



GEMEINDE : DURLANGEN  
GEMARKUNG : DURLANGEN  
FLUR : (0) DURLANGEN  
KREIS : OSTALBKREIS

**ANLAGE 1**



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STADTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLARTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

---

## KURZ-BEGRÜNDUNG

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF

---

# „ZEIREN“

**Verfahren gemäß § 13 b BauGB**

ANERKANNT : DURLANGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 28.09.2017

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de  
Proj. Nr.: DU17027  
Kennung: 252c

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>6.0</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE</b>	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>7</b>

## 1.0 PLANGEBIET

Die Gemeinde Durlangen liegt auf der Lias-Ebene des Schwäbischen Waldes in landschaftlich reizvoller Lage, auf ca. 500 m Höhe ü. NN. Die Entfernung nach Schwäbisch Gmünd beträgt Luftlinie ca. 6,5 km. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Durlangen sowie den Ortsteilen Zimmerbach und Tanau und hat ca. 2.900 Einwohner.

Alle Ortsteile der Gemeinde sind durch einen dörflichen Charakter und der damit verbundenen Nutzungsmischung geprägt. Dennoch ist die Gemeinde verkehrlich über die westlich in ca. 1,5 km Entfernung vorbei führende Bundesstraße B 298 gut angebunden. Von der Bundesstraße aus erfolgt die Anbindung der Gemeinde über die Kreisstraße K 3257. Eine weitere Anbindung über den Ortsteil Zimmerbach erfolgt über die Kreisstraße K 3256, die nach Osten hin einen Anschluss nach Täferrot in Richtung Leintal schafft. Die Kreisstraße K 3255 schafft die Anbindung der Gemeinde von Norden her. In Spraitbach schließt diese an die Bundesstraße B 298 aus Richtung Gschwend und Gaildorf an.

Raumordnerisch liegt Durlangen außerhalb der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen und erfüllt keine zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum. Die Gemeinde ist im Regionalplan dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbischer Wald“ dem Kleinzentrum Mutlangen zugeordnet. Der Ortsteil Zimmerbach liegt ca. 0,5 km westlich, Tanau ca. 0,6 km nordöstlich des Hauptortes.



Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt im Hauptort Durlangen ca. 300 m nördlich des alten Ortskerns und ca. 200 m nordöstlich des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums auf einer Höhe von etwa 490 m ü. NN. Die westlich vorbeiführende Tanauer Straße dient als Haupteerschließungsstraße für den nordöstlichen Ortsbereich und ist als Kreisstraße K 3255 klassifiziert. Sie verbindet den Ortsteil Tanau mit dem Hauptort. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Gärtnerei Klozenbücher im Südwesten, der Marienbader Straße im Südosten sowie den nordwestlich und nordöstlich anschließenden landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen und betrifft die Flurstücke 310, 311 und 1354 (Marienbader Straße) der Flur 0 in Durlangen. Siehe dazu Bild 1.

Das Plangebiet befindet sich auf der sogenannten Lias – Hochebene, ist nahezu eben und zeigt nur ein geringfügiges Gefälle von 1 – 2% in südlicher Richtung. Der Hochpunkt befindet sich im Bereich des nordöstlich angrenzenden Feldweges (Flst. 311/1).

Der geologische Untergrund des Planungsraumes ist durch die Gesteinsschichten der Liasplatten über Rems und Lein geprägt und gehört zur Stufenlandschaft des Albvorlandes. Dabei ist der

Boden durch die Schichten des Unterjura geprägt, welche auch die hydrogeologischen Verhältnisse des Plangebiets bestimmen. Er ist nur von mittlerer Qualität und meist durch flachgründige steinige Braunerden geprägt. Der Baugrund ist hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden gut belastbar, jedoch nur gering wasserdurchlässig und mittel bis stark wasser- und frostempfindlich.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 1,19 ha
<i>Bestand</i>	
landwirtschaftliche Flächen	ca. 1,12 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha
<i>Planung</i>	
Wohngebietsfläche	ca. 1,00 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,16 ha
davon versiegelt und teilversiegelte Verkehrsflächen	ca. 0,14 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,02 ha
private Grünflächen	ca. 0,03 ha

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Durlangen hat sich im Hinterland von Schwäbisch Gmünd als attraktiver Wohnstandort in den letzten Jahrzehnten sehr gut entwickelt. Die Gemeinde ist aufgrund der Nähe und der relativ guten verkehrlichen Anbindung nach Schwäbisch Gmünd als Wohnstandort, aber auch für die Landwirtschaft und das Gewerbe interessant. Die gewerbliche Entwicklung basiert dabei insbesondere auf der Weiterentwicklung örtlicher Firmen und Handwerker. Dies ist auch im Sinne der aktuellen raumordnerischen Ziele.

Darüber hinaus ist es schon seit längerer Zeit das Ziel der Gemeinde, sich hinsichtlich der Wohn- und Pflegesituation für Senioren besser zu positionieren bzw. zu entwickeln – gerade auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Auf Grundlage der vorliegenden Planung wurden nun Investoren und entsprechende Trägereinrichtungen gefunden, die eine Wohneinrichtung speziell für Senioren als auch ein Pflegeheim an diesem relativ zentrumsnahen Standort realisieren wollen.

Weiter ist auch die Wohnungsnachfrage in Durlangen sehr groß. Der aktuelle Wohnungs-Bestand kann die bestehende Nachfrage nicht decken. Dabei ist es das langfristige Ziel der Gemeinde, nachhaltige, neue und zukunftsfähige Wohnformen zu generieren. Die klassischen Einfamilienhausgebiete sollen in Zukunft, auch im Hinblick auf die große Anzahl an Bestandsimmobilien und hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Daher sollen im Plangebiet, neben dem Seniorenzentrum, insbesondere auch Bauplätze für verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser usw. entstehen. Da auch die Grundstückseigentümer bereit zum Verkauf bzw. zu einem Tausch ihrer Flächen waren, könnte hier der dringend erforderliche Bedarf für die o.g. Nutzungen gedeckt werden. Somit liegt die Entwicklung auch im öffentlichen Interesse. Mit der Planung kann zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers in diesem Bereich erreicht werden, der auch die langfristige Siedlungsentwicklung Durlangens berücksichtigt.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

## 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Durlangen als nichtzentraler Ort außerhalb der Entwicklungsachse Schorndorf – Aalen, jedoch noch in der Randzone um den Verdichtungsraum. Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg, seit 08.01.1998 verbindlich, ist die Gemeinde dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie dem Kleinzentrum Mutlangen im Gemeindeverwaltungsverband „Schwäbischer Wald“ zugeordnet. Das Plangebiet ist als Außenbereich mit einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen. Siehe dazu Bild 2.

Im Flächennutzungsplan 2000 – 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald, rechtswirksam seit dem 14.07.2003, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Siehe dazu Bild 3. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit der neu auszuweisenden Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> und der Lage im Außenbereich im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden.

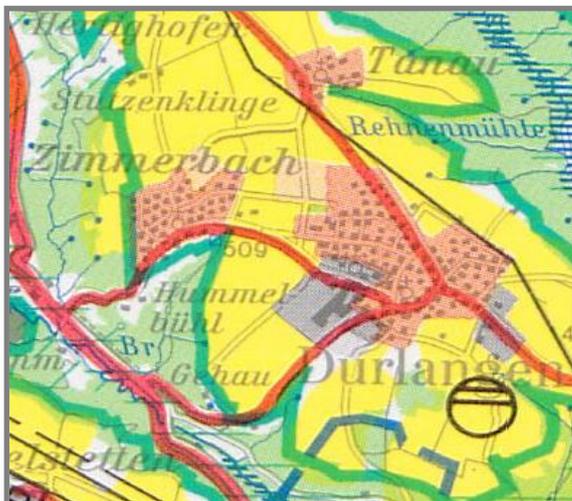


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

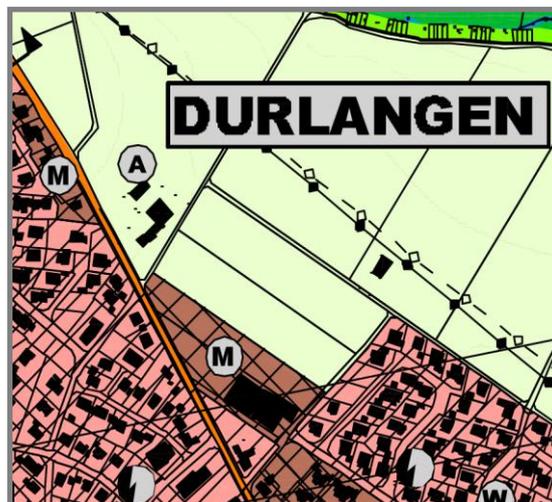


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet selbst bestehen keine Bebauungspläne.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Schmiede-Läubern“, rechtswirksam seit dem 07.03.1974, der östlich der Breslauer Straße Wohngebietsflächen, westlich der Breslauer Straße ein Mischgebiet ausweist. Für die direkt angrenzenden Wohngebietsflächen ist eine offene, eingeschossige Bauweise mit einer GRZ = 0,4 und einer GFZ = 0,5 festgesetzt.

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

#### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Innerhalb des Plangebiets bestehen auf den betroffenen Teilflächen der Flurstücke 310 und 311 landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Von Süden aus führt entlang des südöstlichen Gebietsrandes die „Marienbader Straße“ auf Teilflächen des Flst. Nr. 1354 als Feldweg durch das Plangebiet.

Außerhalb des Plangebiets grenzt im Süden auf den Flst. Nr. 308 und 309 ein großer Gärtnereibetrieb mit großflächigen, jedoch relativ niedrigen Gewächshausanlagen an den Geltungsbereich an. Westlich bestehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Norden grenzen ein Feldweg und weitere Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Im Osten besteht das Wohngebiet „Schmiede-Läubern“ aus den 1970er Jahren mit überwiegender 1 ½ geschossiger Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern und Hausgärten.

#### 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von Baugrundstücken für die Errichtung von verschiedenen verdichteten Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Dabei liegt wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, ein Schwerpunkt auf Einrichtungen für Senioren. Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und soll dabei schwerpunktmäßig dem

Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO sind unter Berücksichtigung der Flächenbeanspruchung sowie deren negativen Auswirkungen und Konfliktpotentiale hier im Zusammenhang mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung nicht zulässig. Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebiets und der städtebaulichen Ziele sind jedoch die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig.

Zur Gewährleistung dieser städtebaulichen Ziele sind aufgrund der vorgesehenen Baumöglichkeiten für verdichtete Wohnformen und des Seniorenzentrums maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Ergänzend dazu sind individuell auf die geplanten Straßenhöhen bzw. auf die jeweilige Höhenlage der Baugrundstücke abgestimmte Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen festgesetzt, welche die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Diese sind hinsichtlich der individuellen Planung auf den einzelnen Grundstücken als Obergrenze festgesetzt. Damit kann auch eine städtebauliche Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander gewährleistet werden.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ=1,2 wird die städtebauliche gewünschte Dichte im Plangebiet erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Um hinsichtlich der gewünschten verdichteten Bebauung den größtmöglichen Gestaltungsspielraum und gleichzeitig die optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, ist eine offene Bauweise in Verbindung mit Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Ansonsten sind diese auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig. Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten.

Im Plangebiet sind zudem Bereiche gekennzeichnet, an denen Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig sind. Damit wird die Verkehrssicherheit im Bereich der Feld-, Fuß- und Radwege erhöht und zudem verhindert, dass Grünflächen überfahren werden.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Dächern, Gebäudehöhen sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten getroffen.

Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Gestaltungen möglich, die den städtebaulichen Zielen entsprechen. Für das geplante Baugebiet sind Flachdächer und Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen.

Da das Plangebiet insbesondere der verdichteten Wohnbebauung dienen soll, ist die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe mit 12,00 m festgesetzt.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen, wie die Anpflanzung von Straßenbäumen und zur Durchgrünung, sind in der Planung integriert.

## **6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE**

Der Planungsraum gehört naturräumlich zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land und dort zum Schurwald und Welzheimer Wald. Von Natur aus würde hier ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald wachsen.

Die bisher im Außenbereich liegenden Flächen werden landwirtschaftlich überwiegend intensiv

als Ackerflächen bewirtschaftet. Die Artenvielfalt dieser Flächen ist relativ gering und typisch für derartig genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Durch die Planung gehen ca. 1,12 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Aufgrund der Verkaufsbereitschaft bzw. der Bereitschaft zum Grundstückstausch durch die Eigentümer kann davon ausgegangen werden, dass keine landwirtschaftlichen Betriebe in Ihrer Existenz gefährdet sind. Durch den Verlust an intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind die Belange der Landwirtschaft zwar beeinträchtigt, der Verlust ist jedoch unter den gegebenen Randbedingungen insgesamt als gering einzustufen. Der am südöstlichen Rand durch das Plangebiet verlaufende, nur untergeordnet genutzte Feldweg bleibt erhalten.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Das geplante Wohngebiet wird über die „Marienbader Straße“ an die Tanauer Straße angebunden. Die vorgesehene Fahrbahnbreite mit 4,50 m ist für die zukünftige Planung angemessen und ausreichend. Es ist angedacht, die Verkehrsfläche verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, kann durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden und stellt keine erhebliche Belastung für die Umgebung dar. Für Fußgänger und Radfahrer soll von der neuen Erschließungsstraße ein Verbindungsweg hergestellt werden, der gerade für die Senioren eine Anbindung an die Spazierwege im Außenbereich gewährleisten soll. Dies trägt auch insgesamt zu einer Verbesserung der Belange der Naherholung für die gesamte Bevölkerung Durlangens bei.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die an der Tanauer Straße gelegene Bushaltestelle.

Sonstige Belange sind von der Planung nicht berührt.

## **7.0 VER- UND ENTSORGUNG**

Die technische Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich über die in der Umgebung bestehenden Leitungen erfolgen und muss im Bereich der neuen Erschließungsstraße entsprechend ergänzt werden. Im allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Durlangen ist das Plangebiet enthalten. Das Schmutzwasser ist an die bestehende Mischkanalisation anzuschließen.

Drainageleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Ein Drainhauptsammler wird aber nicht direkt beeinträchtigt. Durch Baumaßnahmen unterbrochene Leitungen sind dennoch zu fassen, sodass die Leistungsfähigkeit des verbleibenden Netzes gewährleistet ist.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Standortqualität im Wohngebiet zu sehen.

Für das geplante Baugebiet ist mit Brutto-Kosten von rund 550.000 € für die Erschließung zu rechnen.