



06. Juni 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer Sitzung des Gemeinderates am

**Mittwoch, 14. Juni 2023, um 19.00 Uhr,
im Sitzungssaal des Rathauses Großengstingen, Kirchstraße 6, 72829 Engstingen**

darf ich Sie herzlich einladen.

Tagesordnung öffentlich:

- | | | |
|---|------|----------|
| 1. Bekanntgaben | § 48 | |
| 2. Polizeiliche Kriminalitätsstatistik und Kriminalitätslagebericht 2022 für die Gemeinde Engstingen
- Vorstellung und Kenntnisnahme des Berichts | § 49 | 030/2023 |
| 3. Neubaugebiet Schafäcker Großengstingen
- Festsetzung des Bauplatzpreises
- Anpassung und Festsetzung der Vergabekriterien zur Bauplatzvergabe
- Beschlussfassung zur Verwendung des Systems „baupilot“ als Vergabeplattform | § 50 | 031/2023 |
| 4. Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten
- Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss | § 51 | 032/2023 |
| 5. Stellungnahmen zu Baugesuchen | § 52 | 033/2023 |
| 6. Verschiedenes | § 53 | |

■ Allgemein

Fon 07129 9399-0 Fax -99
E-Mail info@engstingen.de
www.engstingen.de
USt.-IDNr. DE 146 484 486

■ Öffnungszeiten Bürgermeisteramt

Montag – Freitag 08.00 – 11.45 Uhr
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr

■ Bankverbindung

Kreissparkasse Reutlingen
BIC: SOLADES1REU IBAN: DE45 6405 0000 0000 0014 25
Vereinigte Volksbanken
BIC: GENODES1BBV IBAN: DE02 6039 0000 0733 3640 04

Hinweis:

Sollte der Gemeinderat wegen Abwesenheit oder Befangenheit von Mitgliedern nicht beschlussfähig sein, findet direkt im Anschluss an die erste Sitzung eine zweite Sitzung mit der gleichen Tagesordnung statt, in der er beschlussfähig ist, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend und stimmberechtigt sind (§ 37 Absatz 3 GemO).

Mit freundlichen Grüßen

Mario Storz
Bürgermeister

Die Einwohner sind zur Teilnahme an der Sitzung eingeladen.

§ 49

Polizeiliche Kriminalitätsstatistik und Kriminalitätslagebericht 2022 für die Gemeinde Engstingen
- Vorstellung und Kenntnisnahme des Berichts

Anlage 1: Kriminalitätslagebericht 2022 Gemeinde Engstingen
Anlage 2: Unfalllage auf Gemarkung Engstingen

Sachdarstellung:

In der Sitzung am 14.06.2023 wird Herr Erster Polizeihauptkommissar Harry Drexler, Leiter des Polizeiposten Alb, den Kriminalitätslagebericht 2022 für die Gemeinde Engstingen vorstellen.

Der Bericht ist als Anlage zur Sitzungsvorlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Kriminalitätslagebericht 2022 für die Gemeinde Engstingen zur Kenntnis.

Polizeipräsidium Reutlingen



Kriminalitätslagebericht

2022

Gemeinde Engstingen



Stand 25. April 2023

Herausgeber:
Polizeipräsidium Reutlingen
Polizeirevier Pfullingen
Burgstraße 26
72793 Pfullingen
pfullingen.prev@polizei.bwl.de

Tel. 07121/9918 - 101



Inhaltsverzeichnis

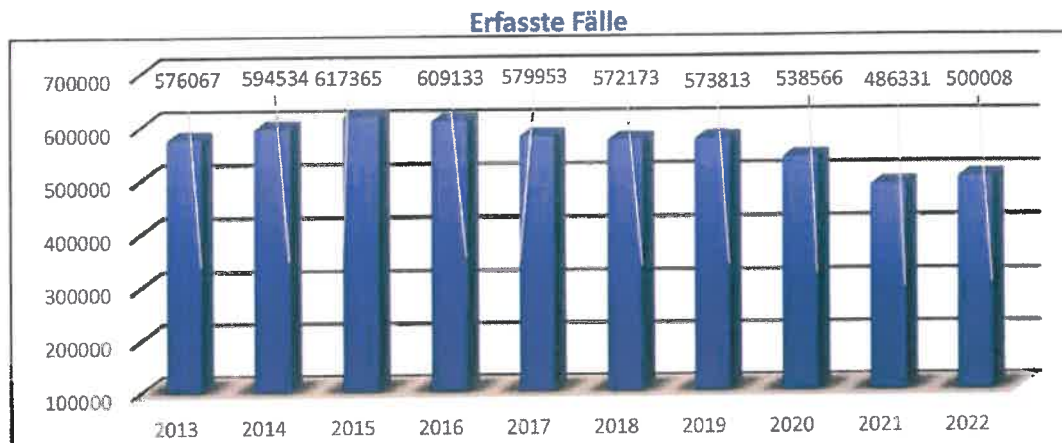
1.	Kriminalitätslage allgemein	1
2.	Kriminalitätslage in Engstingen	2
3.	Deliktsbereiche	3
3.1.	Sexualstraftaten	4
3.2.	Rohheitsdelikte/Körperverletzung	4
3.3.	Diebstahlskriminalität	4
3.4.	Vermögens- und Fälschungsdelikte	5
3.5.	Sonstige Straftatbestände StGB	5
3.6.	Strafrechtliche Nebengesetze	6
4.	Ordnungsstörungen / Sonstiges	6
Anhang 1:		7
Fallverteilung im Landkreis Reutlingen		7



1. Kriminalitätslage allgemein

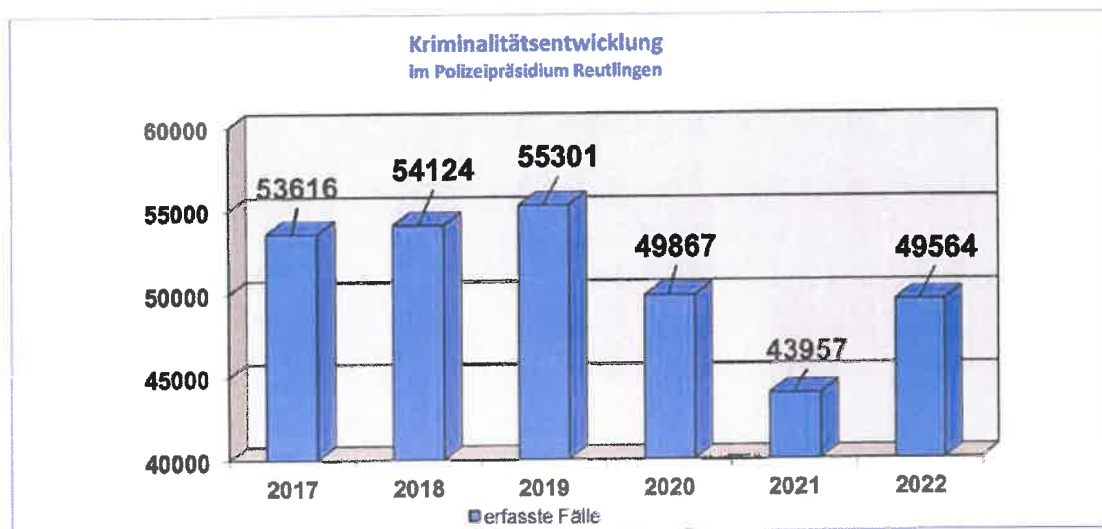
Die Grafiken zeigen die Kriminalitätsentwicklung in Baden-Württemberg im 10-Jahres-Vergleich von 2013 bis 2022 und im Polizeipräsidium Reutlingen seit 2017.

Kriminalitätsentwicklung in Baden-Württemberg



Von den 500.008 in Baden-Württemberg erfassten Fällen konnten 337.714 aufgeklärt werden. Dies entspricht einer Aufklärungsquote von 61,4%.

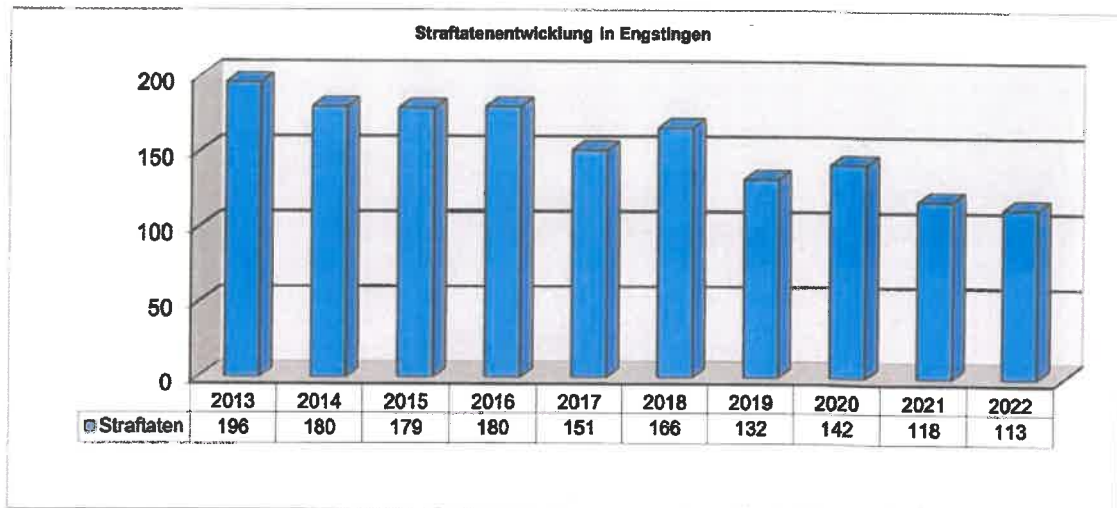
Die nachfolgende Übersicht enthält die Summe der im Zuständigkeitsbereich des Polizeipräsidiums Reutlingen, das seit dem 01.01.2020 um den Zollernalbkreis erweitert wurde, erfassten Straftaten. Die Präsidiumszahlen liegen durch die erstmalige nachträgliche Mitberücksichtigung der PKS-Zahlen des Zollernalbkreises jetzt höher als in den Kriminalitätslageberichten bis 2019 dargestellt.





2. Kriminalitätslage in Engstingen

In der nachfolgenden Übersicht sind die in der Polizeilichen Kriminalstatistik für Engstingen erfassten Straftaten in einem 10-Jahres-Vergleich zusammengestellt.



Die Zahl von 113 erfassten Straftaten im Jahr 2022 stellt den niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre dar!

Von diesen 113 Taten konnten 67 Fälle aufgeklärt werden. Die Aufklärungsquote beträgt 59,3 % (Vorjahr: 63,6 %).

Die für die Gemeinde Engstingen erfassten Straftaten stellen in Bezug auf das Straftatenaufkommen im Landkreis Reutlingen einen Anteil von 0,8 % dar.

Insgesamt wurden 69 Tatverdächtige (TV) ermittelt.

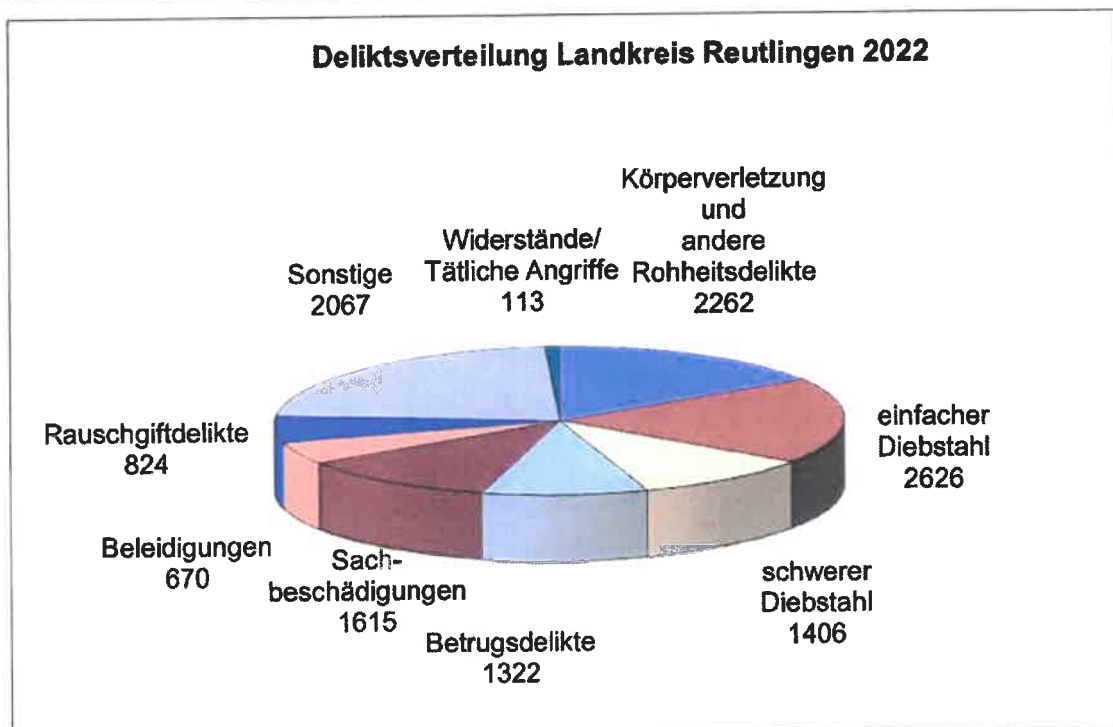
Die Verteilung aller ermittelten TV nach Geschlecht und Alter ergibt sich aus nachfolgender Übersicht.

2022	Kinder 6 – 14	Jugendl. 14 – 18	Heranw. 18 – 21	Erwachs. ab 21	Gesamt
männlich	1	4	9	45	59
weiblich	0	0	1	9	10
gesamt	1	4	10	54	69



3. Deliktsbereiche

Die in Engstingen / dem Landkreis Reutlingen erfassten Straftaten verteilen sich auf die einzelnen Deliktsbereiche wie folgt:





3.1. Sexualstraftaten

	2020	2021	2022
Erfasste Fälle	3	3	2

3.2. Rohheitsdelikte¹/Körperverletzung

Rohheitsdelikte	2020	2021	2022
Erfasste Fälle	35	26	20
davon Körperverletzung	31	19	11

Bei den erfassten Körperverletzungsdelikten handelt es sich um 3x gefährliche Körperverletzung; 7x einfache vorsätzliche Körperverletzung; 1x fahrlässige Körperverletzung.

3.3. Diebstahlskriminalität

	2020	2021	2022
Einfacher Diebstahl	17	15	16
Schwerer Diebstahl	7	6	5
Gesamt	24	21	21
davon:			
D. in/aus Verkaufsraum	3	3	3
Ladendiebstahl	3	3	3
D. in/aus Whg/Nebenr.	0	1	0
Wohnungseinbruch	0	0	0
D. von/an/aus Kfz	4	2	2
Fahrraddiebstahl	1	1	0

Sehr erfreulich ist zu bewerten, dass es im dritten Jahr in Folge zu keinem Wohnungseinbruch gekommen ist!

¹ Unter den Begriff Rohheitsdelikte werden Raubüberfälle, räuberische Erpressung, alle Formen der Körperverletzung und Misshandlungen von Kindern subsumiert.

Quelle: Polizeiliche Kriminalstatistik Baden-Württemberg

3.4. Vermögens- und Fälschungsdelikte

Vermögens- und Fälschungsdelikte	2020	2021	2022
Erfasste Fälle	25	28	27
davon Betrug	20	20	19

3.5. Sonstige Straftatbestände StGB

	2020	2021	2022
Beleidigung	10	8	4
Sachbeschädigung	21	17	13
Widerstände/Tätliche Angriffe	1	1	0

Erstmalig wurden im Kriminalitätslagebericht die Zahlen im Deliktsbereich Widerstand gegen/tätlicher Angriff auf Vollstreckungsbeamte und gleichgestellte Personen erfasst (§§ 113 bis 115 Strafgesetzbuch). Anbei Auszüge aus dem Gesetzestext:

§ 113 Widerstand gegen Vollstreckungsbeamte

(1) Wer einem Amtsträger oder Soldaten der Bundeswehr, der zur Vollstreckung von Gesetzen, Rechtsverordnungen, Urteilen, Gerichtsbeschlüssen oder Verfügungen berufen ist, bei der Vornahme einer solchen Diensthandlung mit Gewalt oder durch Drohung mit Gewalt Widerstand leistet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

§ 114 Tätlicher Angriff auf Vollstreckungsbeamte

(1) Wer einen Amtsträger oder Soldaten der Bundeswehr, der zur Vollstreckung von Gesetzen, Rechtsverordnungen, Urteilen, Gerichtsbeschlüssen oder Verfügungen berufen ist, bei einer Diensthandlung tätlich angreift, wird mit Freiheitsstrafe von drei Monaten bis zu fünf Jahren bestraft.

§ 115 Widerstand gegen oder tätlicher Angriff auf Personen, die Vollstreckungsbeamten gleichstehen

(1) Zum Schutz von Personen, die die Rechte und Pflichten eines Polizeibeamten haben oder Ermittlungspersonen der Staatsanwaltschaft sind, ohne Amtsträger zu sein, gelten die §§ 113 und 114 entsprechend.

(2) Zum Schutz von Personen, die zur Unterstützung bei der Diensthandlung hinzugezogen sind, gelten die §§ 113 und 114 entsprechend.

(3) Nach § 113 wird auch bestraft, wer bei Unglücksfällen, gemeiner Gefahr oder Not Hilfeleistende der Feuerwehr, des Katastrophenschutzes, eines Rettungsdienstes, eines ärztlichen Notdienstes oder einer Notaufnahme durch Gewalt oder durch Drohung mit Gewalt behindert. Nach § 114 wird bestraft, wer die Hilfeleistenden in diesen Situationen tätlich angreift.



3.6. Strafrechtliche Nebengesetze

	2020	2021	2022
Rauschgiftdelikte	5	5	7

Bei 6 der 7 erfassten Rauschgiftdelikte handelt es sich um Cannabis-Verstöße.

4. Ordnungsstörungen / Sonstiges

Bei den Ordnungsstörungen hat sich im Berichtszeitraum kein neuer Brennpunkt entwickelt.

Das Polizeirevier Pfullingen wird die Kriminalitätsslage und die Entwicklungen im Ordnungsbereich in der Gemeinde Engstingen weiterhin ständig beobachten/auswerten und frühzeitig durch präventive und repressive Maßnahmen negativen Entwicklungen im Konsens mit der Gemeindeverwaltung entgegenzutreten.



Anhang 1:

Fallverteilung im Landkreis Reutlingen

Die Tabelle zeigt die Verteilung der Fallzahlen auf die einzelnen Gemeinden im Landkreis Reutlingen, geordnet nach der Kriminalitätsbelastungszahl des Jahres 2022.

Die Kriminalitätsbelastungs- oder Häufigkeitszahl (HZ) ist die Anzahl der erfassten Straftaten hochgerechnet auf 100000 Einwohner. Diese Zahl gilt als Indikator dafür, wie hoch die Gefährdung durch Kriminalität ist.

Mit einer HZ von 2167 landet Engstingen im Mittelfeld .

TGM-Schlüssel	Kommune	Einwohner Stand: 31.12.2021	Erfasste Straftaten 2021	Erfasste Straftaten 2022	proz. Veränderung	AQ 2022	HZ 2022
415000	Landkreis Reutlingen	288.158	11.035	12.905	16,9%	50,5%	4.478
415058	Pfronstetten	1.519	17	14	-17,6%	71,4%	922
415090	Hohenstein	3.734	43	45	4,7%	55,6%	1.205
415028	Grabenstetten	1.673	31	25	-19,4%	68,0%	1.494
415087	Walddorfhäslach	5.419	101	86	-14,9%	40,7%	1.587
415039	Hülben	3.022	36	48	33,3%	58,3%	1.588
415029	Grafenberg	2.766	25	44	76,0%	59,1%	1.591
415060	Pliezhausen	9.779	214	164	-23,4%	52,4%	1.677
415091	Sonnenbühl	7.075	133	121	-9,0%	59,5%	1.710
415080	Wannweil	5.406	88	98	11,4%	59,2%	1.813
415088	Römerstein	4.058	56	76	35,7%	50,0%	1.873
415093	Sankt Johann	5.175	88	103	17,0%	60,2%	1.990
415062	Riederich	4.330	81	90	11,1%	63,3%	2.079
415034	Hayingen, Stadt	2.174	36	46	27,8%	41,3%	2.116
415009	Engstingen	5.215	118	113	-4,2%	59,3%	2.167
415073	Trochtelfingen, Stadt	6.298	143	137	-4,2%	67,9%	2.176
415092	Lichtenstein	9.194	242	212	-12,4%	52,8%	2.306
415048	Mehrstetten	1.456	29	40	37,9%	57,5%	2.747
415014	Dettingen an der Erms	9.743	264	276	4,5%	54,0%	2.833
415027	Gomadingen	2.252	46	68	47,8%	85,3%	3.020
415019	Eningen unter Achalm	11.184	318	353	11,0%	60,9%	3.156
415059	Pfullingen, Stadt	18.749	766	761	-0,7%	63,5%	4.059
415078	Bad Urach, Stadt	12.561	479	513	7,1%	56,9%	4.084
415053	Münsingen, Stadt	14.524	479	703	46,8%	64,4%	4.840
415050	Metzingen, Stadt	22.084	1.054	1.366	29,6%	58,8%	6.185
415061	Reutlingen, Stadt	116.456	6.027	7.223	19,8%	60,9%	6.202
415085	Zwiefalten	2.312	120	180	50,0%	77,2%	7.785

sortiert nach HZ

Unfalllage auf Gemarkung Engstingen

09.05.2023 - 11:12

Kalenderjahr	2020	2021	2022
VU - gesamt	39	44	43
VU - Personenschaden	8	14	13
VU - Sachschaden	31	30	30
Leichtverletzte	9	14	16
Schwerverletzte	1	6	1
Getötete	0	0	0
VUV aus EUSKA	0*	0*	78

*aus 2020 u. 2021 liegen in EUSKA bezügl. VUV keine verlässlichen Zahlen vor. Diese Zahlen müssen den Auswertungen der Vorjahre entommen werden.

§ 50

Neubaugebiet Schafäcker Großengstingen

- Festsetzung des Bauplatzpreises
 - Anpassung und Festsetzung der Vergabekriterien zur Bauplatzvergabe
 - Beschlussfassung zur Verwendung des Systems „baupilot“ als Vergabeplattform
-

Anlage 1: Kalkulation Bauplatzpreis

Anlage 2: Bauplatzvergaberichtlinie

Sachdarstellung/Begründung:

Kalkulation und Festlegung des Bauplatzpreises pro Quadratmeter:

Die Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet „Schafäcker“, Großengstingen, kommen voran und ein Großteil der Arbeiten ist inzwischen abgeschlossen.

