

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Tennenloch“, 2. Änderung

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans
5. Umweltverträglichkeit
6. Änderung des Bebauungsplans
 - 6.1 Maß der Nutzung
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche
7. Örtliche Bauvorschriften

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Engstingen gehört zum Landkreis Reutlingen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 5.245 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2023).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südosten des Engstinger Teilortes Kleinengstingen.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tennenloch“, 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

In der Gemeinde Engstingen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Um den Bedarf decken zu können und zugleich einer Zersiedelung entgegenzuwirken, ist eine angemessen verdichtete Bebauung innerörtlicher Baulücken erforderlich.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es liegt eine konkrete Anfrage einschließlich Planung für ein Mehrfamilienhaus vor.

Um den heutigen Ansprüchen gerecht werden zu können und eine Nachverdichtung auf der Baulücke zu ermöglichen, ist eine Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Konkret werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl erhöht, sowie die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Zudem entfällt die Festsetzung, dass bei zwei Vollgeschossen das zweite Vollgeschoss in das Dachgeschoss eingebaut sein muss.

Das Plangebiet liegt im Süden des bestehenden Bebauungsplans „Tennenloch“, rechtskräftig seit 21.12.1971.

Die Erschließung ist über die Straße „Im Tennenloch“ im Südosten gesichert.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Dorfgebiet fest.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Tennenloch“, 2. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung im Innenbereich, indem das zulässige Maß der Nutzung insofern angepasst wird, dass eine aus heutiger Sicht angemessene Bebauung einer Baulücke ermöglicht wird. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 587 m² festgesetzt. Demnach liegt die Grundfläche des Bebauungsplans unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Obergrenze von 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

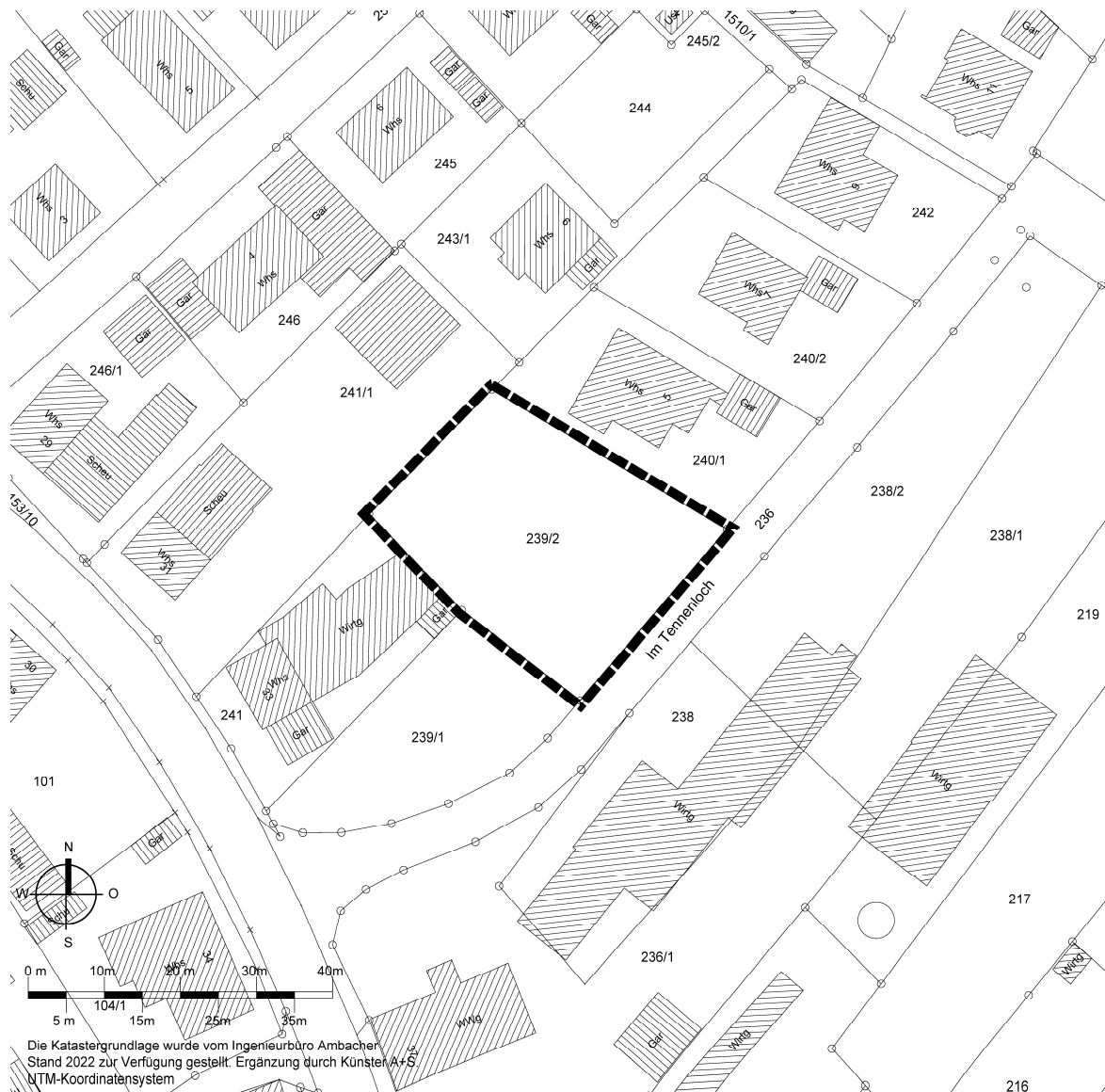
Der Aufstellungsbeschluss und Entwurfsbeschluss werden gemeinsam gefasst.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird im Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Kleinengstingen im südöstlichen Bereich des Siedlungsgebiets und wird im Südosten durch die Straße „Im Tennenloch“ begrenzt. In alle anderen Richtungen ist es von Wohnbebauung umgeben. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 239/2.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,10 ha
Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



