

**STADT SÜBEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„NEUE TEILE - 1. ÄNDERUNG -  
- ÄNDERUNG BEI FLURSTÜCK  
3511/1 AN DER BANATER STR.“**

**VOM 06.02.2012**

**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand / Konzeption / Grund der Bebauungsplanänderung
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Umweltbelange
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 9 Finanzierung / Folgekosten
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Flurstück 3511/1 an der Banater Straße hat eine Fläche von 1750 m<sup>2</sup> und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Neue Teile 1. Änderung“ welcher am 05.09.1991 in Kraft getreten ist.

Für das Grundstück wurden bereits mehrere Bauvoranfragen gestellt, deren Umsetzungen aber immer mangels Nachfrage scheiterten. Zuletzt hat die Firma KellerBau eine Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei 6-Familienwohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage gestellt. Die Verwaltung kann eine Bebauung in der vorgeschlagenen Art und Weise städtebaulich befürworten.

In der Folge hat der Gemeinderat am 21.11.2011 beschlossen, für das Gebiet „Neue Teile - 1. Änderung - Änderung bei Flurstück 3511/1 an der Banater Str“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

# 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Süßen innerhalb des Bebauungsplanes „Neue Teile – 1. Änderung“.

Das Verfahren nach § 13a BauGB kann auch zur Änderung bestehender Bebauungspläne angewandt werden, sofern die Änderung wie hier für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kann ein bislang nicht vermarktbare und damit entwickelbares Grundstück nun endlich einer Bebauung zugeführt werden, welche sich in ihre Umgebung einfügt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Nr.1 Satz 1 BauGB). Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1750 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter dem angegebenen Schwellenwert. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Nr. 1 Satz 2 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 1750 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unter der nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.7 i.V.m. Nr. 18.8 UVPG festgelegten Höchstgrenzen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich, so dass auch hierdurch kein Grund entsteht, der die Verwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausschließt.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“ (gemäß §1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 6).

### **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Derzeit befindet sich die Fortschreibung des bislang gültigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“ (bestehend aus den Städten Donzdorf, Süßen, Lauterstein und der Gemeinde Gingen a.d.F.) vom 21.09.1984 im Verfahren (Entwurf). Der Bebauungsplan „Neue Teile – 1. Änderung“ entspricht der Fortschreibung. Somit wird die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben sein. Da in der vorliegenden Bebauungsplanänderung lediglich das Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neue Teile – 1. Änderung“ vom 05.09.1991 geändert wird, besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

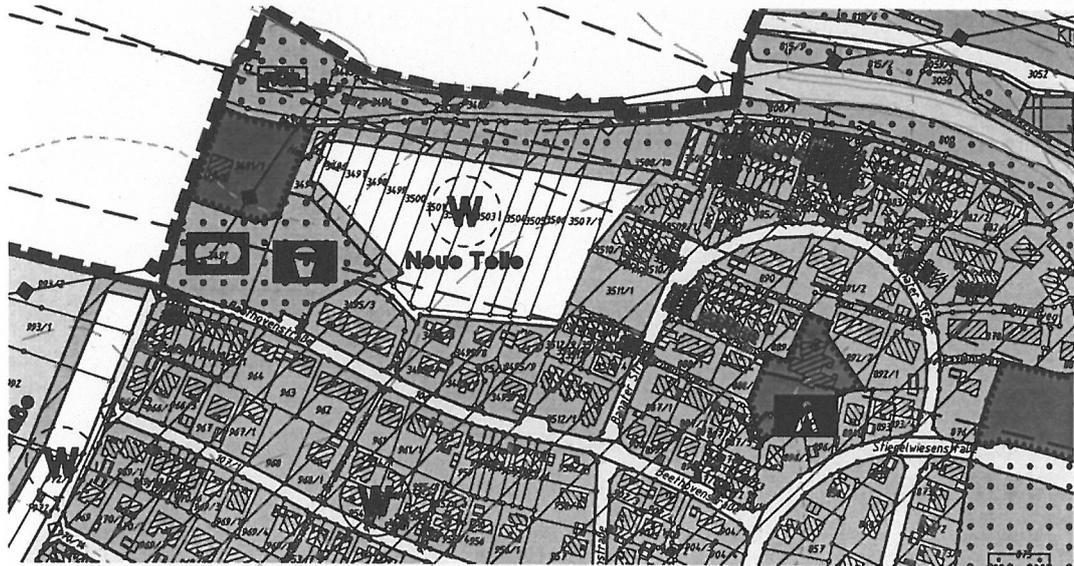


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 vom 10.03.2010

Der bestehende Bebauungsplan „Neue Teile – 1. Änderung“ vom 05.09.1991 wird nur bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen und gelten weiterhin.

## 4 Bestand / Konzeption / Grund der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet besteht aus einem Grundstück innerhalb des Gebietes „Neue Teile“ der Stadt Süßen. Das Gebiet liegt nordwestlich der Ortsmitte. Das Gebiet ist als eben zu bezeichnen. Das Grundstück lag bislang brach.



Abbildung 2: Luftbild aus google maps 13.10.2011

Für das Grundstück wurden bereits mehrere Bauvoranfragen gestellt, deren Umsetzung jeweils aber mangels Nachfrage scheiterte.

Nun hat sich erneut ein Bauträger gefunden, der dort zwei 6-Familienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage realisieren möchte. Der wirtschaftlich zwingend erforderliche Dachgeschossausbau führt baurechtlich zu einem 3. Vollgeschoss. Nachdem das Landratsamt Göppingen vorab mitgeteilt hat, dass die erforderliche Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse nicht erteilt werden kann und hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, war auch diese Bauvoranfrage zurückgezogen worden. Die Stadt Süßen kann jedoch eine Bebauung in der vorgeschlagenen Weise befürworten, da auch die umliegenden Grundstücke in vergleichbarer Art und Weise, lediglich mit dem Unterschied, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss darstellt, bebaut sind. Sie leitete daher die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes ein.