Mit zunehmendem Baufortschritt ist nun auch eine verlässliche Kalkulation des Bauplatzpreises möglich. Gemäß § 92 Abs. 1 der Gemeindeordnung darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die erschlossenen Bauplätze nur kostenecht veräußert werden dürfen. In der als Anlage 1 beigefügten Kalkulation sind sämtliche mit der Erschließung des Baugebiets „Schafäcker“ angefallenen Kosten und Aufwendungen aufgeführt. Zudem enthält die Kalkulation Aufschläge in einer Höhe von jeweils 5 % zum Erhalt der dem Gebiet zugeordneten Infrastruktur (Kindergärten, Schule, Verkehrseinrichtungen etc.) sowie in Höhe von ebenfalls 5 % für Unvorhergesehenes und Nebenkosten.

Nach der vorliegenden Kalkulation ergibt sich somit ein Preis in Höhe von 183,66 € pro Quadratmeter. Die Verwaltung empfiehlt, den Preis in Höhe von 185,00 € pro Quadratmeter inklusive der Erschließungskosten festzusetzen.

Vorverfahren für Vorkaufsberechtigte:

Gegenüber der Gemeinde Engstingen bestehen Ansprüche von Grundstückseigentümern, welche sowohl im aktuellen Erschließungsgebiet „Schafäcker“ oder aber bei vorherigen Erschließungen von Baugebieten Grundstücke eingebracht haben und sich hierfür jeweils ein Vorkaufsrecht für einen Bauplatz haben vertraglich zusichern lassen. Ohne die Zurverfügungstellung dieser Grundstücke wären Erschließungs- und Entwicklungsmaßnahmen gar nicht erst möglich gewesen.

Die Gemeinde Engstingen ist demnach vertraglich verpflichtet, diesen vormaligen Grundstückseigentümern den Kauf eines Bauplatzes im Rahmen der bestehenden Vorkaufsrechte anzubieten. Wie viele Grundstückseigentümer bei den aktuellen Rahmenbedingungen von ihrem Vorkaufsrecht auch tatsächlich Gebrauch machen, lässt sich nicht abschätzen.

Zunächst werden also alle Vorkaufsberechtigten seitens der Gemeinde angeschrieben und um Abgabe einer Erklärung bezüglich der Ausübung / Nichtausübung ihres Vorkaufsrechts zum festgesetzten

Bauplatzpreis für die zur Vergabe anstehenden Grundstücke gebeten. Die Vorkaufsberechtigten sollen hierbei Priorisierungen der von Ihnen zum Ankauf gewünschten Grundstücke abgeben. Sollte es auf ein bestimmtes Grundstück mehrere Bewerberinnen / Bewerber geben, so entscheidet über die Vergabe das Los. Dieses Verfahren wird so lange geführt, bis allen Vorkaufsberechtigten ein Baugrundstück zugeteilt oder zugelost wurde.

Die Bauverpflichtung für Vorkaufsberechtigte soll auf 5 Jahre festgesetzt werden, in die entsprechenden Kaufverträge ist ein Rückübertragungsrecht zu Gunsten der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung aufzunehmen. Die Gemeinde soll also nach Ablauf und bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung ein Grundstück zum gleichen Preis wieder zurücknehmen können.

Vergabeverfahren für die verbleibenden Baugrundstücke (Einfamilienhäuser):

Im Anschluss an das Vergabeverfahren für vertraglich Vorkaufsberechtigte werden dann die noch verbleibenden Baugrundstücke für Einfamilienhäuser öffentlich ausgeschrieben und im Rahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie vergeben.

Der Gemeinderat hat sich bereits in seiner Sitzung am 16.03.2022 mit der Erstellung einer Bauplatzvergaberichtlinie befasst und diese nach der Vorstellung durch die Anwaltskanzlei iuscomm beschlossen.

Inzwischen wurden weitere Urteile in Sachen Bauplatzvergabe beim Verwaltungsgericht Sigmaringen erlassen und die Vergabekriterien wurden durch iuscomm nochmals auf den rechtlich aktuellen Stand angepasst. Ebenso wurde die Vergabeplattform „baupilot“ als technische Vergabeplattform zur Durchführung des Vergabeverfahrens mit in die Bauplatzvergaberichtlinie aufgenommen.

Die Änderungen wurden ebenfalls von Herrn Rechtsanwalt Vollmer, Kanzlei iuscomm, eingefügt und sind in der beigefügten Anlage 2 rot markiert.

In der Vergaberichtlinie sind auch das Bewerbungsverfahren, die Zugangsvoraussetzungen zum Verfahren sowie der Grundstücksvergabeprozess detailliert beschrieben. Ebenso sind die wesentlichen Vertragsbedingungen sowie die Sicherstellung der Eigennutzung und ein Rückkaufsrecht für die Gemeinde enthalten. Die Vergabekriterien und die entsprechende Punktvergabe sind ebenfalls Bestandteil der Vergaberichtlinie.

Die technische Abwicklung der Bauplatzvergabe soll über die Vergabeplattform „baupilot“ erfolgen. Dies ermöglicht ein rechtssicheres, durchweg dokumentiertes Vergabeverfahren, in welchem auch die Interessenten und Bewerber entsprechende Mitwirkungspflichten haben.

Weitere Informationen zum System können unter <https://www.baupilot.com/info/staedte-und-gemeinden> oder unter <https://www.baupilot.com> eingesehen werden.

Vergabeverfahren für die beiden Grundstücke für Mehrfamilienhäuser:

Im Bebauungsplan „Schafäcker“ sind im unteren Bereich der Martinstraße zwei Bauplätze für den Bau von Mehrfamilienhäusern eingeplant. Diese beiden Bauplätze sollen ebenfalls öffentlich ausgeschrieben werden. Die Verwaltung schlägt vor, diese beiden Bauplätze nach dem besten Konzeptvorschlag zur Bebauung zu vergeben. Beim „Adler-Areal“ in der Trochtelfinger Straße wurde zuletzt ebenso verfahren. Im Rahmen der Ausschreibung werden potentielle Interessenten dazu aufgefordert, mit Ihrer Bewerbung einen Vorschlag zur Bebauung und Gestaltung des jeweiligen Grundstücks einzureichen. Anschließend erfolgt eine Projektvorstellung mit anschließender Auswahl durch den Gemeinderat.

In anderen Gemeinden (beispielsweise in Sonnenbühl) wird bei der Vergabe von Grundstücken zum Bau von Mehrfamilienhäusern ein Zuschlag von 20 % zum festgesetzten Bauplatzpreis erhoben. Würde der Preis im Gebiet „Schafäcker“ auf 185,00 € festgesetzt und ein Zuschlag in Höhe von 20 % erhoben werden, so käme man auf einen Preis in Höhe von 222,- € pro Quadratmeter. Es ist fraglich, ob dieser Zuschlag in Zeiten steigender Baupreise und Bauzinsen sinnvoll ist, um das Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu erreichen. Zudem würde die Gemeinde von ihrer bisherigen Praxis der einheitlichen Preisgestaltung in einem Gebiet abweichen. Über diese Fragestellung hat letztlich der Gemeinderat zu beraten und zu entscheiden.

Vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse während der Beratung unterbreitet die Verwaltung folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Bauplatzpreis für das Neubaugebiet „Schafäcker“ wird unter Berücksichtigung der als Anlage 1 zur Sitzungsvorlage beigefügten Kalkulation auf 185,00 € pro Quadratmeter erschlossenen Bauplatz festgelegt.
2. Zur Bedienung der bestehenden vertraglichen Ansprüche gegenüber der Gemeinde wird zunächst ein Vorverfahren, wie in der Sitzungsvorlage beschrieben, für die Vorkaufsberechtigten durchgeführt. Der Bauplatzpreis für die Vorkaufsberechtigten beträgt ebenfalls 185,00,- € pro Quadratmeter erschlossenen Bauplatz, die Bauverpflichtung (bezugsfertige Bebauung) beträgt 5 Jahre. In die entsprechenden Kaufverträge ist ein Rückkaufsrecht / Ankaufsrecht zum selben Kaufpreis zu Gunsten der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung aufzunehmen.
3. Im Anschluss an das Vergabeverfahren für vertraglich Vorkaufsberechtigte werden die noch verbleibenden Baugrundstücke für Einfamilienhäuser öffentlich ausgeschrieben und im Rahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie vergeben. Zur Vergabe dieser Bauplätze für Einfamilienhäuser im Neubaugebiet „Schafäcker“ wird die als Anlage 2 zur Sitzungsvorlage beigefügte Vergaberichtlinie der Gemeinde Engstingen für Wohnbaugrundstücke beschlossen. Die technische Abwicklung der Bauplatzvergabe im Neubaugebiet „Schafäcker“ soll über die Vergabeplattform „baupilot“ erfolgen.
4. Die beiden Grundstücke im Neubaugebiet „Schafäcker“ zum Bau von Mehrfamilienhäusern werden ebenfalls öffentlich ausgeschrieben (Amtsblatt und Homepage der Gemeinde). Mögliche Interessenten werden aufgefordert, mit Ihrer Bewerbung ein Konzept zur vorgesehenen Bebauung des jeweiligen Grundstücks einzureichen. Anschließend entscheidet der Gemeinderat auf der Grundlage der eingereichten Vorschläge über die Auswahl der Bewerber / die Vergabe der Grundstücke. Der Bauplatzpreis für Mehrfamilienhäuser wird auf XXX,- € pro Quadratmeter erschlossenen Bauplatz festgesetzt, die Bauverpflichtung (bezugsfertige Bebauung) beträgt 3 Jahre. In die entsprechenden Kaufverträge ist ein Rückkaufsrecht / Ankaufsrecht zum selben Kaufpreis zu Gunsten der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung aufzunehmen.

Bauplatzpreiskalkulation Baugebiet Schafäcker
nach Kostenfortschreibung vom 02.06.2023
Vorlage GR am 14.06.2023

	in EUR		
Grunderwerbskosten inkl. Notarkosten, Grunderwerbsteuer, etc.	716.031,15	aus Aufstellung	
Vermessungskosten + Katastervermessung	111.700,00	aus Kostenermittlung	
Kosten Bebauungsplan inkl. Gutachten	103.711,58	aus Aufstellung	
Kosten Wasserleitung inkl. Planungskosten	248.796,15	aus Fortschreibung	netto
Kosten Abwasserbeseitigung inkl. Planungskosten	1.040.657,38	aus Fortschreibung	
Kosten Tiefbauarbeiten (Straße, Beleuchtung, Breitband (ohne BLS)) und Plaungskosten	1.047.141,79	aus Fortschreibung	
weitere Anschlusskosten Breitband BLS	12.617,36	aus Fortschreibung	netto
Kosten Breitbanderschließung (Anbindung)	39.429,12	aus Aufstellung	netto
Verwaltungskosten	30.712,50		
Baupilot	4.738,20		
Erarbeitung Bauplatzvergabekriterien	4.906,85		
Sonstige Kosten (Elektriker)	124,71	aus Aufstellung	
Fremdfinanzierungskosten	30.784,90		
Zwischensumme	3.391.351,69		
Zuschlag Unvorhergesehenes mit 5 %	169.567,58		
Zuschlag Infrastrukturpauschale mit 5 %	169.567,58		
Summe	3.730.486,86		
Fläche Bauplätze in qm	20.312,00		
Preis je qm in EUR	183,66		

Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Engstingen für Wohnbaugrundstücke



GEMEINDE
ENGSTINGEN

Präambel

Die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken richtet sich nach den vom Gemeinderat der Gemeinde Engstingen beschlossenen Vergabekriterien und deren Gewichtung. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Keine Anwendung findet sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können. Ebenfalls vom Anwendungsbereich dieser Vergaberichtlinie ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauungen vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen unterworfen ist (z.B. Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen, wie altersgerechtes Wohnen, preisgünstiger und / oder geförderter Wohnungsbau, Schaffung von Mietwohnraum etc.).

Mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien verfolgt die Gemeinde das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Kommune zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergaberichtlinien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Bauplatzvergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). **Durch einen bestimmten Anteil von potentiellen Käufern mit Ortsbezug soll die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger erreicht werden. Die Gemeinde Engstingen berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, sowie auch den ehemaligen Hauptwohnsitz von Bürgern mit örtlichem Bezug zur Gemeinde, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl - unter Beachtung der Vorgaben des EU Leitlinienkompromisses vom 22.02.2017 – bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist.** Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes. Um einerseits die Rückkehr der ehemaligen Bürgerinnen und Bürger zu fördern und andererseits auch ortsfremden Bewerbern die Chance auf Zuschlagserteilung bei der Auswahlentscheidung ausreichend zu berücksichtigen, werden diese Kriterien in der Punktebewertung angemessen bewertet.

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, sowie die eheähnliche Lebensgemeinschaft und alleinerziehende Elternteile werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde durch Familien besonders bepunktet. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen, sowie von Familien mit jungen Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in Engstingen wird unter anderem geprägt von Menschen, die sich in vielfältiger Art und Weise ehrenamtlich einbringen. Dies soll in den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls berücksichtigt werden. **Dabei soll nicht nur das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde selbst, sondern auch das ehrenamtliche Engagement außerhalb der Gemeinde positiv bewertet werden – dies in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerber¹, die sich**

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

bereits außerhalb der Gemeinde ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiterhin ehrenamtlich in der und für die Gemeinde engagieren werden.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsrechts. Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Die Bauplatzvergaberichtlinien setzen die EU-Kautelen dabei im Rahmen der Möglichkeiten um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines kommunalen Bauplatzes abgeleitet werden. Darüber hinaus werden Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche grundsätzlich ausgeschlossen.

I. Anwendungsbereich

Diese Vergaberichtlinie findet Anwendung bei der Veräußerung von Grundstücken durch die Gemeinde zur Selbstnutzung, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können. Keine Anwendung findet sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können.

Über die Anwendung der Vergaberichtlinie, sowie die Auswahl der nach dieser Richtlinie zu vergebenden Grundstücke entscheidet der Gemeinderat nach vorheriger Anhörung des jeweiligen Ortschaftsrats (§ 70 Abs. 1 Satz 2 GemO).

II. Bewerbungsverfahren

1. Nach der Beratung und Beschlussfassung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss des Gemeinderats über die Anwendung, die Auswahl und Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken nach dieser Bauplatz-Vergaberichtlinie werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Gemeinde Engstingen (www.engstingen.de) und im Amtsblatt der Gemeinde Engstingen ausgeschrieben.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Bezeichnung des Baugebietes und die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
 - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
 - Hinweis, auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren (z.B. Plattform Baupilot, Homepage der Gemeinde Engstingen).
2. Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich Interessenten² bei der Verwaltung der Gemeinde Engstingen unter dem Link <https://www.baupilot.com/engstingen> in eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden über den Beginn der Vermarktung per Email über Baupilot informiert.
 3. Bewerbungen sind nach Eröffnung des Verfahrens vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt. Sollte eine digitale Bewerbung nicht möglich oder nicht gewünscht sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Gemeinde Engstingen, Kirchstraße 6, 72829 Engstingen eingereicht oder schriftlich an die Gemeinde Engstingen, geschickt oder persönlich abgegeben werden. Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung sind Bewerbungsformulare bei der Verwaltung anzufordern. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht wurden. Nähere Informationen erhalten Interessenten beim Bürgermeistamt Engstingen unter Tel.: 07129 939911, E-Mail: info@engstingen.de. Der Eingang der Bewerbung in schriftlicher Form wird per E-Mail oder per Brief bestätigt.

² Mit der Bewerbung wird der Interessent zum Bewerber.

4. Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung oder ein Nachweis über Eigenkapital (z.B. Kopien von Sparbüchern, Wertpapierdepot-, Bauspar- und Girokontoauszügen) beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs mit einem Mindestbetrag von 50.000,-€ nachweist. Soweit innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt wird, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
5. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Bewerber müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde spätestens innerhalb der von der Gemeinde festgelegten Frist (Bewerbungsfrist) nachweisen. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Die Daten sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktevergabe und werden nicht weiterverarbeitet.

III. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Die Hauptwohnung des Gebäudes muss selbst bewohnt werden. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt

Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erhalten. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht. Ist eine Person Antragsteller, muss diese Person die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Sind zwei Personen Antragsteller, müssen beide Personen die Zugangsvoraussetzungen erfüllen.

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft sowie Bewerberpaare in sonstiger Konstellation (sonstige Paare, Bauherrngemeinschaften, etc.), können einen gemeinsamen Antrag stellen. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht. Bei Ehegatten und Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz muss mindestens einer der beiden Antragsteller, bei Bewerbern in sonstiger Konstellation müssen beide Antragsteller Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden.

2. Soweit Bewerber bereits in den letzten fünfzehn Jahren einen Bauplatz (unbebautes, für Wohnbebauung geeignetes Grundstück, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann) ganz oder teilweise von der Gemeinde erworben haben, ist er von dem Vergabeverfahren unter Anwendung dieser

Richtlinien und damit dem Erwerb eines weiteren Baugrundstückes im Rahmen dieses Vergabeverfahrens ausgeschlossen.

3. Bewerber für ein Grundstück sind von der Bewerbung ausgeschlossen, soweit sie Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Berechtigte eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten und in Engstingen gelegenen Grundstücks sind, das nach Art der baulichen Nutzung als Bauplatz i.S.v. III Ziff. 2 verwendet werden kann.
4. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren liegen die Voraussetzungen für die Zulassung zum Vergabeverfahren in III Ziff. 2 und Ziff. 3 auch dann vor, sofern die Tatbestandsvoraussetzung nur auf einen Ehe- oder (Lebens-)Partner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person das Grundstück mit einem früheren Ehe- oder (Lebens-)Partner zusammen erworben hat und die zugrunde liegende Ehe oder (Lebens-)Partnerschaft nicht mehr besteht oder die Ehe- oder (Lebens-)Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.
5. Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in einer sonstigen auf Dauer angelegten, eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen; hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.

Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

Als Alleinerziehende im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten alleinstehende Personen mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat oder das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten. Das gilt auch, wenn eine Sorgerechtsregelung und das dauernde Getrenntleben vom Ehepartner oder vom Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes nachgewiesen wird.

Angehörige sind die nachfolgend bezeichneten Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich wohnen bzw. nach gesicherter Prognose ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben werden: Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis

mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kinder miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).

6. Erforderliche Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit:

- Tätigkeit als aktives ehrenamtliches Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr: Bestätigung des Trägers der Freiwilligen Feuerwehr, sofern die Tätigkeit nicht bei der Freiwilligen Feuerwehr Engstingen ausgeübt wird.
- Ehrenamtliche Tätigkeit im aktiven Einsatzdienst in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, DLRG, usw.): Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).
- Ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied in der satzungsmäßigen Vorstandschaft eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins: Auszug aus dem Vereinsregister.
- Ehrenamtliche Tätigkeit als Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. nicht in der Satzung benanntes Vorstandsamt, Trainer Sportverein, Dirigent Musik- oder Gesangverein) eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins: Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).
- Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen Organisation oder Religionsgemeinschaft zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat): Bestätigung der Kirche oder Religionsgemeinschaft. **Als anerkannte Religionsgemeinschaften gelten solche nach § 54 Abgabenordnung (AO) zudem Religionsgemeinschaften, die nicht als Religionsgemeinschaft des öffentlichen Rechts gelten, aber als gemeinnützig im Sinne von § 52 Abs. 2 Nr. 2 AO anerkannt sind.**

7. Bei zwei Antragstellern wird, sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wurde, bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktezahl) erzielt.

Erklärungsbeispiel :

Bewerber 1 erzielt durch eine Antwortauswahl 10 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 15 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 15 Punkten herangezogen

IV. Grundstücksvergabeprozess

1. Die technische Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform www.baupilot.com. Die Gemeinde hat einen Vertrag über Auftragsverarbeitung (AVV) zur Nutzung des oben genannten Dienstleisters geschlossen. Hierbei handelt es sich um einen datenschutzrechtlich

vorgeschriebenen Vertrag, der gewährleistet, dass dieser die personenbezogenen Daten der Bewerber nur nach Weisungen der Gemeinde und unter Einhaltung der DSGVO verarbeitet.

2. Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können Bewerbungen innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden, der im Rahmen der Ausschreibung nach II Ziff. 1 dieser Bauplatz-Vergaberichtlinien bekanntgegeben wird. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über die Plattform www.baupilot.com wird von Baupilot per Mail bestätigt.
3. Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung alle in Frage kommenden Bewerbungen anhand dieser Bauplatz-Vergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los über die Rangfolge.
4. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist das Ende des Bewerbungszeitraums (Bewerbungsstichtag). Änderungen in den persönlichen Verhältnissen bis zum Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Berücksichtigung der jeweils höheren Punktzahl im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.
5. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber ihre Prioritäten festlegen.

*** Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:**

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

6. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
7. Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Gemeinde.

Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer dann gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtserklärung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. In diesem Fall rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung und Prioritätenauswahl berücksichtigt.

8. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt schließlich das endgültige Zuteilungsverfahren. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

V. Nachrückverfahren

1. Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.
2. Können während der Zuteilungsphase nicht sämtliche Grundstücke vergeben werden, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.
3. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

Allgemeiner Hinweis:

In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen. Neue Interessenten/Bewerber werden gesammelt in einer neuen Ausschreibung berücksichtigt.

VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabebezwecks

Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen. Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind bei Abschluss des Kaufvertrages folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

- Bauverpflichtung

Die Bauplatzbewerber verpflichten sich vertraglich, auf dem zugeteilten Baugrundstück innerhalb von 18 Monaten nach Erwerb mit dem Bau zu beginnen. Das Baugrundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen (Bauverpflichtung). In dieser Zeit sind auch die Außenanlagen fertig zu stellen.

- **Eigennutzungsverpflichtung**
Die Bauplatzbewerber haben die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von mindestens 5 Jahren ab Einzug selbst zu nutzen. Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück nicht veräußert oder ein Erbbaurecht daran bestellt werden.
- **Übertragungs- und Belastungsbeschränkung**
Bis zum Ablauf der Dauer der Eigennutzungsverpflichtung darf das Eigentum an dem Wohngrundstück weder auf Dritte übergehen (beispielsweise im Wege der Veräußerung, des Tausches), noch in einer Weise belastet werden, die Dritten Nutzungsmöglichkeiten (beispielsweise in Form eines Erbbaurechts, eines Nießbrauchs oder einer Dienstbarkeit) einräumt (Übertragungs- und Belastungsbeschränkung).
- **Rückkaufsrecht / Vertragsstrafe**
Bei einem Verstoß des Bewerbers gegen die Bauverpflichtung, die Eigennutzungsverpflichtung oder die Übertragungs- und Belastungsbeschränkung sowie bei falschen oder fehlerhaften Angaben im Bewerbungsverfahren kann die Gemeinde entweder eine Vertragsstrafe verlangen oder ein dinglich zu sicherndes Wiederkaufsrecht ausüben.

