

**Gemeindeverwaltungsverband  
Raum Bad Boll**

**4. Änderung des Flächennutzungsplans 2015  
am Standort südlich Frühlingstraße  
Gemeinde Dürnau**

**Begründung**

Stand 03.03.2026

## **1. Erfordernis der Planaufstellung / Änderungsanlass**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung ist vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen ein in der Gemeinde Dürnau wie auch der Gemeinde Gammelshausen bestehender Bedarf an Senioren-Pflegeplätzen und Angeboten des Betreuten Wohnens.

Um für die Gemeinden Dürnau und Gammelshausen, aber auch für die umliegenden Gemeinden diesem Bedarf gerecht zu werden, soll am Standort südlich der Frühlingstraße ein Seniorenzentrum mit Pflegeplätzen und Betreutem Wohnen entwickelt werden.

Eine weitere städtebauliche Problemlage am Standort Frühlingstraße stellen die bestehenden Parkplätze für das östlich des Plangebiets gelegene Schul- und Sportgebiet dar. Diese sind im Bestand nicht ausreichend bemessen und es kommt hier immer zu Problemen in der Verkehrssicherheit des Schulwegs zur Grundschule Dürnau-Gammelshausen bzw. des angrenzenden Kinderhauses. Um die Situation zu entspannen, sind daher ergänzende öffentliche Parkierungsflächen für das Schul- und Sportgebiet geplant.

Um für das geplante Vorhaben verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll sieht bislang keine räumliche Entwicklungsoption am geplanten Standort vor. Deshalb soll dieser entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge einer 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 geändert werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

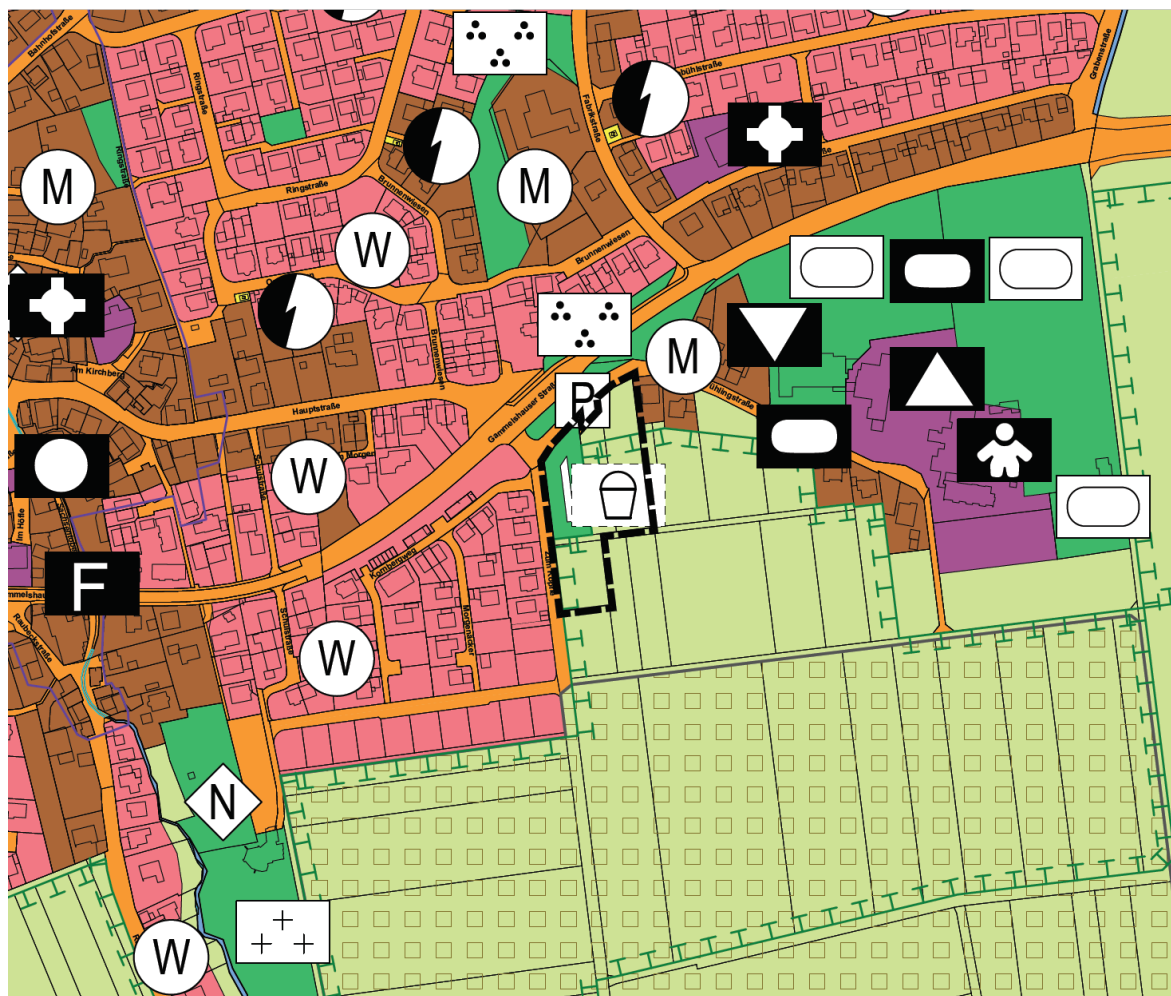
Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Siedlungsstruktur der Gemeinde Dürnau im Gewann Hintere Wiesenäcker.

