

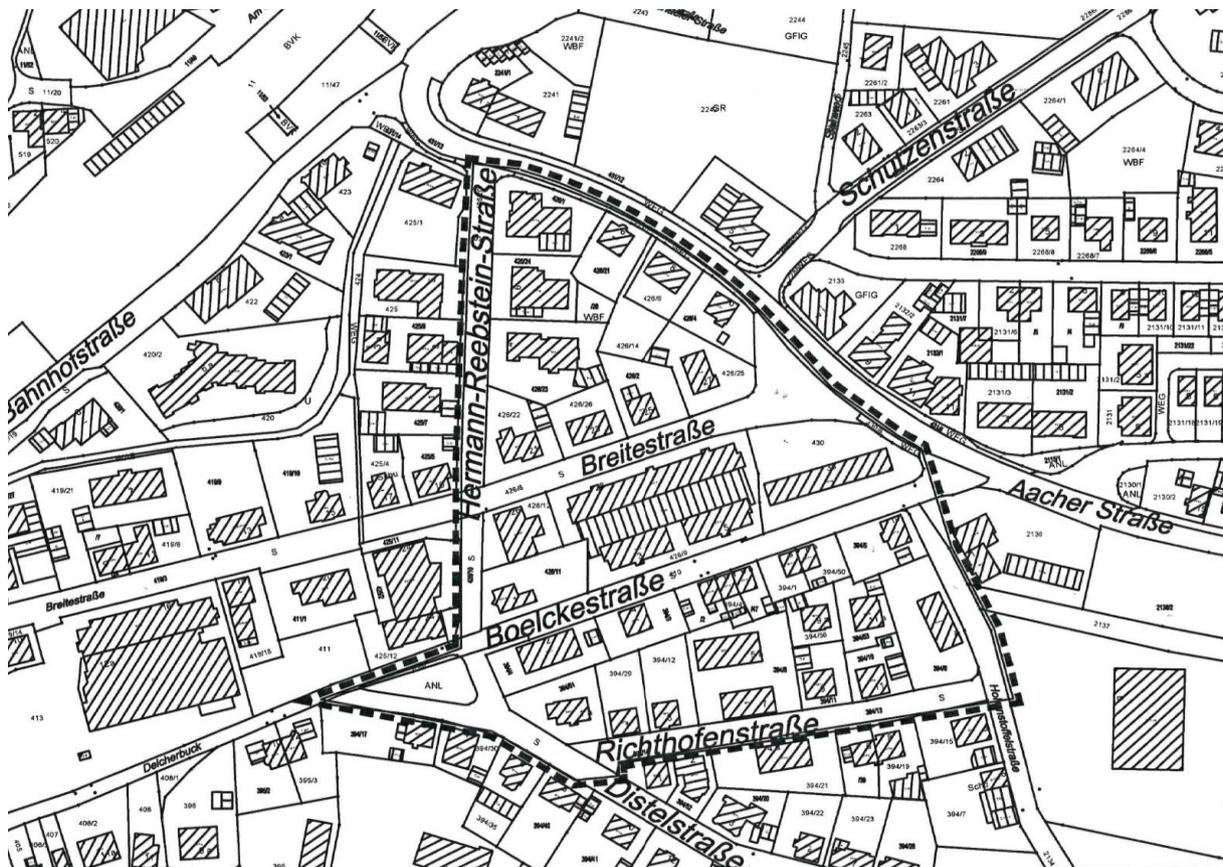


# STADT ENGEN IM HEGAU

## Aufhebung des Bebauungsplanes

### "Breiten, Beugen, Sauerhalden- Änderung"

## Engen



Aufstellungsbeschluss	22.10.2019
Vorstellung der Begründung und Beschluss der Offenlage	17.12.2019
Bekanntmachung der Aufstellung und Offenlage	22.01.2020
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	22.01.2020 – 02.03.2020
Behandlung der Anregungen	19.05.2020
Satzungsbeschluss	23.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	
Rechtsverbindlich	

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung

1. Planungsgegenstand
  - 1.1 Anlass der Planaufhebung
  - 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
  - 1.3 Planverfahren
  
2. Planvorgaben
  - 2.1 Flächennutzungsplan
  - 2.2 Regelungsinhalte des Bebauungsplanes
  
3. Folgen der Planaufhebung
  
4. Umweltauswirkungen der Planung

### Anlage:

Übersichtsplan Aufhebungsbereich  
Bebauungsplan „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ 23.06.2020

Maßstab 1 : 2.000

## **Begründung**

Der Gemeinderat der Stadt Engen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ Engen, rechtsverbindlich seit 18.05.1989, aufzuheben.

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass der Planaufhebung**

Der Bebauungsplan „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ Engen soll aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ Engen ist am 18.05.1989 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan umfasste den gesamten Bereich der Breitestraße und Boelckestraße, einen Teil der Richthofenstraße, der Hermann-Reebstein-Straße und der Aacher Straße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Breitestraße“, rechtsverbindlich 01.12.2010 wurde ein Teil entlang der Breitestraße überplant.

