

## **Begründung**

### **Bebauungsplan Änderung und Erweiterung „Reise II“**

#### **Gemeinde Dürnau**

#### **Landkreis Biberach**

---

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Landschaftsplan
  - 5.3 Angrenzende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltbericht
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Schalltechnische Untersuchung
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Erschließung
  - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung
  - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
  - 9.3 Stromversorgung
  - 9.4 Müllentsorgung
  - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 10.3 Bauweise
  - 10.4 Garagen und Stellplätze
  - 10.5 Nebenanlagen
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 11.2 Niederspannungsfreileitungen
  - 11.3 Stellplätze
  - 11.4 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

### **Umweltinformationen als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)**

## 1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Dürnau liegt im Landkreis Biberach. Die Einwohnerzahl beträgt 445 Einwohner (Stand 2. Quartal 2019, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Dürnau.

## 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Wohnbauentwicklung in Dürnau soll zukünftig im Bereich „Reise II“ im Südosten von Dürnau stattfinden. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven.

Dazu hat die Gemeinde im Jahr 2017 den Bebauungsplan „Reise II“ aufgestellt.

2018 hat die Gemeinde festgestellt, dass eine Entwicklung der Baugrundstücke 1 bis 6 nicht umsetzbar ist und beschlossen eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Reise II durchzuführen. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Reise II“, hat die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zum aktiven Naturschutz geleistet. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes in diesem Bereich (ca. 0,6 ha) wurden 12 Streuobstbäume geschützt und das gesamte Gebiet bleibt in seiner einzigartigen Beschaffenheit als schützenswertes Streuobstwiesengebiet (mit östlich angrenzenden Flächen) erhalten. Damit wird auch der Eingriff in den geschützten Biotopverbund (mittlerer Standort) vermieden. Mit dem Landratsamt Biberach wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.

Parallel zu dieser Teilaufhebung wurde vom Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Darin wurden die Wohnbauflächen der Teilaufhebung nach Süden verschoben, in den Bereich in den der Bebauungsplan Reise II jetzt erweitert wird. Die Gemeinde befindet sich bereits im Eigentum dieser Flächen.

Alle neun Bauplätze aus dem ersten Bauabschnitt sind bereits verkauft und größtenteils bebaut. Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes werden zusätzlich zwölf neue Grundstücke geschaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt den Anschluss des landwirtschaftlichen Wegs mit der Flst. Nr. 1189 an die L 280 zu schließen, damit der landwirtschaftliche Weg das Plangebiet nicht durchschneidet. Die Flächen werden den Grundstücken zugeschlagen. Um die Erschließung, der östlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen, wird der landwirtschaftliche Verkehr zukünftig über den bestehenden Anschluss des landwirtschaftlichen Weges Flst. Nr. 1150 (100 m südlich) an die Landesstraße verkehren. Der landwirtschaftliche Verkehr wird jeweils östlich (1. BA und 2. BA) am Baugebiet vorbeigeleitet und wieder auf den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 1189 treffen.

Entsprechend den Ausführungen des Bebauungsplanes „Reise I“ (rechtskräftig seit 31.05.2010) und des allgemeinen Kanalplanes aus dem Jahr 2012 ist für das Baugebiet Änderung und Erweiterung „Reise II“ ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf in den Wäldenbach erforderlich. Hintergrund hierfür ist die gesetzliche Vorgabe, Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern. Das bestehende Kanalsystem ist aus Kapazitätsgründen für den Anschluss des Baugebietes nicht mehr ausreichend.

Aus gestalterischen Gründen wird der aus dem Baugebiet „Reise I“ bestehende Wall gegenüber der L 280 für das Baugebiet Änderung und Erweiterung „Reise II“ übernommen.

Der Wall dient gleichzeitig auch dem Lärmschutz. Der aus dem Ort kommende Fuß- und Radweg wird im Anschlussbereich des Dinkelweges an die Braunweiler Straße durch das Baugebiet Reise I und II geleitet, um über den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 1150 im Süden des Baugebietes wieder auf den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 1149/1 zu treffen.

Der Bebauungsplan ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist auch entsprechend der gewählten Verfahrensart nach § 13 b BauGB nicht erforderlich.

### 3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach §13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 5.730 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche um eine relativ kleine Fläche.

