

Begründung

2. Änderung der Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinbühl – Neuaufstellung 1996“

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Flächennutzungsplan
5. Geltungsbereich des Bebauungsplans
6. Umweltverträglichkeit
7. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften
8. Bebauungsplan

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Engstingen gehört zum Landkreis Reutlingen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 5.220 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 1/2024).

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

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Engstingen beabsichtigt die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Steinbühl – Neuaufstellung 1996“ (rechtskräftig seit 20.02.1998) für das Grundstück der Grundschule Kleinengstingen, Sternbergstraße 20, Flurstück Nr. 300.

Gemeinde Engstingen plant zur Umsetzung des Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung an Grundschulen den Ausbau und die Erweiterung der Grundschule Kleinengstingen. Das bestehende Schulgebäude soll hierfür um ein weiteres Geschoss aufgestockt und um einen Mensaneubau im Innenhof des Gebäudekomplexes erweitert werden.

Der Mensaneubau bzw. das aufgesetzte Geschoss werden ein Flachdach erhalten. Dadurch wird eine Wandhöhe von ca. 10,30 m entstehen, gemessen vom tiefsten talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit der Geländeoberfläche. Auf den Dachflächen der Gebäudeteile, die durch den Neubau bzw. die Aufstockung neu hinzukommen, sind zudem Solarmodule vorgesehen. Mit dem Ausbau des Schulgebäudes wird auch der Schulhof im Süden des Gebäudes erweitert.

Flachdächer sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinbühl – Neuaufstellung 1996“ nicht zulässig. Zudem ist die maximale Trauf- bzw. Wandhöhe auf 6,50m bei geneigten Dächern mit 20° bis 40° Dachneigung bzw. auf 7,00m bei Pultdächern begrenzt. Um die bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen, wird für das Grundstück der Grundschule Kleinengstingen, Flurstück Nr. 300, die Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen um das Flachdach mit einer Wandhöhe von maximal 10,30 m ergänzt. Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Schulgebäude sind mit der Umgebungsbebauung städtebaulich zu vereinbaren. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

3. Verfahren

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Änderung der bestehenden Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Steinbühl – Neuaufstellung 1996“ (rechtskräftig seit 20.02.1998) mit seiner Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinbühl – Neuaufstellung 1996“ (rechtskräftig seit 21.08.2009). Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt, da es sich hierbei im Wesentlichen um eine Erweiterung der zulässigen Dachformen für ein Grundstück handelt.

Das Verfahren zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO nach dem Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 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.