VIII. Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können sich diese unter den nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden/informieren.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Gemeinde Engstingen, Kirchstraße 6, 72829 Engstingen

Telefon: 07129 939911

Mail: info@engstingen.de

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden

IV. Vergabekriterien und Punktevergabe

Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber folgende Punktzahlen:

1.	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	50 Punkte
	Alleinerziehend; verheiratet; eingetragene Lebenspartnerschaft (LPartG); eheähnliche Lebensgemeinschaft	100 Punkte
1.2	Kinder	
	Je haushaltsangehörigem minderjährigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt: <i>Maximal mögliche Punktezahl: 300 Punkte</i>	100 Punkte
	<i>Nachweis (Meldebescheinigung), bestehende Schwangerschaft (Mutterpass, ärztliche Bescheinigung), Bescheinigung des Jugendamts bei Pflegekindern.</i>	
1.3	Behinderung und/oder Pflegegrad	
	Je Behinderung eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Haushaltsangehörigen: - mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 Prozent und/oder Pflegegrad ab 2 <i>Maximal mögliche Punktezahl: 100 Punkte</i>	50 Punkte
	<i>Nachweis erforderlich (Schwerbehindertenausweis, bzw. Pflegeeinstufung)</i>	
1.4	Ehrenamtliches Engagement	
	Für eine zum Zeitpunkt des Bewerbungstichtags (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist) ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers innerhalb der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, als: <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als aktives ehrenamtliches Mitglied in der Freiwilligen Feuerwehr - Ehrenamtliche Tätigkeit im aktiven Einsatzdienst in einer Rettungsdienstorganisation (z.B. DRK, DLRG, usw.) - Ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied in der satzungsmäßigen Vorstandschaft eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins - Ehrenamtliche Tätigkeit als Funktions- 	

	<p>träger oder Übungsleiter (z.B. nicht in der Satzung benanntes Vorstandsamt, Trainer Sportverein, Dirigent Musik- oder Gesangverein, usw.) eines eingetragenen und gemeinnützigen Vereins.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen Organisation oder Religionsgemeinschaft zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat). <p>Pro vollem, ununterbrochenem Jahr:</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 200 Punkte</i></p>	40 Punkte
	<p><i>Nachweis erforderlich (siehe III Ziff. 5)</i></p> <p><i>Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte, sprich höher bewertete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.</i></p>	
2.	Ortsbezugs Kriterien	
2.1.1	Hauptwohnsitz in der Gemeinde	
	<p>Beim Einwohnermeldeamt gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde innerhalb der vergangenen 5 Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist),</p> <p>Pro vollem, ununterbrochenem Jahr:</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 350 Punkte</i></p>	70 Punkte
2.1.2	Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde	
	<p>Der Bewerber mit einem früheren Hauptwohnsitz in der Gemeinde erhält pro vollem ununterbrochen Jahr:</p> <p>Die Verlegung des Hauptwohnsitzes muss durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Berufsausbildung, - ein Studium an einer Universität, Hochschule oder Fachschule, - eine Freiwilligentätigkeit i.S.v. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Satz 2 Buchstabe d) Bundeskindergeldgesetzes, - einen freiwilligen Wehrdienst, - einen vorübergehenden Arbeitsplatzwechsel des 	40 Punkte

	<p>Bewerbers innerhalb des Unternehmens, bei dem er beschäftigt ist, oder bei seinem öffentlichen Arbeitgeber begründet worden sein</p> <p><u>und</u></p> <p>der Bewerber hat unmittelbar im Anschluss an die Verlegung des Hauptwohnsitzes einen aktuellen Nebenwohnsitz in der Gemeinde Engstingen angemeldet</p> <p><u>und/oder</u></p> <p>der Bewerber hat bis zu seinem 18. Lebensjahr seinen früheren Hauptwohnsitz für mindestens 10 volle Jahre in der Gemeinde Engstingen gehabt und Angehörige des Bewerbers (bis zum 2. Grad) sind mit aktuellem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Engstingen gemeldet.</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 200 Punkte</i></p>	
	<p><i>Nachweis: Erweiterte Meldebescheinigung</i></p> <p><i>Keine Kumulation zwischen den Kriterien 2.1.1 und 2.1.2. Es wird die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche die weitergehende Ausprägung (höhere Punktzahl) erzielt.</i></p>	
2.2	<p>Erwerbstätigkeit in der Gemeinde</p>	
	<p>Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Jahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, in welchem er als Arbeitnehmer, Beamter oder Angestellter in der Gemeinde seinem Hauptberuf nachgeht, jeweils:</p> <p>Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Jahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag, in welchem</p> <p>er als Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Gemeinde seinem Hauptberuf nachgeht jeweils:</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 150 Punkte</i></p>	<p>20 Punkte</p> <p>30 Punkte</p>
	<p><i>Es werden bei einer Erwerbstätigkeit als Arbeitnehmer und Angestellter nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt. Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/ des Arbeitgebers/ der selbstständigen Tätigkeit muss in der Gemeinde liegen.</i></p> <p><i>Nachweis: Bestätigung Arbeitgeber/bspw. Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung bzw. -</i></p>	

	<i>erlaubnis, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer, sonstige gültige Nachweise.</i>	
2.3	Ehrenamtliches Engagement innerhalb der Gemeinde	
	<p>Für eine zum Zeitpunkt des Bewerbungsstichtags ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers nach Nr. 1.4 innerhalb der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungsstichtag, wenn dieses innerhalb der Gemeinde Engstingen ausgeübt wird.</p> <p>Pro vollem, ununterbrochenem Jahr:</p> <p><i>Maximal mögliche Punktzahl: 200 Punkte</i></p> <p><i>Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte, sprich höher bewertete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.</i></p>	40 Punkte
	<p><i>Nachweis erforderlich (siehe III Ziff. 5)</i></p> <p><i>Die in Ziff. 1.4 und Ziff. 2.3 erreichten Punkte werden kumuliert.</i></p>	

Gewichtung der Kriterien:

Je Kriteriengruppe können maximal folgende Punktzahlen in Anrechnung gebracht werden:

Soziale Kriterien (Ziff. 1.1 bis 1.4) max. 700 Punkte

Ortsbezugsriterien (Ziff. 2.1 bis 2.3) max. 700 Punkte

§ 51

Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten

- **Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**
 - **Satzungsbeschluss**
-

- Anlage 1: Planzeichnung (Teil A), M 1:500, Plan Nr. 3 vom 14.06.2023, verkleinert A3, col.
Anlage 2: Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan vom 14.06.2023, 9 Seiten, A4, s/w
Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan vom 14.06.2023, 11 Seiten, A4, col.
Anlage 4a: Umweltbericht U1 mit Grünordnungsplan als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan vom 14.06.2023 (45 Seiten, A4, col.)
Anlage 4b: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan vom 14.06.2023 (4 Seiten, A4, s/w)
Anlage 5: Bestandsplan U2 vom 14.06.2023 (verkleinert A3, col.)
Anlage 6: Maßnahmenplan U3 vom 14.06.2023 (verkleinert A3, col.)
Anlage 7: Potenzialabschätzung Artenschutz vom 01.06.2022, 6 Seiten, A4, s/w
Anlage 8: Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 14.06.2023 (7 Seiten)
Anlage 9: Text Öffentliche Bekanntmachung
Anlage 10: Satzungstext vom 14.06.2023

1. Vorlage

An den Gemeinderat zur Beschlussfassung in der Sitzung am 14.06.2023 (öffentlich).

2. Sachdarstellung

Die Gemeinde Engstingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Garagengebäuden im Anschluss an die bereits bestehende Garagengebäude zu schaffen. Im aktuellen Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten“, rechtskräftig seit 30.06.2010, ist an der entsprechenden Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Bauvorhaben ausgewiesen. Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens und zur städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofgeländes ist die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche notwendig.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2022 eingeleitet. Im Zuge dessen wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 05.12.2022 – 05.01.2023 durchgeführt.

Mit Beschluss vom 08.03.2023 hat der Gemeinderat über die Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und den erforderlichen Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 27.03.2023 – 28.04.2023 statt.

Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen

Gegenüber dem Entwurf vom 08.03.2023 haben sich folgenden Änderungen ergeben:

- Übernahme einer aktualisierten Katastergrundlage (2022) inklusive einer geringfügigen Anpassung des Geltungsbereichs, orientiert an den bestehenden Garagengebäuden, im östlichen Bereich in der Planzeichnung,
- Anpassung der Maßnahme zum Ausgleich (Kompensationsmaßnahme 1 – Pflanzung bzw. Erhalt von Einzelbäumen) unter Punkt 1.4 im Schriftlichen Teil zur Berücksichtigung einer bereits erfolgten Anpflanzung,
- Übernahme der Maßnahme zum Ausgleich (Kompensationsmaßnahme 2 – Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen gemacht. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Gesamtdefizit von 755 (ÖP). Diesem Defizit werden Maßnahmen mit einem Gesamtwert von 450 ÖP gegenübergestellt. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Eingriff durch die Kompensationsmaßnahmen 1 und 2 als ausgeglichen anzusehen.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wird das geplante Vorhaben als artenschutzrechtlich konfliktfrei bewertet.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplan Engstingen der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist das Plangebiet gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

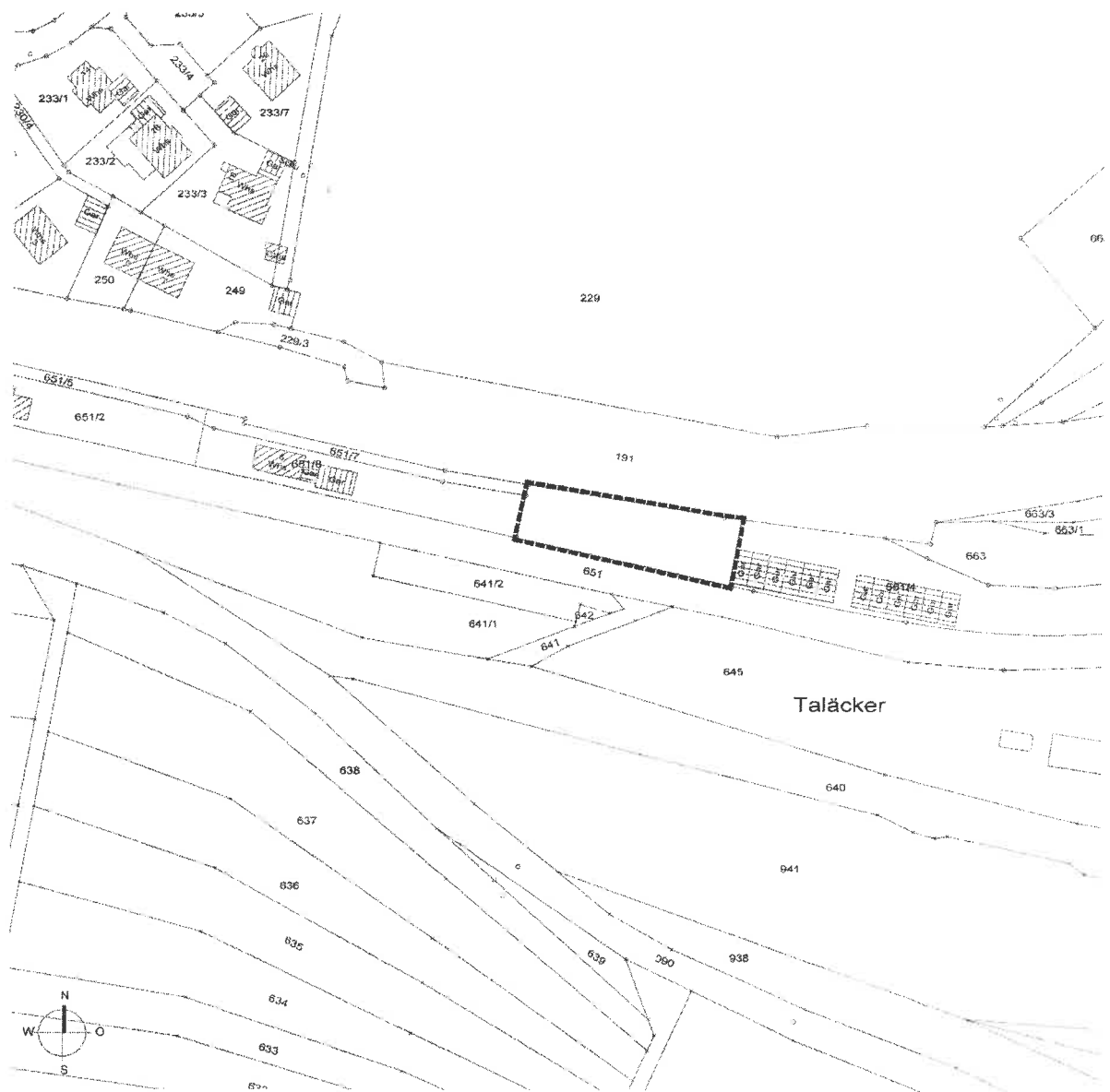
Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Kohlsetten, zwischen der L 230 (Landstraße) im Norden und der Bahnlinie im Süden. Im Westen begrenzt eine Wiesenfläche mit Retentionsmulde und im Osten die bestehenden Garagengebäude das Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfasst das Flst. Nr. 651/4 (teilweise).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 919 m².

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



3. **Beschlussvorschlag**

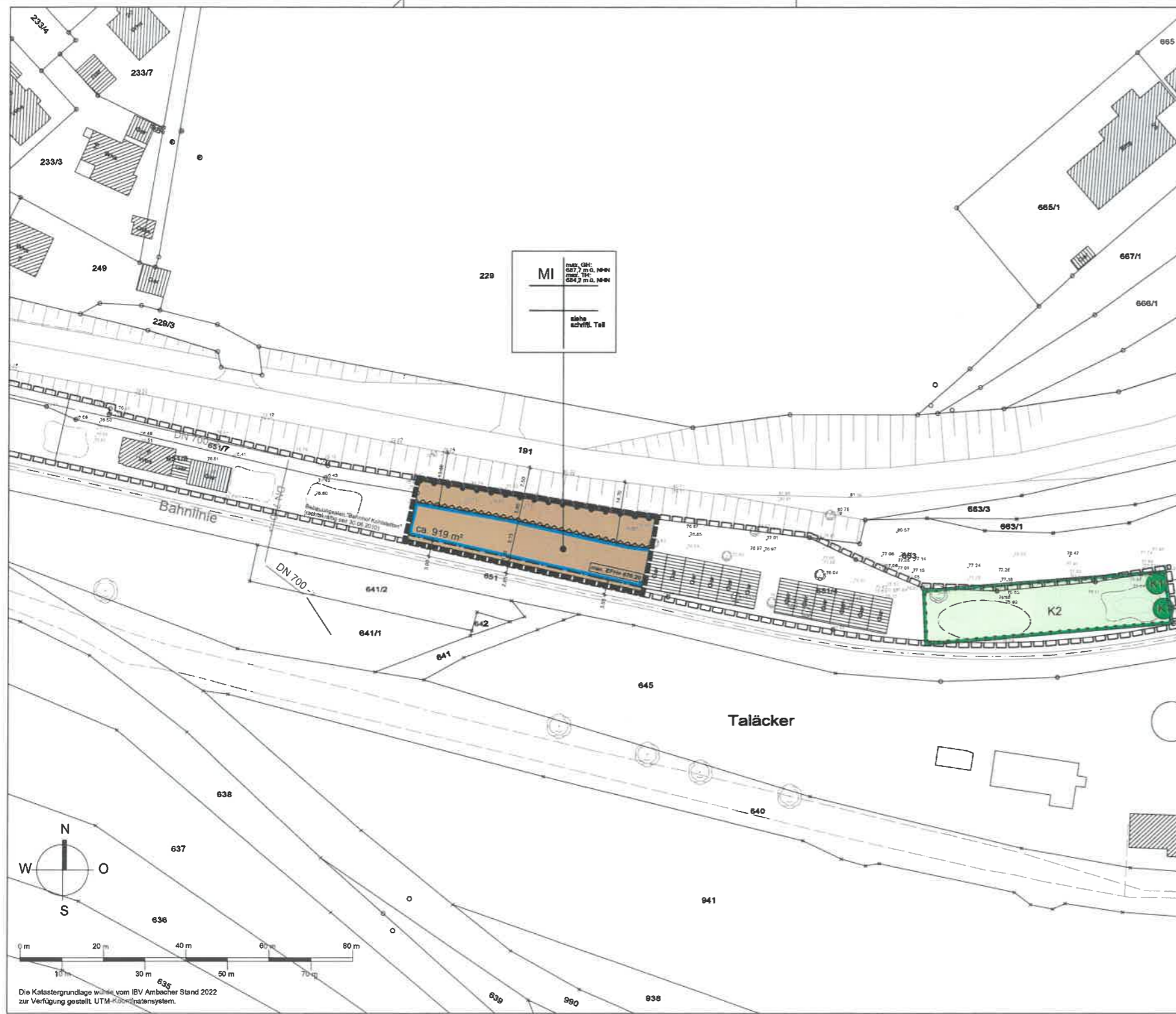
Um das Bebauungsplanverfahrens „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, abschließen zu können, wird beschlossen:

- 3.1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 14.06.2023 aufgeführt behandelt.
- 3.2. Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 14.06.2023 aufgeführt behandelt.
- 3.3 Der Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 14.06.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 14.06.2023, wird gebilligt und als Satzung beschlossen

- 3.4 Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 14.06.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 14.06.2023 wird gebilligt und als Satzung beschlossen.
- 3.5 Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 14.06.2023 wird festgestellt.
- 3.6 Der Beschluss des Gemeinderats ist öffentlich bekannt zu machen.

Gefertigt:
Engstingen, den









Mario Storz
Bürgermeister



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan

-  Mischgebiete (§ 9 (1) 1 BauGB und § 6 BauNVO)
- max. GH G NN: maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (§ 9 (1) 1 BauGB, und § 16 (2) 4 BauNVO)
- max. TH G NN: maximale Traufhöhe über Normalhöhennull (§ 9 (1) 1 BauGB, und § 16 (2) 4 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
-  Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
-  Bereich ohne Aus- und Einfahrt (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)
-  Erdgeschossrohfußbodenhöhe ü. NN. (§ 9 (3) BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
-  Maßnahmen zum Ausgleich - Kompensationsmaßnahme 1: Pflanzung bzw. Erhalt von Einzelbäumen (§ 1a (3) S.4 BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)
-  Maßnahmen zum Ausgleich - Kompensationsmaßnahme 2: Nisthilfen (§ 1a (3) S.4 BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)











2. Örtliche Bauvorschriften

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (6) LBO)

3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	maximale Gebäude-Traufhöhe	Nutzungsschablone
		
		

4. Darstellungen ohne Nomencharakter

-  Bestehende Gebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Höhe bestehendes Gelände
-  Flurstücksnummer
-  Grundstücksfläche
-  Bestehende Bäume
-  (Mögliche) Versickerungsfläche
-  Steinriegel
-  Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans
-  Bahngleise



"Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung"

Gemeinde Engstingen
Gemarkung Kohlstetten

M 1: 500



1. BEBAUUNGSPLAN
2. ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	18.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	05.12.2022 - 05.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	05.12.2022 - 05.01.2023
Auslegungsbeschluss	08.03.2023
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	27.03.2023 - 28.04.2023
Satzungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 10 (1) BauGB	14.08.2023
Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Engstingen, den Bürgermeister
Durch ortsübliche Bekanntmachung am:	Engstingen, den Bürgermeister
Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Bürgermeister

KÜN-SH 1534	14.06.2023	3
-------------	------------	---

	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL Ulm Reutlingen	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel. 07121 6499-50 Fax 07121 6499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de

Die Katastergrundlage wurde vom IBV Ambecher Stand 2022 zur Verfügung gestellt. UTM-Koordinatensystem.

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und (§ 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Zulässig sind (§ 6 (2) BauNVO)

- Hochbauten und Lagerstätten die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 i.V.m. 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe beim geneigten Dach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (vgl. Höhenanlage der baulichen Anlage).

Die Gebäudehöhe beim geneigten Dach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (höchster Punkt des Daches) (vgl. Höhenanlage der baulichen Anlage).

1.2.2 Grundfläche (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)

Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull (NHN, Höhe über dem Meeresspiegel) festgelegt.

Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenprofile beizufügen.

1.5 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) S. 4 BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Umweltbericht vom 14.06.2023 werden zwei planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigung zu sichern sind.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen sind außerhalb des Plangebiets nachfolgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

K1 – Pflanzung bzw. Erhalt von Einzelbäumen

Es ist planextern an der gekennzeichneten Stelle (südlicher Kreis) mindestens ein großkroniger Einzelbaumhochstamm zu pflanzen und die beiden bestehenden Baum (nördlicher Kreis) dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 16 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Laubbaum ist als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen.

Pflanzliste 1

Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

K2 – Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten

Auf der in Planzeichnung markierten planexternen Fläche sind 3 Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten an geeignete bestehende Bäume anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausflughöffnungen sind nach Südosten auszurichten. Anbringungshöhe 2,8 bis 3,5 m.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wiederzuverwenden.

2.2 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.3 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2.4 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, welche durch Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Oberes Echaztal" -LfU Nr. 415-027- für die Quelfassungen „Sittere“, „Jockelesbrunnen“, „Neubrunnen“ und „Echazursprung“ der Städte Reutlingen und Pfullingen und der Gemeinde Lichtenstein.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Die Verbote der Rechtsverordnung zum rechtsverbindlichen Wasserschutzgebiet vom 18.10.1976 (in Kraft getreten am 23.10.1976) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt Engstingen eingesehen werden.

2.7 **Eisenbahninfrastruktur**

Der Ablauf sämtlicher Arbeiten ist vor Baubeginn mit dem Betreiber der südlich der Plangebiet verlaufenden Eisenbahninfrastruktur, abzustimmen. Eventuell werden besondere Maßnahmen in Bezug auf eine erforderliche Baudurchführungsvereinbarung oder Kranvereinbarungen und auch eine Bau- und Betriebsordnung, während der Bauzeit, erforderlich.

Die Sichtverhältnisse innerhalb der Eisenbahnstrecke, sowie die freie Sicht auf Betriebsanlagen der Bahn, wie z. B. Signalanlagen oder Bahnübergangsanlagen, müssen zu jedem Zeitpunkt, auch während der Bauzeit, gewährleistet sein.