Das Plangebiet wird im Westen durch die heute einseitig angebaute Straße Zum Köpfle und im Norden durch die Frühlingstraße (Zufahrt zum Grundschulstandort, Kinderhaus und dem Sportzentrum) begrenzt und erstreckt sich von der Straße Zum Köpfle ca. 65 m nach Osten. Nach Süden kragt das Plangebiet bis ungefähr auf Höhe des bestehenden Wohnhauses Zum Köpfle 10 aus.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Es hat eine Größe von ca. 0,6 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Dürnau: Flurstücke 774, 775, 776, 789 (Teilgrundstück) und 790 (Teilgrundstück).

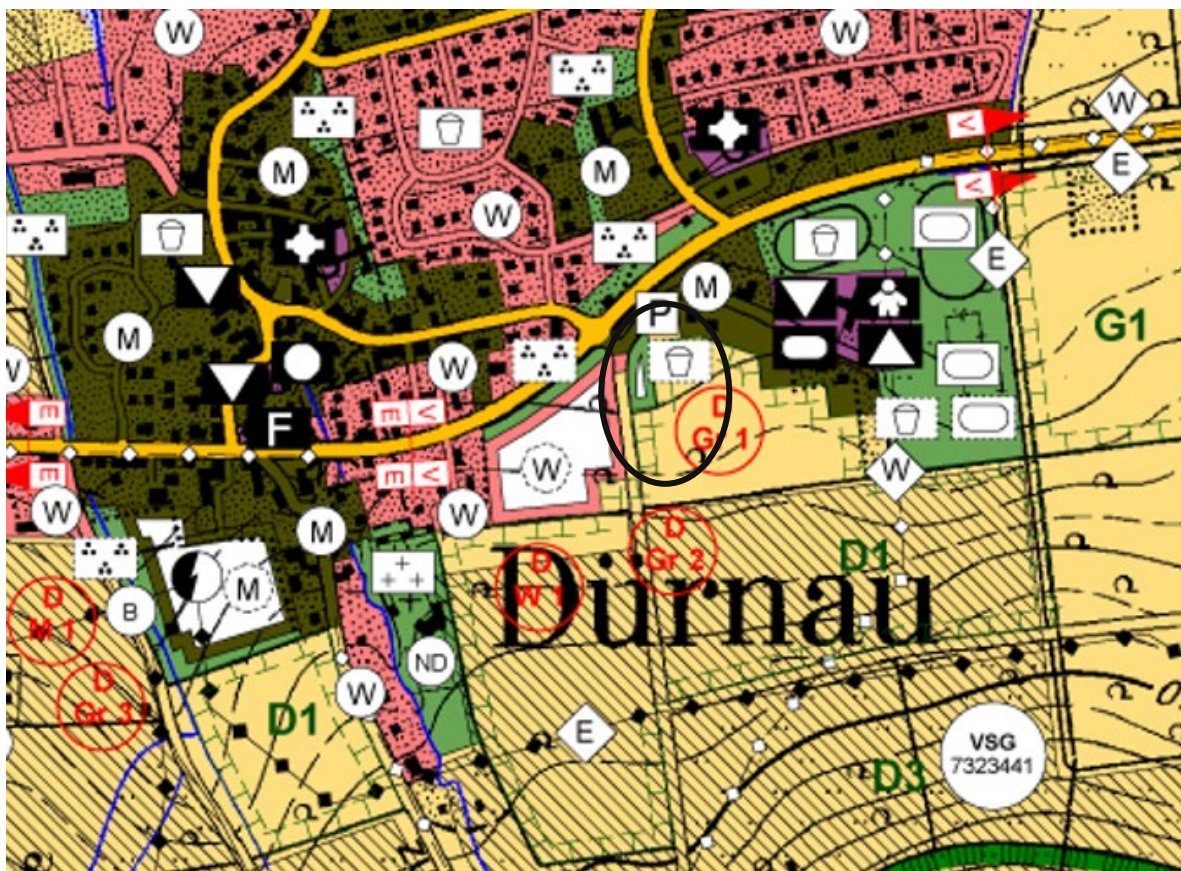
Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs



### 3. Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2015

Der derzeit noch rechtskräftige FNP des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Bad Boll 2015 (Erstellung 2005) basiert auf der topografischen Grundkarte und stellt auf einem westlichen Teil der Fläche eine geplante Grünfläche (Zweckbestimmung Spielfläche) dar, im übrigen Flächen für die Landwirtschaft. Diese sind überlagert mit einem ein Suchraum für Kompensationsmaßnahmen (Übernahme aus dem Landschaftsplan). Das angrenzende Wohngebiet „Morgen“ ist noch als geplante Wohnbaufläche dargestellt und wurde mittlerweile realisiert und nach Süden erweitert.

