

**Gemeindeverwaltungsverband
Raum Bad Boll**

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

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 6a (1) BauGB**

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a (1) BauGB

Die zusammenfassende Erklärung dient der Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziel der Planung - Aufstellung der FNP-Änderung

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 Gemeindeverbandes Raum Bad Boll sieht bislang keine räumliche Entwicklungsoption am geplanten Standort vor. Deshalb wurde 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.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Beschluss der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll am 24.05.2023. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.2024.

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB:

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 08.03.2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.03.2024 bis 12.04.2024 durch Veröffentlichung auf den Internetseiten der Verbandsgemeinden und parallel dazu durch öffentliche Auslegung der Unterlagen des Vorentwurfs in den Rathäusern der Verbandsgemeinden und der Geschäftsstelle des GVV Raum Bad Boll.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich vom 08.03.2024 bis 12.04.2024 durch Versand der Unterlagen des Vorentwurfs.

Die Anregungen flossen in die Weiterentwicklung der Vorentwurfsfassung zur Entwurfsfassung ein.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Der Entwurfsbeschluss einschließlich des Offenlagebeschlusses erfolgte durch Beschluss der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll am 15.05.2024 sowie durch einen Änderungsbeschluss am 26.11.2025.

Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 11.12.2025.

Der Entwurf mit Begründung wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2025 bis 23.01.2026 auf den Internetseiten der Verbandsgemeinden veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen für die Dauer dieses Zeitraums in den Rathäusern der Verbandsgemeinden und der Geschäftsstelle des GVV Raum Bad Boll öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich vom 15.12.2025 bis 23.01.2026 durch Versand der Unterlagen des Entwurfs.

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

Auf die Fachgutachten als Anlagen des Bebauungsplans wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben (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 01.12.2025).

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

Als wesentliche Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht in der Zusammenfassung in Kapitel 7 beschrieben:

Die Planfläche schließt an das westlich gelegene Wohngebiet „Morgen“ bzw. dessen Erschließungsstraße „Zum Köpfe“ an und wird bislang überwiegend als landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl verbleiben zwar ca. 20-30 Prozent als Grünflächen bzw. werden wieder als solche angelegt. Um eine gute Flächenausnutzung zu ermöglichen, wird jedoch vom Erhalt der vorhandenen Streuobstbäume abgesehen. Da von einem Wegfall der Bäume auch Tierarten wie der Rosenkäfer, Fledermäuse und Star betroffen sind, werden entsprechende Schutzmaßnahmen wie die Wiederaufstellung eines Apfelbaums und Aufhängung von Nist- bzw. Fledermauskästen ergriffen. Zudem wird auf Maßnahmen gegen Vogelschlag, Einhaltung der Rodungszeiten, für Kleintiere durchlässige Einfriedungen und insektenfreundliche Leuchtmittel hingewiesen.

Als Beitrag zur Durchgrünung sind in der öffentlichen Verkehrsfläche abhängig von der Stellplatzzahl Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Zudem bietet die vorgeschriebene Dachbegrünung für einige Arten, insbesondere Insektenarten, neuen Lebensraum.

Die anstehenden Böden weisen nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf, so dass sich der Verlust für die landwirtschaftliche Produktion in Grenzen hält. Der Wegfall erhöht jedoch die Konkurrenz um Freiflächen. Böden haben zudem vielfältige Funktionen im Naturhaushalt. Durch Überbauung gehen diese weitgehend verloren. Um Beeinträchtigungen für die Böden zu minimieren, werden, wo möglich Freiflächen erhalten und begrünt und Regelungen zum Schutz des Bodens benannt. Die nachteiligen Auswirkungen für den Wasserkreislauf sind voraussichtlich gering, da auf der Planfläche bereits jetzt wenig Wasser versickern kann. Um die Auswirkungen der Versiegelung gering zu halten,

werden Maßnahmen ergriffen, wie die Festsetzung der Dachbegrünung und wasser-durchlässiger Beläge. Am südlichen Gebietsrand kann abfließendes Hangwasser abfangen und schadlos abgeleitet werden.

Im Plangebiet wird Kaltluft gebildet, die durch die Hangneigung auch der Ortslage zufließt. Die Fähigkeit Kaltluft zu bilden, geht auf den bebauten Flächen zwar weitgehend verloren, die verbleibenden, angrenzenden Flächen genügen jedoch, um den Ort ausreichend mit Frischluft zu versorgen.