Bepflanzungen, über die Grenze hinaus, sind nicht gestattet. Sie sind außerdem in einem entsprechenden Abstand von der Grenze zurückzusetzen. Auswucherungen zurückgesetzter Bepflanzungen, bei denen eine Ausdehnung über den Grenzbereich abzusehen ist, sind rechtzeitig zurückzuschneiden.

Es wird diesbezüglich auch auf den § 4 des Landeseisenbahngesetzes (LEisenbG) vom 08.Juni 1995 verwiesen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

2.8 Werbeanlagen und Verkehrssicherheit

Werbeanlagen im räumlichen Geltungsbereich müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau durch die Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg festgestellt wird, dass durch die Werbeanlagen die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, Landkreis Reutlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der neuen Örtlichen Bauvorschriften gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer von Hauptgebäude, freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind auszuführen als:

Geneigte Dächer (Dachneigung mindestens 15°)

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

3.1 In einer Entfernung von bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der L 230 sind Werbeanlagen jeglicher Art ohne einer ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg nicht zulässig.

3.2 Schriftzüge auf Fassaden, erhaben oder in der Fläche dürfen in ihrer Schrifthöhe nicht mehr als 15 % der Fassadenhöhe betragen. Pro Gebäude sind Werbeanlagen bis insgesamt max. 15 m² zulässig.

3.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Schriftzüge und Werbeanlagen auf oder an Dächern, sind unzulässig.

3.4 Für beleuchtete Werbeanlagen gelten dieselben Bestimmungen. Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen (L 230) nicht geblendet werden.

- 3.5 Entlang der L 230 sind innerhalb der Schutzflächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind keine Werbeanlagen, Fahnenmasten o.ä. zulässig.
Die amtlichen Signalfarben rot, gelb, grün dürfen zusammengefasst in dieser Reihenfolge nicht verwendet werden. Das großflächige Anstrahlen der Gebäude und oder des Geländes bei Nacht ist nicht erlaubt.
- 3.6 Sogenannte „Booster“ (Lichteffekte die in den Himmel ragen, z.B. Laser) sind nicht erlaubt.
- 4. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)**
Stellplatzbereiche sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen sowie das Lagern und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,40 m hoch sein und müssen zum Fahrbahnrand und zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.
- 6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)**
Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen und an den Grundstücksgrenzen in Abstimmung mit dem Nachbarn möglich.
- 8. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform und Dachneigung
 2. Dacheindeckung
 3. Werbeanlagen
 4. Stellplatzherstellung
 5. Einfriedungen
 6. Niederspannungsfreileitungen
 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 14.06.2023

Engstingen, den 14.06.2023

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

Mario Storz
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“,

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

16.11.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

25.11.2022

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

25.11.2022 – 02.01.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

25.11.2022 – 02.01.2023

Auslegungsbeschluss

08.03.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

17.03.2023

- Öffentliche Auslegung

27.03.2023 – 28.04.2023

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

27.03.2023 – 28.04.2023

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

14.06.2023

Ausgefertigt:

Engstingen, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Engstingen, den _____

Bürgermeister

Begründung

Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ und

Örtliche Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 - 7.3 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 9.3 Müllentsorgung
 - 9.4 Stromversorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 10.4 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Gestaltung des Baugrundstücks und der Einfriedungen
 - 11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 11.4 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

Anlage:

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ in Engstingen-Kohlstetten, Dipl.-Biol. Jonas Scheck, vom 01.06.2022
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Menz Umweltplanung, vom 14.06.2023

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Engstingen gehört zum Landkreis Reutlingen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 5.227 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2022). Die Einwohnerzahl von Kohlstetten beträgt 803 Menschen (Quelle: Gemeinde Engstingen, 22.06.2022).

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Kohlstetten, südlich des Ortes und der L 230 (Landstraße).

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Engstingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Garagengebäuden im Anschluss an die bereits bestehende Garagengebäude zu schaffen. Im aktuellen Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten“, rechtskräftig seit 30.06.2010, ist an der entsprechenden Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Bauvorhaben ausgewiesen. Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens und zur städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofgeländes ist die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche notwendig.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ wird im Regelverfahren aufgestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist anzuwenden. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Gemeinderat von Engstingen hat am 16.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ gefasst.

Anschließend an den Aufstellungsbeschluss des Vorentwurfes am 16.11.2022 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 05.12.2022 – 05.01.2023 durchgeführt.

Mit Beschluss vom 08.03.2023 hat der Gemeinderat über die Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und den erforderlichen Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 27.03.2023 – 28.04.2023 statt.

Die in diesen Zeiträumen eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

4. Überörtliche Planungen**4.1 Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Engstingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

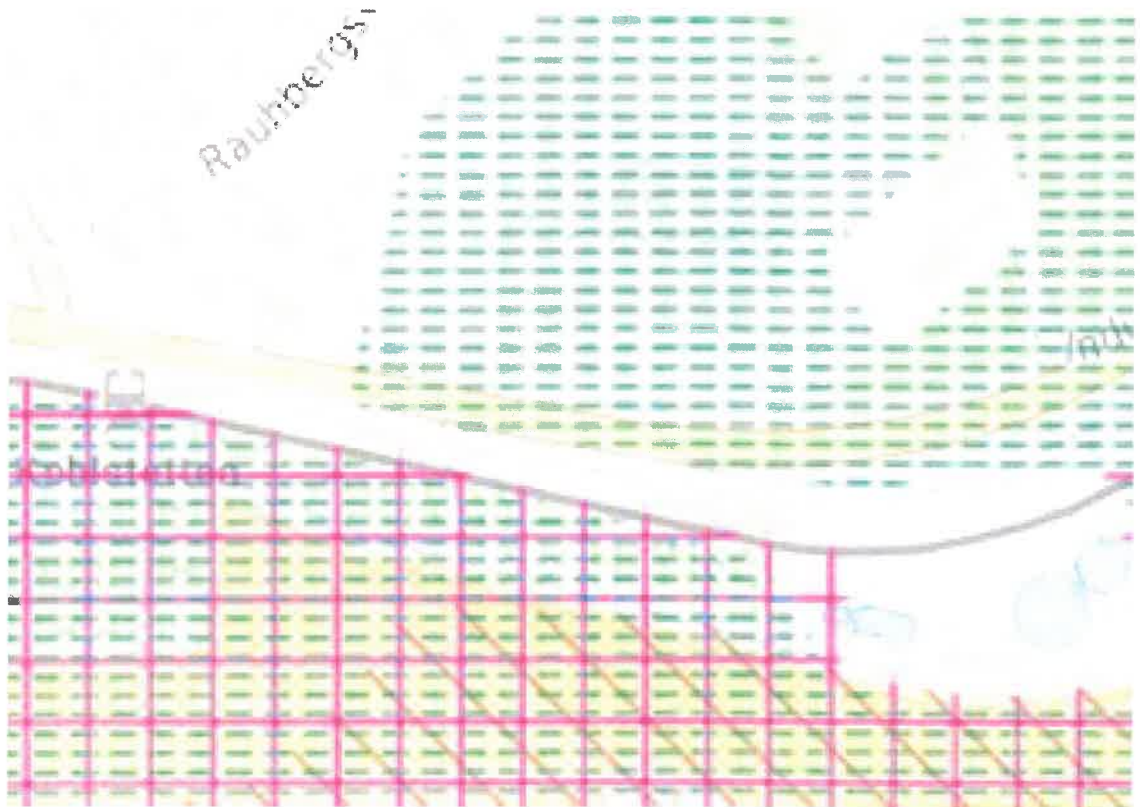
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Standortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit

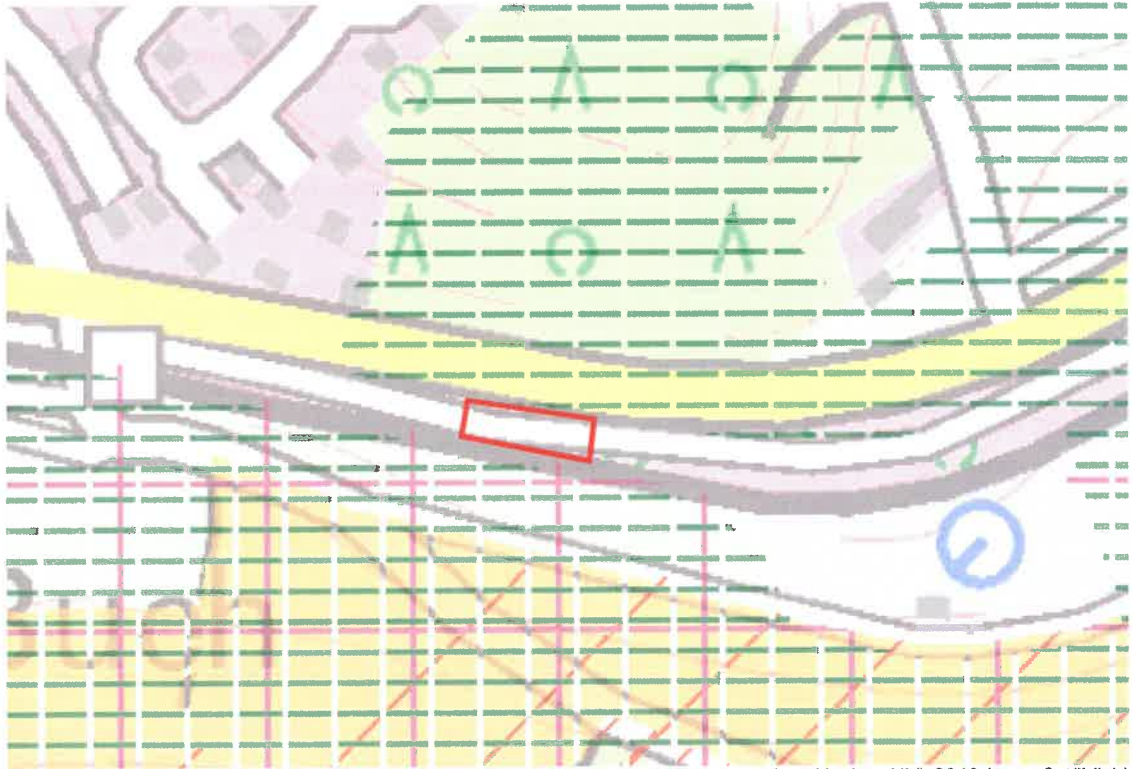
leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan "Neckar-Alb" weist Engstingen als Unterzentrum aus, das mit der Regionalen Entwicklungsachse Reutlingen- Pfullingen- Lichtenstein- Engstingen in das Netz der Entwicklungsachsen eingebunden ist. Dies soll zur Entwicklung des strukturschwachen Raumes auf der Schwäbischen Alb beitragen.

Im Bereich des Plangebiets weist der Regionalplan „Neckar-Alb“ eine Eisenbahnstrecke im Süden und eine Verkehrsfläche im Norden aus. Westlich davon ist ein Bahnhof dargestellt. Überlagerungen mit Vorbehalts- oder Vorranggebieten sind nicht vorhanden.



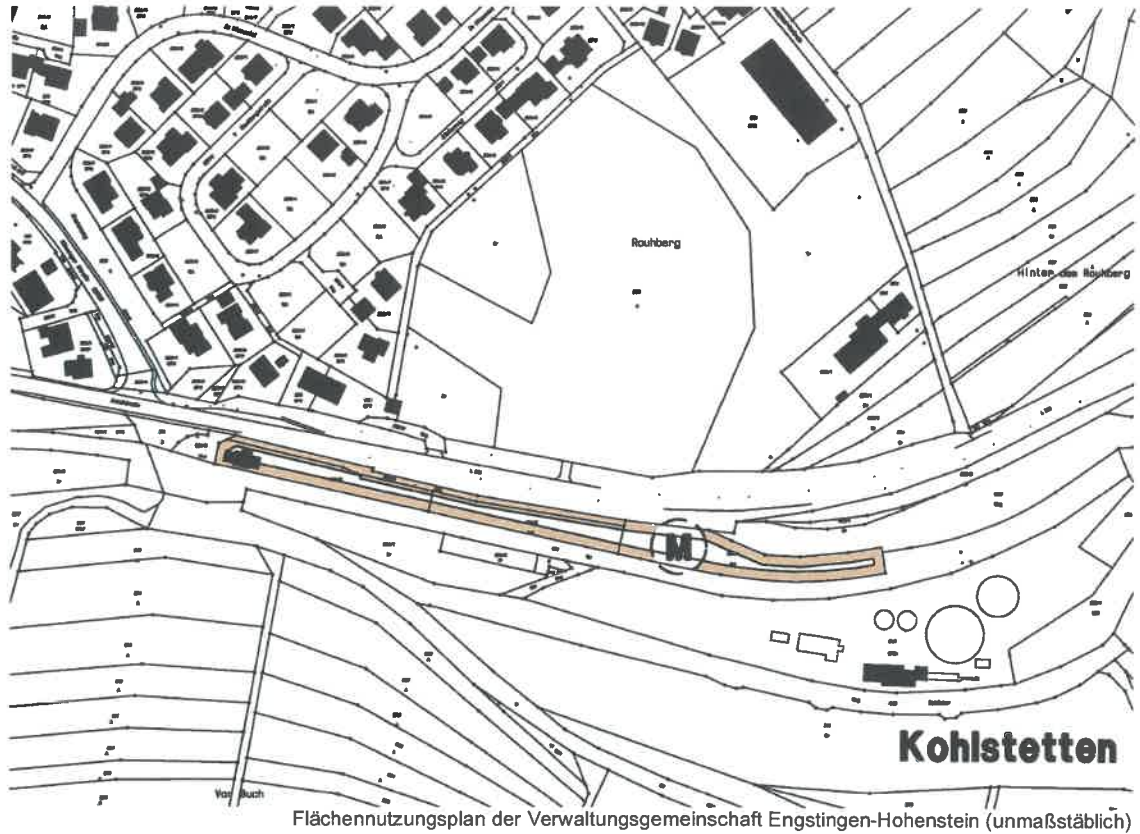


Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan „Neckar-Alb“, 2013 (unmaßstäblich)

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplan Engstingen der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist das Plangebiet gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ überlagert den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten“, (rechtskräftig seit 30.06.2010). Dieser setzt an der Stelle des Plangebiets ebenfalls ein Mischgebiet fest, jedoch ohne Baugrenzen, so dass eine Bebauung des Plangebiets nicht möglich ist. Des Weiteren wird im Plangebiet eine Pflanzbindung für einen Einzelbaum festgesetzt, die nicht mehr der heutigen Situation entspricht (vgl. Kapitel 6.2). Anstelle des Baums wurden östlich des Plangebiets zwischen der Versickerungsmulde und des Steinriegels in ausreichendem Abstand zu den Bahngleisen zwei neue Bäume gepflanzt. In Richtung der L 230 (Landstraße) setzt der Bebauungsplan eine von Bebauung freizuhaltende Fläche fest. Östlich des Plangebiets setzt der bestehende Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten“, (rechtskräftig seit 30.06.2010) eine überbaubare Grundstücksfläche fest, in der neben Hochbauten und Lagerstätten auch Koppeln für Pferde zulässig sind. Westlich des Plangebiets sind Festsetzungen für das ehemalige Bahnhofsgebäude sowie ein Wohnhaus getroffen. Die festgesetzte von Bebauung freizuhaltende Fläche wird nach Westen und Osten entlang der L 230 (Landstraße) fortgesetzt.

6. Angaben zum Plangebiet

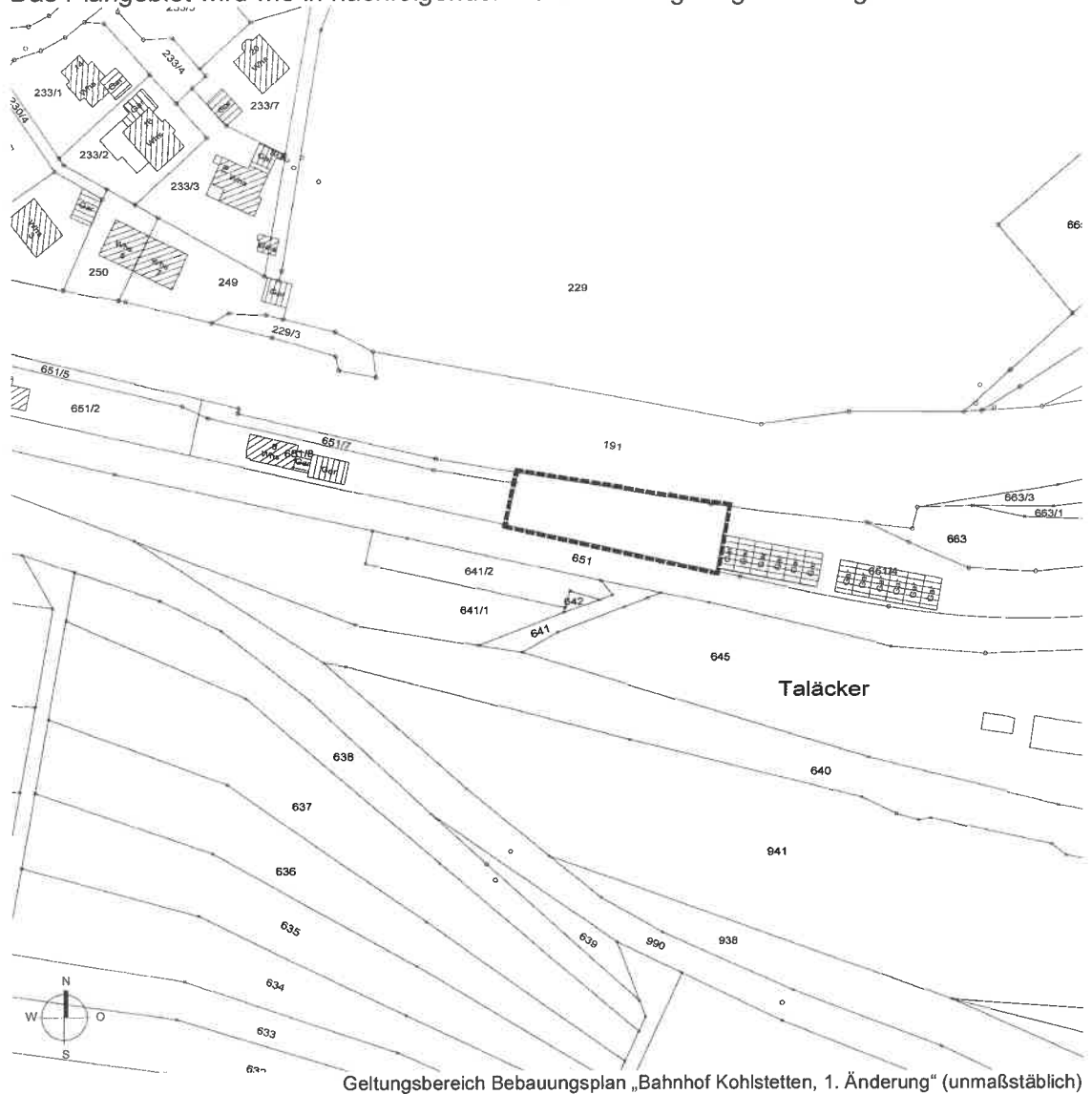
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Kohlstetten, zwischen der L 230 (Landstraße) im Norden und der Bahnlinie im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst das Flst. Nr. 651/4 (teilweise).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 919 m².

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ (unmaßstäblich)

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine geschotterte Freifläche, sowie ein asphaltierter Wirtschaftsweg bzw. Zufahrt. Der vormalig vorhandene Baum ist nicht mehr vorhanden (vgl. Kapitel 5.2). Unmittelbar angrenzend befinden sich im Osten zwei Garagengebäude. Nach Norden begrenzt die L230 (Landstraße) und im Süden die Bahnlinie das Plangebiet. Nach Westen grenzt Wiesenfläche mit einer Retentionsmulde an das Plangebiet an.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, ist ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu erstellen. Aus dem Umweltbericht vom 14.06.2023 wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Die Grenzwerte des Lärmschutzes sowie auch die Luft- und Geruchsbelastungswerte werden im Geltungsbereich voraussichtlich eingehalten. Die Orientierungswerte des

Lärmschutzes können durch den Verkehrslärm geringfügig überschritten werden, Aufgrund der geplanten Nutzung ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Demnach sind durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Es sind Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des allgemeinen Ausgleichsdefizites notwendig, hierzu werden planextern ein Einzelbaum gepflanzt (Maßnahme 1) und Nisthilfen für gehölzgebundene Vogelarten angebracht (Maßnahme 2).

Boden

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung des Geltungsbereiches sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Oberes Echaztal“. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung ist nicht mit weiteren Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu rechnen. Das Niederschlagwasser wird über die angrenzende bestehende Retentionsmulde versickert.

Klima, Luft

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch das geplante Vorhaben. Durch die Neugestaltung des Plangebietes sind keine erheblichen Rückwirkungen auf die Kaltluftströme zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Aufgrund der angrenzenden Siedlungs- und Infrastrukturf lächen ist die Bedeutung des Landschaftsbildes gering. Zudem bestehen keine relevanten Sichtbeziehungen. Durch die Erweiterung des bestehenden Mietparks kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Rad- und Wanderwege sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahme ist zum Ausgleich vorgesehen:

- Pflanzung eines Einzelbaumes
- Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgaben der Gemeinde Engstingen.“

7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Mischgebietes kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Biotope erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Der Wertverlust für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ beträgt insgesamt -580 Ökopunkte (ÖP). Durch die Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Wertegewinn von 450 ÖP. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Eingriff durch die Kompensationsmaßnahmen 1 und 2 als ausgeglichen anzusehen. Da die Flächen bereits vollständig versiegelt bzw. geschottert sind, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen und Verlust für das Schutzgut „Boden und Wasserhaushalt“.

7.3 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung mit Stand 01.06.2022 durchgeführt. In dieser wurden die Lebensräume und Habitate innerhalb des Plangebiets begutachtet und die Auswirkungen des Bauvorhabens auf artenschutzrechtlich relevante Arten beurteilt. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis ist aus artenschutzrechtlicher Sicht die geplante Errichtung von weiteren Garagen konfliktfrei. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht notwendig.

8. Städtebauliche Konzeption

Es ist vorgesehen, neben den bereits bestehenden Lager- bzw. Garagengebäude, weitere Gebäude gleicher Art zu errichten, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende asphaltierte Zufahrt, die bereits die bestehenden Lager- bzw. Garagengebäude erschließt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung**9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist über das vorhandene System gewährleistet

9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Das Niederschlagswasser der neu zu versiegelnden Flächen (Dachflächen, Zufahrt, Hofflächen, PKW-Stellplätze) wird über die angrenzenden bestehende Retentionsanlagen versickert. Ein Anschluss an die Entwässerungsröhre der bereits bestehenden Garagengebäude ist vorgesehen.

