

**Begründung
Aufhebung
des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
„Stützen“,
Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis**

Entwurf

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeine Angaben zum bestehenden Bebauungsplan

Bebauungsplan „Stützen“

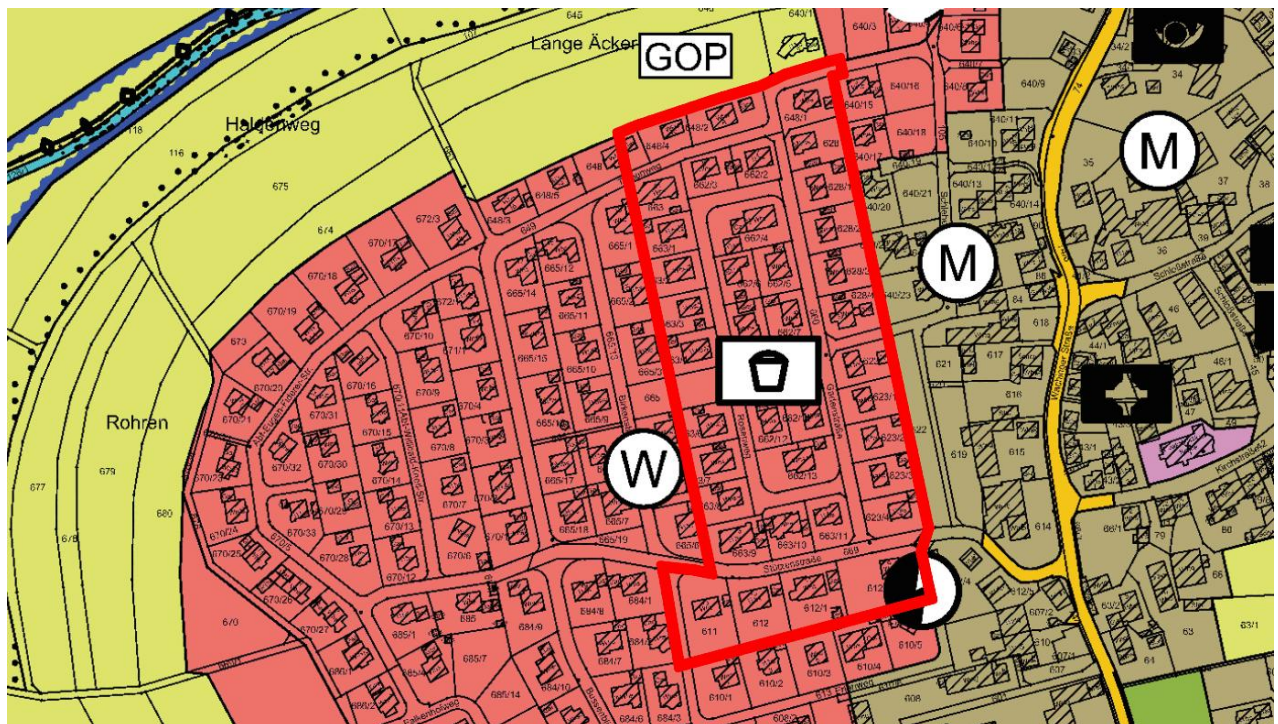
Der am nordwestlichen Siedlungsrand von Emerkingen befindliche Bebauungsplan „Stützen“ (rechtskräftig seit 07.01.1972) weist entlang der „Gartenstraße“, der „Stützenstraße“, dem „Tulpenweg“ und dem „Rosenweg“ ein reines Wohngebiet aus. Der Geltungsbereich umfasst die Straßen „Schlehenweg“ mit dem Flurstück Nr. 105 (teilweise), „Erlenweg“ Flst. 613 (teilweise), „Tulpenweg“ Flst. 649 (teilweise) „Gartenstraße“ Flst. 660, „Rosenweg“ Flst. 662/1 und „Stützenstraße“ Flst. Nr. 669 (teilweise) und die Flst. Nrn. 611, 612, 612/1, 612/2, 612/3, 623, 623/1, 623/2, 623/3, 623/4, 628, 628/1, 628/2, 628/3, 628/4, 648 (teilweise), 648/1, 648/2, 648/4, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/11, 662/12, 662/13, 663, 663/1, 663/2, 663/3, 663/4, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10 und 663/11.