Im Bereich der Innenstadt finden sich mehrere Bereiche, für die Bebauungspläne bestehen, aber auch einzelne Flächen, die nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen sind. Die Bebauungspläne stammen aus unterschiedlichen Zeiten und entsprechen nicht der heutigen Vorstellung einer Nachverdichtung in der Innenstadt.

Der Gemeinderat hat mit dem Bebauungsplan „Breitestraße“ grundsätzlich die Möglichkeit zur Nachverdichtung in der Breitestraße geschaffen. Genau so wurden mit Genehmigungen in Bereichen ohne Bebauungsplan (z.B. Bahnhofstraße mit der Seniorenwohnanlage oder in der Breitestraße mit den Mehrfamilienhäusern und Märkten) größere Gebäude, die einer städtebaulichen Struktur entsprechen, errichtet.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ ist teilweise eine kleinteilige ältere Bebauung vorhanden, die in dieser Form auch über den Bebauungsplan geregelt wurde. Entsprechend bestehen nur kleiner Baufenster und es sind max. 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig. In den 90er Jahren wurde im Bereich der Breitestraße 28-32 der Bebauungsplan geändert, um eine größere Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich gewesen wäre. Nach der Genehmigung und Errichtung des Gebäudes wurde das Bauleitplanverfahren nicht zu Ende geführt, so dass dieses nicht dem rechtskräftigen ursprünglichen Bebauungsplan entspricht.

Im Bereich der Breite- und Boelckestraße befinden sich mehrere ältere Gebäude, auch wurden schon zwei Gebäude aus den 30er und 50er Jahren abgebrochen, so dass dort Baulücken entstanden sind. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch an dieser Stelle annähernd nur eine vergleichbare Bebauung wie zuvor möglich. Durch die größere Bebauung im Umfeld wäre jedoch eine Nachverdichtung in diesem Bereich genehmigungsfähig.

Im Sinne einer Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage würde alles dafür sprechen, hier eine größere Bebauung zuzulassen. Bedingt durch das Planungsrecht würde eine Änderung des Bebauungsplanes im Bestand sehr umfangreich und aufwändig.

## **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Engen und schließt an den Bereich der Innenstadt an. Es wird im Norden durch die Aacher Straße, im Osten durch die Hohenstoffelstraße, im Süden durch die bestehende Bebauung entlang der Richthofenstraße und Distelstraße und im Westen durch die bestehende Bebauung entlang der Hermann-Reebstein-Straße begrenzt.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ vom 17.12.2019 festgesetzt und ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 33.750 m<sup>2</sup>.

## **1.3 Planverfahren**

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

Werden Grundzüge der Planung durch die Aufhebung eines Bebauungsplanes nicht berührt oder der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann gem. § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Der Begriff „Grundzüge der Planung“ stellt darauf ab, dass der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild, erhalten bleibt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt, da sich keine Auswirkungen auf bebaute oder unbebaute Grundstücke ergeben, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Baurecht haben. Nach dem Wegfall des Bebauungsplans sind künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Weitere Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind nach § 13 Abs. 1 Nr.1 BauGB, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nur anzuwenden, wenn keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ beeinträchtigt werden.

Alle in § 13 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, sodass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgehoben werden kann. Von den Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann folglich Gebrauch gemacht werden.

## **2. Planvorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen (VVG Engen), rechtsverbindlich seit 19.07.2006 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