Die Dimensionierung der vorhandenen Retentionsanlagen und Entwässerungsrohre ist ausreichend groß dimensioniert, um eine Niederschlagswasserbeseitigung der neu zu errichtenden Garagengebäude gewährleisten zu können.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation. Der Mischwasserkanal DN 1200 bzw. DN 700 befindet sich westlich des Plangebiets.

Die Anordnung von Zisternen ist erwünscht.

9.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung

Bodenordnenden Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Mischbaufläche können Lagerstätten oder Parkierungsflächen entstehen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen und der Festsetzung zur zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für eine ausreichende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, sofern, wie in diesem Fall, festgesetzt ist, dass die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entspricht.

Um den städtebaulichen Zusammenhang zur angrenzenden Bebauung zu wahren, orientieren sich die Höhen der baulichen Anlagen an den angrenzenden Garagengebäuden.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Der erforderliche Sicherheitsabstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der L 230 darf entsprechend der bestehenden Garagengebäude auf 13,00 m verringert werden. Von Seiten der Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg bestehen hierzu keine Bedenken.

10.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Infolge der Planung wird dieser Zustand nicht verändert.

Anstelle des Baums, der im Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten“ (rechtskräftig seit 30.06.2010) als Pflanzbindung festgesetzt wurde, werden östlich des Plangebiets und

östlich des Steinriegels, in ausreichendem Abstand zu den Bahngleisen, zwei neue Bäume gepflanzt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Hierzu zählen auch Festsetzungen zu Werbeanlagen. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild im städtischen Kontext zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

Für die Dachdeckung sind allgemein nichtglänzende Materialien zu verwenden. Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie Photovoltaikanlagen oder Solarthermie, sind zulässig. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden und Grundwasser sind unbeschichtete Metalle zur Dacheindeckung unzulässig.

Zur Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs, orientieren sich die Festsetzungen zur Dachneigung und -form an den bestehenden Garagengebäuden. So ist die Dachneigung der Hauptgebäude und von freistehenden Garagen und Nebenanlagen auf mindestens 15 ° beschränkt. Zusätzlich sind nur geneigte Dächer zulässig.

11.2 Gestaltung des Baugrundstücks und der Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, um den Funktionsverlust des Bodens durch Versiegelung zu mindern, sowie aus gestalterischen Gründen, sind Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten getroffen.

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschreiten sowie aus Sicherheitsgründen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen. Zudem wird mit dem Abrücken von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freifläche im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht.

11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für einen möglichst sparsamen Umgang mit den Ressourcen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Mindestmaß (maximal 0,80 m Höhe) zu beschränken und ein Erdmassenausgleich auf dem Grundstück anzustreben.

Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (LBO, Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) durchzuführen.

11.4 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca.	0,09 ha	100 %
Geltungsbereich	ca.	0,09 ha	100 %

Reutlingen, den 14.06.2023

Engstingen, den 14.06.2023

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

Mario Storz
Bürgermeister



Umweltbericht mit Grünordnungs-
plan zum Bebauungsplan
„Bahnhof Kohlstetten,
1. Änderung“

Stand 14.06.2023
Fassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber

Künster Architektur und Stadtplanung

Bearbeitung

Anna-Lena Billing

www.menz-umweltplanung.de
info@menz-umweltplanung.de

Magazinplatz 1
72072 Tübingen

Tel 07071 - 440235

Inhalt

1	Aufgabenstellung	6
2	Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes)	6
3	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	7
3.1	Fachgesetze.....	7
3.2	Pläne und Programme.....	13
3.3	Schutzgebiete.....	14
4	Methodik der Umweltprüfung	14
5	Umweltauswirkungen.....	19
5.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	19
5.1.1	Bestand	19
5.1.2	Bewertung/Prognose der Auswirkungen	20
5.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
5.2.1	Untersuchungsmethoden	21
5.2.2	Zielartenkonzept, Biotopverbund	21
5.2.3	Biotoptypen und Vegetation	23
5.2.4	Europäische Vogelarten.....	23
5.2.5	Arten der FFH-Richtlinie Anhänge II und IV	23
5.2.5.1	Fledermäuse.....	23
5.2.5.2	Reptilien.....	24
5.2.6	Bewertung	24
5.2.7	Prognose der Auswirkungen	25
5.2.8	Artenschutzrechtliche Auswirkungen	27
5.2.9	Überprüfung der Betroffenheiten im Sinne des Umweltschadensgesetzes	27
5.3	Boden.....	27
5.3.1	Bodentypen und Bodenarten	27
5.3.2	Fläche.....	28
5.3.3	Archivfunktion	28
5.3.4	Bewertung	29
5.3.5	Prognose der Auswirkungen	29
5.4	Wasser.....	29
5.4.1	Grundwasser	29
5.4.2	Oberflächenwasser.....	29

5.4.3	Bewertung	30
5.4.4	Prognose der Auswirkungen	30
5.5.	Klima/Luft	31
5.5.1	Bestand	31
5.5.2	Bewertung	33
5.5.3	Prognose der Auswirkungen	33
5.6	Landschaft.....	33
5.6.1	Bestand	34
5.6.2	Bewertung	34
5.6.3	Prognose der Auswirkungen	35
5.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	35
5.7.1	Bestand	35
5.7.2	Bewertung/Prognose der Auswirkungen	35
5.8	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und für Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen	36
6	Maßnahmen	38
6.1	Maßnahmenübersicht.....	38
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation, Maßnahmen des Artenschutzes	39
7	Eingriffs-Ausgleichbilanz.....	40
7.1	Flächeninanspruchnahme	40
7.2	Kompensationsbedarf.....	41
7.2.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
7.2.2	Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt	41
7.2.3	Schutzgüter Landschaft und Erholung, Wohnumfeld, Kulturgüter	41
7.3	Fazit	41
8	Prüfung von Alternativen	41
9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	42
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
11	Literatur/Quellen.....	44

Anlagen

U1 Erläuterungsbericht

U2 Bestandsplan

U3 Maßnahmenplan

Anhang

1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Datengrundlage Abbildungen und Pläne (sofern nicht abweichend gekennzeichnet):

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Geofachdaten © Landesverwaltung Baden-Württemberg

1 Aufgabenstellung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die zu beachtenden Schutzgüter in der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 6 Punkt 7 BauGB beschrieben (siehe auch Kapitel 3.1).

Der Umweltbericht stellt somit den zentralen Teil der Umweltprüfung dar und ist die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. Er ist selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Bestandteile des Umweltberichts sind in Anlage 1 zum Baugesetzbuch geregelt. Danach sind neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen gefordert. Die Entwicklung dieser Maßnahmen erfolgt, soweit es sich um Maßnahmen der Freiraumgestaltung und des Naturschutzes im weitesten Sinne handelt, im Grünordnungsplan. Sie werden dort im weiteren Verfahren detailliert dargestellt und begründet. Der vorliegende Bericht fasst beide Instrumente (Umweltbericht und Grünordnungsplan) zusammen.

2 Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Mietparkes geschaffen werden. Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Kohlstetten, Gemeinde Engstingen. Er umfasst eine Fläche von 925 m², die maximale Gebäudehöhe wird mit 687,7 m ü. NHN angegeben. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Straßenböschung zur L 230 und im Süden an die Bahnlinie der Schwäbischen Alb-Bahn zwischen Engstingen und Münsingen an. Im Westen befinden sich neue Wohngebäude, dahinter das restaurierte Bahnhofsgebäude, im Osten schließt sich der bestehende Teil des Mietparkes an. Die Erschließung erfolgt von Westen über die Abfahrt der L 230 zum Bahnhof Kohlstetten. Der bestehende Bebauungsplan vom 30.06.2010 weist den Geltungsbereich bereits als Mischgebiet aus, sieht jedoch kein Baufenster in diesem Bereich vor.

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum.



3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Fachgesetze

Die Ziele des Umweltschutzes sind als Umweltstandards in einschlägigen Fachgesetzen sowie Plänen und Programmen festgelegt. Sie dienen als rechtlicher Bewertungsrahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung. Nachfolgend werden die für den vorliegenden Bebauungsplan maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung genannt.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt (...) gewährleisten.“

(...) „Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

§ 1 Abs. 6 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...)

5. (...) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (...)

menz umweltplanung

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (...)
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, (...)
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“

§ 1a BauGB: „(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. (...)

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung:

Die Umweltbelange werden durch den Umweltbericht herausgearbeitet und sollen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen werden ggf. Maßnahmen ergriffen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind: der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten: bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen: Naturgüter, die sich nicht erneuern sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,

3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

(4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermei-

den; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern."

§ 13 Allgemeiner Grundsatz

"Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren."

§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

"(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(...)

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach §17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchti-

gung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

(6) Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.“

Berücksichtigung:

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen (Kapitel 5) berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Tiefergehende Bestandserfassung von Artengruppen waren nicht notwendig.

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

§ 12 (3): „Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten. Besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dieses nicht aus, ist es zu verbessern. Der Wasserabfluss darf nur aus wichtigem Grund, insbesondere zum Schutz von Siedlungsbereichen vor Hochwasser, beschleunigt werden (...)

(5): „Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung:

Der bestehende Bebauungsplan sieht bereits Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagwasser vor. Durch die Änderung des Bebauungsplanes verändert sich die maximal zulässige Versiegelung auf der Fläche nicht.

Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Berücksichtigung:

Der bestehende Bebauungsplan lässt bereits eine Versiegelung der Fläche zu. Die Kompensation hierfür wurde im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes abgehandelt. Durch die geplante Änderung kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

3.2 Pläne und Programme

Regionalplan

Im Bereich des Plangebiets weist der Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Regionalverband Neckar-Alb, 2023) eine Eisenbahnstrecke im Süden und eine Verkehrsfläche im Norden aus. Westlich davon ist ein Bahnhof dargestellt. Überlagerungen mit Vorbehalts- oder Vorranggebieten sind nicht vorhanden.

Flächennutzungsplan

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplan Engstingen der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist das Plangebiet gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Berücksichtigung:

Es treten keine Konflikte mit den Belangen der Regionalplanung auf. Der Geltungsbereich wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Schutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Oberes Echaztal“.

Östlich des Geltungsbereichs im Bereich der Straßenböschung der L 230 befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Gebüsch- und Magerrasen (Biotop-Nr. 175224151772, 175224157571). Im weiteren Umfeld des Vorhabens befinden sich mehrere FFH-Mähwiesen (LRT 6510). Ca. 300 m östlich des Geltungsbereichs beginnen das Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Großes Lautertal“.

Berücksichtigung:

Es sind die Verbote der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „Oberes Echaztal“ zu beachten.

In die Schutzgebiete und geschützten Bestandteile der Landschaft im Umfeld des Vorhabens wird im Rahmen der geplanten Erweiterung des Mietparkes nicht eingegriffen.

4 Methodik der Umweltprüfung

Erhebungen

Grundlage der Umweltprüfung sind örtliche Bestandsaufnahmen und Auswertungen allgemein verfügbarer Unterlagen wie Luftbilder, geologische, klimatologische und topographische Daten. Zur Klärung von Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt, für das Schutzgut Fauna wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Detaillierte Methodenbeschreibungen zur Bestandsaufnahme finden sich in Kapitel 5 ff. Die Datengrundlagen zur Beurteilung der Beeinträchtigungen sind als ausreichend zu werten.

Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung verzichtet auf einheitliche ordinale Bewertungen zu allen Schutzgütern, da ein Vergleich zwischen den Schutzgütern im vorliegenden Fall auch ohne diese methodische Vereinheitlichung möglich ist. Die jeweilige Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern gibt einen zusammenfassenden Überblick. Die betroffenen Schutzgüter werden im Hinblick auf ihre Bedeutung betrachtet und den zu erwartenden Belastungen gegenübergestellt. Die Wirkungsprognosen erfolgen verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen.

Die Definition erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch erfolgte anhand der Parameter Umfang der Belastung, Bedeutung und Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und ggf. auftretende irreversible (nicht ausgleichbare) Schäden. Dabei werden Umweltauswirkungen dann als erheblich eingestuft,

wenn sie entscheidungserheblich sind. So werden Auswirkungen, die zwingende Maßnahmen zur Schadensabwehr, die nicht der Abwägung zugänglich sind, erfordern, wie z. B. Lärmschutzmaßnahmen bei Überschreitung von Grenzwerten, als erheblich eingestuft. Ebenfalls erheblich sind Auswirkungen, die nicht ausgeglichen werden können. Dabei wird auf die Unterscheidung zwischen Ausgleichbarkeit und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 15 Abs. 2 BNatSchG) zurückgegriffen. Nicht oder schwer ausgleichbare Beeinträchtigungen werden generell als erhebliche Umweltauswirkungen eingestuft.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wird in den folgenden Kapiteln (z.T. auch durch Querverweise) hingewiesen. Enge Wechselwirkungen bestehen im vorliegenden Fall zwischen den Schutzgütern Boden und Wasserhaushalt, da durch die Versiegelung die Grundwasserneubildung reduziert wird. Der Grundwasserhaushalt wiederum steht in Beziehung mit Flora und Fauna sowie dem Schutzgut menschliche Gesundheit.

Bei der Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bereits berücksichtigt.

Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG wird im Rahmen des Umweltberichts und Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ berücksichtigt.

Wesentliches Ziel der Konfliktanalyse im Umweltbericht und Grünordnungsplan ist die Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, die einen Eingriffstatbestand im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG darstellen.

Das Maßnahmenkonzept im Umweltbericht und Grünordnungsplan soll gewährleisten, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen vermieden oder gemindert bzw. nicht reduzierbare Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation sind in Kapitel 6 des vorliegenden Berichts aufgeführt.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Im vorliegenden Bericht werden die artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte in Verbindung mit dem geplanten Bebauungsplan in Kapitel 5.2.6 dargestellt. Die in Verbindung mit dem Artenschutzrecht erforderlich werdenden Maßnahmen werden in Kapitel 6 ausführlich dargestellt. In den vorliegenden Erläuterungen werden die Maßnahmen hinsichtlich ihrer Wirkung für die betroffenen Arten beschrieben.

Die naturschutzfachlichen Angaben wurden so aufgebaut, dass eine schrittweise Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange möglich ist. Dabei waren folgende Fragen zu klären:

1. Welche Arten können durch das Vorhaben betroffen sein?
2. Wie wirkt das Vorhaben auf diese Arten?
3. Treten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ein?
4. Sind im Falle von 3. die Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 8 erfüllt?

Zu 3. und 4. ergeben sich jeweils weitere Fragestellungen, die je nach betroffener Art beantwortet werden müssen. Daher werden sämtliche betroffene Arten einzeln beschrieben. In Ausnahmefällen ist es möglich, Arten zu sogenannten ökologischen Gilden zusammenzufassen. Dies erfolgt für Arten des gleichen oder ähnlichen Anspruchstyps, die durch gleiche Vorhabenswirkungen und an gleicher Stelle betroffen sind. Außerdem müssen der Erhaltungszustand und die Gefährdungssituation für die Arten einer Gilde ähnlich sein. In der Regel werden daher nur weit verbreitete Arten zu Gilden zusammengefasst.

Grundsätzlich unterliegen alle besonders geschützten Arten den Regelungen des § 44 BNatSchG. Das Schutzregime unterscheidet jedoch unterschiedliche Schutzkategorien, sodass sich unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben. Die untenstehende Matrix (Tab. 1) stellt den Zusammenhang zwischen den nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen besonders geschützten Arten und den jeweils zu beachtenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen her.

Das strengere Schutzregime des § 44 ist auf folgende Gruppen anzuwenden:

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten, die im Bestand gefährdet sind, für die die Bundesrepublik eine hohe Schutzverantwortung besitzt und die per Rechtsverordnung nach nationalem Recht geschützt sind.

Für alle weiteren besonders geschützten Arten greift die Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 Satz 5. Das setzt jedoch voraus, dass für diese Arten eine angemessene Berücksichtigung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13, 14 und 15 BNatSchG stattfindet. Dies geschieht durch die indikatorische Berücksichtigung wertgebender Artengruppen und der festgestellten besonders geschützten Arten im Rahmen des Umweltberichts und Grünordnungsplans.

Unter dem Aspekt der Umwelthaftung gem. Umweltschadengesetz und § 19 BNatSchG sind weitere europäisch geschützte Arten zu beachten (z. B. Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie). Diese Arten werden ebenfalls im Umweltbericht berücksichtigt.

Tab. 1: Schutzstatus und daraus resultierende Bestimmungen des § 44 BNatSchG (rot umrandet: Prüfgegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei Zulassungsentscheidungen zu Eingriffen n. § 15 BNatSchG [z.B. Planfeststellung] oder Bebauungsplänen; gestrichelt: zurzeit nicht anzuwenden, da RVO nicht vorliegt)

Gliederung der besonders geschützten Arten	Anzuwendende Regelungen des besonderen Artenschutzes					
	Töten/ Verletzen § 44 (1) 1.	Störung § 44 (1) 2.	Fortpflanzungs- u. Ruhe- stätte § 44 (1) 3.	Pflanzen entnehmen, Standorte beschädigen od. zerstören § 44 (1) 4.	Kein Verb. n. § 44 (1) 3. u. 4. wenn ökolog. Funktion weiterhin gewährleistet § 44 (5) S. 2	Generelle Freistellung bei n. § 15 zul. Eingriffen und Vorhaben n. § 18 (2) S. 1 ¹⁾ § 44 (5) S. 5
Streng gesch. Art n. Anh. IV FFH-RL	X	X	X	X	X	
Europäische Vogelart nach VSR	X	X	X		X	
Nach RVO zu § 54 (1) 2. im Bestand gefährdete Arten für die hohe Schutzverantwortung der BRD besteht (Verantwortungsarten)	X		X	X	X	
Streng gesch. Art n. Anh. A EG-VO	X	X	X	X		X
National streng gesch. Art n. Anl. 1 Sp. 3 BArtSchVO	X	X	X	X		X
Arten n. Anhang B EG-VO	X	-	X	X		X
Arten n. Anl. 1, Sp. 2 BArtSchVO (national besonders geschützt)	X	-	X	X		X
¹⁾ Vorhaben n. § 18 (2) 1 BNatSchG: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhaben in geltenden Bebauungsplänen nach § 30 BauGB ▪ Vorhaben innerhalb in Aufstellung befindlicher B-Pläne nach § 33 BauGB ▪ Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB 						

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

- Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beeinträchtigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL und der Europäischen Vogelarten nach VS-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Verletzung oder Tötung** von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
- **Erhebliches Stören** von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Eine Störung ist erheblich, wenn Sie zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- **Beschädigung oder Zerstörung** von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Umwelthaftung

Nach Inkrafttreten des Umweltschadensgesetzes (USchadG) im Jahr 2007 besteht in Verbindung mit weiterführenden Regelungen im BNatSchG, WHG und BBodSchG die Verpflichtung zur Vermeidung von Umweltschäden, soweit diese nicht in Verbindung mit der Vorhabenzulassung zuvor ermittelt, berücksichtigt und ausdrücklich zugelassen wurden. Als Umweltschaden gem. § 2 USchadG gelten:

- Schäden an Gewässern (§ 90 WHG)
- Schädigungen des Bodens durch Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen von denen Gefahren für die menschliche Gesundheit ausgehen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG).
- Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen (Biodiversitätsschäden) (§ 19 BNatSchG)

Im vorliegenden Fall sind nur die Biodiversitätsschäden nach § 19 BNatSchG relevant. Zu betrachten sind:

- Arten des Art. 4 Abs. 2 EG-VogelSchRL (Zugvögel mit besonderer Schutzerofordernis)¹
- Arten des Anhang I EG-VogelSchRL (also nicht alle europ. Vogelarten)
- Arten der Anhänge II und IV FFH-RL
- Lebensräume der Arten des Anhang II FFH-RL
- Lebensräume der oben genannten geschützten Vogelarten
- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhang IV FFH-RL

Das Umweltschadensgesetz zielt daher auch auf den Schutz von Arten und Lebensräumen ab, für die nach europäischem Recht von den Mitgliedsstaaten Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete ausgewiesen werden müssen. Dabei ist der Schutz allerdings nicht auf gemeldete

¹ Welche Arten dies sind, wird von den Mitgliedsstaaten unter Berücksichtigung der Schutzerofordernisse festgelegt. Für Bad.-Württ. sind die Arten in Matthäus et al. (2014) durch MLR & LUBW veröffentlicht.

oder gelistete Gebiete begrenzt, sondern besteht „ungeachtet ihres Vorkommens innerhalb oder außerhalb eines Natura 2000-Gebietes“ (Schumacher, 2011).

Nach § 19 Abs. 1 BNatSchG „ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes“ der oben genannten Arten und Lebensräume hat, eine Schädigung im Sinne des Umweltschadengesetzes. Im Gegensatz zu den Regelungen des § 44 ff BNatSchG ist somit für jede Beeinträchtigung die Frage nach der Erheblichkeit zu stellen. Zur Beurteilung der Erheblichkeit sind die im Anhang I der Umwelthaftrichtlinie enthaltenen Kriterien heranzuziehen.

5 Umweltauswirkungen

5.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

5.1.1 Bestand

Betroffenheiten des Menschen entstehen zum einen indirekt durch Auswirkungen auf andere Schutzgüter des Naturhaushalts, die Lebensgrundlage des Menschen sind. Solche Auswirkungen werden unter dem jeweiligen Schutzgut beschrieben. Als eigenständige Schutzgüter besonders zu betrachten sind die Gesundheit des Menschen und Bedingungen seiner Lebensqualität im umweltrelevanten Sinn (vgl. Gassner et al., 2010). Hierzu zählen die Situation im Wohnumfeld sowie die menschliche Gesundheit beeinträchtigende Störungen wie Lärm- und Luftbelastungen sowie Belastungen durch elektromagnetische Felder.

Lärm

Auf den Geltungsbereich wirken Lärmimmissionen durch die südlich verlaufende Bahnlinie und die nördlich verlaufende Landstraße L 230. Laut einer Erhebung der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg (2019) östlich des Geltungsbereiches in Richtung Ofenhausen nutzen 5394 Kfz/24h die L 230, davon sind 3,4 % Schwerverkehr.

Luftbelastungen

Ein wesentlicher umweltbezogener Aspekt der menschlichen Gesundheit ist die Belastung des Freiraums mit Luftschadstoffen. Tabelle 2 zeigt die für das Untersuchungsgebiet gegebene Vorbelastung mit Luftschadstoffen für einige quellenstarke Leitkomponenten.