Aufhebung des Bebauungsplans „Stützen“

Die Fläche der Aufhebung des Bebauungsplans „Stützen“, umfasst den gesamten Geltungsbereich.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Munderkingen (Fortschreibung, rechts-wirksam seit 08.05.2011) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsverband Munderkingen (Fortschreibung, rechtswirksam seit 08.05.2011)

2. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung, Notwendigkeit

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Stützen“, (rechtskräftig seit 07.01.1972) wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben, um zu erwartende städtebauliche Spannungen zu vermeiden und zukünftig eine effiziente Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen.

Der Wunsch von Bürgern zur Nachverdichtung veranlasste die Gemeinde einen Grundsatzbeschluss zu fassen, in älteren Bebauungsplangebietern vollwertige zweite Vollgeschosse zu ermöglichen, um Nachverdichtung im Bestand zu fördern und damit zusätzlichen Flächenverbrauch zu reduzieren. Dies soll nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erreicht werden.

Die städtebauliche Begründung liegt im dringenden Bedarf an Wohnraum, der im Bestand durch eine am Standort jeweils verträgliche Nachverdichtung für die nächste Generation zur Verfügung gestellt werden soll.

Nachdem nahezu alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bebaut sind und die Siedlungsentwicklung dort abgeschlossen ist, möchte die Gemeinde geringfügige Änderungen zulassen, die nach der Beurteilung entsprechend § 34 BauGB möglich sind.

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 8 ist gem. § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu bedenken, welche Folgen die Aufhebung eines Bebauungsplanes für die Betroffenen hat, ob die weitere Entwicklung des Gebietes auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB erfolgen kann, oder ob ein dringendes Planungserfordernis für die Gemeinde vorliegt. Die Bebauung und Erschließung des Gebietes sind abgeschlossen. Die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes wird im Wesentlichen von An-, Erweiterungs- und Umbauten und Nachverdichtungen sowie Nutzungsänderungen geprägt sein, die auch auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden können.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sollen analog der Vorgabe in der Novellierung 2025 des BauGB Aufstockungen und Anbauten einfacher ermöglicht werden.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches 2025 wurde der § 34 geändert. In § 34 (3b) ist mit Inkrafttreten der Fassung vom 27. Oktober 2025 folgendes geregelt: *„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

Somit wird nach der Aufhebung des Bebauungsplanes stets geprüft, ob das neue Gebäude städtebaulich vertretbar und dies auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3. Verfahrensweise

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 (8) BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Da die Gemeinde vor kurzer Zeit den angrenzenden Bebauungsplan „Stützen II“ bereits aufgehoben hat und beabsichtigt den angrenzenden Bebauungsplan „Stützen III“ ebenfalls aufzuheben, um Nachverdichtungen zu ermöglichen und gemäß § 13a (1) BauGB Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgehoben werden, mitzurechnen sind, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB für die Aufhebung des Bauungsplans nicht zur Anwendung kommen.

Aus diesem Grund wird die Aufhebung des Bebauungsplans im sogenannten „Regelverfahren“ aufgestellt.

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mit wesentlichen Auswirkungen gerechnet wird, wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung in einem angemessenen Zeitraum von 2 Wochen durchgeführt. Die Veröffentlichung des Entwurfs erfolgt für die Dauer eines Monats (mind. 30 Tage).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser eine Wohnbaufläche ausweist.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes als faktisches Wohngebiet zu betrachten. Zukünftige Planungen innerhalb des Gebietes werden dann nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt, müssen sich nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und unterliegen der Landesbauordnung von Baden-Württemberg. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zu berücksichtigen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhe orientiert sich zukünftig an den umliegenden Bestandsgebäuden. Dadurch dass künftig kein Bebauungsplan mehr vorliegt, der die Zahl der Vollgeschosse festlegt, kann bei einer anderen Dachform, höheren Traufhöhe oder entsprechend ausgebautem Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss entstehen, ohne dass sich die Kubatur der Gebäude im Verhältnis zum Bestand wesentlich vergrößert.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen (Verkehr und Ver- und Entsorgung). Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Arbeiten mehr erforderlich werden, die eine Umlegung von Erschließungskosten auf Anlieger erforderlich machen würde.

3.3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, sofern die Aufhebung nicht nach § 13a BauGB erfolgen kann.

Da im vorliegenden Fall – durch die Aufhebung – kein wesentlich zusätzlicher Eingriff stattfindet, ist tatsächlich keine Umweltbeeinträchtigung zu erwarten.