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach §13a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Aufgrund der bisherigen Verfahrensart, wurde bereits ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein, entscheidet sich jedoch dafür, die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

Aufgrund der Verfahrensart wird der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gleichzeitig gefasst.

#### Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Reise II

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Örtlichen Bauvorschriften in zwei Punkten ergänzt. Zum Einen wurde die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (Verbot von reinen Steingärten) und zum anderen detaillierte Ausführungen zu Photovoltaik- und Solaranlagen gemacht.

Die bisher in den Örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Festsetzungen zu Einfriedungen und Aufschüttungen und Abgrabungen) wurden gestrichen. Hierfür ist das ohnehin anzuwendende Nachbarrechtsgesetz BW zu beachten.

### 4. Überörtliche Planungen

#### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Dürnau dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeits-

platz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

#### **4.2 Regionalplan**

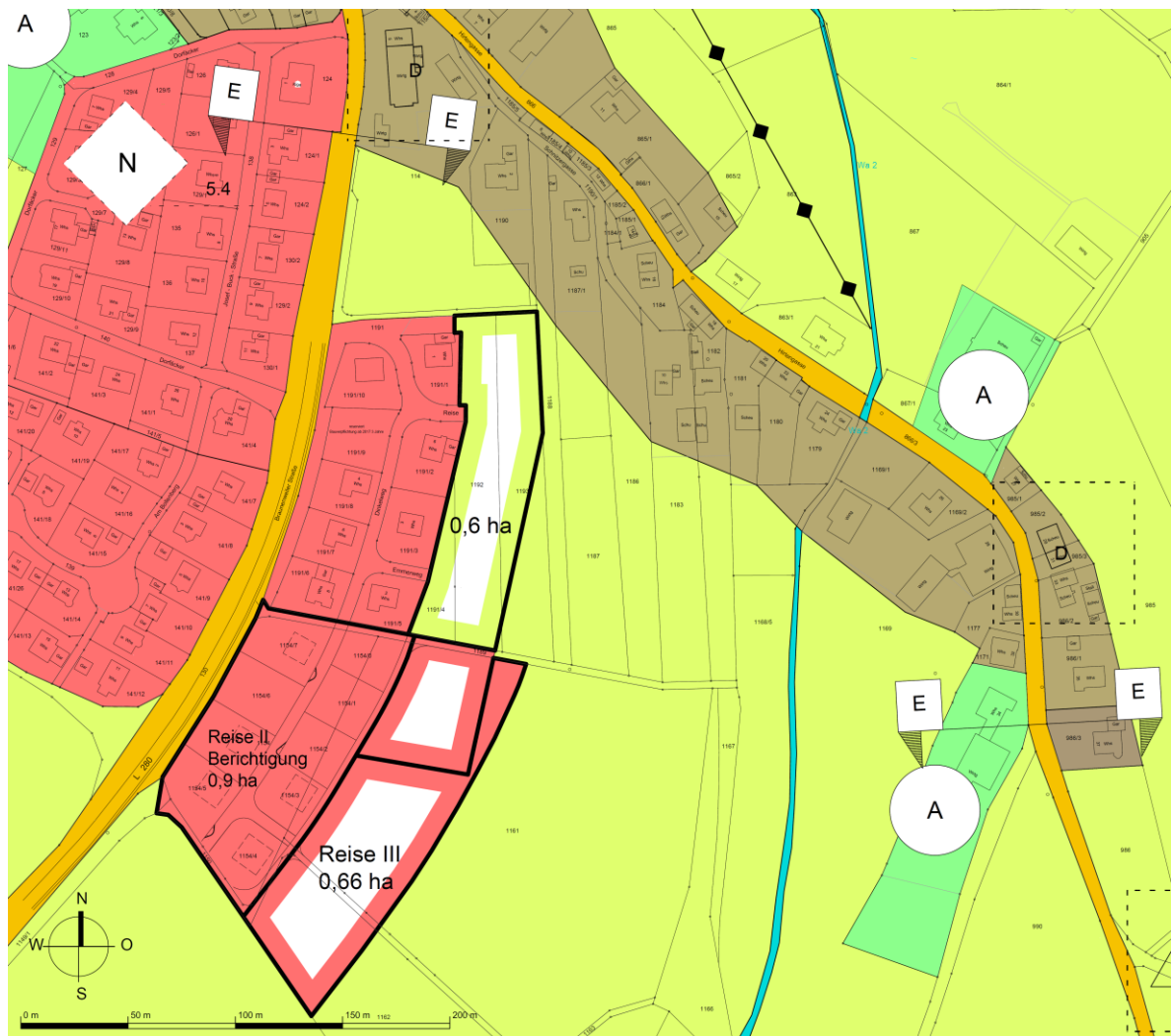
Der Regionalplan Donau-Iller 1987 macht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussage die einer Entwicklung widerspricht.