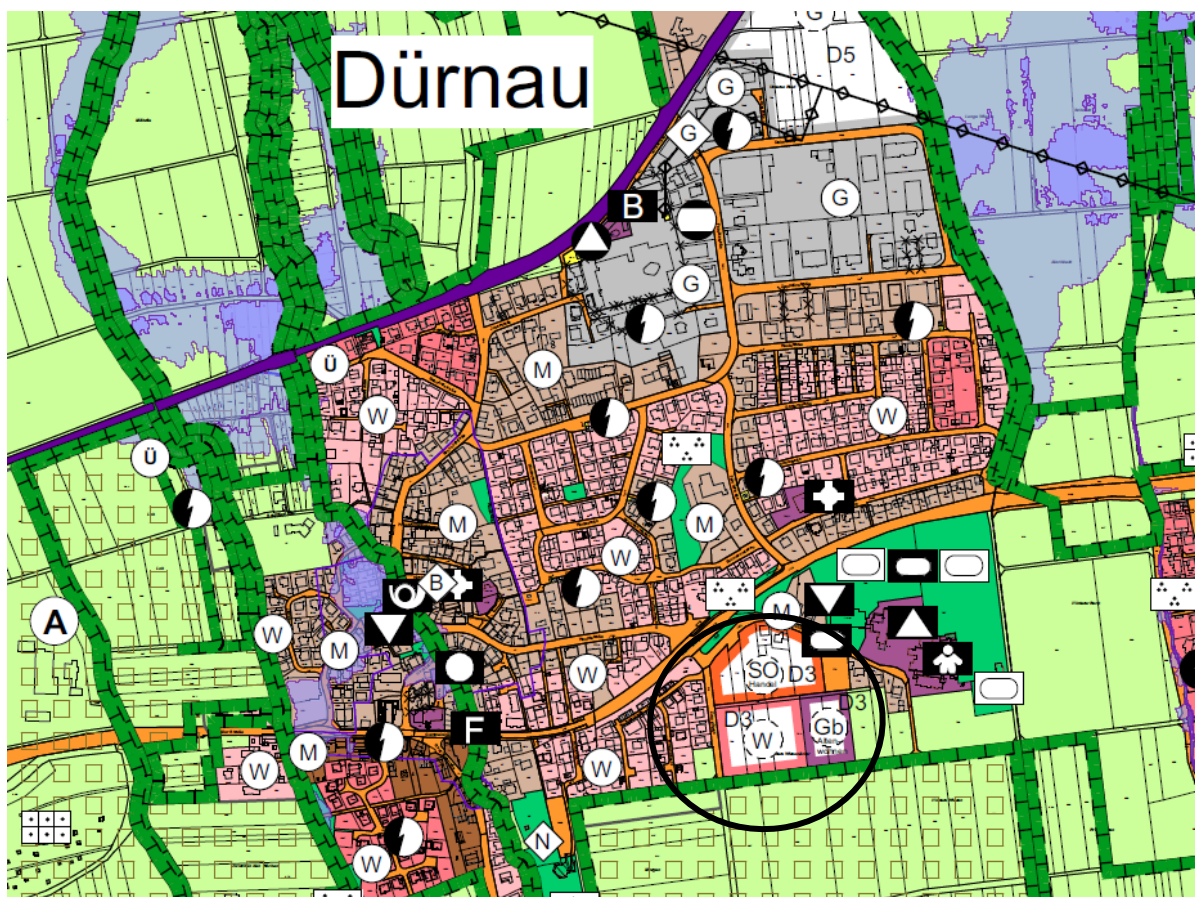
Abbildung 2: Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans 2015



Im Zuge des Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplans 2015 war eine städtebauliche Entwicklung am Standort südlich der Frühlingstraße in einer Kombination aus den Nutzungsbausteinen Sondergebiet Handel (damalige planerische Überlegungen zur Erweiterung und Verlagerung des in Dürnau vorhandenen Nahversorgungsstandortes), Gemeinbedarf (Altenwohnen) und klassischem Wohnen vorgesehen.

Das Fortschreibungsverfahren wurde bis zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, im Jahr 2023 jedoch aufgrund des Ergebnisses des Bürgerentscheides zum interkommunalen Gewerbestandort Aichelberg und der damit verbunden nicht mehr vorhandenen Option einer für den Raum Bad Boll übergreifenden gewerblichen Entwicklungsperspektive eingestellt.

**Abbildung 3:** Vorgesehene städtebauliche Entwicklung am Standort Südlich der Frühlingstraße im Zuge des (mittlerweile eingestellten) Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplans 2015

