

Stadt Tengen

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

„Espel, 3.Änderung“

(teilweise Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Espel, 2. Ergänzung)

Entwurf

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Bebauungsplan „Espel- 2.Ergänzung“ wurde aufgestellt um den großen Freizeitbereich im Nordwesten der Stadt Tengen zu erweitern und planungsrechtlich zu ordnen. Es wurde im Bereich „Ergänzung Fläche B“ ein Sondergebiet „Tennishalle“ und „Reiten“ festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan lässt keine Wohnungen, auch nicht untergeordnet, im „Sondergebiet Reiten“ zu. Die Reithalle des Fahr- und Reitvereins wurde zwischenzeitlich in einen privaten Reiterhof umgewandelt. Für die Bewirtschaftung des Reiterhofs und Pflege der untergestellten Reitpferde ist die Anwesenheit des Betriebsinhabers oder von Pferdepflegern auf Dauer unerlässlich.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und Aufstockung eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Geräteschuppen an einer Reithalle) mit einer Wohnung für dem Betrieb zugeordnete Personen geschaffen werden.

Es wurden ausschließlich Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert, die der Genehmigung des beantragten Bauvorhabens entgegenstehen. Alle anderen bestehenden Festsetzungen sind von der Änderung nicht berührt.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt Tengen im Freizeitbereich Espel – Sonnenhalde mit Sport und Freizeiteinrichtungen und dem über die Region hinaus bekannten „Familien Camping Hegau“. Daneben gibt es Sportflächen und Einrichtungen für den Reitsport.

Die Grundstücke liegen am Espelweg, an dem es zudem mehrere landwirtschaftliche Betriebe gibt. An der südöstlichen Grenze verläuft der Mühlebach.

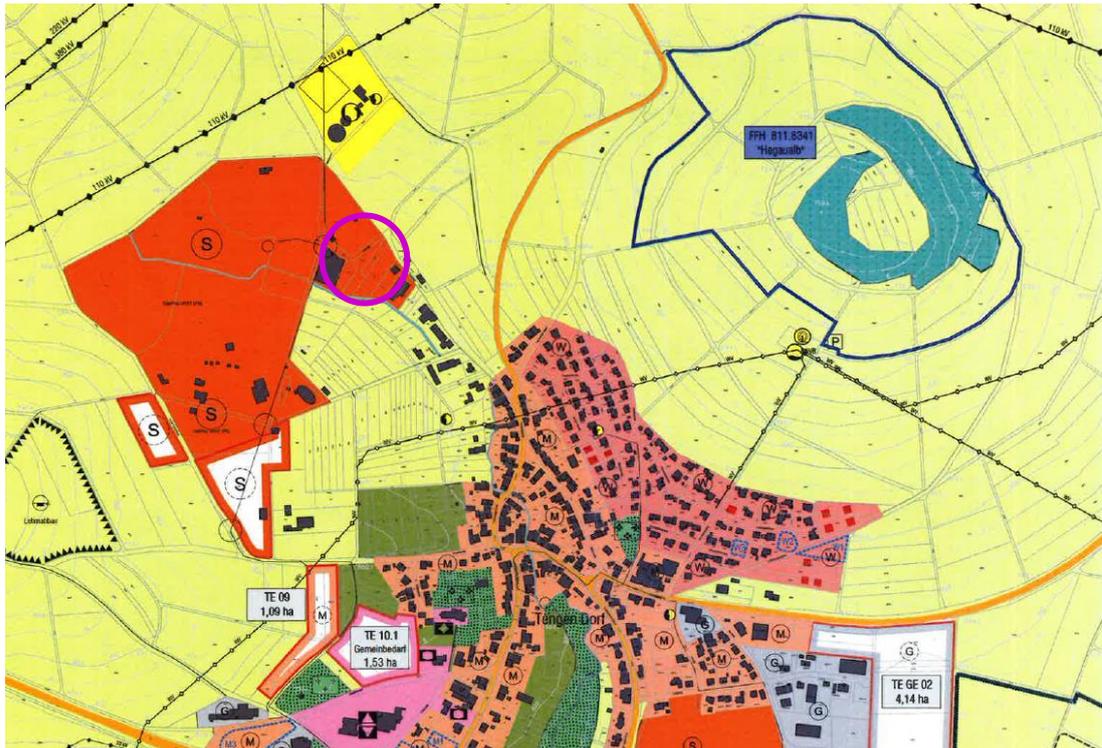


Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 507, 508 und 509 mit insgesamt einer Fläche von ca. 3487 qm. Im Bebauungsplan Espel, 2. Ergänzung“ ist im Bebauungsplan ein gemeinsames Baufenster über die drei Grundstücke festgesetzt.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, dessen Fortschreibungsverfahren abgeschlossen ist und lediglich die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde aussteht, ist das Planungsgebiet als Sondergebiet „Camping, Sport und Spiel“ dargestellt.