## 2.2 Regelungsinhalte des Bebauungsplans

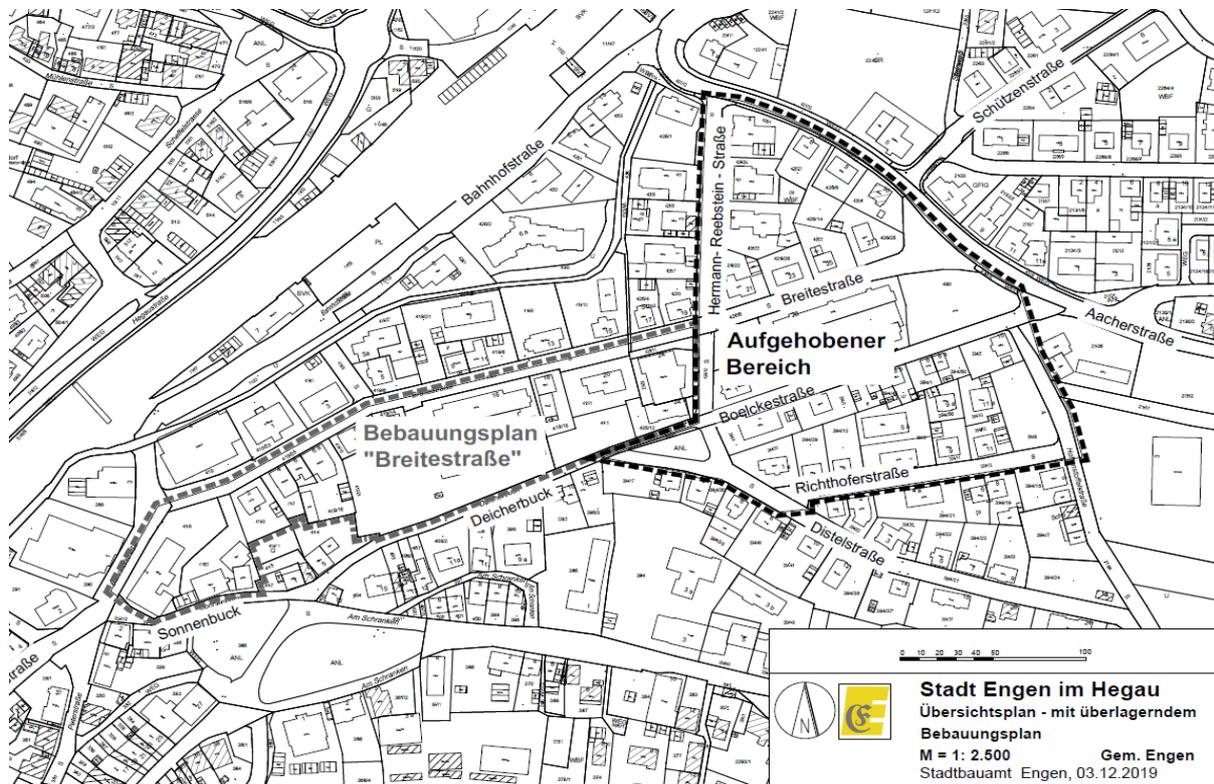
Der Bebauungsplan „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ ist am 18.05.1989 Rechtskräftig geworden. Er setzte im Norden des Plangebiets von der Aacher Straße über den Bereich der Breitestraße bis hin zur Boelckestraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Süden des Plangebiets entlang der Richthofenstraße und ein Teil der Boelckestraße setzt er ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Für den gesamten Geltungsbereich werden zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie Satteldach mit einer Dachneigung von 40-48° vorgeschrieben.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ Engen, rechtsverbindlich 18.05.1989

Der westliche Bereich entlang der Breitestraße des Bebauungsplanes „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ wurde durch den Bebauungsplan „Breitestraße“, rechtsverbindlich seit 01.12.2010, aufgehoben.

### 3. Folgen der Planaufhebung



Übersichtsplan des Geltungsbereichs mit überlagerndem Bebauungsplan (eigene Darstellung)

Die Folgen der Planaufhebung des Bebauungsplanes „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ Engen sind differenziert zu betrachten. Der Bereich, welcher bereits durch den Bebauungsplan „Breitestraße“ überplant ist und seither das Planungsrecht des Bebauungsplanes „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ ersetzt, hat auch nach der Aufhebung weiterhin Bestand.

Der verbleibende Teilbereich wird nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Eine Bebauung ist hier auch weiterhin zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig müssen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

#### Erschließung:

Es ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen.

#### Ver- und Entsorgung:

Es ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen in der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der Löschwasserversorgung.

#### Altlasten:

Das Verzeichnis der Altlasten enthält zu der Fläche im Aufhebungsbereich folgende Eintragungen:

- Objekt Nr. 01427, Breitestr. 25, Flst Nr. 426/2, Altstandort B - Tankstelle

#### Überschwemmungsgebiet:

Der Aufhebungsbereich liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungs- oder Überflutungsgebietes.

#### Immissionen:

In der Gemeinderatssitzung am 19.11.2019 wurde über den Entwurf des Lärmaktionsplans entschieden. Für eine Bebauung entlang der Aacher Straße als qualifizierte Bundesstraße wird eine Lärmgutachten erforderlich sein. Auch in Richtung Bahnhofstraße könnte eine Untersuchung und Beurteilung des Schienenverkehrs notwendig werden. Im Genehmigungsverfahren muss eine Beurteilung von Störfaktoren aus dem Umfeld konkret mit der Baugenehmigung abgearbeitet werden.

#### Denkmalpflege:

Baudenkmale sind im Aufhebungsbereich nicht in die Denkmalliste eingetragen. Bodendenkmalpflegerische Belange werden ebenfalls nicht berührt. Auf folgendes wird hingewiesen:

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. Umweltauswirkungen der Planung**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Breiten, Beugen, Sauerhalden-Änderung“ Engen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet ist komplett bebaut. Durch die Aufhebung dieses Planes entstehen planrechtlich keine neuen Bauplätze. Geringfügige Nachverdichtungen im Bestand sind möglich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden können.

Sofern künftige Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass ein Gehölzrodung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen 01.03. – 30.09. eines Jahres, erfolgt.

Engen, 23.06.2020

Bürgermeister:

.....  
Johannes Moser