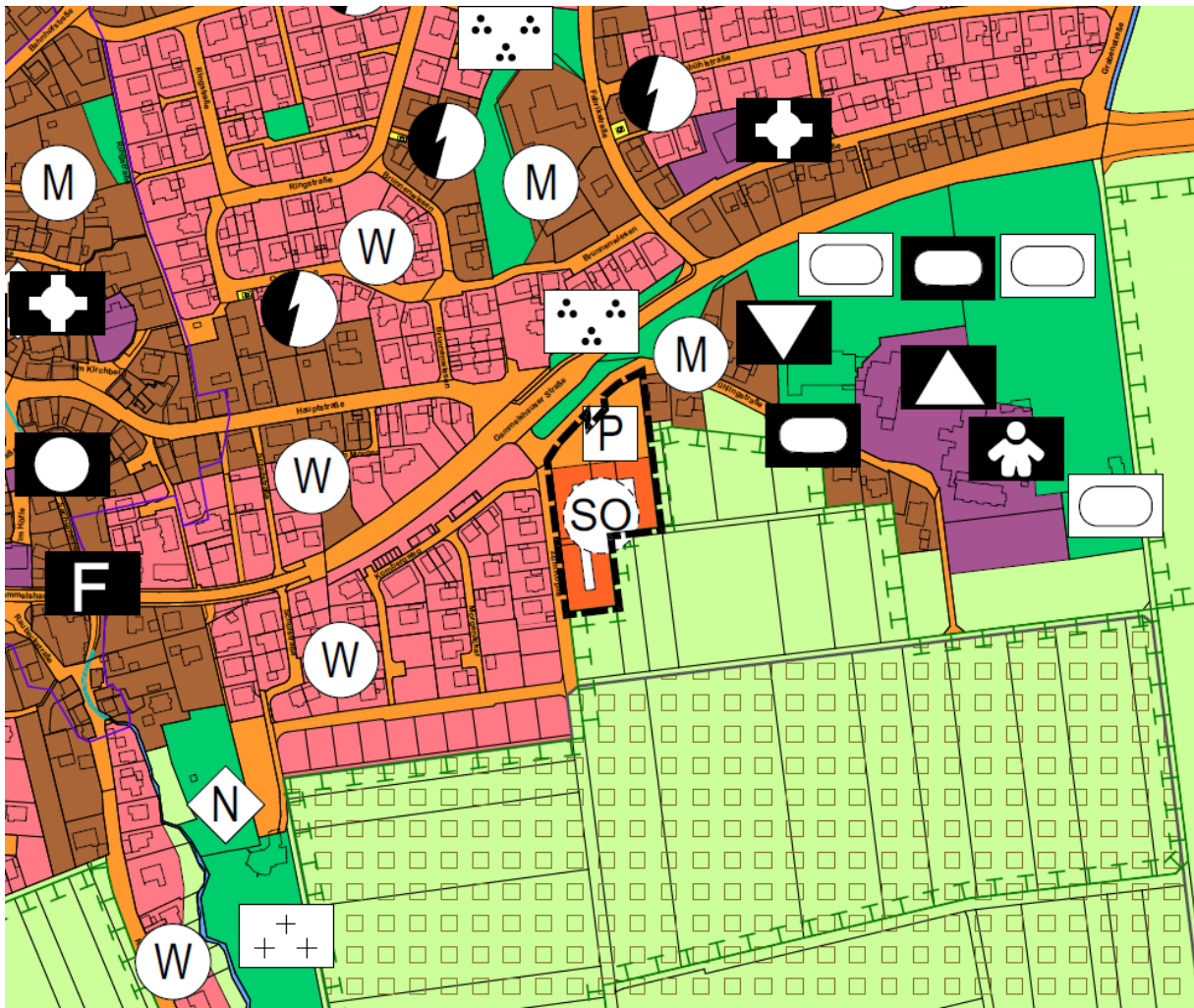


#### 4. Vorgesehene Darstellung im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2015

Im Zuge der Änderung ist vorgesehen, entsprechend der Abgrenzungen des Bebauungsplans und entsprechend der vorgesehenen Nutzung im südlichen Teil ein Sondergebiet „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ (Flächenanteil rund 0,5 ha) und im nördlichen Teil eine öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkierung“ (Flächenanteil rund 0,13 ha) auszuweisen.

Der Suchraum für Kompensationsmaßnahmen wird entsprechend zurückgenommen. Die Darstellung der Bestandssituation des Flächennutzungsplans wurde dabei aus der topografischen Karte des FNP 2015 auf die Katasterbasis übertragen und entsprechend dem aktuellen umliegenden Siedlungsbestand konkretisiert.

**Abbildung 4:** Vorgesehene Darstellung (auf digitalisierter und im Hinblick auf derzeitige Siedlungsflächen aktualisierter Kataster- und Grundlegendarstellung)



## **5. Informationen zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes**

### *Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs*

Das Plangebiet steigt von der Frühlingstraße leicht nach Süden in Richtung Albtrauf an. Das Plangebiet wird derzeit über die bestehende Parkierung hinaus noch landwirtschaftlich genutzt und besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen. Eine prägende Bebauung existiert im Plangebiet nicht.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Reihe Streuobstgehölze. Diese gliedern zusammen mit den auf dem südöstlich angrenzenden Gartengrundstück stehenden Gehölzen die Gesamtsituation südlich der Frühlingstraße.

Im Bereich südlich der Frühlingstraße existieren öffentliche Parkplätze als eingeschotterte Senkrechtparker mit begleitenden Gehölzen. Entlang der Straße Zum Köpfe verläuft ein temporär wasserführender Graben, der im unteren Teil leicht mäandrierend mit Begleitgehölzen hergestellt wurde.

### *Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Plangeltungsbereichs*

An den Plangeltungsbereich grenzen im Osten südlich der Frühlingstraße einige Wohngebäude. Nördlich der Frühlingstraße erstrecken sich die Sportanlagen sowie der Grundschulstandort Dürnau-Gammelshausen und das Kinderhaus.

Im Westen grenzt das mittlerweile weitestgehend aufgesiedelte Wohngebiet „Morgen“ mit einer lockeren Individualwohnbebauung an. Dieses wurde jüngst nach Süden erweitert und befindet sich hier noch in Aufsiedlung.