Im bislang geltenden Bebauungsplan „Neue Teile – 1. Änderung“ sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mehrere Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, die unterschiedliche Bereiche betreffen:

- Hausgruppen mit maximal 3 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 1,0
- Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,8,
- Einzelhäuser und Hausgruppen mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,8

sowie dem Abschnitt, in dem der zu ändernde Bereich liegt:

- Hausgruppen mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Bei 2-geschossiger Bebauung ist die Traufhöhe auf 6,50 m, entlang der Banater Straße auf 7,50 m beschränkt sowie bei 3-geschossiger Bebauung auf 9,50 m. Zugelassen sind im Allgemeinen Wohngebiet durchgehend Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 - 35°.

Da gemäß der Bauvoranfrage die geplante Bebauung ein drittes Vollgeschoss aufweist, wird durch Bebauungsplanänderung eine Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von II auf III notwendig.

Dabei soll für diesen Bereich zudem die maximale Firsthöhe definiert werden, um eine zu hohe Bebauung ausschließen zu können.

Die Bauweise wird von Hausgruppe in offene Bauweise geändert, um zwei Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Auch die überbaubare Grundstücksfläche wird in ihrer Lage neu definiert, abgestimmt auf das vorliegende Bauvorhaben. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist auch eine Tiefgarage möglich.

Dies sind die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Neue Teile – 1. Änderung“ bleiben weiterhin bestehen.

## 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Banater Straße. Die Versorgung des Gebietes ist bereits durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Neue Teile – 1. Änderung“ gesichert und bleibt als solche bestehen. Eine Bebauung des vorliegenden Grundstücks war bereits zum damaligen Zeitpunkt in die Kapazitätsberechnungen einbezogen worden.

Die Erschließung und Versorgung des Gebietes ist damit gegeben.

## 6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme innerhalb eines bebauten Bereiches. Die Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Festsetzungen bleiben mit Ausnahme der Höhenfestsetzungen und der Lage der überbaubaren Grundstückfläche bestehen, hier werden geringe Abweichungen zugelassen, die sich jedoch in die bestehende umgebende Bebauung einpassen. Durch die Planung wird im Bereich vorhandener Baustruktur eine Neubebauung vorgesehen. Eine weitergehende Versiegelung gegenüber dem Bestand bzw. gegenüber den bisher zulässigen Möglichkeiten, findet nicht statt. Zumal die überbaubare Grundstückfläche gegenüber den bisherigen Möglichkeiten verringert wird.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Innenentwicklung gefördert und ein im Innenbereich brach liegendes Grundstück nun endlich einer Bebauung zugeführt. Damit entspricht das Vorhaben dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die geplante Bebauung nicht stärker als bisher belastet. Die Bebauung des Grundstücks war bereits gemäß dem bislang bestehenden Bebauungsplan zulässig. Eine weitergehende Versiegelung ist nicht zulässig.

## **7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse ermöglichen, die durch Bauvoranfrage vorgelegte, geplante Bebauung des Grundstücks Nr. 3511/1.

Die geplante Bebauung ist städtebaulich verträglich und orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowie an den Festsetzungen des angrenzenden Planbereichs.

Das Garagengeschoss bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21 a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt, da eine maximale Ausnutzung der möglichen Geschossflächenzahl erreicht werden soll.

### **A2 Bauweise**

Für den Planbereich ist offene Bauweise festgesetzt. Die ehemals mit den Hausgruppen hier vorgesehene Verdichtung ist nun durch die Erhöhung der Vollgeschosse und die dadurch ermöglichte Bebauung mit 2 6-Familienhäusern gegeben.

### **A3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine überdurchschnittliche Ausnutzung des Grundstücks zu vermeiden, wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber den bisherigen Festsetzungen verkleinert. Sie ist dabei auf das vorliegende Bauvorhaben abgestimmt.

## **8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

Im Bebauungsplan „neue Teile – 1. Änderung“ aus dem Jahre 1991 wurde unter den Örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung aufgenommen, die die Höhenentwicklung der Gebäude einschränkt. Diese Festsetzung wird für den vorliegenden Bereich aufgehoben, da ihre weitere Gültigkeit die hier aufgeführte planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung behindert.

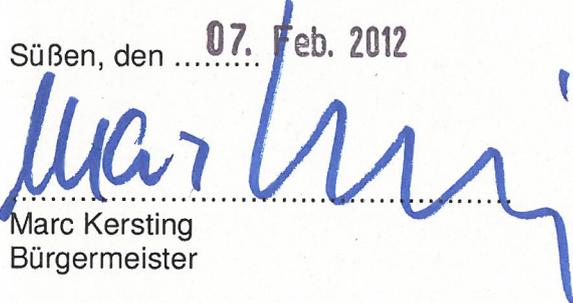
## 9 Finanzierung / Folgekosten

Die Stadtverwaltung Süßen schließt mit der Firma KellerBau eine Vereinbarung zur Kostenübernahme ab. Die Kosten für die erforderliche Änderung des Bebauungsplanverfahrens werden damit abgedeckt. Zu Lasten der Stadt geht der Aufwand für die verwaltungsmäßige Abwicklung des Verfahrens. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

## 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben kann ein lange Zeit brach liegendes Grundstück endlich einer Bebauung zugeführt werden. Damit erhält das Gebiet „Neue Teile“ in Süßen einen baulichen Abschluss.

Süßen, den **07.** Feb. 2012

  
.....  
Marc Kersting  
Bürgermeister