Tab. 2: Vorbelastung ausgewählter Leitkomponenten von Luftschadstoffen

Schadstoffkomponente	Grenzwert 39. BImSchV	Vorbelastung 2016 Planungsgebiet (LUBW, n.d.)	Prognose 2025 Planungsgebiet (LUBW, n.d.)
Stickoxide (NO ₂) Jahresmittel [µg/m ³]	40	10	7
Feinstaub (PM ₁₀) Jahresmittel [µg/m ³]	40	12	10
(PM ₁₀) Anzahl Tage > 50 µg/m ³	35	1	1
Ozon (O ₃) - Jahresmittel [µg/m ³]	-	57	57

5.1.2 Bewertung/Prognose der Auswirkungen

Lärm

Für Mischgebiete gelten die in Tabelle 3 aufgeführten Grenz-, Richt- und Orientierungswerte des Lärmschutzes.

Tab. 3: Grenz- und Richtwerte Lärmimmissionen

Nutzung	Orientierungswert DIN 18005		Richtwert TA Lärm		Grenzwert 16. BImSchV	
	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]
Misch- und Dorfgebiet	60	50/45	60	45	64	54

Bei der L 230 handelt es sich um eine Landstraße mit einem mittleren Verkehrsaufkommen. Die Werte des Verkehrsmonitorings von 2019 (Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg, 2019) lassen darauf schließen, dass die Orientierungswerte des Lärmschutzes im Geltungsbereich geringfügig überschritten werden. Die Grenzwerte nach der 16. BImSchV werden voraussichtlich eingehalten. Aufgrund der geplanten Nutzung der Planfläche als Mietpark bzw. Mischgebietsfläche mit Nutzungen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Nutzung keine erheblichen Lärmemissionen auf die umliegenden Flächen einwirken.

Luftbelastungen

Der Beurteilungswert gem. der 39. BImSchV beträgt für Feinstaub- (PM₁₀) und Stickstoffdioxid-Belastungen (NO₂) jeweils 40 µg/m³. Diese Werte werden mit 12 bzw. 10 µg/m³ deutlich unterschritten.

Klimaanpassung

Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen ist mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen. Dies wird in Kapitel 5.5.3 näher erläutert.

Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

Fazit:

Die Grenzwerte des Lärmschutzes sowie auch die Luft- und Geruchsbelastungswerte werden im Geltungsbereich voraussichtlich eingehalten. Die Orientierungswerte des Lärmschutzes können durch den Verkehrslärm geringfügig überschritten werden. Aufgrund der geplanten Nutzung werden keine Maßnahmen für notwendig erachtet.

5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

5.2.1 Untersuchungsmethoden

Durch die erweiterten artenschutzrechtlichen Bestimmungen und die Bestimmungen zur Umwelthaftung ist es erforderlich, die Betroffenheit der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt zu beurteilen. Hierfür erfolgten eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine Biotoptypen-Kartierung.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde von Scheck (2022) durchgeführt. Hierzu erfolgte eine Übersichtsbegehung am 21.03.2022.

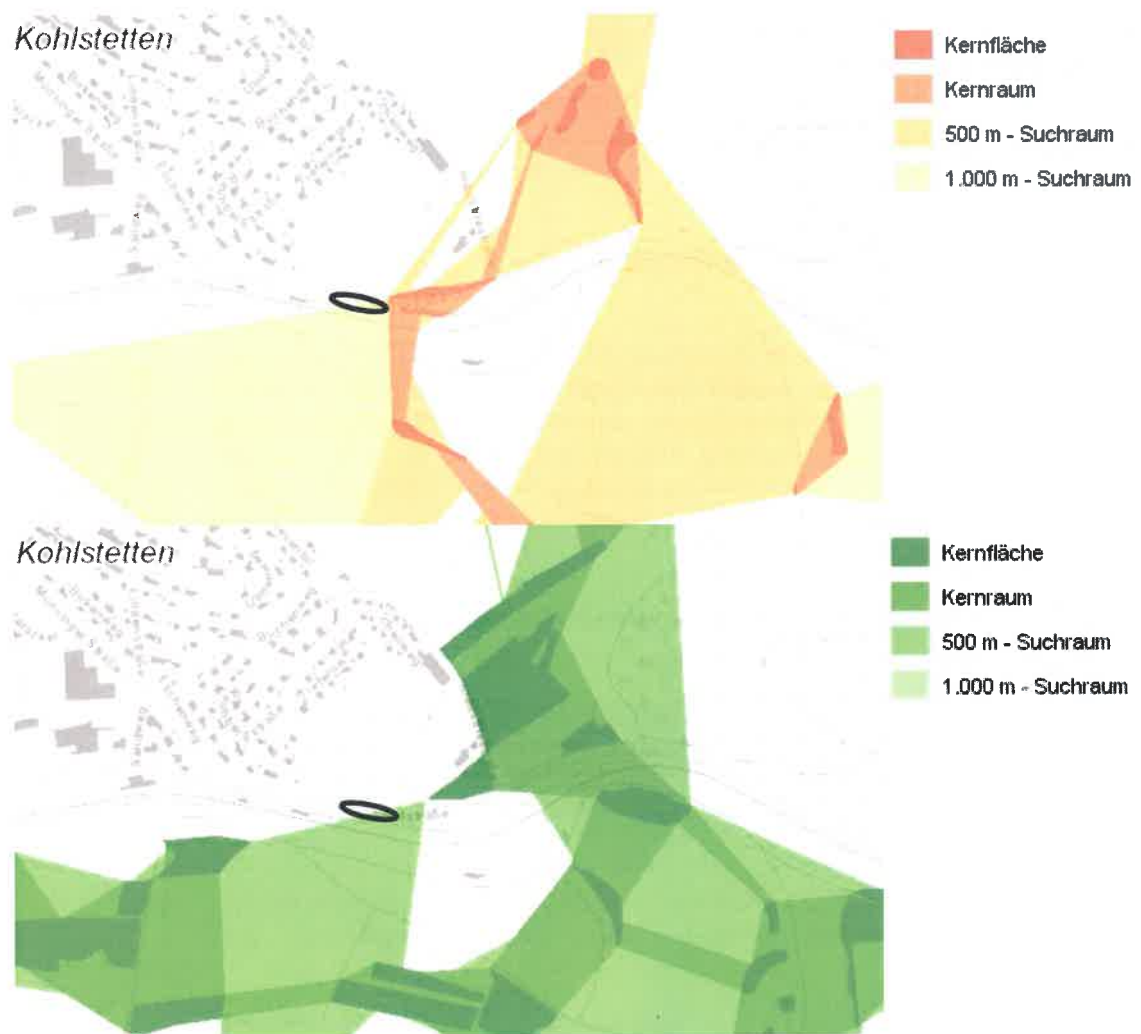
Die im Gebiet vorkommenden Biotoptypen wurden am 23.12.2022 unter Verwendung des Kartierschlüssels der LUBW (2018) erfasst.

5.2.2 Zielartenkonzept, Biotopverbund

Nach dem Zielartenkonzept Baden-Württemberg (LUBW & Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg, 2013) hat die Gemeinde Engstingen eine besondere Schutzverantwortung für den folgenden Anspruchstyp: Mittleres Grünland. Da der Geltungsbereich derzeit flächendeckend geschottert ist, kommt dieser Anspruchstyp nicht vor.

Der Geltungsbereich befindet sich im 1 000 m-Suchraum des Biotopverbundes trockener Standorte und im 500 m-Suchraum für mittlere Standorte (Abb.2). Den Geltungsbereich kreuzen keine Wildtierkorridore.

Abb. 2: Biotopverbund trockener Standorte (oben) und mittlerer Standorte (unten)(LUBW, n.d.).



5.2.3 Biootypen und Vegetation

Die Lage der Biootypen ist in Anlage U2 grafisch dargestellt und im Folgenden beschrieben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden eine asphaltierte Zufahrtstraße. Diese verläuft vom Bahnhofsgebäude im Westen in Richtung des bestehenden Mietparks östlich des Vorhabens und endet dort in einer Schotterfläche. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist, abgesehen von der Zufahrtsstraße, bereits geschottert. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Straßenböschung der L 230 an. Hierauf hat sich eine ausdauernde grasreiche Ruderalvegetation entwickelt. Weiter östlich befindet sich der nach § 30 BNatSchG geschützte Magerrasen mit Sukzessionsgehölzen auf der Straßenböschung. Östlich des Vorhabens befindet sich der bestehende Mietpark mit Gebäuden und versiegelten Flächen. Dahinter schließt sich eine Ausgleichsfläche mit einer Versickerungsmulde und Steinriegel an. Südlich des Geltungsbereiches schließen sich die Bahngleise der Schwäbischen Alb-Bahn an. Westlich des Vorhabens befindet sich eine annuelle Ruderalvegetation mit einer weiteren Versickerungsmulde.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 sieht eine Pflanzbindung für einen Einzelbaum innerhalb des Geltungsbereichs vor. Dieser Baum war zum Zeitpunkt der Kartierung nicht mehr vorhanden. Laut der Begründung zum Bebauungsplan (s. 5.2) wurde dieser östlich des Plangebietes zwischen Versickerungsmulde und Steinriegel in ausreichendem Abstand zu den Bahngleisen durch zwei neue Bäume ersetzt.

Streng geschützte Pflanzenarten wurden innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgestellt.

5.2.4 Europäische Vogelarten

„Innerhalb des Plangebiets sind im Westteil vereinzelt Gebäudebrüter sowie ganz im Osten vereinzelt Gehölzbrüter möglich. Die zur Nachverdichtung vorgesehene Fläche bietet weder Eignung als Nahrungsgebiet noch als Fortpflanzungsstätte für Vogelarten. Die Nachverdichtung ist für die Artengruppe Vögel daher konfliktfrei möglich.“ (Scheck, 2022).

5.2.5 Arten der FFH-Richtlinie Anhänge II und IV

5.2.5.1 Fledermäuse

„Für Fledermäuse besteht im Plangebiet und der Umgebung eine geringe Eignung als Jagdgebiet. Der zur Nachverdichtung vorgesehene Bereich ist für Fledermäuse nicht geeignet. Beeinträchtigungen durch eine Bebauung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.“ (Scheck, 2022).

5.2.5.2 Reptilien

„Für die Artengruppe Reptilien besteht innerhalb des Plangebiets derzeit nur eingeschränkte Lebensraumeignung im Bereich der Retentionsmulde im Mittelteil sowie in Randbereichen ganz im Osten des Plangebiets. Die vorgesehene Bebauung ist für die Artengruppe Reptilien daher konfliktfrei möglich.“ (Scheck, 2022).

„Weitere Artengruppen sind von der Planung nicht betroffen.“ (Scheck, 2022).

5.2.6 Bewertung

Biotoptypen und Arten

Das Untersuchungsgebiet wird hinsichtlich seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet. Tabelle 4 zeigt die Bewertung der einzelnen Biotoptypen des Gebiets (= kleinste bewertete räumliche Einheit) unter Berücksichtigung der Bedeutung der Tierlebensraumkomplexe. Die Habitate von Tieren entsprechen nicht unbedingt den Abgrenzungen der Biotoptypen, sie können über diese hinausgehen oder umfassen ggf. verschiedene Biotoptypen.

Tab. 4: Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Bedeutung	Erläuterung/ wesentliche Kriterien der Tierlebensraumkomplexe	Biotoptypen im Untersuchungsgebiet
hervorragend 6	Kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor	Kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor
sehr hoch 5	Kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor	Kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor
hoch 4	<ul style="list-style-type: none"> - Umliegende Grünlandflächen als potenzielle Jagdgebiete für Fledermäuse - Umliegende Gehölzstrukturen als potenzieller Lebensraum für Gehölzbrütende Vogelarten - Umliegende Gebäude als Lebensraum für Vögel der Siedlungsinfrastruktur - Umliegende Retentionsmulde als potenzieller Lebensraum für Reptilien 	Kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor
mäßig 3	--	<ul style="list-style-type: none"> - Fettwiese mittlerer Standorte - grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation - annuelle Ruderalvegetation - Einzelbäume

Bedeutung	Erläuterung/ wesentliche Kriterien der Tierlebensraumkomplexe	Biotoptypen im Untersuchungsgebiet
gering 2	--	Kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor
sehr gering 1	--	- Gebäude, Straßen, Wege und Plätze, völlig versiegelt oder geschottert

5.2.7 Prognose der Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass die bisher überwiegend geschotterten Flächen weitgehend bebaut und vollständig versiegelt werden. Zudem wird die Pflanzbindung für den Einzelbaum nicht übernommen. Es kommt daher zu einem Verlust dieses Baumes.

Gemäß Scheck (2022) kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten.

Maßnahmen

Folgende Maßnahme ist zum Ausgleich vorgesehen (genauere Erläuterungen siehe Kapitel 6): Das durch die geplante Bebauung entstehende Ökopunktedefizit ist sehr gering (s. Kap. 7). Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse wird es durch die Pflanzung eines Einzelbaumes (Maßnahme 1) östlich des Geltungsbereiches und der Anbringung von Nisthilfen an bestehende Bäume (Maßnahme 2) ausgeglichen werden. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan von 2010. Im Bereich zwischen dem bereits angelegten Steinriegel und der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 2010 wurden zwei Einzelbäume in ausreichendem Abstand zu den Bahngleisen gepflanzt als Ersatz für den gerodeten Einzelbaum mit Pflanzbindung im Geltungsbereich. Dort soll zusätzlich der Einzelbaum für den Ausgleich des Kompensationsdefizites des aktuellen Bebauungsplanes gepflanzt werden. Zusätzlich sollen die Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten an bestehenden geeigneten Bäumen im Bereich der Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes von 2010 angebracht werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Abb. 3: Verortung der Einzelbäume zum Ausgleich (schwarzer Pfeil) und zum Ersatz (grüner Pfeil), im Vordergrund der Steinriegel.



Abb. 4: Ersatzpflanzungen westlich des Steinriegels für die Pflanzbindung im Geltungsbereich (grüner Pfeil Abb. 3).



5.2.8 Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Gemäß Scheck (2022) sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten.

5.2.9 Überprüfung der Betroffenheiten im Sinne des Umweltschadensgesetzes

Nach § 19 BNatSchG gilt die Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen als Umweltschaden im Sinne des USchadG. Zu diesen Arten zählen die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und die Vogelarten nach Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie. Zu den natürlichen Lebensräumen zählen die Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie sowie die Lebensräume der oben genannten Arten und die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Eine Schädigung liegt auch außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete vor.

Wird jedoch ein Projekt in einem Verfahren zugelassen, bei dem in einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG oder, wenn dies nicht erforderlich ist, im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 13-15 BNatSchG und einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG mögliche Auswirkungen auf diese Arten und Lebensräume beachtet wurden, liegt keine Schädigung im Sinne des USchadG vor.

Im vorliegenden Fall sind die entsprechenden Prüfungen durchgeführt worden. Sämtliche Schädigungen wurden beachtet. Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen FFH- und Vogelschutzgebieten. Eine Schädigung im Sinne des USchadG liegt daher nicht vor.

Fazit:

Durch das Vorhaben sind keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Im Rahmen des Vorhabens werden bisher geschotterte Flächen vollständig versiegelt und überbaut. Als Ausgleich werden planextern ein Einzelbaum gepflanzt (Maßnahme 1) und Nisthilfen an bestehende Bäume angebracht (Maßnahme 2).

5.3 Boden

5.3.1 Bodentypen und Bodenarten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind vollständig versiegelt oder weisen eine stark verdichtete, wassergebundene Decke auf.

5.3.2 Fläche

Nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 BGBl. I S. 3370) sind die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschreiben. Es ist die Art anzugeben, in der die Schutzgüter betroffen sind. Neu zu betrachten ist hierbei das Schutzgut Fläche. Dabei soll das Ziel, einen Beitrag zur Rückführung der täglichen Flächeninanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen insgesamt auf einen Orientierungswert von 30 ha/Tag bundesweit im Jahr 2030 zu bewirken, Berücksichtigung finden. Für Baden-Württemberg leitet sich daraus für 2030 ein Zielwert von 3 Hektar pro Tag ab. Langfristiges Ziel für Baden-Württemberg ist die Netto-Null (LUBW, 2020).

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Kohlstetten und umfasst eine Fläche von ca. 925 m². Es handelt sich um eine Mischgebietsfläche, die bereits vollständig versiegelt oder geschottert ist. Die Fläche wird derzeit eingeschränkt als Parkplatz genutzt.

Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsfläche

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen stieg in der Gemeinde Engstingen von 403 ha (12,8 % der Bodenfläche insg.) im Jahr 2017 auf 407 ha (12,9 % der Bodenfläche insg.) im Jahr 2021 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021). Im Gemeindegebiet beträgt der Freiraumverlust pro Kopf im Jahr 2020 1,24 m²/Jahr und liegt damit unter dem durchschnittlichen Verlust pro Kopf im Landkreis Reutlingen von 1,56 m²/Jahr (IÖR-Monitor, 2020).

5.3.3 Archivfunktion

In Böden und in geologischen Aufschlüssen hat die Erd- und Landschaftsgeschichte oder die Kulturgeschichte Spuren hinterlassen. Diese Zeugnisse sind dort archiviert und abzulesen. Böden sind nach den §§ 1 und 2 BBodSchG zum Schutz der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vor Beeinträchtigungen zu schützen. Erd- und naturgeschichtliche Bildungen, die über den rein bodenkundlichen Bereich hinausgehen, sind, sofern sie Träger von Bodenfunktionen sind, miteingeschlossen. Geotope stellen die bedeutendsten Aufschlüsse und Landschaftsformen dar.

Die Funktion der Böden als Natur- und Kulturgeschichte wird nach dem Leitfaden der (LUBW, 2008) bewertet. Als Datengrundlage dient die Bodenkarte im Maßstab 1:50 000 (LGRB, n.d.).

Im Geltungsbereich befinden sich keine Böden, die als Archive der Erd- und Landschafts- sowie der Kulturgeschichte in Frage kommen.

5.3.4 Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine natürlichen Böden mehr an. Die vollständig versiegelten bzw. geschotterten Flächen erfüllen keine natürlichen Bodenfunktionen.

5.3.5 Prognose der Auswirkungen

Boden

Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits vollständig versiegelt bzw. geschottert. Durch das Vorhaben ist zu erwarten, dass die geschotterten Flächen ebenfalls versiegelt oder bebaut werden. Es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Bodenfunktionen.

Die Beeinträchtigung der Böden durch die Versiegelung der Fläche wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 berücksichtigt.

Fläche

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist künftig die Errichtung von Gebäuden auf einem Teil der Fläche zulässig. Es kommt zu einer Umwandlung der Flächennutzung.

Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Fazit:

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung des Geltungsbereichs sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen nötig.

5.4 Wasser

5.4.1 Grundwasser

Laut der Hydrogeologischen Karte des LGRB im Maßstab 1:50 000 liegt der Geltungsbereich im Bereich der Massenkalk-Formation. Es handelt sich hierbei um einen Kluft- und Karstgrundwasserleiter. Die Massenkalk-Formation wird von Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen überdeckt. Je nach lithologischer Ausbildung handelt es sich hierbei um eine Deckschicht oder einen Porengrundwasserleiter.

Das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Oberes Echaztal“.

5.4.2 Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich und angrenzend verlaufen keine Oberflächengewässer.

Starkregen

Von den höher gelegenen südlichen Flächen verlaufen in Richtung der Bahntrasse Abflussbahnen der bevorzugten Oberflächenwasserbewegung bei Starkregen. Im Geltungsbereich sind keine bevorzugten Abflussbahnen bei Starkregenereignissen verzeichnet. Die Flächen im Geltungsbereich und angrenzend weisen keine erhöhte Bodenerosionsgefährdung auf (LGRB, n.d., vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Abflussbahnen bei Starkregen (Rote Umrandung: Lage des Geltungsbereichs) (LGRB, n.d.)



5.4.3 Bewertung

Bei der Massenkalk-Formation handelt es sich um einen Kluft- oder Karstgrundwasserleiter mit hoher Ergiebigkeit und mittlerer Durchlässigkeit. Die Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen weisen je nach lithologischer Ausbildung eine meist geringe Durchlässigkeit und Ergiebigkeit (Porengrundwasserleiter) oder eine stark wechselnde Durchlässigkeit mit meist mäßig bis sehr geringer Ergiebigkeit (Deckschicht) auf.

5.4.4 Prognose der Auswirkungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits vollständig versiegelt oder geschottert. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 berücksichtigt. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und des Oberflächenwasserabflusses sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Entwässerungskonzept

Das Niederschlagswasser der neu zu versiegelnden Flächen (Dachflächen, Zufahrt, Hofflächen, PKW-Stellplätze) wird über die angrenzenden bestehenden Retentionsanlagen versickert. Ein Anschluss an

die Entwässerungsrohre der bereits bestehenden Garagengebäude ist vorgesehen. Die Dimensionierung der vorhandenen Retentionsanlagen und Entwässerungsrohre ist ausreichend groß dimensioniert, um eine Niederschlagswasserbeseitigung der neu zu errichtenden Garagengebäude gewährleisten zu können. Die Schmutzwasserab-
 leitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation. Der Mischwasserkanal DN 1200 bzw. DN 700 befindet sich westlich des Plangebiets. Die Anordnung von Zisternen ist erwünscht.

Fazit:

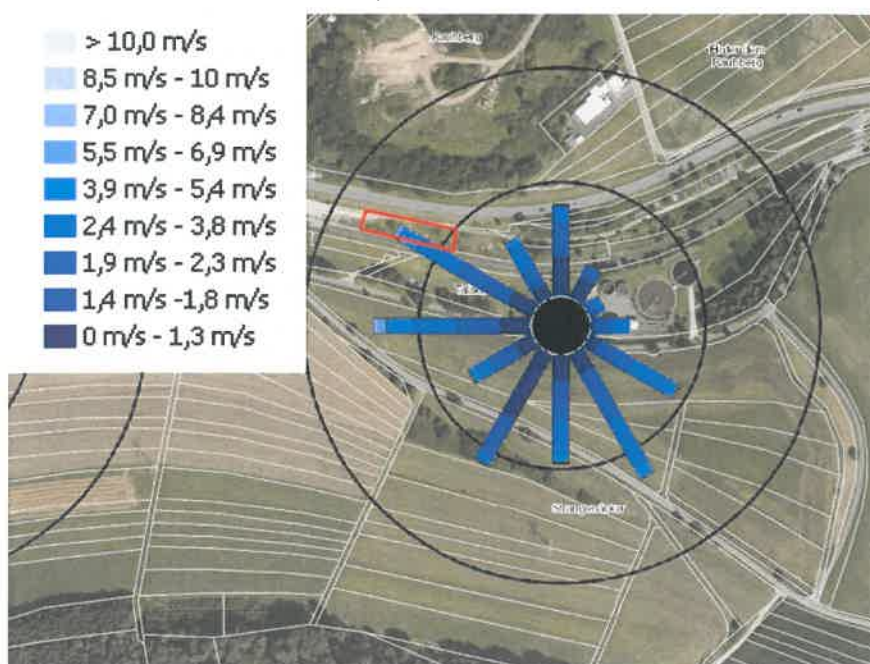
Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung ist nicht mit weiteren Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu rechnen. Die Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers soll über die angrenzende bestehende Retentionsmulde erfolgen.