An das Plangebiet grenzen im Süden ähnlich strukturierte landwirtschaftliche Flächen mit Grünlandnutzung, ackerbaulicher Nutzung und Streuobstflächen / Obstgehölzen an, welche sich hangaufwärts bis an den Wald bestandenem eigentlichen Albtrauf erstrecken.

Das Plangebiet stellt in der Summe von der Frühlingstraße wie auch von der Ortsdurchfahrt aus gesehen eine siedlungsstrukturelle Lücke ab, welche von der Ortsdurchfahrt aus noch eine Sichtbeziehung auf den Albtrauf eröffnet.

**Abbildung 5:** Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld (Quelle: LUBW, 2024)



**Abbildung 6:** Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet

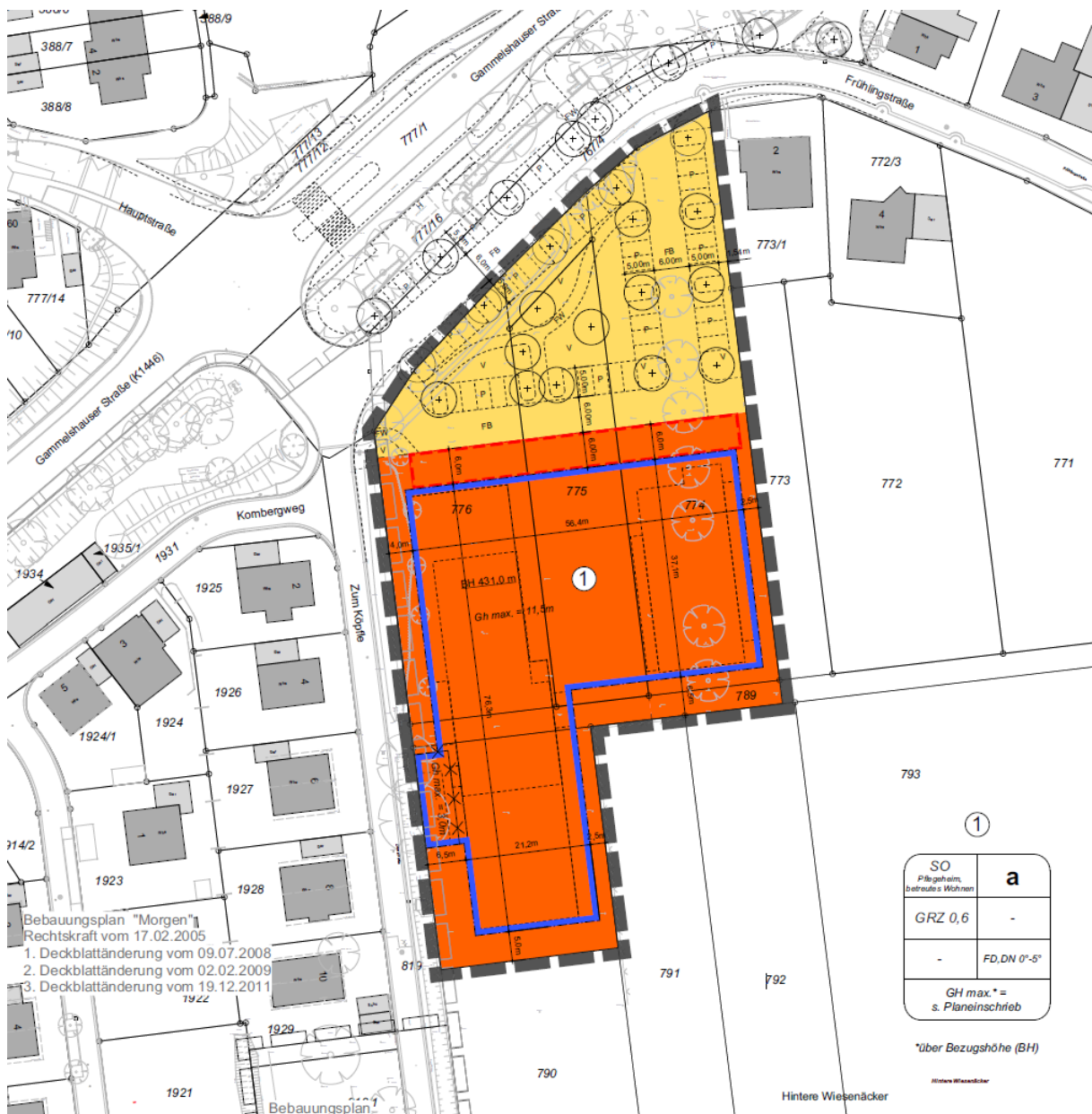


## 6. Der Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

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 Parkierung für die geplanten Einrichtungen und zusätzliche öffentliche Parkplätze für das östlich des Plangebiets gelegene Schul- und Sportgebiet sind in einer Parkplatzfläche nördlich der Bebauung geplant. Die Zufahrt zu dieser ist von der Frühlingstraße aus vorgesehen.

**Abbildung 7:** Bebauungsplan „Südlich Frühlingstraße“, Entwurf, Stand 10.11.2025 (Quelle mquadrat, Bad Boll)



## 7. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

### Landesentwicklungsplanung 2002

Im LEP 2002 wird die Gemeinde Dürnau der Randzone um den Verdichtungsraum (Stuttgart) zugeordnet.

