



STADT ENGEN IM HEGAU

Änderung des Bebauungsplanes

"Maierhalde 1. und 2. Erweiterung"

Engen



Aufstellungsbeschluss	23.03.2021
Vorstellung der Begründung und Beschluss der Offenlage	23.03.2021
Bekanntmachung der Aufstellung und Offenlage	31.03.2021
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	08.04.2021 – 10.05.2021
Behandlung der Anregungen	22.06.2021
Satzungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Rechtsverbindlich	

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung zu den Dachformen
2. Planrechtliche Grundlagen
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich
4. Ziel der Änderungsplanung
5. Art und Umfang der Änderung
6. Umweltauswirkungen der Änderungsplanung
7. Hinweise auf Bodenfunde

Anlage:

Übersichtsplan Änderung des Bebauungsplanes
„Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ 22.06.2021

Maßstab 1 : 2.500

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes zu den Dachformen

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 umfasst einen großen Bereich des Baugebietes Maierhalde. Zum Zeitpunkt als der Bebauungsplan erlassen wurde, befanden sich im unteren Bereich in der Ludwig-Finckh-Straße, in der Maierhalde und der Hermann-Hesse-Straße genauso wie in der Straße Zum Franzosenwäldle bereits eine große Zahl an Einfamilienhäusern. Bei der Überplanung des Gebietes durch den Bebauungsplan „Maierhalde 1.und 2.Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 04.01.1965, wurden diese nur als Bestand dargestellt und keine planrechtlichen Festsetzungen für diese Grundstücke getroffen.

Dies hat zur Folge, dass für diese Grundstücke die planrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Dachform nicht greifen, sondern eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Vor diesem Hintergrund wurde bereits in einem Fall ein Bauantrag für den Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Flachdach genehmigt.

Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner im Baugebiet werden momentan einige der Häuser verkauft. Im Fall eines Besitzerwechsels bedeutet dies, dass in vielen Fällen ein Umbau oder Neubau in Frage kommt. Bei ca. 30 % der Grundstücke im Plangebiet, für welche der Bebauungsplan keine planrechtlichen Festsetzungen aufweist würde dies bedeuten, dass bei diesen Grundstücken alle Dachformen möglich und genehmigungsfähig wären. Für die Grundstücke mit einer Festsetzung im Bebauungsplan, also ca. 70 % der Grundstücke, ist nur eine Bebauung mit einem fachgeneigten Satteldach möglich. Somit bestehen im Baugebiet zweierlei Rechtsgrundlagen, die diametral gegensätzlich sind. Über eine Befreiung von der Dachform wurde diskutiert, kann aber aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht erteilt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes zu den Dachformen soll für das Plangebiet Rechtsklarheit geschaffen werden.

2. Planrechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen ist seit 04.01.1965 rechtsverbindlich.

Der Technische- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 das Einvernehmen signalisiert, den Bebauungsplan „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen nur zu den Dachformen zu ändern.

Die Änderung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

Werden Grundzüge der Planung durch die Änderung des 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 Änderung lediglich zu den Dachformen nicht berührt, da sich keine Auswirkungen auf bebaute oder unbebaute Grundstücke ergeben, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Baurecht haben.

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 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 geändert werden kann. Von der Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann folglich Gebrauch gemacht werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen wird der Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965 nicht verändert (siehe Übersichtsplan als Anlage zur Begründung vom 23.03.2021). Die Änderung betrifft nur die Dachformen, jegliche Festsetzungen aus der Ursprungsplanung gelten unverändert weiter.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Engen und ist seit vielen Jahren komplett bebaut.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan zur Begründung vom 22.03.2021 dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 12 ha.

4. Ziele der Änderungsplanung

Im Bereich des Albert-Schweitzer-Weg soll ein bestehendes Einfamilienhaus abgebrochen und an der selben Stelle ein zeitgemäßer Neubau errichtet werden. Im Zuge einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, inwieweit abweichend vom Bebauungsplan der Neubau in moderner Architektur mit Flachdach errichtet werden kann.

Angrenzend an den Bereich des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ wurde erst aktuell im Jahr 2020 der Bebauungsplan „Hugenberg Nord“ aufgestellt, welcher unter anderem auch die Dachform Flachdach als moderne Bauweise zulässt. Der rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ hat Grundstücke mit und ohne Festsetzung zu den Dachformen.

Bei den Grundstücken ohne Festsetzungen erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB und somit sind alle Dachformen zulässig.

Um dort eine einheitliche Vorgehensweise zu schaffen und den aktuellen baulichen Entwicklungen gerecht zu werden, wird mit der Änderung des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ die Festsetzungen zu den Dachformen aufgehoben.

5. Art und Umfang der Änderung

Für den gesamten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen werden die Festsetzungen der Dachformen aufgehoben.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ rechtsverbindlich 04.01.1965 bleiben von der Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

6. Umweltauswirkung der Änderungsplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet ist komplett bebaut. Durch die Aufhebung der Dachformen ergeben sich keine erhebliche Auswirkung auf die Belange des Umweltschutzes. Schutzgüter nach BNatSchG sind nicht betroffen.

Hinweis:

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem von mehr als 500 Kubikmeter Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Geringfügige Nachverdichtungen im Bestand sind allerdings möglich. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollten berücksichtigt werden:

- Gehölzfällung dürfen nur in der Zeit 01.Oktober bis 28./29.Februar durchgeführt werden.
- Großflächige Fensterflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten
- Verwendung offenporiger Beläge
- Dachbegrünung: Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdächern sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen
- Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Grundstücken: Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

7. Hinweise auf Bodenfunde

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder Handy 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle 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 gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Engen, 22.06.2021

Bürgermeister:

.....
Johannes Moser