### **5. Örtliche Planungen**

#### **5.1 Flächennutzungsplan**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau (rechtswirksam seit 18.07.2019).

Der Geltungsbereich ist vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Gemeindeverwaltungsverband hat in den Jahren 2018/2019 die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde in der Verbandsversammlung am 18.04.2019 beschlossen. Die Genehmigung der 21. Änderung durch das Landratsamt Biberach erfolgte am 10.07.2019. Durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung in der Schwäbischen Zeitung am 18.07.2019 wurde diese rechtskräftig. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan nach dem Satzungsbeschluss angezeigt und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt.



Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau zuletzt genehmigt am 10.07.2019

## 5.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erstellt.

## 5.3 Angrenzende Bebauungspläne

Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan „Reise I“ an.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Dürnau am süd-östlichen Ortsrand. Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Reise I“ aus dem Jahr 2010 an. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 1,91 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Gegenwärtig besteht das Plangebiet aus insgesamt neun, teilweise bereits bebauten Wohnbaugrundstücken (alle neun sind bereits verkauft, sieben sind bereits bebaut) und Ackerflächen im Osten. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 7,0 m.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13 b BauGB.

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach §13 a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Aufgrund der bisherigen Verfahrensart, wurde bereits ein Umweltbericht (Umweltinformation) erarbeitet.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf außerhalb des Plangebietes gelegene naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein, entscheidet sich jedoch dafür, weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

Aus der Zusammenfassung der Umweltinformationen vom 21.11.2019 wird folgendes zitiert:

#### „Zusammenfassung

*Durch die geplante Bebauung kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:*

#### Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

*Innerhalb des Baugebietes kommt es entlang der L 280 zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm nach der DIN 18005. Diese werden durch den Bau eines Lärmschutzwalls zumindest im Erdgeschoss gemindert. Zur Einhaltung der Orientierungswerte ist das Festsetzen von Lärmpegelbereichen sowie der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen notwendig. Die Luftbelastung befindet sich unterhalb der Grenzwerte.*

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

*Die geplante Bebauung hat den Verlust von zwei Revieren der Feldlerche zur Folge. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist es erforderlich Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche zu ergreifen. Die Lebensstätte der Waldeidechse entlang der L 280 ist durch einen Bauzaun vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, ein Einwandern der Tiere in den Baustellenbereich ist durch einen geeigneten Reptilienzaun zu unterbinden.*

#### Boden

*Erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Veränderung des Versiegelungsgrades und den damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Als Minderungsmaßnahme werden wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgeschrieben.*

#### Wasser

*Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf einer relativ kleinen Fläche erfolgt. Durch Minderungsmaßnahmen erfolgt ein Rückhalt von Niederschlagswasser.*

#### Klima, Luft

*Im Zuge der geplanten Bebauung kommt es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.*

#### Landschaft

*Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund der Verschiebung des Siedlungsrandes nach Süden. Durch Pflanzmaßnahmen werden die Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.*

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

*Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.*

#### Wechselwirkungen

*Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den voran-*

gegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung  
Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Baufeldfreimachung und Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit
- Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche
- Begrenzung des Baufelds
- Maßnahmen des Lärmschutzes
- Wiederherstellung von Böden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Pflanzung von Einzelbäumen

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Dürnau.“

## 7.2 Artenschutz

Eine Potenzialabschätzung „Artenschutz“ wurde erstellt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Aus der Zusammenfassung der ergänzten Fassung vom November 2016 wird folgendes zitiert:

„In Dürnau wird für den südlichen Ortsrand ein Strukturkonzept zur Erweiterung eines Wohngebiets erstellt. Zur Abschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurde eine Potenzialabschätzung anhand einer Habitatanalyse beauftragt. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Streuobstbestand und angrenzende Grün- und Ackerflächen. Konflikte sind für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu erwarten. Für die Artengruppe Vögel ist eine Brutvogelkartierung erforderlich.“

Die in der Potentialabschätzung und den Umweltinformationen vom 21.11.2019 (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung für Vögel, Fledermäuse und Reptilien) vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden umgesetzt.

