

# Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll

---

Verbandsversammlung am 03.03.2026  
Sachbearbeiter: Michael Deiß, GVV Raum Bad Boll

---

TOP 3/öffentlich

## **4. Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2015 des GVV Raum Bad Boll am Standort südlich der Frühlingstraße in der Gemeinde Dürnau - Behandlung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Entwurfsoffenlage nach § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Feststellungsbeschluss**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

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 § 8 (3) BauGB im Zuge einer 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 geändert werden.

## **2. Bisheriges Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans und weitere Verfahrensschritte**

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.05.2023 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB gefasst.

In der Folge wurde – nach Vorliegen des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften - der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Raum Bad Boll gefertigt und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die Behandlung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Billigung des Entwurfs und der Beschluss zur Entwurfsoffenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB erfolgte durch die Verbandsversammlung in der Sitzung am 15.05.2024.

Aufgrund der Fortentwicklung des Planungskonzeptes wurde in der Verbandsversammlung am 26.11.2025 eine Änderung des Flächenlayouts mit einer Verkleinerung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflegeheim und Betreutes Wohnen auf ca. 0,43 ha und einer Vergrößerung der öffentlichen Parkierung auf ca. 0,2 ha beschlossen.

Im Anschluss daran wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Zuge der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Seiten der Behörden und Träger Öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden ein, die der beiliegenden Tabelle mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen entnommen werden können. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte lediglich eine redaktionelle Änderung im Umweltbericht. Es wurden keine wesentlichen Änderungen an den Unterlagen vorgenommen, die eine erneute Offenlage gem. § 4a BauGB erforderlich gemacht hätten.

Folgt die Verbandsversammlung dem Beschlussvorschlag und beschließt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss), wird diese nachfolgend dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird nach Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

### 3. Beschlussvorschlag

- 1.) Die zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 am Standort südlich Frühlingstraße in Dürnau im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden geprüft und werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend dem vorliegenden Abwägungsvorschlag behandelt.
- 2.) Die Verbandsversammlung beschließt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 des GVV Raum Bad Boll am Standort südlich Frühlingstraße in Dürnau mit Stand 03.03.2026 (Feststellungsbeschluss).
- 3.) Die Verbandsversammlung beauftragt die Verwaltung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen und die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Bad Boll 10.02.2026

gez. Michael Deiß

### Anlagenübersicht

- **Anlage 01:** Abwägungstabelle der im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange mit Stand 03.03.2026
- **Anlage 02:** Abwägungstabelle der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange mit Stand 15.05.2024
- **Anlage 03:** Abwägungstabelle der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit mit Stand 15.05.2024
- **Anlage 04:** Plandarstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 am Standort südlich Frühlingstraße mit Stand 03.03.2026
- **Anlage 05:** Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 am Standort südlich Frühlingstraße mit Stand 03.03.2026

- **Anlage 06:** Umweltbericht zu Teil IV Begründung zum Bebauungsplan und zur 4. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2015 des GVV Raum Bad Boll „Südlich Frühlingsstraße“, mquadrat, Bad Boll, Stand 09.02.2026
- **Anlage 07:** Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Südlich Frühlingsstraße“, mquadrat, Bad Boll, Stand 07.12.2023
- **Anlage 08:** Sonderuntersuchung Holzkäfer, Ergebnisbericht Baumhöhlenbeprobung Bebauungsplan „Südliche Frühlingsstraße“ Gemeinde Dürnau, Luis G. Sikora – Naturkonzept, Pfullingen, Stand 01.02.2024
- **Anlage 09:** Geräuschemissionsprognose nach DIN 18005 und 18. BImSchV, Berichtsnummer B24528\_SIS\_01, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 09.08.2024