



STADT ENGEN IM HEGAU

Änderung des Bebauungsplanes "Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung" Engen



Aufstellungsbeschluss	24.03.2026
Vorstellung der Begründung und Beschluss der Offenlage	18.06.2026
Bekanntmachung der Aufstellung und Offenlage	
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Rechtsverbindlich	

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung
2. Planrechtliche Grundlagen
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich
4. Ziel der Änderungsplanung
5. Art und Umfang der Änderung
6. Umweltauswirkungen der Änderungsplanung

Anlage:

Bebauungsplanentwurf „Änderung des Bebauungsplanes
Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“

Maßstab 1 : 1.000

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wurde mit dem Bebauungsplan „Emmet-Scheurenbohl“, rechtsverbindlich 20.09.1971, erstmals überplant und als Grundlage für die Entwicklung des Baugebietes Festsetzungen getroffen. Der größte Teil ist seit den 70-er Jahren mit Einfamilienhäusern bebaut. Oberhalb der Straße „Im Scheurenbohl“ sind in Folge des Bebauungsplanes Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstanden. Die 3.Änderung des Bebauungsplanes, rechtsverbindlich seit 05.07.2006, hat den Grundstein für die heutige Entwicklung im Baugebiet gelegt.

Bereits im Jahr 2016 wurde dann eine Teilfläche des Bebauungsplanes herausgenommen und mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes Emmet-Scheurenbohl, rechtsverbindlich seit 23.03.2016, überplant. Für diesen Bereich wurde, aufgrund der Topografie, auf die Festsetzung der Wandhöhe zusätzlich zur Regelung der Vollgeschosse verzichtet. Die Regelung zu den Dachformen wurde beibehalten.

Die Bestandsgebäude wechseln, aufgrund der Altersstruktur im Baugebiet, in den nächsten Jahren vermutlich vermehrt ihre Besitzer. Aktuell liegt der Stadt Engen eine Bauvoranfrage für den Umbau eines Einfamilienhauses vor. Um die Struktur des Baugebietes beizubehalten, aber gleichzeitig eine zeitgemäße Bebauung ermöglichen zu können, muss eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

2. Planrechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“ Engen ist seit 05.07.2006 rechtsverbindlich. Er umfasst das Baugebiet Emmet-Scheurenbohl, einen Teil der Bebauung entlang der Schützenstraße, einen Teil der Bebauung Ostlandstraße und einen Teil der Bebauung Friedrich-Mezger-Straße.

Der Technische- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.03.2026 das Einvernehmen signalisiert, den Bebauungsplan „Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“ zu ändern. Die Änderung betrifft nur die Dachformen, Dachneigung und Dachgauben, die Konkretisierung der Sichtbarkeit der Vollgeschosse und neu wird die Regelung zu den Stellplätzen aufgenommen. Der Bebauungsplan „Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“ Engen, rechtsverbindlich 05.07.2006 hat weiterhin, bis auf die aufgeführten Änderungspunkte, Gültigkeit.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarkeitmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² ist und keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Beide Vorgaben werden mit der Änderung des Bebauungsplanes eingehalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“ Engen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2006, mit Ausnahme des Bereichs Nr. 11 – 4.Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2016, nicht verändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“ Engen betrifft nur die Dachformen, Dachneigung, Dachgauben, die Konkretisierung der Sichtbarkeit der Vollgeschosse und neu die Stellplatzregelung. Jegliche Festsetzungen aus der Ursprungsplanung „Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“ Engen gelten unverändert weiter.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil von Engen und ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut. Es wird durch den rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 in seiner Fläche abgedeckt und weist eine Wohn- und Mischbaufläche aus. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Baurechtsplan 18.06.2026 dargestellt. Er umfasst eine Fläche von 10,94 ha.

4. Ziele der Änderungsplanung

Das Baugebiet Emmet-Scheurenbohl besteht aus einer homogenen Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern aus den 70-er Jahren, die ein flachgeneigtes Satteldach aufweisen. Der aktuelle Bebauungsplan lässt, für den Bereich der Bauvoranfrage, nur Satteldach mit einer Dachneigung von 20-30° zu. Nach der heutigen modernen Architektur werden überwiegend Flachdächer bei Neubauten/Umbauten im Bestand realisiert. Dies ist mit der Regelung im aktuellen Bebauungsplan nicht möglich.

Um den Charakter des Baugebietes, gerade im Bereich der Ringstraße „Im Scheurenbohl“, mit der Bebauung von Einfamilienhäusern beibehalten zu können, soll die Zahl der Vollgeschosse, in den Bereichen mit der Nummer 2,5,6,8 angepasst werden. Zum Schutz der unterliegenden Nachbargebäude werden diese Bereiche im Baurechtsplan neu mit einer Perlschnur gekennzeichnet und erhalten den jeweils den Buchstaben a. In diesen neu gekennzeichneten Bereichen werden die Vollgeschosse mit I festgelegt. Somit können talseits nicht mehr als zwei Geschosse sowie ein Dach bzw. Attikageschoss optisch in Erscheinung treten.

Eine Regelung zur Anzahl der Wohneinheiten soll nicht aufgenommen werden, aber im Gegenzug die Regelung der Stellplätze pro Wohneinheit. Mit der Aufnahme der Stellplatzregelung pro Grundstück soll ein Zuparken des Verkehrsraums verhindert werden.

5. Art und Umfang der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“ Engen betrifft:

Dachformen und -neigung:

- Satteldach 20°- 30°
- Pultdach 15°- 20°
- Flachdach < 7°
- Untergeordnete Bauteile – bis zu 20 % der Dachfläche können von der gewählten Dachform des Hauptdaches abweichen

Dachgauben:

- Dachgauben sind bis zu einer Gesamtgröße von 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig

Stellplatzregelung:

- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

Anzahl und Definition der Vollgeschosse:

- Baurechtsplan Bereich Nr. 2a, 5a, 6a, 8a Festlegung Vollgeschosse I
- Baurechtsplan Bereich Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 Festlegung Vollgeschosse II
- Bei Umbauten im Bestand oder Neubauten gilt, es dürfen immer nur II Vollgeschosse in Erscheinung treten.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“ rechtsverbindlich 05.07.2006 bleiben von der Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

6. Umweltauswirkung der Änderungsplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Emmet-Scheurenbohl – 3.Änderung“ Engen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Durch die genannten Änderungen im Bereich der Dachformen und -neigungen, Konkretisierung der Dachgauben und Geschossigkeit und Aufnahme der Stellplatzregelung ergeben sich keine erhebliche Auswirkung auf die Belange des Umweltschutzes. Schutzgüter nach BNatSchG sind nicht betroffen.

Engen, 18.06.2026

Bürgermeister:

.....
Frank Harsch