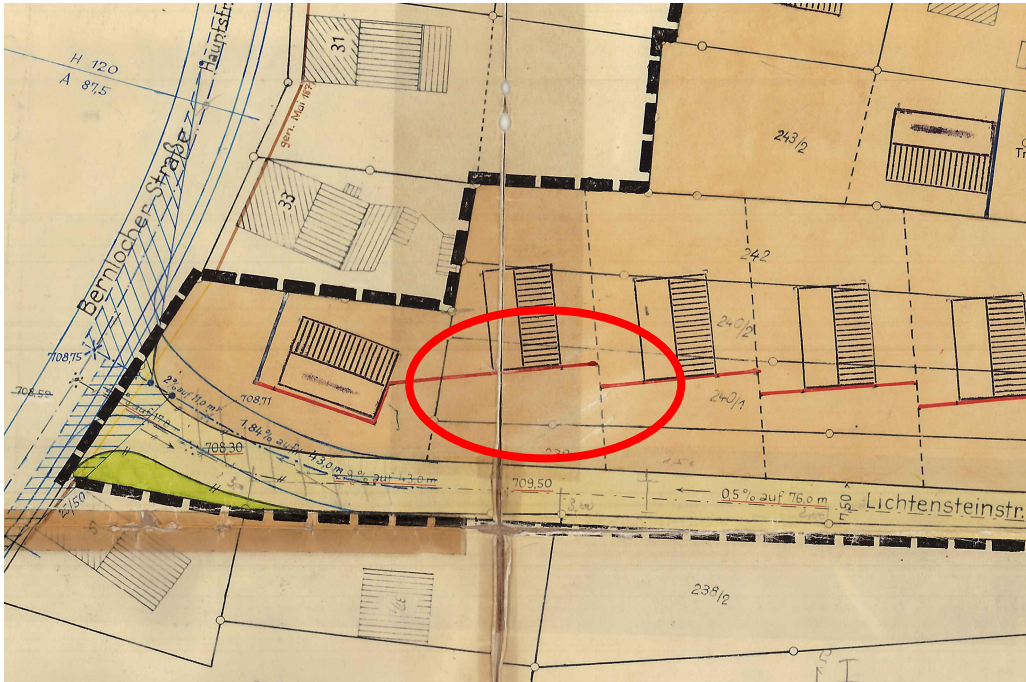
5. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