„Fazit Vögel:

„Durch die Terminierung der Baufeldfreimachung und des Baubeginns außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche und der Schafstelze bzw. geeignete Maßnahmen, um die Brutwahrscheinlichkeit von Offenlandarten innerhalb des Geltungsbereichs zu minimieren, kann das Töten oder Verletzung von Vögeln ausgeschlossen werden. Auch ist mit keiner erheblichen Störung der vorkommenden Arten zu rechnen. Die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Berücksichtigung der Maßnahme 2 im räumlichen Zusammenhang gewahrt. In Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG treten somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.“

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde legt die Gemeinde als planexterne Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 1062 und 1110 Gemarkung Dürnau Blühstreifen an.



*„Fazit Fledermäuse:*

*Da der Streuobstbestand durch die geplante Bebauung nicht berührt wird, ist von keiner Beeinträchtigung der hier potenziell vorkommenden Fledermäuse auszugehen.*

*Fazit Reptilien:*

*Zur Vermeidung einer baubedingten Inanspruchnahme des Eidechsenlebensraums an der L 280 ist dieser während der Errichtung des Lärmschutzwalls durch einen einfachen Bauzaun entlang der Grenze des Geltungsbereichs von den Bauflächen abzugrenzen und somit vor Beeinträchtigungen durch Befahren und Ablagern von Material zu schützen (Maßnahme 3). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ist nicht davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.“*

### **7.3 Schalltechnische Untersuchung**

Das Ingenieurbüro ISIS hat für den Bebauungsplan Reise II eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Zur Verbesserung der Lärmsituation und zur Vermeidung passiver Lärmschutzmaßnahmen wurde die Wirksamkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Die Planung sieht die Errichtung eines 2 m hohen Lärmschutzwalles im Anschluss an den bestehenden Wall nördlich des Planungsgebiets vor.*

*Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen führen insbesondere in den Erdgeschossen zu geringeren Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Jedoch verbleiben in den Obergeschossen der Gebäude im Nahbereich der Straße Lärmbelastungen im Zeitbereich nachts, die zur Sicherstellung der Nachtruhe das Schließen der Fenster und den Einsatz von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfordern.*

*Angesichts der Wirksamkeit des Lärmschutzwalles in den Erdgeschossen und als Zäsur zur Straße wird die Ausbildung des Lärmschutzwalles empfohlen.*

*Auf die Betrachtung höherer Lärmschutzmaßnahmen wird hier verzichtet, da diese aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht vertretbar sind, da durch den beschriebenen Lärmschuttwall die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der Geschosslage EG und somit in den Freibereichen erreicht wird und da nur ein geringer Mehraufwand in den Obergeschossen für den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen erforderlich ist, sofern dies nicht durch die Orientierung von schutzbedürftigen Schlafräumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten vermieden wird.“*

## **8. Städtebauliche Konzeption**

### **8.1 Erschließung**

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Dinkelweg“ an die überörtliche Landesstraße L 280. Die bestehende Straße wird im Baugebiet nach Süden verlängert und dann nach Osten verschwenkt um die Grundstücke 16 bis 27 zu erschließen. Die vorgesehene Erschließungsstruktur berücksichtigt bereits eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden und Osten.

### **8.2 Bau- und Nutzungsstruktur**

Im Plangebiet sind insgesamt 21 Bauplätze vorgesehen von denen Stand 08/2019 die Grundstücke 7 bis 15 bereits verkauft sind. Für die Grundstücke gilt eine 3-jährige Bauverpflichtung. Die Grundstücke 9 - 10 und 13 - 15 sind bereits bebaut. Für die Grundstücke 7 und 12 wird voraussichtlich noch im Jahr 2019 ein Bauantrag eingereicht werden. Die geplanten Grundstücksgrößen betragen ca. 675 - 700 m<sup>2</sup>. Damit kommt die Gemeinde einer verdichteteren Bebauung gegenüber dem 1. Bauabschnitt nach in dem die Grundstückgrößen zwischen 700 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> lagen. Die Bebauung soll mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen und fügt sich in die Umgebung ein. Lediglich auf den Grundstücken 20 und 21 wird die Bebauung mit einem Doppelhaus gewünscht. Begründet wird

diese Festsetzung durch die Grundstücksgrößen, die in diesem Fall bei jeweils 475 m<sup>2</sup> liegen. Auch die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde so geregelt, dass diese mit der angrenzenden Bebauung verträglich ist. Die wesentlichen Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan „Reise I“ übernommen.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet.

