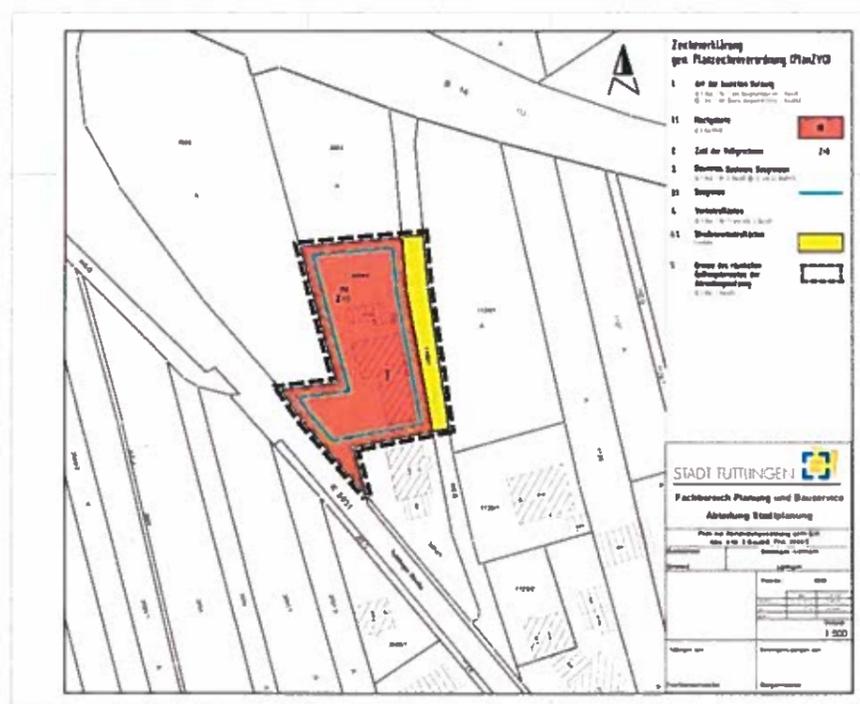


## Begründung

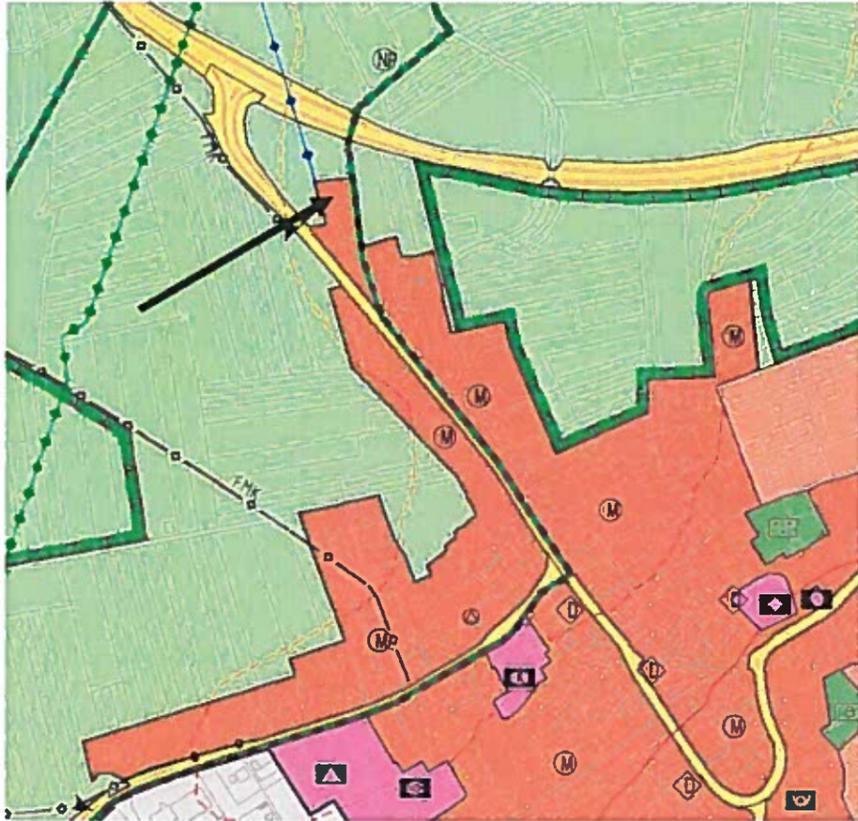
Zur Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
für das Flurstück 3694/2 in Emmingen – Liptingen, OT Liptingen



### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der rückwärtige Bereich des Flurstück 3684/2 wird als Außenbereich bewertet. Das Flurstück 3684/2 liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Liptingen. Das Flurstück grenzt südwestlich an die Tuttlinger Straße. Zum Geltungsbereich gehört auch der Abschnitt des angrenzenden Weges Flurstück 1169/1.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



Für den bebauten angrenzenden Bereich liegt im Ortsteil Liptingen kein Bebauungsplan vor. Die bestehende Bebauung ist in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Tuttlingen, rechtswirksam seit dem 27.03.2015, als gemischte Bauflächen, ebenso wie der rückwärtige Bereich des Flurstücks 3684/4 der als Außenbereich gilt, dargestellt.

Südöstlich des Flurstücks 3684/2 befindet sich eine überwiegend II-geschossige Bebauung, die durch eine offene Bauweise geprägt ist.

## 3. Sachverhalt

Ein Bauinteressent beabsichtigt auf dem rückwärtigen Bereich des Flurstücks 3684/2 ein II-geschossiges Wohnhaus zu errichten. Auf dem Flurstück befindet sich bereits ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Derzeit wird der rückwärtige Bereich des Flurstücks als Garten genutzt und in direkter Nähe zum bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindet sich noch ein kleines I-geschossiges Wirtschaftsgebäude welches für die Realisierung des Bauvorhabens abgebrochen wird.

Die beabsichtigte II-geschossige Bebauung kann jedoch auf der vorliegenden Rechtslage nicht genehmigt werden. Ein Bebauungsplan ist für das Grundstück Flst. 3684/2 nicht vorhanden. Eine Genehmigung gem. § 34 Abs. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann nicht erteilt werden, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen bzw. der rückwertige Bereich des Grundstücks außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt. Um die beabsichtigte Bebauung zu ermöglichen, soll das Grundstück durch die Abrundungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden. Bei einer Abrundungssatzung muss es sich um solche Flächen handeln, welche nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Es gilt der Grundsatz, dass der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Gebäude beginnt. Dies kann im vorliegenden Fall festgestellt werden.

Die Erschließung erfolgt über den östlich gelegenen öffentlichen Weg auf Flst. Nr. 1169/1. Die südlichen angrenzenden bereits bebauten Grundstücke sind ebenfalls im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Das Flurstück 3684/2 soll mit der Abrundungssatzung als letztes Grundstück der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischte Bauflächen einer weiteren Bebauung zugeführt werden und somit eine noch besseren Ausnutzung des Grundstücks bewirken.

#### **4. Ziel der Satzung**

Ziel der Satzung ist die Einbeziehung des Außenbereichsgrundstücks Flurstück 3684/2 in den Innenbereich. Für das Flurstück soll eine II-geschossige Bebauung innerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. Der Neubau wird bergseitige mit einer Traufhöhe von 6,65 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen an der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis Oberkante Sparren.