Die formal durchgeführte Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des sehr geringen zusätzlichen Eingriffs keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher auf eine detaillierte Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Es gibt weiterhin keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter genannt:

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits vollständig bebaut und Erweiterungen der Gebäude können nur in untergeordnetem Maß auf Teilflächen oder im zentralen Bereich auf Freiflächen vorgenommen werden.

Innerhalb des Plangebiets haben umfangreiche Abtragungen, Aufschüttungen und Verlagerungen der Böden stattgefunden.

Zusätzliche Bauflächen auf den wenigen freien Flächen der Baugrundstücke ermöglicht bereits der bestehende Bebauungsplan. Die bisherige überbaubare Fläche nach § 19 BauNVO ist in Bezug auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausgeschöpft. Daher entsteht kein höherer Eingriff als bisher zulässig ist.

Eine Erweiterung der bereits bebauten Bauflächen mit Anbauten oder Nebengebäuden ist zu erwarten, wird jedoch in keinem übermäßigen Umfang stattfinden. Durch eine Überführung in die Rechtsvorschriften des § 34 BauGB ist auch hier gegenüber der bestehenden Rechtslage mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen. Durch geplante Aufstockungen kann durch die Aufhebung des Bebauungsplanes mehr Wohnraum entstehen, der aber zu keinem zusätzlichen Eingriff führt.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Auch für dieses Schutzgut muss von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Eine mögliche bauliche Verdichtung ist vor allem bei Aufstockungen, Anbauten und Nebengebäuden zu erwarten. Eine zusätzliche Flächenversiegelung führt zwar zu einer reduzierten Grundwasserneubildung, die jedoch, wie zum Schutzgut Boden beschrieben im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher bereits möglich ist.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Bereich mit einer fünfzig- bis sechzigjährigen Baustruktur aus überwiegend Einzelhäusern mit einem ausgewachsenen Baumbestand in den Gärten. Siedlungsklimatische Belastungen durch Emissionen angrenzender Gewerbeflächen treten nicht auf.

Mit einer zusätzlichen, geringen baulichen Verdichtung verbunden sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Erholung und Landschaftsbildes

Innerhalb des Baugebiets finden die wohnungsnaher Erholung und der Aufenthalt der Kinder im Freien vor allem in den Gärten statt. Für siedlungsnaher Spaziergänge bietet sich der Bereich nördlich des Plangebietes entlang des Tobelbaches mit dem Zugang über den Weg 661 an. Eine maßvolle Verdichtung wird daran nichts ändern.

Auch das Ortsbild wird keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Gebäude und Kleinstrukturen ausgesetzt sein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes oder in Form von Ausgrabungen, Siedlungsresten oder bauhistorischen Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Eine Beeinträchtigung der Wohngebäude als Sachgüter ist auch über § 34 BauGB ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes zu rechnen.

Die Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gelten weiterhin. Sie sind nicht an Bebauungspläne gebunden, sondern müssen grundsätzlich immer beachtet werden.

3.4 Planinhalte

Der Abgrenzungsplan zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Stützen“, wird nach Abschluss der Aufhebung dem ursprünglichen Bebauungsplan als Deckblatt beigelegt. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensakte dokumentiert.

3.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den abgegrenzten Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „Stützen“. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs als aufgehoben.

4. Geltungsbereich der Aufhebung

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Emerkingen.

Der Geltungsbereich wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt aufgehoben:



Er umfasst die Straßen „Schlehenweg“ mit dem Flurstück Nr. 105 (teilweise), „Erlenweg“ Flst. 613 (teilweise), „Tulpenweg“ Flst. 649 (teilweise) „Gartenstraße“ Flst. 660, „Rosenweg“ Flst. 662/1 und „Stützenstraße“ Flst. Nr. 669 (teilweise) und die Flst. Nrn. 611, 612, 612/1, 612/2, 612/3, 623, 623/1, 623/2, 623/3, 623/4, 628, 628/1, 628/2, 628/3, 628/4, 648 (teilweise), 648/1, 648/2, 648/4, 662/2, 662/3, 662/4, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/11, 662/12, 662/13, 663, 663/1, 663/2, 663/3, 663/4, 663/6, 663/7, 663/8, 663/9, 663/10 und 663/11.

Die Fläche der Aufhebung beträgt ca. 3,64 ha. Es handelt sich hierbei um den vollständigen und unveränderten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stützen“, (rechtskräftig seit 07.01.1972).

Reutlingen, den 18.05.2026

Emerkingen, den 18.05.2026

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

Paul Burger
Bürgermeister