Flächennutzungsplan 2018, Fassung Feststellungsbeschluss

4. Geplante Bebauung

Im Planbereich gibt es verschiedene Gebäude und Einrichtungen für den Reitsport. An der Südseite der bestehenden Reithalle mit Pferdeboxen ist ein Geräteschuppen angebaut. Dieser soll um ein Geschoss aufgestockt werden, das Dach angeglichen und so Raum für eine Wohnung geschaffen werden.

Für das geplante Bauvorhaben liegt ein Bauantrag von 2017 / 2018 vor. Von der Genehmigungsbehörde wurde jedoch 2007 ein ähnlicher Antrag abschlägig beschieden. Die Stadt Tengen beabsichtigt deshalb, das Vorhaben durch eine Bebauungsplanänderung zu ermöglichen. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich am vorliegenden Bauantrag. Es wurde geringe Toleranzen eingeräumt, um das Bauvorhaben an zeitgemäße Anforderungen des Bauens anpassen zu können.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist wie bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiten festgesetzt. Die Festsetzung wird durch die Zulässigkeit einer Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen, die in Verbindung mit der Reithalle steht und dieser untergeordnet ist, ergänzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche von 1.400 m² für die Reithalle (aus bestehendem Bebauungsplan „Espel, 2. Ergänzung“), die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe bestimmt. Die bisher überbaute Fläche durch Gebäude liegt bei 897 m² und somit deutlich unter der festgesetzten Fläche.

Die bisherige Wandhöhe ließ die Aufstockung des Schuppens auf zwei Geschosse nicht zu und wurde deshalb erhöht. Die Firsthöhe liegt mit 9,00m über der des beantragten Bauvorhabens und musste nicht geändert werden.

Die bestehende Baugrenze wurde weitgehend übernommen, jedoch an der südlichen Grenze an die bestehende Gebäudekante (parallel) angepasst.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vor Beginn der Baumaßnahmen soll eine Kontrolle der Gebäude bezüglich geschützter Arten durchgeführt werden. Es gibt zwar keine Anzeichen, die auf ein Vorhandensein hindeuten, durch die Kontrolle sollte trotzdem sichergestellt werden, dass sich keine Tiere im Gebäude oder an der Fassade des Schuppens befinden.

Im Bauantrag war die dezentrale Versickerung von unverschmutzten Dachwasser bereits vorgesehen. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Espel, 2. Ergänzung“ war als Minimierungsmaßnahme die Beschaffenheit der Materialien der Dachrinnen für die Tennishalle als schadstofffrei festgesetzt. Die Festsetzung wird mit Aufnahme der Festsetzung des Verzichts auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall in das Änderungsgebiet übertragen.

Die Festsetzungen werden mit Hinweisen ergänzt.

6. Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften sind lediglich die Spanne der Dachneigung auf das beantragte Bauvorhaben mit einer Dachneigung von 15,6° angepasst. Das flach geneigte Dach der Reithalle hat diese Dachneigung. Der geplante Anbau soll mit derselben Dachneigung ausgeführt werden. Die Dachneigung der örtlichen Bauvorschriften „Espel, 2. Ergänzung“ lag zwischen 25° bis 32°.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Espelweg über die Leipferdinger Straße. Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

8. Verfahren

Mit den vorliegenden Unterlagen wird der Aufstellungsbeschluss gefasst und es soll die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden.

Tengen, den 26.10.2018

planungfuchs

Waltraut Fuchs
Seestraße 41

tel 07732 988 2550
mail@planungfuchs.de

Dipl.Ing. (FH)
78315 Radolfzell

mobil 01737535331
www.planungfuchs.de