5.5. Klima/Luft

5.5.1 Bestand

Im Planungsraum herrschen an 75 bis 100 Tagen im Jahr Inversionswetterlagen vor. An ca. 15,1 bis 17,5 Tagen im Sommerhalbjahr ist mit Wärmebelastungen zu rechnen. Die Durchlüftung ist als mäßig einzustufen (LUBW, 2006). Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südlicher Richtung (Abb. 6).

Abb. 6: Synthetische Windstatistik im Planungsraum (LUBW, n.d.)
 die abgebildeten Windrosen zeigen die Richtung der großräumigen Luftbewegungen sowie die Häufigkeitsverteilung der Windgeschwindigkeiten.



In Folge des Klimawandels ist mit einer stärkeren sommerlichen Erwärmung, milderem Winter und höheren Jahresniederschlägen zu rechnen. Die Niederschlagsverteilung erfährt eine Erhöhung im Sommer und Herbst, während die Niederschläge im Winter und Frühjahr abnehmen werden. Das Ausmaß dieser Veränderungen hängt von einer zukünftigen Reduktion der die Veränderungen antreibenden Treibhausgasemissionen ab. Grundlage der Prognose in den Klimamodellen zur künftigen Entwicklung verschiedener Klimaparameter sind vom Weltklimarat veröffentlichte Emissionsszenarien (Intergovernmental Panel on Climate Change, 2014) von denen das sog. „Zwei-Grad-Szenario“ RCP 2.6 die Entwicklung bei erfolgreichen Anstrengungen zur Reduktion der Treibhausgase auf das Niveau des Pariser Klimaschutzabkommens darstellt und das Szenario RCP 8.5 die Entwicklung bei unvermindertem Ausstoß von Treibhausgasen aufzeigt. Tabelle 5 gibt einen Überblick der Veränderung einiger Leitparameter für den Raum.

Tab. 5: Veränderung verschiedener klimatischer Leitparameter bei verschiedenen Emissionsszenarien im 10-jährigen Mittel, Zahlen in () zeigen die prognostizierte Schwankungsbreite (Datengrundlage: (Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, 2019)

Parameter	Beobachtung bis 2010	Szenario RCP 2.6 bis 2050	Szenario RCP 8.5 bis 2050
Anzahl heißer Tage (maximale Tages-temperatur ≥ 30 °C)	3,1 (0,9-8,3)	3,2 (0,2-6,8)	7,1 (1,2-21,0)
Anzahl schwüler Tage	1,0 (0,5-2,9)	3,0 (1,5-13,0)	8,0 (6,0-24,0)
Anzahl Tage mit Starkniederschlag	5,9 (3,6-8,2)	7,6 (5,5-9,8)	6,8 (4,2-10,1)

Ein Anstieg der Jahresdurchschnittstemperatur um 0,7 °C (RCP 2.6) bzw. 1,4 °C (RCP 8.5) bis 2050 führt zu einer Erhöhung der mittleren Anzahl der heißen Tage im Raum² um 0,1 bis 4,0 Tage. Die Anzahl schwüler Tage nimmt um 2,0 bis 7,0 Tage zu und die Tage mit Starkniederschlägen erhöhen sich im ungünstigen Fall auf 7,6. Bei einem Verfehlen der Klimaschutzziele ist mit einem deutlichen Anstieg gesundheitsgefährdender Wärmebelastungen zu rechnen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner bereits bestehenden Versiegelung nicht zu den umliegenden Kalt- und Frischluftgebieten zu zählen. Es ist anzunehmen, dass Kaltluft von der höher gelegenen südlichen Flächen durch das Vorhabensgebiet in Richtung Kohlstetten fließt.

² Die Prognosedaten beziehen auf den Landkreis Reutlingen, der aufgrund der räumlichen Lage für Kohlstetten hinsichtlich der klimatischen Bedingungen repräsentativ ist

5.5.2 Bewertung

Die Bildung von Inversionen befindet sich im gesamten Vorhabengebiet im geringen Häufigkeitsbereich.

Hinsichtlich der Verletzlichkeit gegenüber Phänomenen des Klimawandels wird für die Themenfelder Mensch, Wirtschaft, Gebäude, Infrastruktur und Siedlungsgrün für den Landkreis von einer mittleren Gesamtvulnerabilität in naher Zukunft (bis 2050) ausgegangen (Ministerium für Umwelt, 2015).

Der Geltungsbereich weist keine Bedeutung als Kalt- und Frischluftstehungsgebiet auf. Aufgrund der offenen Bebauung Kohlstettens mit v.a. Einfamilienhäusern ist von einer geringen siedlungsklimatischen Vorbelastung auszugehen. Der Kaltluftstrom aus Richtung Süden ist von mäßiger siedlungsklimatischer Relevanz.

5.5.3 Prognose der Auswirkungen

Durch das Vorhaben erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Bebauung in West-Ost-Ausrichtung südlich von Kohlstetten. Hierdurch kann es zu einem verstärkten Kaltluftstau südlich der Gebäude kommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der geringen siedlungsklimatischen Vorbelastung Kohlstettens sowie der Lage des Vorhabens etwas östlich von Kohlstetten ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Maßnahmen

Es können Maßnahmen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen und Betroffenheit von Treibhausgassenken sowie gegen die Auswirkungen von extremer Hitze notwendig werden. Diese sind durch die zuständigen Planungsbüros und Behörden im Rahmen der technischen Planung zu ermitteln.

Fazit:

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch das geplante Vorhaben. Durch die Neugestaltung des Plangebietes sind keine siedlungsrelevanten Rückwirkungen auf die Kaltluftströme zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.6 Landschaft

Die vorangegangenen Aspekte sind zu einem großen Teil Funktionen der Landschaft. Üblicherweise wird unter dem Oberbegriff „Landschaft“ deren visuelle Ausprägung (Landschaftsbild) und Eignung als Erholungsraum betrachtet.

5.6.1 Bestand

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im zentralen Teil der „Mittleren Kuppenalb“ innerhalb der Großlandschaft „Schwäbische Alb“ (LUBW, n.d.). Typische Elemente des Naturraumes sind Laub- und Laubmischwälder, kleinräumige und reichstrukturierte Offenlandbereiche, sowie Kalkmagerrasen und Burgen (Institut für Landschaftsplanung und Ökologie & Universität Stuttgart/Institut für Energiewirtschaft und Rationelle Energieanwendung, 1999). Innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend kommen keine wertgebenden Elemente des Naturraumes vor.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Kohlstetten. Im Geltungsbereich befindet sich vorwiegend eine Schotterfläche, es sind bereits provisorische Stellplätze abgegrenzt. Die Zufahrtsstraße führt durch den Norden des Geltungsbereiches. Angrenzend befindet sich der Böschungsbereich der L 230, im Süden grenzt der Gleisbereich der schwäbischen Alb-Bahn an. Im Westen befindet sich ein neues Wohngebäude, dahinter der renovierte Bahnhof von Kohlstetten. Im Osten schließt der bestehende Mietpark an. Die Umgebung ist durch die Nähe zum Siedlungsbereich und die angrenzende Verkehrsinfrastruktur stark anthropogen geprägt. Vorbelastungen bestehen im Geltungsbereich durch die deutlich wahrnehmbaren Straßen- und Schienengeräusche. Da die Planfläche in einer Mulde liegt ist die Einsehbarkeit auf die Hangbereiche nördlich und südlich des Geltungsbereiches begrenzt. Es bestehen keine relevanten Sichtbeziehungen. Eine Fernwirksamkeit konnte nicht festgestellt werden.

Erholung

Südlich des Geltungsbereiches verläuft parallel zum Gleisverlauf ein Radweg. Eine Einsicht in den Geltungsbereich ist von dort zum Teil gegeben. Der Radweg ist jedoch größtenteils durch die am Wegrand vorhandenen Gehölzstrukturen abgeschirmt. Im Westen befindet sich das neu restaurierte Bahnhofsgebäude. Von einer erhöhten Frequenzierung des Bahnhofes kann im Zuge der Dampffahrten der schwäbischen Alb-Bahn ausgegangen werden. Die Sicht auf das Bahnhofsgebäude ist teilweise durch das zwischengelagerte Wohnhaus verhindert.

5.6.2 Bewertung

Landschaftsbild

Aufgrund der geringen Einsehbarkeit, der fehlenden Fernwirksamkeit und der Lage des Geltungsbereiches in einer Mulde zwischen Verkehrsachsen wird von einer geringen visuellen Verletzlichkeit ausgegangen. Gemessen an der Eigenart und Vielfalt vorhandener Strukturen ist die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Landschaftsbild gering.

Erholung

Der bestehende Radweg und das Bahnhofsgebäude weisen eine hohe Bedeutung für die Erholung auf.

5.6.3 Prognose der Auswirkungen

Die geplante Bebauung führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sie die im Osten bestehende Bebauung weiterführt und die Bedeutung des Landschaftsbildes bereits gering ist. Erholungseinrichtungen in der Umgebung sind in ihrer Funktion durch die Erweiterung des Mietparkes nicht betroffen.

Maßnahmen

Es werden keine Maßnahmen nötig.

Fazit:

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Erholungsnutzung. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**5.7.1 Bestand**

Angesichts der Ökosystemorientierten Schutzrichtung des UVPG sind unter Kultur- und sonstigen Sachgütern „vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart“ gemeint (Erbguth & Schink, 1992).

Anhaltspunkte auf kulturhistorische Bau- und Bodendenkmäler liegen nicht vor und sind auch nicht zu erwarten, da die Fläche bereits vollständig versiegelt bzw. geschottert ist.

5.7.2 Bewertung/Prognose der Auswirkungen

Sollten sich während der Bauarbeiten wider Erwarten archäologische Funde oder Befunde ergeben, so weisen diese eine hohe Bedeutung auf und es ist umgehend die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Fazit:

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

5.8 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und für Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Extreme Wetterereignisse wie Starkregenereignisse, die zu Überschwemmungen, Unterspülungen oder Erdbeben führen können, sowie Hitzewellen, die sich z. B. auf Bauwerke und den Betrieb des Mietparkes auswirken können, sind unter Umständen Auslöser für Störfälle, schwere Unfälle oder Katastrophen. Extreme Wetterereignisse betreffen das Thema Klimaanpassung.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen infolge der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels betrachtet. Für die konkrete Planung sind im Grundsatz die verfügbaren technischen Standards maßgeblich, bei deren Einhaltung keine entscheidungserheblichen Risiken verbleiben. Im Umweltbericht sind deshalb die relevanten Vorsorge- und Notfallmaßnahmen in Bezug auf die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Klimawandelfolgen beschrieben (Kap. 6).

Die Gefährdung gegenüber Starkniederschlägen und Schlammeintrag (erosionsempfindliche Böden) wird in Kapitel 5.4.2 Oberflächenwasser behandelt.

Risiken von Unfällen und Katastrophen

Hierbei sind solche Umweltauswirkungen darzustellen, die durch schwere Unfälle und Katastrophen vernünftigerweise vorhersehbar sind. Entsprechende Risiken, insbesondere für die menschliche Gesundheit, für Natur und Landschaft und das kulturelle Erbe, sind durch Maßnahmen zu vermeiden.

Die in Bezug auf Risiken vorgesehenen Vorsorge- und Notfallmaßnahmen werden in Kapitel 6 beschrieben.

In Kohlstetten sind keine Betriebe verzeichnet, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (IE-Anlagenstandort oder Serveso III-Betriebsbereich) und von denen ein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle ausgehen könnte (LUBW, n.d.). Informationen über Gefahrguttransporte auf der angrenzenden Bahnlinie und Landstraße liegen nicht vor. Laut Flächennutzungsplan verlaufen keine Ferngasleitungen, jedoch eine Hochspannungs-Stromleitung 110 KV in der Nähe des Vorhabens als Auslöser für sonstige Unfallrisiken.

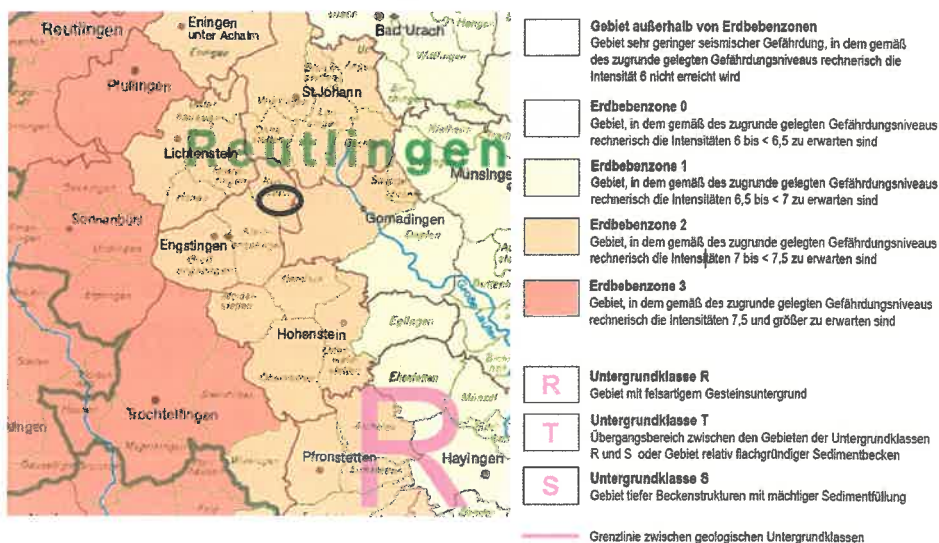
Erdbeben

Einen Hinweis auf mögliche Katastrophen durch Erdbeben geben die Karten des Landeserdbebendienstes (LGRB, n.d.). Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potentielle Schadenshöhe bzw. zu ergreifende Vorsorge- und Notfallmaßnahmen sind durch Fachplaner und -behörden zu ermitteln.

In der Abbildung 7 sind Erdbebenzonen im Umfeld des Untersuchungsgebiets dargestellt. Das Untersuchungsgebiet liegt im markierten Bereich und in der Erdbebenzone 2. Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen bezieht sich auf DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“.

Die Erdbebenzone 2 ist ein Gebiet, in dem rechnerisch die Intensitäten von 7 bis 7,5 und somit Gebäudeschäden zu erwarten sind (Innenministerium Baden-Württemberg, 2005), Kurzform der makroseismischen Intensitätsskala EMS-98).

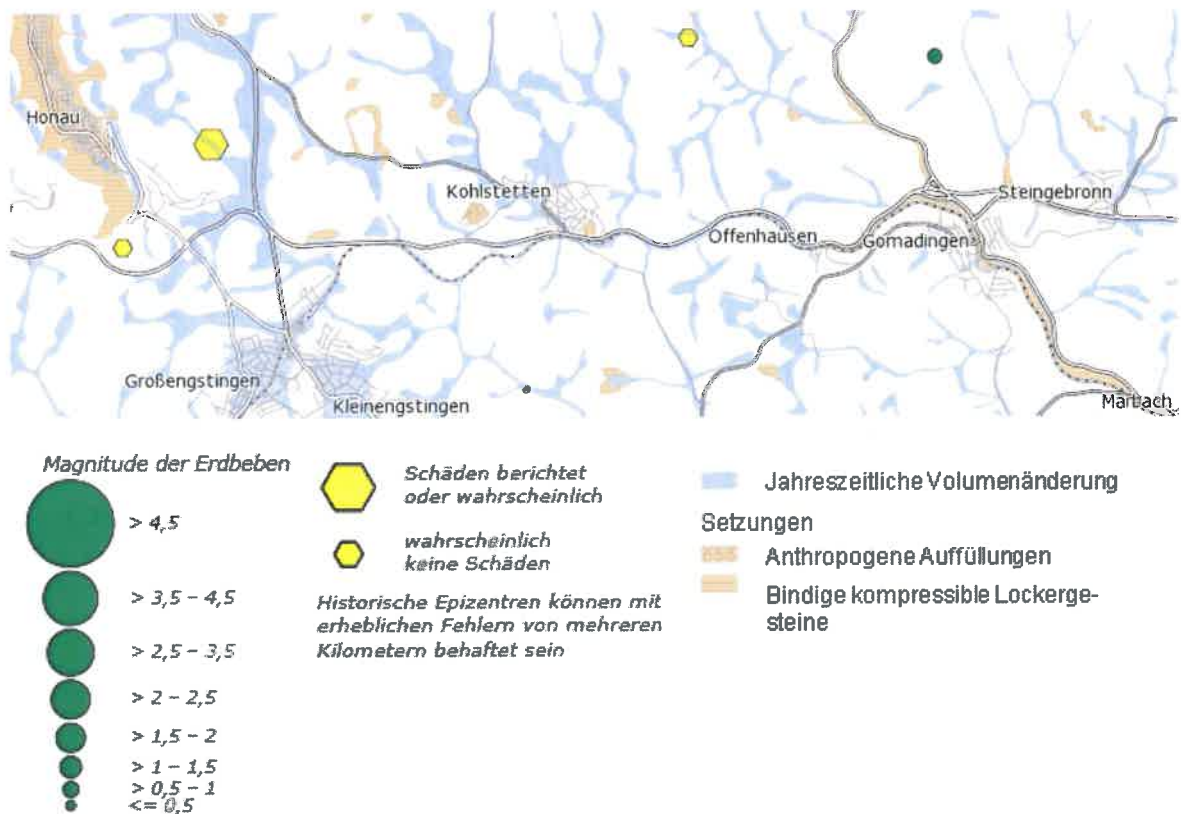
Abb. 7: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1:350.000 (Innenministerium Baden-Württemberg, 2005)



Gefahren durch Erdbeben, Steinschlag/ Felsbruch, Dolinen, Erdfälle, Setzungen, Hebungen

Die möglichen Gefahren bestehen laut der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte 1:50 000 (IGHK50, LGRB, n.d., vgl. Abb. 8) im Untersuchungsgebiet großflächig durch jahreszeitliche Volumenänderungen. Hier sind Baugrundsetzungen und -hebungen im Bereich der tonig-schluffigen Lockergesteine des Unteren und Mittleren Juras möglich, die infolge Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung entstehen. Der Geltungsbereich ist zudem von Verkarstungserscheinungen betroffen.

Abb. 8: Ingenieurgeologische Gefahrenhinweiskarte mit eingezeichneten historischen Erdbebenherden seit 1994 (LGRB, n.d.).



6 Maßnahmen

6.1 Maßnahmenübersicht

Zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen wurde eine Maßnahme entwickelt. Diese ist in nachstehender Tabelle 6 aufgeführt.

Tab. 6: Maßnahmenübersicht

Maßnahme Nr.	Maßnahme (Kurztitel)	Kategorie ¹⁾
1	Pflanzung eines Einzelbaumes	A
2	Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten	M

¹⁾A = Ausgleichsmaßnahme
M = Minderungsmaßnahme

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation, Maßnahmen des Artenschutzes

Maßnahme 1 A – Pflanzung eines Einzelbaumes (Sicherung im Rahmen der Baugenehmigung)

Es ist planextern ein Einzelbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser soll mindestens mittelkronig sein. Es ist eine Art der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum für den Baum muss ein Volumen von mindestens 16 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

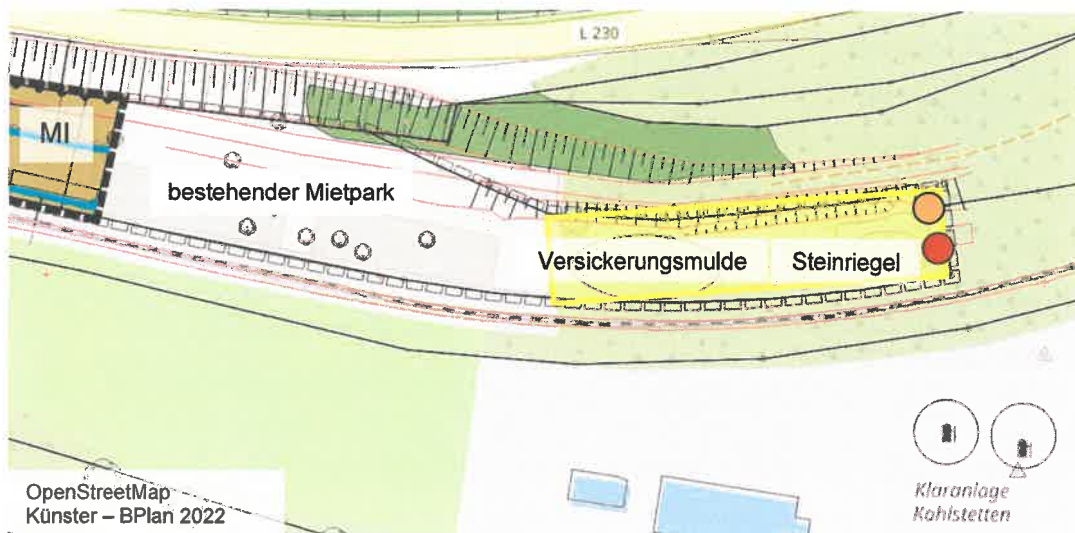
Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Laubbaum ist als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen.

Pflanzliste 1

Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Abb. 9: Lage der Einzelbäume zum Ausgleich (rot) und als Ersatz für die Pflanzbindung (orange).



Maßnahme 2 M – Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

Auf der in Abbildung 9 in Gelb markierten Fläche sind 3 Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten an geeignete bestehende Bäume anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausflugöffnungen sind nach Südosten auszurichten. Anbringungshöhe 2,8 bis 3,5 m.

7 Eingriffs-Ausgleichbilanz

Durch die Ausweisung des Mischgebietes kommt es zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht reduziert werden können, sodass eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich wird. Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahme findet sich in den vorangegangenen Kapiteln.

Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Biotope erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Um den Nachweis führen zu können, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ausreichen, erfolgte eine Bewertung des Ausgangszustandes und des Zielzustandes nach der Ökokontoverordnung ÖKVO (2010) (siehe Anhang 1 zu U1).