### **9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung**

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser in einer Zisterne gesammelt werden und über einen gedrosselten Ablauf dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Häusliches Schmutzwasser, Hofflächenwasser und die Straßenentwässerung ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Das unbelastete Dachflächenwasser ist entweder in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanal einzuleiten oder aus ökologischen Gründen (erwünscht) auf dem Baugrundstück versickern bzw. verrieseln zu lassen oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich zu verwenden.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### **9.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Dürnau und des Landkreises Biberach gewährleistet.

### **9.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### **9.6 Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## **10. Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, weshalb eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt. Sämtliche nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind nach der neusten Rechtsprechung innerhalb von Wohngebiet die nach § 13 b BauGB ausgewiesen wurden nicht zulässig. (Vgl. *Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528)* sind, um dem

*erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen.)*

Die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, bedarf einer Einzelfallprüfung. Die Gemeinde Dürnau kommt hier zu der Entscheidung, alle Nutzungen bis auf die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für sportliche Zwecke zuzulassen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke, welche gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, fügen sich nicht in den beabsichtigten Charakter des Plangebiets ein und sind daher ausgeschlossen.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ist für die vorgesehenen Nutzungen angemessen.

Es werden eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Hiermit ist sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen.

## **10.3 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets und dient der Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung. Aufgrund der Größe der Grundstücke (jeweils 475 m<sup>2</sup>) wird für die beiden Bauplätze 20 und 21 die Bebauung mit einem Doppelhaus festgesetzt.

## **10.4 Garagen und Stellplätze**

Stellplätze für PKW sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr ist vor Garagentoren ein Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Für überdachte Stellplätze ist aus denselben Gründen ein Abstand von mindestens 1,00 m vorgeschrieben.

## **10.5 Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Errichtung unverhältnismäßig großer Nebenanlagen zu verhindern, wurde deren Größe beschränkt.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper**

Damit sich die neuen Gebäude an das bestehende Baugebiet integrieren, sind im Plangebiet Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer zulässig. Diese Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan „Reise I“ beibehalten. Zusätzlich zu diesen Dachformen möchte die Gemeinde weitere Dachformen den Bauinteressenten ermöglichen. Flachdächer sind nun ebenfalls zulässig. Für alle Dachformen bis auf das Flachdach gilt eine zulässige Dachneigung zwischen 18° und 40°. Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten orientieren sich ebenfalls am bestehenden Bebauungsplan.

Weitergehend ist aus gestalterischen Gründen die Farbgebung der Dachflächen und Fassaden so begrenzt, dass diese sich in die Umgebung einfügen.

Um das Gebiet in die vorhandene Struktur zu integrieren und ein gemeinsames Erscheinungsbild innerhalb des begrenzten Bereichs zu erreichen, werden Festsetzungen zur Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Dachaufbauten/Dacheinschnitte, Quer- und Zwerchgiebel, Fassadengestaltung, Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfläche getroffen.

### 11.2 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen.

### 11.3 Stellplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für die ersten beiden Wohnungen, je Wohnung 2 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Für die dritte Wohnung ist ein weiterer Stellplatz ausreichend.

Durch eine schlechte Anbindung des Ortsteils Dürnau im ländlichen Raum an den ÖPNV gibt es ein höheres Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dadurch ist die Erhöhung der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung auf 2 Stellplätze für jede Wohnung (notwendige Stellplätze) begründet.

### 11.4 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

## 12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,44 ha	75,4 %
Verkehrsfläche	ca.	0,21 ha	11,0 %
Landwirtschaftlicher Weg	ca.	0,15 ha	7,9 %
Private Grünfläche	ca.	0,06 ha	3,1 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,05 ha	2,6 %
Gesamt	ca.	1,91 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2019 zugrunde.

Reutlingen,

Dürnau,

Clemens Künstler  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Bernhard Merk  
Bürgermeister