Um die unterhalb des Gebietes liegenden Haltungen bzw.

Grabenabschnitte hydraulisch zu schützen, ist der Einbau von Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s pro Grundstück geplant.

Zum Schutz der geplanten Bebauung ist südlich des Baugebiets ein Abfanggraben geplant, der in den bestehenden Graben östlich der Straße „Zum Köpfle“ münden wird.

## 10. Planungsziele und Planungskonzeption

Es ist geplant das Baugebiet Morgen im Süden, um eine Gebäudereihe zu ergänzen. Darüber hinaus soll das bislang als Private Grünfläche festgesetzte und bislang als Hausgarten genutzte gemeindliche Grundstück Flst. 788/1 zur Bebauung genutzt werden.

Im bestehenden Bebauungsplan „Morgen“ wurde das Flst. 788/1 als Private Grünfläche festgesetzt. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für den besagten Bereich haben sich zwischenzeitlich geändert. Auf dem besagten Grundstück kann flächensparend (erforderliche Erschließung schon weitgehend vorhanden) dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Durch die geplante Gebäudezeile im Süden des Grundstücks und der perspektivisch geplanten baulichen Entwicklung östlich der Straße Im Knöpfle (Fortschreibung Flächennutzungsplan) wäre diese Grünfläche künftig auch allseitig von Bebauung umgeben.

Verkehrlich angebunden wird die geplante Bebauung durch die Straßen Zum Köpfle und die Schulstraße. Der Landwirtschaftliche Weg in Fortsetzung der Straße Zum Köpfle und der vorhandene landwirtschaftliche Randweg entlang des Baugebietes „Morgen“ wird zur Erschließungsstraße ausgebaut und dient der Erschließung der geplanten Ergänzungsbebauung.

Das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz ist zur Bewirtschaftung und Pflege der landwirtschaftlichen Flächen notwendig und bleibt erhalten.

Die Verkehrsmengen auf der geplanten Erschließungsstraße und den zur Anbindung genutzten Straßen Im Köpfle und Schulstraße werden weiterhin so gering sein, dass eine gefahrlose Benutzung der Verkehrsfläche durch alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer) möglich ist. Auf separat geführte Fußwege kann deshalb verzichtet werden. Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind einige öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes ist ein Randgraben zum Schutz des Baugebietes vor abfließendem Oberflächenwasser der Außengebiete und eine Eingrünung der künftigen Bebauung vorgesehen. Zur Durchgrünung des Straßenraums sind im Bereich der öffentlichen Parkplätze Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Bebauung ist mit Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Durch die Planung kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Dies wird wichtiger erachtet, als die „freie Aussicht“ der bestehenden Randbebauung. Darüber hinaus wird die geplante aufgelockerte und in der Höhe begrenzte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, den Ausblick nach Süden auch künftig lediglich einschränken und nicht vollständig verhindern.

## 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht auch der Festsetzung der angrenzenden Gebiete.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

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

Damit Pultdachgebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten muss bei diesen die Hauptfassade ab der maximal zulässigen Traufhöhe zurückgesetzt werden.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

### 11.3 Bauweise

Durch die geplante Bebauung rückt der Siedlungsrand weiter nach Süden. Um die an das Plangebiet angrenzende Landschaft nicht durch übermäßig dichte Bebauung zu bedrängen wird die Bebauung aufgelockert.

Hausgruppen sind hierzu ausgeschlossen und die Länge der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, so dass ausreichend Lücken zwischen der Bebauung verbleiben, die Durchblicke nach Süden gewährleisten, Hangluftdurchfluss zulassen und einen aufgelockerten Übergang zur Landschaft schaffen.

### 11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Auf dem Flst. 788/1 wird durch die festgesetzten Baugrenzen die bestehende Bauflucht entlang der Straße Zum Köpfle fortgesetzt.

### 11.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten orientieren.

Die zulässige wahlweise trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zu den angrenzenden Erschließungsstraßen, schafft eine abwechslungsreiche städtebauliche Anordnung der Gebäude und unterstützt die aufgelockerte Bebauung.