### Regionalplan Stuttgart 2009

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet nicht mit regionalplanerischen Zielen belegt. Das westlich angrenzende, im Bestand vorhandene Wohngebiet „Morgen“ ist dabei noch nicht Teil der Plandarstellung des Regionalplans.

Südlich grenzt in einem Abstand von rund 50m, deckungsgleich mit der Grenze des Vogelschutzgebietes „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.

**Abbildung 8:** Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart 2009



Die Gemeinde Dürnau ist gemäß Plansatz 2.1.2 des Regionalplans Stuttgart der Raumkategorie Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und ist gemäß Plansatz 2.4.2 als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt. Für „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) im Regionalplan entsprechende Plansatz 2.4.0.8 eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha definiert.

Grundsätzlich ist dabei bei Sonderwohnformen, wie hier dem geplanten betreuten Wohnen / dem Pflegeheim, bei der Zahl der zukünftigen Einwohner / ha Bruttobauland ein Abgleich mit den regionalplanerischen Vorgaben nur eingeschränkt möglich. Entsprechend den Kenndaten des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sind im Pflegeheim sind ca. 42 Wohnungen, im betreuten Wohnen ca. 18 Wohnungen geplant.

Unter Annahme von nur einem Einwohner je Wohnung (beim betreuten Wohnen könnte dieser Ansatz auch durchaus höher liegen) ergibt sich bei einer Größe des Sondergebietes von knapp 0,5 ha eine Wohndichte von ca. 120 Einwohner je ha Bruttobauland. Damit wird deutlich, dass die regionalplanerischen Vorgaben zur erforderlichen Bruttodichte Plansatz 2.4.0.8 eingehalten werden.

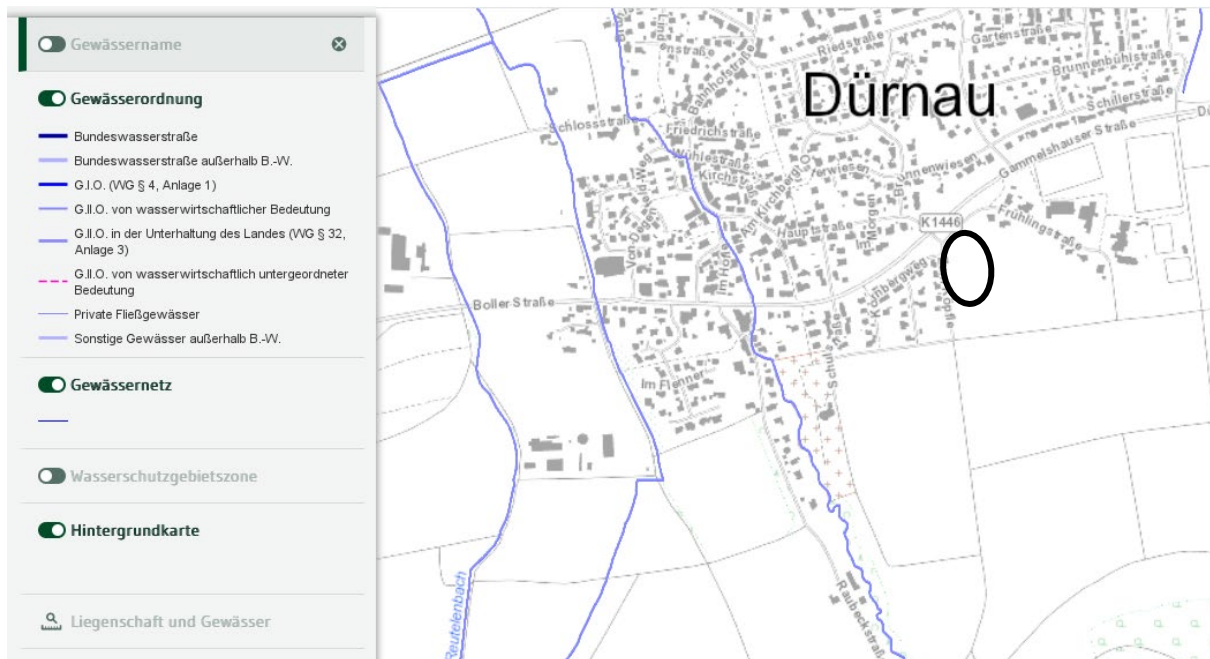
### **Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz**

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

Der temporär wasserführende Graben östlich der Straße „Zum Köpfle“ (Flurstücke: 776, 790) ist ein Straßenseitengraben bzw. ein Drainagegraben, der als Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung eingestuft ist. Hier gibt es keinen Gewässerrandstreifen nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg.

Nächstangrenzendes Fließgewässer ist der Sachsentobelbach, welcher jedoch deutlich westlich abgesetzt verläuft und keinen Kontext zum Plangebiet besitzt.

Abbildung 9: Auszug Fließgewässernetz (Quelle LUBW, 2024)



### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine rechtskräftig ausgewiesenen Schutzgebiete.

Das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiets Nr. 7323441) grenzt in einem Abstand von ca. 50 m südlich an das Plangebiet an.

Deutlich südlich des Plangebietes (ca. 400m Abstand) verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Albtrauf im Raum Bad Boll“ (Schutzgebiets-Nr. 1.17.052), welche den eigentlichen Wald bestandenen Albtrauf umfasst.