Das Landschaftsbild wird sich verändern und Sichtbeziehungen gehen möglicherweise verloren. Der Bebauungsplan sorgt durch Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften dafür, dass Höhen und Kubaturen ortsbildverträglich sind und z.B. keine auffälligen Werbeanlagen zulässig sind. Baumpflanzungen und begrünte Freianlagen im Gebiet mindern die negativen Auswirkungen.

Nachteilige Auswirkungen für Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter können durch vorsorgliche Maßnahmen vermieden werden. Das Plangebiet wird an die örtliche Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen. Erhebliche umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

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.

Bereits im Zuge des Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplans 2015 war nach Prüfung möglicher Alternativen 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 als die standörtlich sinnvollste Lösung definiert worden. Dies einerseits vor dem Hintergrund der guten Erreichbarkeit für beide Gemeinden, aber auch aufgrund der Nähe und Synergieeffekte zu den weiteren angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die nun vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans basiert auf diesen grundsätzlichen standörtlichen Überlegungen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) gingen keine Stellungnahme ein.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB) gingen Stellungnahmen mit wesentlichen abwägungsrelevanten Belangen ein, welche wie folgt im Zuge der Abwägungsentcheidung behandelt wurden:

Landratsamt Göppingen

- Verweis auf Grünlandflächen teils mit Obstbäumen bestanden, kein Charakter einer Streuobstwiese nach § 33a NatSchG, Verweis auf Behandlung in Bebauungsplanverfahren
 - o *Kenntnisnahme*
- Hinweis auf vorhandenen Graben und Empfehlung einen Streifen zu Bebauung und Gehölzen zur Gehölzpflege freizuhalten
 - o *Verweis auf parallellaufendes Bebauungsplanverfahren*
- Hinweis auf erforderliches Bodenschutzkonzept
 - o *Verweis auf parallellaufendes Bebauungsplanverfahren bzw. das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren*
- Hinweis auf Anrechnung des Bauflächenbedarfs bei nächster Fortschreibung des Flächennutzungsplans
 - o *Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nächster FNP-Fortschreibung*
- Hinweis auf landwirtschaftliche Bewirtschaftung und abzusehende unrentable Restflächen
 - o *Kenntnisnahme und Verweis auf langfristig geplante weitergehende Siedlungsentwicklung am Südrand von Dürnau*
- Verweis auf wertvollen Oberboden zur Berücksichtigung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - o *Verweis auf parallellaufendes Bebauungsplanverfahren und damit verbundene EA-Bilanzierung*
- Hinweis auf landwirtschaftliche Belange zur Vermeidung von Nutzungskonflikten
 - o *Aufnahme des Hinweises im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren*
- Verweis auf erforderliche Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger
 - o *Verweis auf parallellaufendes Bebauungsplanverfahren*

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Verweis auf Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren
 - o *Verweis auf parallellaufendes Bebauungsplanverfahren*

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 15.05.2024 wird verwiesen.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (2) BauGB gingen Stellungnahmen mit wesentlichen abwägungsrelevanten Belangen ein, welche wie folgt im Zuge der Abwägungsentscheidung behandelt wurden:

Landratsamt Göppingen

- Empfehlung zur Kompensation des Eingriffs über die Ergänzung vorhandener Streuobstbestände
 - o *Verweis Definition der Kompensationsmaßnahmen im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren*
- Hinweis zur textlichen Anpassung der Lage der Maßnahme AM 2 im Umweltbericht
 - o *Anpassung der Beschreibung im Umweltbericht*
- Verweis auf erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens
 - o *Verweis auf parallellaufendes Bebauungsplanverfahren*

Straßenbauamt der Landkreise Esslingen und Göppingen

- Bitte um Beachtung des § 22 des Straßengesetzes (StrG)
 - o *Verweis auf Einhaltung des Anbauabstand der Kreisstraße K 1446 (15 m ab Fahrbahnrand)*

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Hinweise zu geologischen und bodenkundlichen Grundlagen und zur Bewertung der Bodenfunktionen
 - o *Kenntnisnahme und Berücksichtigung*

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 03.03.2026 wird verwiesen.

Feststellungsbeschluss

Der Feststellungsbeschluss der Bauleitplanung erfolgte durch Beschluss der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll am 03.03.2026.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben des Landratsamtes Göppingen vom 23.03.2026 (Aktenzeichen 21-621.39) genehmigt.

Gefertigt: Bad Boll, 26.03.2026