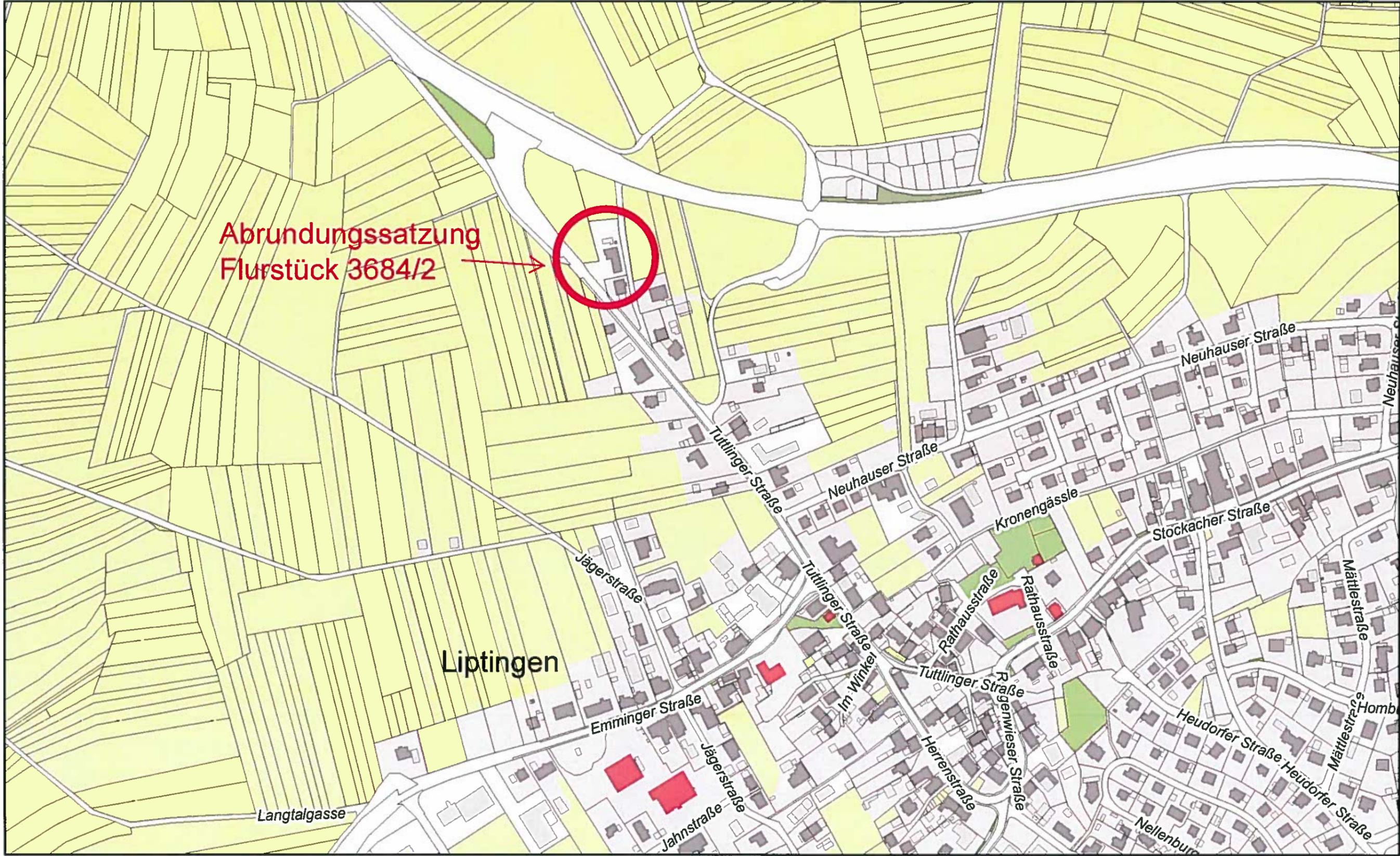
#### **5. Eingriffsbewertung**

Tuttlingen, 12.01.2016

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Michael Herre



Abrundungssatzung  
Flurstück 3684/2

Liptingen



**Zeichenerklärung  
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)**

- 1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- 1.1. Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO) MI
- 2. Zahl der Vollgeschosse Z=II
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1. Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1. Straßenverkehrsflächen  
Fahrbahn
- 5. Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches der  
Abrundungssatzung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**STADT TUTTLINGEN**

**Fachbereich Planung und Bauservice  
Abteilung Stadtplanung**

**Plan zur Abrundungssatzung gem. §34  
Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Flst. 3684/2**

Gemeinde/ **Emmingen - Liptingen**

Ortsteil **Liptingen**

Plan-Nr.: **0932**

Datum	Zeichen
12.01.2016	BaP/ra
12.01.2016	St/ndp

Maßstab  
**1:500**

Tuttlingen, den Emmingen-Liptingen, den

Fachbereichsleiter Bürgermeister