

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geltendes Planungsrecht
 - 1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne
2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Planungsinhalt
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Baugrenzen, Bauweise
 - 3.4 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten
 - 3.5 Entwässerung
 - 3.6 Altlasten
 - 3.7 Archäologische Bodenfunde
4. Umweltbelange
5. Verwirklichung

1. Plangebiet

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in Engen und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1338 mit einer Größe von 670 m². Es grenzt westlich an die bestehende Bebauung, südlich liegt die Beethovenstraße und östlich sowie nördlich wird es von Wiesenflächen eingerahmt.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen vom 20.07.2006 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der nächsten Fortschreibung wird der FNP entsprechend ergänzt bzw. angepasst.

Der neue § 13 b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Hierfür müssen die Voraussetzungen des § 13 b BauGB, Grundfläche (GRZ) unter 10.000 m², Entwicklung einer Wohnnutzung, Bebauung an einen bebauten Ortsteil und keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten erfüllt sein.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Beethovenstraße“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, erfolgen. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind erfüllt. Um das Grundstück herum befinden sich FFH-Mähwiesen und Biotopflächen, so dass kein Baugebiet mit mehreren Bauplätzen entwickelt werden kann. Mit der Bebauung wird die bereits bestehende Bebauung entlang der Beethovenstraße abgerundet.

1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Beethovenstraße“ erstreckt sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Reigeräcker“ rechtsverbindlich seit 15.06.1979. Dieser weist für diesen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche als Wiesenfläche aus. Für diese Teilfläche der Flurstück Nr. 1338 mit 670 m² wird der Bebauungsplan „Reigeräcker“ durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ aufgehoben. Dieser Teilbereich wird in seiner Planfassung, Textlichen Festsetzung und Örtliche Bauvorschriften durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

In Engen, wie in vielen Städten und Gemeinden, ist der Wohnungsmarkt bzw. das Angebot an Bauplätzen für junge Familien nicht ausreichend. Leerstände und Baulücken sind auch in Engen kaum vorhanden oder können nicht aktiviert werden. Mangels bestehender Innenentwicklungspotentiale soll zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs die Fläche entwickelt werden.

Die Fläche ist eine schlüssige Weiterführung der Bebauung entlang der Beethovenstraße und rundet diese ab. Um das Grundstück herum befinden sich FFH-Mähwiesen und Biotopflächen welche eine Entwicklung mit mehreren Bauplätzen einschränkt. Der Vorhabenträger kam auf die Stadt Engen mit der Anfrage, ob auf dem Flst Nr. 1338 entlang der Beethovenstraße eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus möglich sei, zu.

Da Städte und Gemeinden mit dem § 13 b BauGB die Möglichkeit haben Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen einer Bebauung zuführen zu können, wurde vorab eine Anfrage über den Gemeinderat gestartet.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 08.11.2017 bei der Stadt Engen die Änderung des Bebauungsplanes „Reigenäcker“ beantragt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.11.2017 den Antrag beraten und die Bereitschaft signalisiert, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB einen Bauplatz an der Beethovenstraße zu entwickeln, wenn die Fläche nach dem üblichen Verfahren von der Stadt Engen erworben werden kann.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben einen mit der Stadt Engen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan hinsichtlich der Kubatur des Gebäudes auszuarbeiten und sich zur Planung und Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

3. Planungsinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Anschluss an das Grundstück befinden sich FFH-Mähwiesen, welche eine weitere Bebauung nicht ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe) von Gebäuden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Reigeräcker“ waren die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,4 vorgeschrieben. Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) waren nicht vorgegeben. Es wurde über die Zahl der Vollgeschosse, eingeschossig und talseits zweigeschossige Gebäude, definiert. Für den Bereich entlang der Beethovenstraße waren für Gebäude Satteldächer mit einer Neigung von 22° und für Garagen zusätzlich auch Flachdächer erlaubt. Diese Festsetzungen wurden mit dem Deckblatt zum Bebauungsplan „Reigeräcker“, Erweiterung des Bebauungsplanes um zwei Grundstücke entlang der Beethovenstraße, rechtsverbindlich 04.01.1987, beibehalten.

Mit der Erweiterung der Bebauung der Beethovenstraße durch ein Einfamilienhaus sollen die Vorgaben der ursprünglichen Bebauung weitgehend eingehalten werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Schon im ursprünglichen Bebauungsplan wurde großen Wert auf eine geringe Versiegelung und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gelegt.

Die GRZ bleibt bei 0,3 und die GFZ bei 0,4. Die Wandhöhe (WH) wird auf 5,50 m und die Firsthöhe (FH) wird auf 7,20 m festgelegt. Es soll ein Satteldach mit Neigung 20° entstehen. Die Wand- und Firsthöhen sind als Maximalhöhen jeweils festgelegt. Die unteren Bezugshöhen sind im Planteil mit 534,75 m.ü.NN. eingetragen.

Die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes, welche Anlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, sind einzuhalten.

3.3 Baugrenzen und Bauweisen:

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen definiert.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war die offene Bauweise vorgegeben. Dies wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher Anlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, sind einzuhalten.

3.4 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten:

Das Plangebiet ist über die schon vorhandene Beethovenstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Bei den Ein- und Ausfahrten ist sicherzustellen, dass die notwendige Rückstafläche vorhanden ist und somit jeglicher Rückstau vermieden und Begegnungsverkehr gewährleistet werden kann.

Ein- und Ausfahrten sind von jeglicher sichtbehinderten Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Die Einsehbarkeit in den öffentlichen Verkehrsraum muss gewährleistet sein.

3.5 Entwässerung:

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser muss nach Möglichkeit aufgrund der Bodenbeschaffenheit auf dem privaten Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

3.6 Altlasten:

Im Plangebiet befindet sich kein Altlastenverdacht.

3.7 Archäologische Bodenfunde:

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Umweltbelange

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Dabei ist, entsprechend § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Durch die Überbauung der Fläche kann es dennoch zu Beeinträchtigungen der Umwelt kommen. Diese sind, auch bei nicht erforderlicher Anwendung der Eingriffsregelung, so gering wie möglich zu halten.

Das Grundstück wurde bislang als Wiesenfläche intensiv genutzt. Der vorhandene Vegetationsbestand lässt nur eine geringe Artenvielfalt und Anzahl an vorkommenden Tierarten erwarten. Vorkommen seltener Tierarten oder maßgeblicher Populationen besonders oder streng geschützter Tierarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte. Aufgrund der Habitatstrukturen sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich (Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG).

Bei größeren zusammenhängenden Fensterflächen, die sich im Übergangsbereich zu großen Grünflächen befinden, ist zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen sind.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei guter landwirtschaftlicher Praxis Immissionen zu erwarten und in ortsüblichem Maße zu dulden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollten berücksichtigt werden:

- Außenbeleuchtungen sind in insektenfreundlicher Weise auszuführen (LEDLeuchten).
- Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist die Befestigung der Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen sollten vom Boden abgesetzt sein, damit die Durchlässigkeit des Gebiets für Kleinsäuger und Amphibien erhalten bleibt.
- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb 24 Monaten nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens umzusetzen (siehe § V2 des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Kommt er in Verzug kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

Engen, 21.04.2020

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