Der Streuobstbestand erreicht nach Bewertung des Umweltberichts zum Bebauungsplan nicht die erforderliche Mindestfläche, um einen Schutzstatus nach § 33a NatSchG BW zu erhalten.

Abbildung 10: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2024)



## Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Kernflächen / Kernräumen und Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Der an das Plangebiet angrenzende Garten mit Gehölzbestand ist als Kernfläche des Biotopverbunds Mittlerer Standorte klassifiziert. Aufgrund der Lage der nördlich angrenzenden Siedlungsstruktur sind die Suchräume zum Biotopverbund nach Süden zu den hochwertigen Strukturen des Albtraufs ausgerichtet.

Abbildung 11: Auszug Biotopverbund (Quelle LUBW, 2024)



### **Altlasten**

Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

### **Boden- und Kulturdenkmale**

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

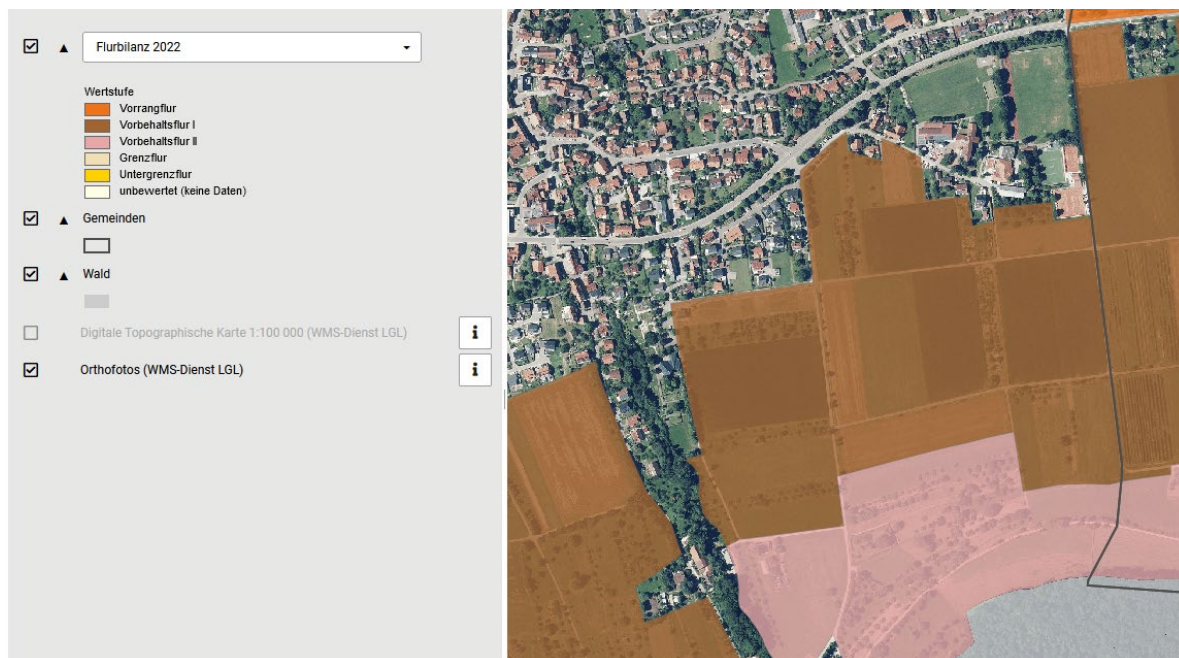
Das Plangebiet liegt im großflächigen Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).

### **Landwirtschaftliche Belange**

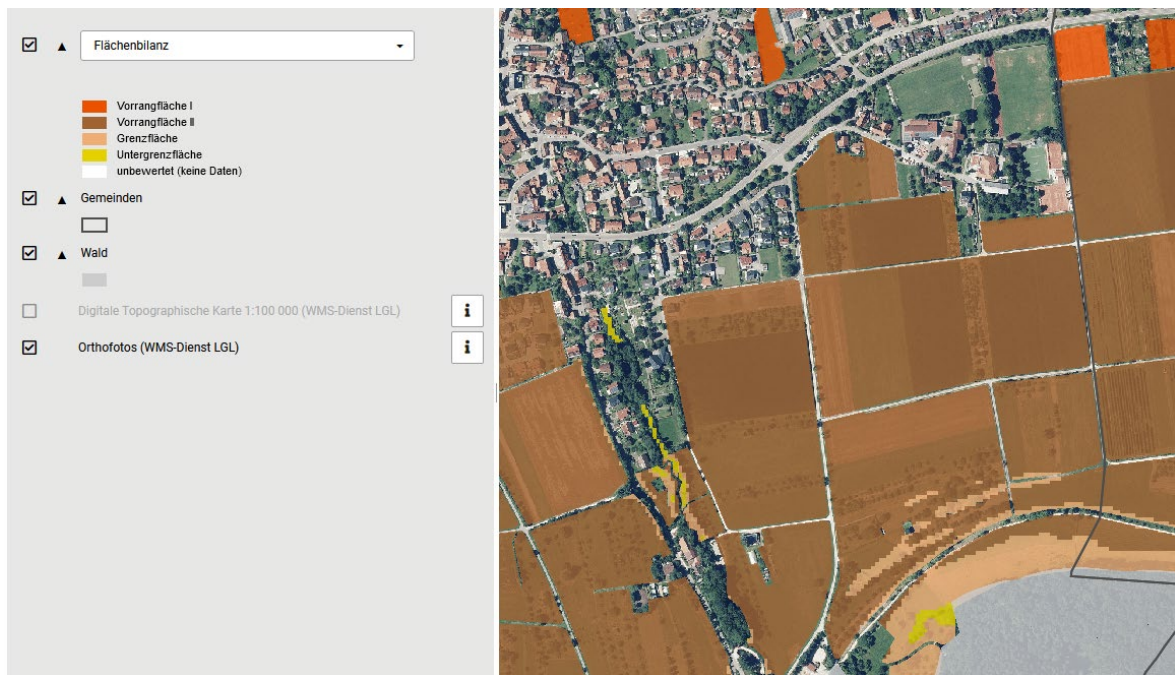
Aufgrund der hohen Bodenbonitäten, der Ortsnähe und der guten Zugänglichkeit und Topografie besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine hohe Bedeutung.