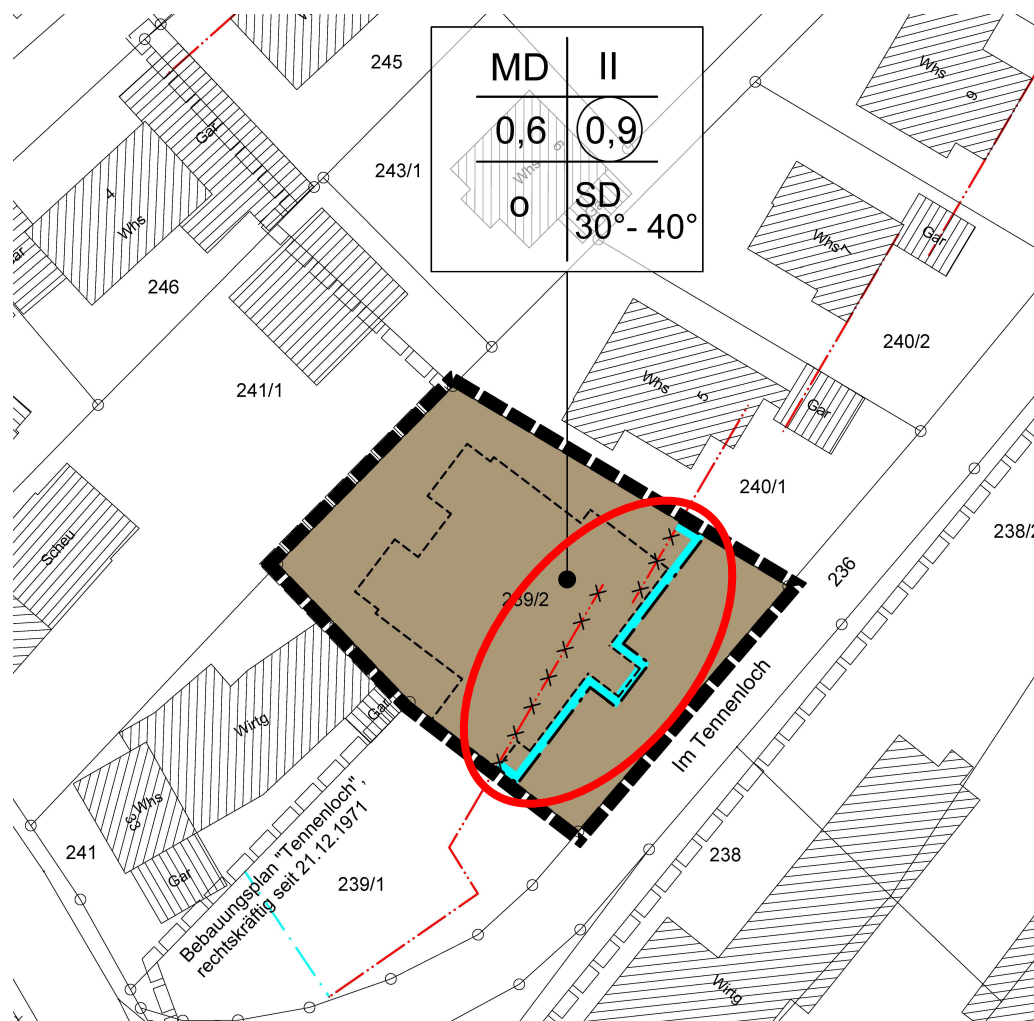
Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6. Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Tennenloch“, rechtskräftig seit 21.12.1971, bezieht sich auf das Flst. Nr. 239/2.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Tennenloch“, rechtskräftig seit 21.12.1971



Auszug aus dem Bebauungsplan „Tennenloch“, 2. Änderung vom 15.11.2023

6.1 Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,4 auf 0,6, und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 0,9 erhöht. Dadurch wird eine aus heutiger Sicht angemessene bauliche Nachverdichtung der vorhandenen Baulücke ermöglicht und zugleich gesichert, dass das bereits im Planungsstadium befindliche, der Schaffung von Wohnraum und der Nachverdichtung dienende Mehrfamilienhaus verwirklicht werden kann.

Die Festsetzung, dass bei zwei Vollgeschossen das zweite Vollgeschoss in das Dachgeschoss eingebaut sein muss, entfällt.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Bestimmung einer weiter östlich der bestehenden Baulinie befindlichen Baugrenze geringfügig erweitert. Durch die weiter gefassten Baugrenzen wird den heutigen Nutzungsansprüchen Rechnung getragen. Zudem werden die nicht an den heutigen, tatsächlichen Grundstücksgrenzen orientierten Baulinien durch eine am aktuellen Kataster ausgerichtete Baugrenze ersetzt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Tennenloch“ vom 22.12.1967, rechtskräftig seit 21.12.1971, sowie der Änderung des Bebauungsplans „Tennenloch“ vom 27.01.2010, rechtskräftig seit 05.02.2010.

7. Örtliche Bauvorschriften

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten die Planzeichnung vom 22.12.1967 und der schriftliche Teil (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) vom 22.12.1967, rechtskräftig seit 21.12.1971.

Reutlingen, den 15.11.2023

Engstingen, den 15.11.2023

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Mario Storz
Bürgermeister