### 11.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) hat sich über lange Jahre gezeigt.

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

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und insbesondere auch südlich der Bebauung, zur freien Landschaft hin, so weit wie möglich von Bebauung freigehaltene Garten- und Freibereiche zu schaffen, sind Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche auch auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Verkehrsfläche hergestellt werden. Hierdurch wird auch der rückwärtige Grundstücksbereich von nicht gewünschter Nutzung als Parkierungsfläche freigehalten.

### 11.7 Verkehrsflächen

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege werden zur Erschließung der geplanten Bebauung ausgebaut und im Bebauungsplan ihrer Bestimmung gemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auf straßenbegleitende Fußwege wird verzichtet. Der zu erwartende KFZ-Verkehr im Gebiet ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

#### 11.8 Öffentliche und private Grünflächen

Zur Gestaltung bzw. Durchgrünung des Straßenraums und als Puffer zu den bestehenden Randgrundstücken südlich der neuen Erschließungsstraße sind entlang dieser, straßenbegleitend, öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind die Flächen im Süden der Baugrundstücke und östlich der Straße Zum Köpfle auf denen sich der bestehende und der neu herzustellende Graben zum Schutz des Baugebietes vor und zur Ableitung des Wassers aus den angrenzenden Außengebieten befindet.

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

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

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft wasserdurchlässigen Befestigungen anzulegen. Hierdurch kann mit vertretbarem Aufwand ein Teil der Abfluss von anfallenden Oberflächenwasser reduziert werden.

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

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind Flach- und flachgeneigte Dächer zu einem großen Teil zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technische notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

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

#### 11.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Randgraben muss an den Regenwasserkanal im Straßenraum angeschlossen werden. Diese Anschlussleitung verläuft über die Baugrundstücke. Das hierfür erforderliche Geh- und Fahrrecht ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 11.11 Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebietes nach Süden ist ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt.

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

## 12. Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind generell und somit einheitlich mit Flach- und flachgeneigten Dächern auszuführen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt und nicht zu weit über diese hinausragen.

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

## 12.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

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.

## 12.3 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten begrenzt und auf Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° Dachneigung beschränkt sowie die Lage dieser innerhalb der Dachfläche geregelt.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

## 12.4 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.

## 12.5 Einfriedigungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedigungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

## 12.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten unbefestigten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei.

Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind auf maximal 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Neben der optischen „Vergrauung“ der Städte, haben Steingärten negative Auswirkungen auf das Mikroklima sowie Flora und Fauna.

### 12.7 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

### 12.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topografie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, in Richtung Norden leicht abfallend dar. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein verträgliches Maß beschränkt.

### 12.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die unterhalb des Gebietes liegenden Haltungen bzw. Grabenabschnitte hydraulisch zu schützen, ist der Einbau von Retentionszisternen mit einem festgelegten Drosselabfluss erforderlich und vorgeschrieben.

## 13. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich derzeit teils in öffentlichem teils in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

## 14. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 8.394 m<sup>2</sup> (ca. 0,84 ha).

Abzüglich der zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und zur Eingrünung notwendigen Grünflächen verbleiben 0,55 ha Bauland.

Im Plangebietes sind ca. 11 Grundstücke geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Erstellung von ca. 22 Wohneinheiten (WE) zu (27 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 2018, Statistisches Landesamt BW) in Dürnau werden im Gebiet ca. 48 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 59 EW/ha Bruttobauland.

Gefertigt:



**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. **Artenschutzrechtliche Prüfung**, Stand 13.01.2020.
2. **Natura-2000-Voruntersuchung (VSG-VU)**, Stand 26.08.2019.
3. **GEOTECHNISCHER BERICHT Erschließung Baugebiet Morgen in 73105 Dürnau**  
**Gutachten-Nr.: 2-19-180-01hö**, Stand 06.12.2019.