In der Flurbilanz 2022 ist das Plangebiet als Vorbehaltsflur I ausgewiesen, in der Flächenbilanz als Vorrangfläche II.

**Abbildung 12:** Auszug Flurbilanz 2022 (Quelle LEL, 2024)



**Abbildung 13:** Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2024)



Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 0,6 ha landwirtschaftliche Fläche, durchgängig Grünland bzw. Gehölz bestandene Flächen, in Anspruch genommen werden.

In Bezug auf die in der Gemeinde Dürnau insgesamt landwirtschaftlich genutzten Flächen (304 ha, davon 95 ha Ackerflächen und 210 ha an Dauergrünland (Stand: 2016, Quelle StaLa 2024) durch 5 Haupterwerbs- und 9 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2020, Quelle StaLa 2024) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan knapp 0,2 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## **8. Bedarfsnachweis**

Vor dem Hintergrund, dass durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Raum Bad Boll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ ausgewiesen werden soll, ist der Bedarfsnachweis anhand dieser Nutzungskriterien (Betreuung und Pflege) zu führen.

Festzustellen ist hierbei, dass sowohl in der Gemeinde Dürnau wie auch in der Nachbargemeinde Gammelshausen derzeit keine Angebote an stationärer Pflege existieren und damit auch im Hinblick auf die Sicherung der kommunalen Eigenentwicklung Defizite bestehen, um mit einem angemessenen Angebot auf bestehende und sich in den nächsten Jahren weiter verschärfende demografischen Auswirkungen im Hinblick auf die Pflege betagter Teile der Wohnbevölkerung reagieren zu können. In der Bedarfsprognose von 36 Pflegeplätzen für das Seniorenzentrum Dürnau-Gammelshausen wurde dabei von einem Prozent der Einwohnerzahl beider Gemeinden ausgegangen (Dürnau 2.197 EW (2022) / Gammelshausen 1.479 EW (2022) / Gesamt 3.676 EW), welche die Grundlage für den Entwurf des Pflegeheims bilden.

Bezogen auf das neben dem Pflegeheim vorgesehene betreute Wohnen ist in Bezug auf die Frage des Bedarfs auszuführen, dass es gerade auch im Hinblick auf die Förderung der Innenentwicklung das kommunale Ziel der Gemeindeverwaltungsverbands Raum Bad Boll ist, Senioren angemessene, qualitativ hochwertige und auch betreute Wohnangebote vor Ort anzubieten, um im Sinne einer Rochade vorhandenen, jedoch nur noch zumeist singulär bewohnten Wohnraum im Bestand frei zu machen und den Siedlungsbestand mit einer höheren Zahl und Dichte an Personen durch nachziehende junge Bevölkerungsgruppen wiederzubelegen.

Die neu beanspruchten Bauflächen werden bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt.

Der Bedarf an erweiterter Parkierung im Bereich der Frühlingstraße ergibt sich aus einem vorhandenen Defizit an Stellplätzen für die bestehenden Nutzungen der Sportinfrastruktur wie auch des Grundschulstandortes Dürnau-Gammelshausen. Dies führt im Bereich der Frühlingstraße im Bestand zu Problemen über einen Parkierungsdruck und in der Folge auch zu Verkehrssicherheitsproblemen im Bereich des Schulwegs zum Grundschulstandort.

## **9. Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der 4. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben, welcher als Anlage beiliegt (Umweltbericht zu Teil IV Begründung zum Bebauungsplan und zur 4. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2015 des GVV Raum Bad Boll „Südlich Frühlingstraße“, mquadrat, Bad Boll, Stand 09.02.2026).

Bezüglich der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wird zudem auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen.

## **10. Fachgutachten**

Folgende Fachgutachten, die zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Südlich Frühlingstraße“ eingeholt wurden, liegen vor:

- Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Südlich Frühlingstraße“, mquadrat, Bad Boll, Stand 07.12.2023
- Sonderuntersuchung Holzkäfer, Ergebnisbericht Baumhöhlenbeprobung Bebauungsplan „Südliche Frühlingstraße“ Gemeinde Dürnau, Luis G. Sikora – Naturkonzept, Pfullingen, Stand 01.02.2024
- Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und 18. BImSchV, Berichtsnummer B24528\_SIS\_01, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 09.08.2024

Stuttgart, den 03.03.2026

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel