
Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Stützen II“, 1. Änderung

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Flächennutzungsplan
5. Geltungsbereich
6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
7. Festsetzungen des Bebauungsplans und Örtlichen Bauvorschriften

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Stützen II“, 1. Änderung ist folgende Begründung des Bebauungsplans „Stützen II“:

Anlage 1 Begründung Bebauungsplan „Stützen II“
(genehmigt am 19.03.1976, rechtskräftig seit 02.04.1976)

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Emerkingen liegt im Alb-Donau-Kreis, etwa 35 km südwestlich der Stadt Ulm. Emerkingen gehört der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen an. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 856 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2022).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen von Emerkingen und grenzt dort unmittelbar an den Siedlungsbereich an.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Emerkingen möchte mit der Bebauungsplanänderung die Möglichkeiten schaffen, im Bestand bestehender älterer Wohnbaugebiete nachhaltig und zukunftsfähig nachverdichten zu können.

Um hier grundlegend Bauplanungsrecht zu schaffen und gleichzeitig Impulse für eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum im Bestand zu geben, möchte die Gemeindeverwaltung entsprechende Änderungen in älteren Bebauungsplänen auf den Weg bringen.

In diesem Zuge wird im Wesentlichen die festgesetzte Traufhöhe erhöht und eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Damit entstehen deutlich effizientere Planungsspielräume bei der Schaffung vollwertigen Wohnraums. Dabei spielt das Thema Mehrgenerationen-Eigenheim genauso eine Rolle, wie potenzielle Mietraumschaffung.

Im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB – sparsamer Umgang mit Grund und Boden – fordert der Gesetzgeber den Flächenverbrauch für Wohnbauflächen einzudämmen. Mit der Neufassung des Bebauungsplans leistet die Gemeinde Emerkingen einen Beitrag, dieser Forderung nachzukommen.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch die Neufassung des Bebauungsplans nicht berührt. Am ursprünglichen städtebaulichen Konzept wird festgehalten.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Stützen II“ mit Planzeichnung sind nicht digitalisiert. Im Sinne der Vereinheitlichung und um Missverständnisse vorzubeugen, wird der Bebauungsplan im Ganzen neu gezeichnet und die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans in einem neuen Planwerk klargestellt und digitalisiert.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Stützen II“, 1. Änderung, wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der Traufhöhe und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Festlegung einer Firsthöhe und der Neufassung der übrigen Festsetzungen nicht berührt.

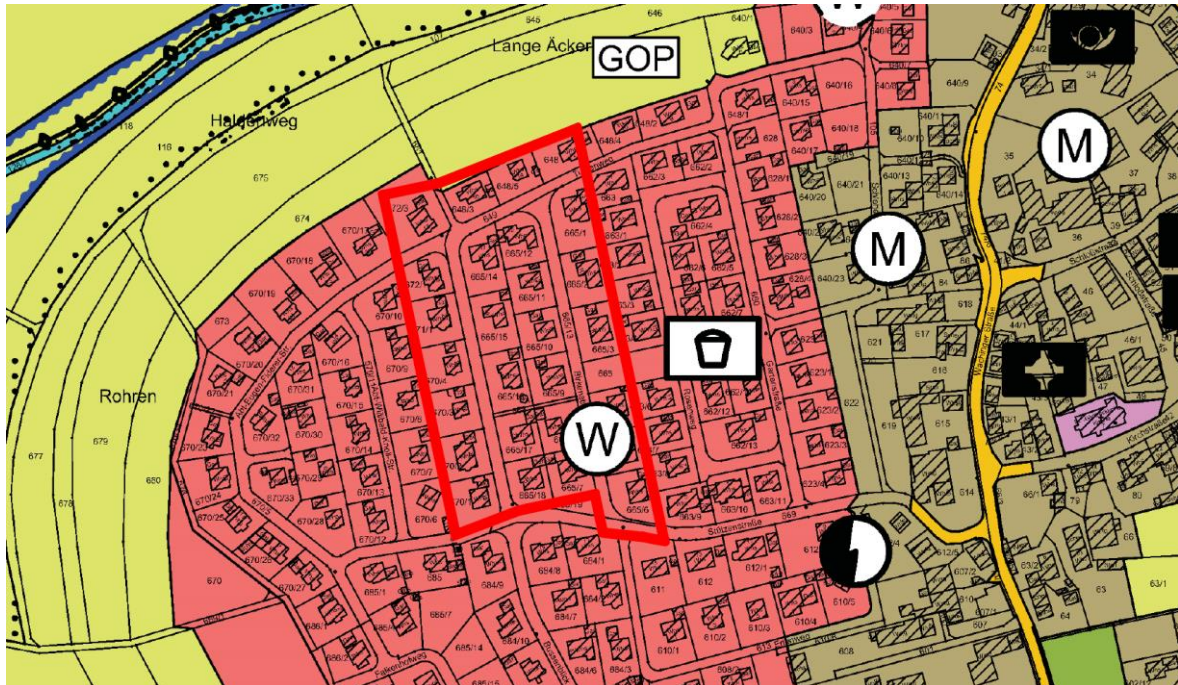
Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Begründung der ursprünglichen Bebauungspläne „Stützen II“, hingewiesen. Diese ist als Anlage dieser Begründung beigefügt und behalten weiterhin Gültigkeit.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Munderkingen (Fortschreibung, rechtswirksam seit 08.05.2011) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsverbands Munderkingen (Fortschreibung, rechtswirksam seit 08.05.2011)

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich des Ortskerns von Emerkingen. Er umfasst die Straßen „Birkenstraße“ mit den Flurstücken Nrn. 665, 665/13, und „Tulpenweg“ Flst. Nr. 649 (teilweise), 668, „Stützenstraße“ Flst. 669 (teilweise), „Abt-Eugen-Fiderer-Straße“ Flst. Nr. 670/5 (teilweise), Weg Flst. 661 (teilweise) und die Flst. Nrn. 647 (teilweise), 648, 648/3, 648/5, 665/1, 665/2, 665/3, 665/4, 665/5, 665/6, 665/7, 665/8, 665/9, 665/10, 665/11, 665/12, 665/14, 665/15, 665/16, 665/17, 665/18, 670/1, 670/2, 670/3, 670/4, 671/1, 672/1 und 672/3 (teilweise).

Er hat eine Größe von ca. 2,51 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Gemäß dem Verfahren nach § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einzuhalten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Alb-Donau-Kreis abzustimmen.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans und Örtlichen Bauvorschriften

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Stützen II“ sind zeichnerisch und textlich in einem Planwerk zusammengefasst.

In der Neufassung ergeben sich gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen folgende Änderungen:

Verkehrsflächen

- Die Verkehrsfläche wird entsprechend dem tatsächlichen Ausbau angepasst. Im Nordwesten wird die Fläche der Straße Abt-Eugen-Fiderer-Straße, die zum Zeitpunkt des ursprünglichen Bebauungsplanes noch nicht gebaut war als Verkehrsfläche anstatt wie bisher als Wohngebietsfläche dargestellt. Die Baugrenze wird im nördlich angrenzenden Grundstück geringfügig geändert.

Stellung von baulichen Anlagen

- Die Festlegung zur Stellung baulicher Anlagen wird gestrichen, da im Bereich der Urfassung die Firstrichtungen im Bestand teilweise von den Vorgaben abweichen. Außerdem wird die Streichung dadurch begründet, dass das Plangebiet vollständig bebaut ist und bei Aufstockungen der Bestandgebäude zur Wohnraumschaffung möglicherweise ergänzende Quergiebel mit abweichenden Firstrichtungen notwendig sind.

Höhenlage von Gebäuden

- Es wird eine Bezugshöhe für die Traufhöhe als Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt, da ein Bezug zum neuen Gelände wie bisher, undefiniert ist.

Dachform/ Dachneigung

- Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes legt für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 24°-34° fest. Um bei künftigen Erweiterungen und Aufstockungen der Gebäude den Bauherren mehr Möglichkeiten zur Nutzung der Dachgeschosse zu eröffnen, werden als Dachformen zusätzlich Walm-, Zelt-, versetzte Pult- und Flachdächer zugelassen und der Bereich der zulässigen Dachneigungen auf 15°-42° für geneigte Dächer ausgedehnt. Zusätzlich wird für Flachdächer die Dachneigung von 0° - 5° festgelegt. Somit wird eine große Bandbreite möglicher Dachformen abgedeckt. Sofern künftige Bauherren ein zweigeschossiges Gebäude errichten möchten, bei dem das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist, wird dies durch die Festlegung geringerer Dachneigungen auch möglich.

Gebäudehöhe/ Zahl der Vollgeschosse

- Die Gebäudehöhe bezeichnete die Traufhöhe im Ursprungsplan und wurde gemessen jeweils vom Schnittpunkt Hauswand und neuem Gelände und Sparrenoberkante. Zukünftig wird diese von der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. Die im Plan festgelegte

Erdgeschoßfertigfußbodenhöhen definieren den neuen Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen für die jeweiligen Grundstücke und wurden analog des Bestands festgelegt.

- Um den Wohnraum im Dachgeschoss der Gebäude besser nutzen zu können und ein vollständiges zweites Geschoss zu ermöglichen wird die Traufhöhe von 3,90m auf 6,30m erhöht. Um die Gesamtkubatur der Gebäude nach oben zu begrenzen wird eine Firsthöhe von 8,50m ergänzt. Somit können eingeschossige Gebäude mit steilem ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossige Gebäude mit flachen Dachneigungen entstehen, bei denen das Dach nicht als Wohnraum genutzt wird. Sofern Flachdachbauten ergänzt werden, dürfen diese bis zu einer Höhe von 6,50m erstellt werden.

Geschoßflächenzahl

- Da das Maß der Nutzung über die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Trauf- und Firsthöhe als Höhenbegrenzung geregelt wird, wird die Festsetzung der Geschossflächenzahl gestrichen.

Stellplatzflächen/Garagendachbegrünung

- Um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen wird eine Festsetzung ergänzt so dass, für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind.
- Aus demselben Grund sind Flachdachgaragen nur als begrünte Dächer zulässig.

Reutlingen, den 22.05.2023

Emerkingen, den 22.05.2023

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Paul Burger
Bürgermeister

Begründung Bebauungsplan „Stützen II“
(genehmigt am 19.03.1976, rechtskräftig seit 02.04.1976)

Anlage 1

Begründung

Zum Bebauungsplan "Stützen II"

In der Gemeinde Emerkingen (567 Einwohner, Stand 31.3.75) steht nur noch 1 Bauplatz im Baugebiet "Stützen" zur Verfügung. Um in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vor allem der einheimischen Bevölkerung Bauplätze anbieten zu können, soll deshalb entsprechend dem Vorschlag des Landratsamts - Kreisplanungsamt - vom 19.1.1973 das Baugebiet "Stützen" um ein weiteres Gebiet "Stützen II" nach Westen erweitert werden.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 648, im Osten durch die Westgrenzen des Grundstücks Tulpenweg 11 und der Grundstücke Rosenweg 5 - 21, im Süden durch die Stützenstraße (teilweise) und den Feldweg Flurstück Nr. 669/1 und im Westen durch eine Linie, welche in einem Abstand von ca. 35 m parallel zu den Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 670 - 672 verläuft.

Die Erschließung mit Straßen Kanalisation und Wasser erfolgt von der Stützenstraße und dem Tulpenweg her über die Stich- und Ringstraßen. Für die Entwässerung wurde gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan ein Entwässerungsplan aufgestellt. Desweiteren ist das Ing.Büro Langenbach mit der Aufstellung eines Gesamtentwässerungsplanes für das Gemeindegebiet Emerkingen beauftragt. Die Erschließungskosten für die geplante Baugebietserweiterung betragen etwa für:

| | | |
|-----------------------------------|---------------|------------------------|
| die Straßen | 250.000,-- DM | |
| die Kanalisation | 108.000,-- DM | |
| Erneuerung des Zuleitungssammlers | 92.000,-- DM | (v.best.Schacht 55 bis |
| die Wasserleitung | 90.000,-- DM | Schacht neue Nr. 111) |
| die Straßenbeleuchtung | 24.000,-- DM | |
| | <hr/> | |
| insgesamt | 564.000,-- DM | |

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes steht den Belangen einer geordneten Abwasserbeseitigung nicht entgegen. Zwar werden Bauplätze für 29 Wohneinheiten (für ca. 120 Einwohner) erschlossen, doch ist aufgrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung nicht damit zu rechnen, daß mehr als 2-3 Gebäude jährlich wie bisher erstellt werden. Es besteht deshalb vorläufig keine wesentlich stärkere Abwasserbelastung als bisher. Die Gemeinde Emerkingen hat weitere Verhandlungen mit der Stadt Munderkingen und der Gemeinde Rottenacker wegen der Gründung eines Abwasserbeseitigungs-Zweckverbandes zur Erstellung einer mech.-biologischen Sammelkläranlage zurückgestellt und sich an einer vom Wasserwirtschaftsamt Ulm angeregten Untersuchung beteiligt, wonach für den ganzen Verwaltungsraum Munderkingen und darüber hinaus eine Großkläranlage erstellt werden soll. Die Untersuchungsunterlagen werden z.Zt. beim Wasserwirtschaftsamt besprochen. Es ist nicht anzunehmen, daß vor der Fertigstellung der Kläranlage eine größere Bautätigkeit eingesetzt haben wird. Im Finanzplan der Gemeinde Emerkingen sind für die Jahre 1975 - 1978 die erforderlichen Mittel für den Anteil an einer Kläranlage eingeplant, doch ist die Gemeinde bei der Finanzierung auf hohe Zuschüsse

- 2 -

aus dem Ausgleichsstock (lt. Finanzplan 1975 = 500.000,-- DM) angewiesen.

Ein weiterer Kinderspielplatz wurde nicht ausgewiesen, nachdem ein solcher im angrenzenden Baugebiet "Stützen" vorhanden ist.

Die Ausweisung als Reines Wohngebiet erfolgte entsprechend den Gegebenheiten, nachdem keine Lärmbelastigungen zu erwarten sind. Die Grund- und Geschosßflächenzahlen entsprechen § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 3,90 m und einer Dachneigung mit 24.° - 34.° sollen Kniestücke ermöglicht werden.

Die Gemeinde Emerkingen möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die bauliche Entwicklung für einen längeren Zeitraum in eine geordnete Planung bringen und insbesondere für den Eigenbedarf der Bevölkerung, aber auch für Zuzüge in geringem Umfang Baugelände zur Verfügung stellen.

Die Erschließung erfolgt von Norden her (vom Tulpenweg aus) nach und nach, je nach Bedarf und entsprechend den geländemäßigen Möglichkeiten in Bezug auf die Abwasserbeseitigung. Die Herstellung aller Erschließungsanlagen zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht vorgesehen.

Emerkingen, den 6. November 1975


Bürgermeister