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

4. Flächennutzungsplan

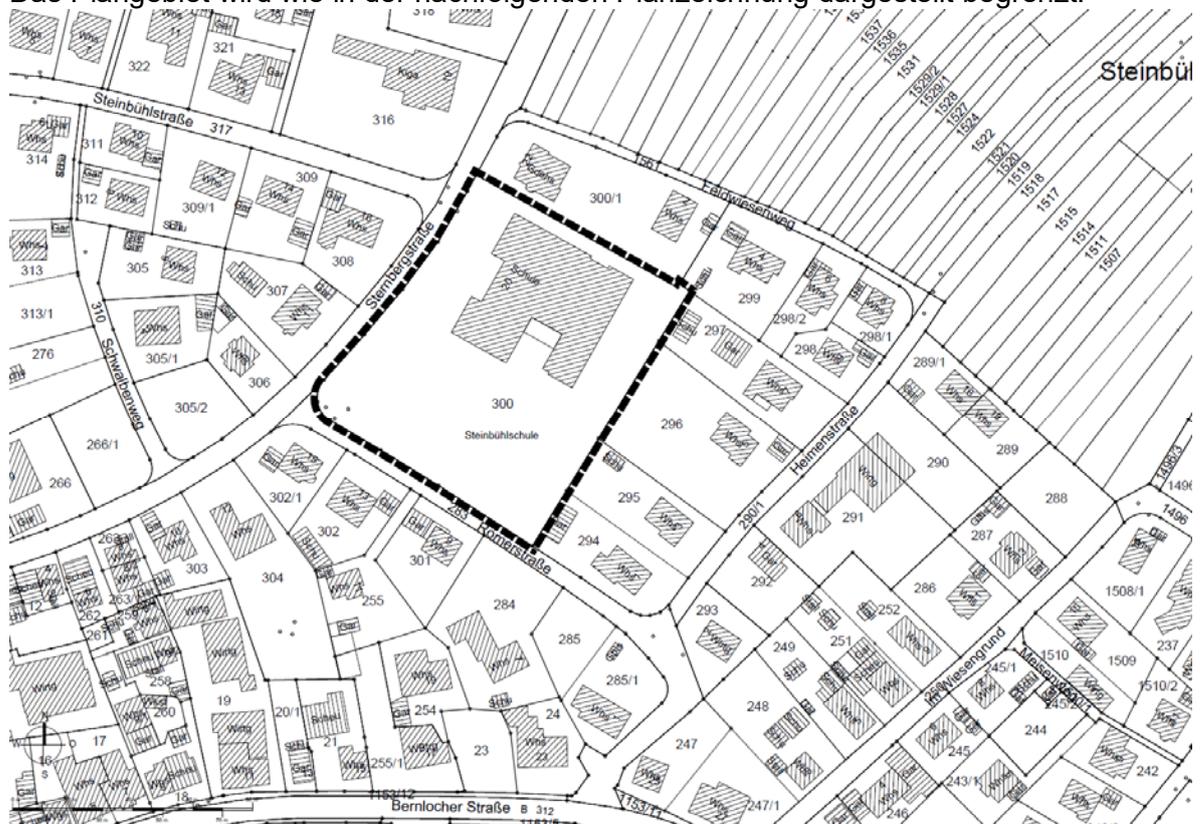
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein ist die Fläche des Plangebiets als Gemeinbedarfsläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Kleinengstingen im südöstlichen Bereich des Siedlungsgebiets. Im Westen wird es durch die Sternbergstraße und im Süden von der Römerstraße begrenzt. Im Norden befindet sich das Evangelische Gemeindehaus und das Evangelische Pfarramt. Im Osten schließen Wohnbaugrundstücke an.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 300. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,81 ha

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Steinbühl – Neuaufstellung 1996“

6. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinbühl – Neuaufstellung 1996“ ist nicht mit veränderten baurechtlichen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt und die Belange des Artenschutzes zu rechnen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einzuhalten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. **Änderung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Steinbühl – Neuaufstellung 1996“ bezieht sich auf das Flst. Nr. 300 der Grundschule Kleinengstingen, Sternbergstraße 20.

Die Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird um die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt. Die maximale Wandhöhe für Flachdachgebäude wird auf 10,30 m begrenzt. Damit kann zweigeschossiges Gebäude, unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie, errichtet werden. Dies ist für das Schulgebäude zweckmäßig. Die Wandhöhe beim Flachdach ist zu messen vom tiefsten talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem bestehenden Gelände bis zur Oberkante der Attika.

Darüber hinaus werden die Vorgaben für Photovoltaik- und Solaranlagen auf dem Dach aktualisiert. Diese sind, bei geneigten Dächern, in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern dürfen diese aufgeständert die tatsächliche Gebäudehöhe (Attika) bis maximal 1,50 m überschreiten.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinbühl – Neuaufstellung 1996“ in der Fassung vom 25.06.1996 (rechtskräftig seit 20.02.1998) unberührt.

8. **Bebauungsplan**

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten die Planzeichnung vom 25.06.1996 und der Textteil in der Fassung vom 25.06.1996 (rechtskräftig seit 20.02.1998).

Reutlingen, den 09.10.2024

Engstingen, den 09.10.2024

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

Mario Storz
Bürgermeister