7.1 Flächeninanspruchnahme

Der Bilanz liegt der Entwurf des Bebauungsplans zugrunde. Der Flächenbedarf innerhalb des Geltungsbereiches gliedert sich wie folgt:

Tab. 7: Flächeninanspruchnahme

Versiegelte Flächen	ca. m²
Versiegelung durch Bebauung innerhalb des Mischgebietes	430
Sonstige Versiegelung innerhalb des Mischgebietes	495
Gesamt	925
Abzüglich bestehender völlig versiegelter Flächen	925
Neuversiegelung gesamt	--

7.2 Kompensationsbedarf

7.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beeinträchtigungsumfang

Durch das geplante Mischgebiet kommt es zu Beeinträchtigungen von Biotoptypen. Es tritt ein Biotopwertverlust von 580 Ökopunkten ein.

Ausgleich

Planextern wird ein Einzelbaum gepflanzt (Maßnahme 1). Es ergibt sich ein Wertgewinn von 450 Ökopunkten. Das verbleibende Defizit von 130 Ökopunkten gilt durch das Anbringen von drei Nisthilfen für gehölzgebundene Vogelarten (Maßnahme 2) am Baum der Maßnahme 1 als ausgeglichen. Dieser Ausgleich wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

7.2.2 Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt

Beeinträchtigungsumfang

Da die Flächen bereits vollständig versiegelt bzw. geschottert sind, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

7.2.3 Schutzgüter Landschaft und Erholung, Wohnumfeld, Kulturgüter

Für diese Schutzgüter ist ein quantitativer Vergleich nicht möglich. Die vor allem visuellen Veränderungen entstehen durch die Erweiterung des bestehenden Mietparks. Von erheblichen Beeinträchtigungen ist aufgrund der geringen Bedeutung des Landschaftsbildes und den Vorbelastungen nicht auszugehen. In die Erholungsinfrastruktur der Umgebung wird nicht eingegriffen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

7.3 Fazit

Durch die vorgeschlagene Maßnahme werden die Beeinträchtigungen vollständig kompensiert.

8 Prüfung von Alternativen

Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes zur Erweiterung des bestehenden Mietparks, es wurden daher keine alternativen Standorte geprüft.

9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen „um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln“ und ggf. Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Die Überwachungspflicht setzt also ein, wenn **Umweltauswirkungen erheblich** sind und es sind insbesondere **unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen** zu betrachten. § 4c BauGB spricht nicht die Kontrolle des Vollzugs des Bauleitplans an, dies ist nach wie vor Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde (Busse et al., 2005).

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Neubebauung erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild prognostiziert worden. Prognoseunsicherheiten bestehen diesbezüglich nicht, da allgemein anerkannt ist, dass im Zuge der Versiegelung die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden. Eine Überwachung dieser Auswirkungen ist nicht erforderlich.

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde und wird als selbstverständlich vorausgesetzt.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Die Grenzwerte des Lärmschutzes sowie auch die Luft- und Geruchsbelastungswerte werden im Geltungsbereich voraussichtlich eingehalten. Die Orientierungswerte des Lärmschutzes können durch den Verkehrslärm geringfügig überschritten werden, Aufgrund der geplanten Nutzung ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Demnach sind durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Es sind Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des allgemeinen Ausgleichsdefizites notwendig, hierzu werden planextern ein Einzelbaum gepflanzt (Maßnahme 1) und Nisthilfen für gehölzgebundene Vogelarten angebracht (Maßnahme 2).

Boden

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung des Geltungsbereiches sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Oberes Echaztal“. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung ist nicht mit weiteren Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu rechnen. Das Niederschlagswasser wird über die angrenzende bestehende Retentionsmulde versickert.

Klima, Luft

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch das geplante Vorhaben. Durch die Neugestaltung des Plangebietes sind keine erheblichen Rückwirkungen auf die Kaltluftströme zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Aufgrund der angrenzenden Siedlungs- und Infrastrukturf lächen ist die Bedeutung des Landschaftsbildes gering. Zudem bestehen keine relevanten Sichtbeziehungen. Durch die Erweiterung des bestehenden Mietparks kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Rad- und Wanderwege sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahme ist zum Ausgleich vorgesehen:

- Pflanzung eines Einzelbaumes
- Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgaben der Gemeinde Engstingen.

11 Literatur/Quellen

Verweise auf Webquellen ohne Datumsangabe: Der Stand der Daten entspricht dem Stand des Berichts.

Folgende Abkürzungen werden verwendet:

LUBW	Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
LGRB	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Busse, J., Dirnberger, F., Pröbstl, U., & Schmid, W. (2005). *Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung*. Hüthig Jehle Rehm Verlag.
- Erbguth, W., & Schink, A. (1992). *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung: Kommentar*. Beck.
- Gassner, E., Winkelbrandt, A., & Bernotat, D. (2010). *UVP und strategische Umweltprüfung* (5. Aufl.). Müller.
- Innenministerium Baden-Württemberg. (2005). *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1:350.000*.
- Institut für Landschaftsplanung und Ökologie, & Universität Stuttgart/Institut für Energiewirtschaft und Rationelle Energieanwendung. (1999). *Materialien zum Landschaftsrahmenprogramm - Naturraumsteckbriefe*.
- Intergovernmental Panel on Climate Change. (2014). *Klimaänderung 2014: Synthesebericht*. In *Beitrag der Arbeitsgruppen I, II und III zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC)*.
- IÖR-Monitor. (2020). *Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung*. <https://monitor.ioer.de>
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Ed.). (2018). *Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten*.
- LGRB. (n.d.). *LGRB-Kartenviewer*. <https://maps.lgrb-bw.de/>
- LUBW. (n.d.). *Daten und Kartendienst der LUBW (UDO)*. LUBW. <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>
- LUBW. (2006). *Klimaatlas Baden-Württemberg*.
- LUBW. (2008). *Böden als Archive der Natur- und Kulturgeschichte*. In *Bodenschutz* (Vol. 20). LUBW.
- LUBW. (2020). *Flächeninanspruchnahme*. <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/boden/flaecheninanspruchnahme>
- LUBW, & Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Eds.). (2013). *Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg, Planungswerkzeug zur Erstellung eines kommunalen Zielarten- und Maßnahmenkonzepts Fauna*. <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/zielartenkonzept>
- Matthäus, G., Frosch, M., Zintz, K., Stoll, T., Fricke, J., Kuhlmann, P., von Ledebur, G., Marx, J., & Rathgeber, J. (2014). *Im Portrait - die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie*.

- Ministerium für Umwelt, K. und E. B.-W. (2015). *Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Baden-Württemberg*.
- Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung. (2019). *KlimafolgenOnline - Gemeinschaftsprodukt des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung e. V. und der WetterOnline Meteorologische Dienstleistungen GmbH*. <https://www.klimafolgenonline.com/>
- Regionalverband Neckar-Alb. (2023). *5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013. Verbindliche Fassung vom 13.01.2023*. <https://www.rvna.de/Startseite/Regionalplanung/Regionalplan+2013.html>
- Scheck, J. (2022). *Potenzialabschätzung Artenschutz - Bebauungsplan "Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung."*
- Schumacher, J. (2011). Kommentar zu § 19 BNatSchG. In J. Schumacher & P. Fischer-Hüfle (Eds.), *Kommentar zum Bundesnaturschutzgesetz* (p. 1041). Kohlhammer, Stuttgart.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. (2021). *Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche*. <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/>
- Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg. (2019). *Verkehrsmonitoring 2019*. <http://www.svz-bw.de/verkehrsmonitoring.html>

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches können folgende Flächennutzungen unterschieden werden:

Verkehrsfläche	150 m ²
Versiegelte Fläche (wassergebunden)	775 m ²
gesamt	925 m²

Flächeninanspruchnahme innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes

Bebauung	580 m ²
sonstige Versiegelung	345 m ²
restliche unversiegelte Fläche des Baugrundstücks	0 m ²
Gesamt	925 m²

Berechnung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden

Bewertung Ausgangszustand					
Ausgangsfläche	Bewertungs- klassen Akiwas/ Fipu/ Natbod*¹	Gesamt- bewertung	Größe [m²]	Ökopunkte	Wert vorher [ÖP]
Versiegelte Flächen (wassergebunden)	0 / 0 / 0	0	925	0	0
Summe	 	 	925	 	0

Bewertung Zielzustand					
Planungsfläche	Bewertungs- klassen Akiwas/ Fipu/ Natbod*¹	Gesamt- bewertung	Größe [m²]	Ökopunkte	Wert nachher [ÖP]
Versiegelte Fläche durch Verkehrsfläche	0 / 0 / 0	0	150	0	0
Versiegelte Fläche durch Bebauung	0 / 0 / 0	0	580	0	0
Verkehrsfläche wassergebunden	0 / 0 / 0	0	195	0	0
Summe	 	 	925	 	0

Wertveränderung (ÖP)	0
-----------------------------	----------

*¹ Akiwas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Fipu = Filter und Puffer für Schadstoffe, Natbod = natürliche Bodenfruchtbarkeit

Berechnung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotopwerte)

Bewertung Ausgangszustand				
LUBW Nr.	Ausgangsfläche	Größe [m²]	Ökopunkte	Wert vorher [ÖP]
60.21	Straße, Weg oder Platz völlig versiegelt	150	1	150
60.23	Weg oder Platz wassergebunden	775	2	1.550
Gesamtsumme Ausgangszustand		925	3	1.700

Bewertung Zielzustand				
LUBW Nr.	Planungsfläche	Größe [m²]	Ökopunkte	Wert nachher [ÖP]
60.10	Versiegelte Fläche durch Bebauung	580	1	580
60.21	Versiegelte Fläche durch Verkehrsfläche	150	1	150
60.23	Verkehrsfläche (wassergebunden)	195	2	390
Gesamtsumme Planung		925	3	1.120

Wertveränderung (ÖP)	-580
-----------------------------	-------------

Berechnung des Wertgewinns für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**Maßnahmen Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Maßnahme	LUBW Nr.	Ausgangsfläche	Stück	Stammumfang [cm]	Ökopunkte	Wert vorher [ÖP]
1	45.30	Bäume auf mittelwertigen Biototypen	1	75	6	450
Gesamtsumme Zielbiotop [ÖP]						450

Wertgewinn [ÖP]	450
------------------------	------------

Wertgewinn Maßnahmen

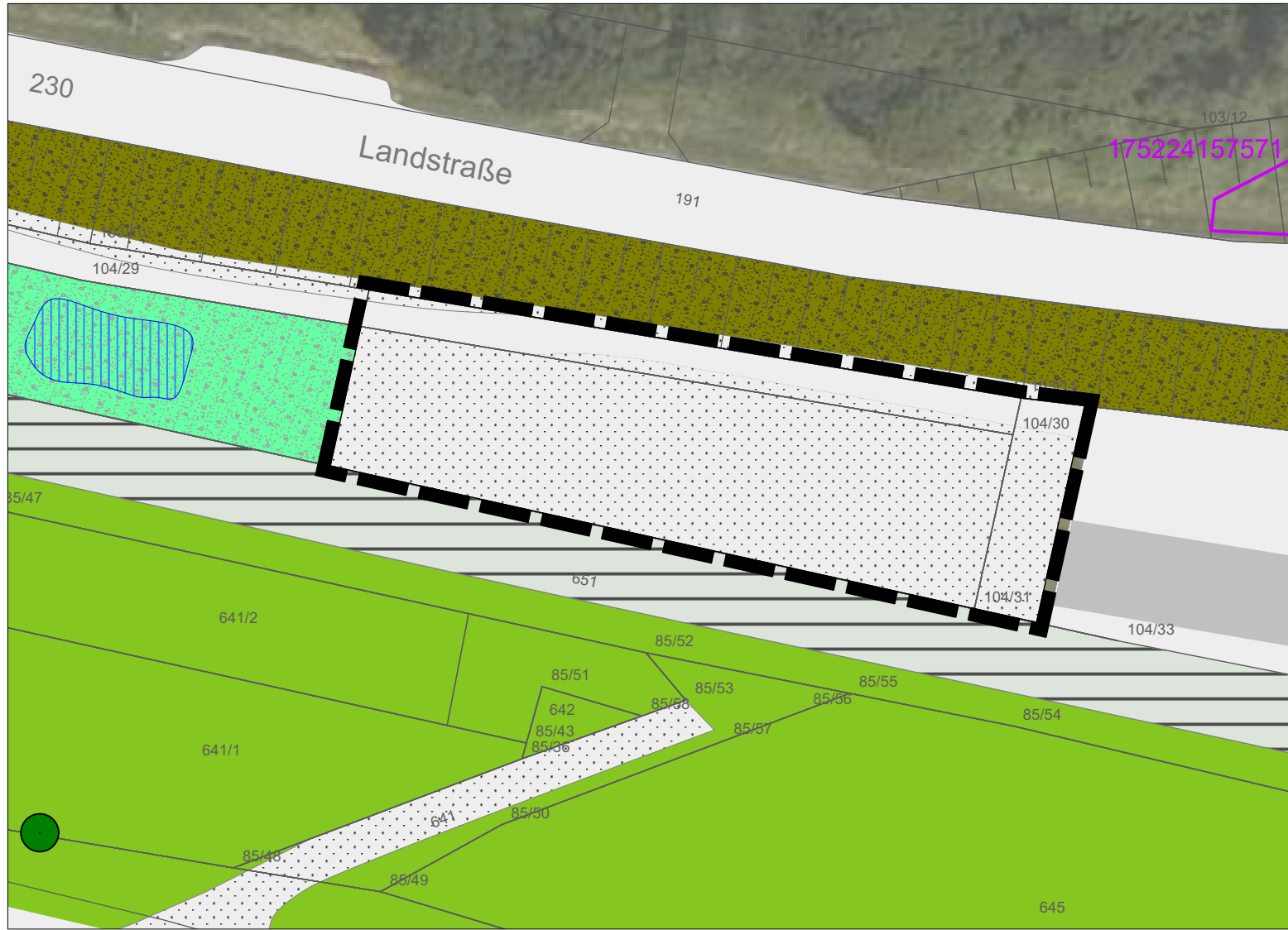
Maßnahme 1 - Pflanzung eines Einzelbaumes	450 ÖP
Gesamt	450 ÖP

Gesamtbilanz

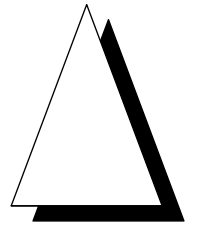
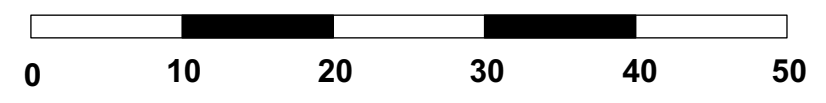
Wertveränderung Boden im Geltungsbereich	0 ÖP
Wertveränderung Biotope im Geltungsbereich	-580 ÖP
Gesamtverlust	-580 ÖP
Wertgewinn durch Maßnahmen	450 ÖP
Defizit(-)/Überschuss	-130 ÖP

Berechnungsgrundlage:
Ökokontoverordnung vom 19.12.2010

Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe.



Maßstab 1 : 500




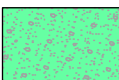
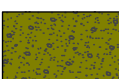
Grundlagen:
 ALK, Orthofotos @Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.
 Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 00.00.0000
 Link: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de>

Bestandsplan




Magazinplatz 1 · 72072 Tübingen
 Tel. 07071 · 440235
 info@menz-umweltplanung.de
 www.menz-umweltplanung.de




Gehölzarme Biotoypen

-  Fettwiese mittlerer Standorte 33.41
-  Annuelle Ruderalvegetation 35.61
-  Ausdauernde grasreiche Ruderalvegetation 35.64

Gehölzbestände und Gebüsche



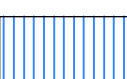
-  Einzelbäume 45.30

Siedlungs- und Infrastrukturflächen


-  Von Bauwerken bestandene Fläche 60.10
-  Straße, Weg oder Platz, völlig versiegelt 60.21
-  Weg, Platz mit wassergebundener Decke 60.23

-  Gleisbereich 60.30

Sonstige Informationen

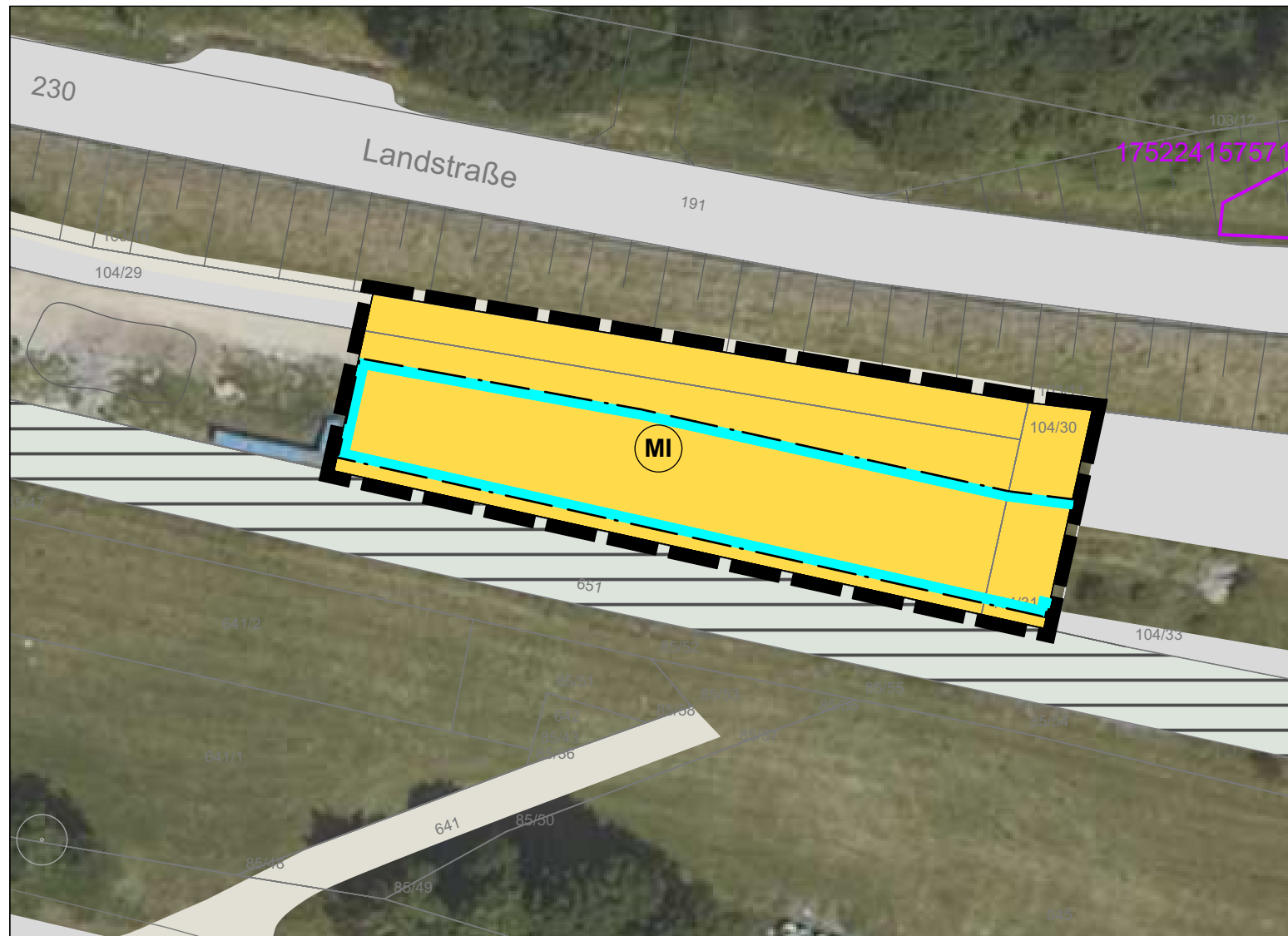
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern 417
-  Versickerungsmulde

Schutzgebiete


-  1234 Nach § 33 NatSchG oder § 30 BNatSchG geschützte Biotope mit Nummer

Hinweis: das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets "Oberes Echaztal"

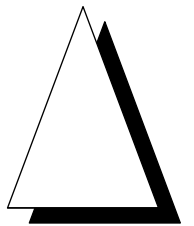
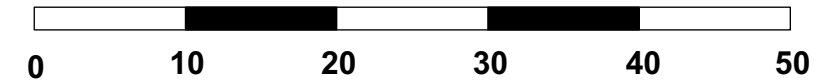
Gemeinde Engstingen	Unterlage	U2	
	Plan	1	
Bebauungsplan "Bahnhof Kohlstetten", 1. Änderung		Datum	Zeichen
	bearbeitet	22.02.2023	bi
	gezeichnet	22.02.2023	mu
geprüft			
Umweltbericht/Grünordnungsplan	Maßstab	1 : 500	
Aufgestellt:	Verfasst:		



Sonstige Information

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummern

Maßstab 1 : 500



Grundlagen:
 ALK, Orthofotos @Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.
 Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 00.00.0000
 Link: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de>

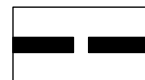
Maßnahmenplan



Magazinplatz 1 . 72072 Tübingen
 Tel. 07071 . 440235

info@menz-umweltplanung.de
www.menz-umweltplanung.de

Geplante Bebauung


 Geltungsbereich des Bebauungsplans


 Baugrenze

 Mischgebiet

Bestand


 Bäume

 Straße, Weg oder Platz

 Weg mit wassergebundener Decke

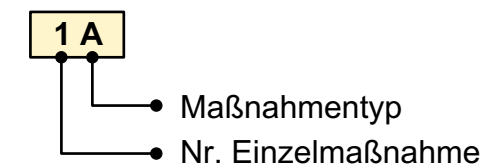
 Gleisbereich

Schutzgebiete

 1234 Nach § 33 NatSchG oder § 30 BNatSchG geschützte Biotope mit Nummer

Hinweis: das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets "Oberes Echaztal"

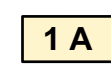
Maßnahmenkennung

 1 A
 • Maßnahmentyp
 • Nr. Einzelmaßnahme

Erläuterung Maßnahmentyp

A Ausgleichsmaßnahme

Maßnahmennummer und Beschreibung

 1 A Pflanzung von Einzelbäumen (planextern)

Gemeinde Engstingen

Unterlage U3
 Plan 1

Bebauungsplan
 "Bahnhof Kohlstetten", 1. Änderung

	Datum	Zeichen
bearbeitet	22.02.2023	bi
gezeichnet	22.02.2023	mu
geprüft		

Umweltbericht/Grünordnungsplan

Maßstab 1 : 500

Aufgestellt:

Verfasst:

Potenzialabschätzung Artenschutz

Bahnhof Kohlstetten – Erweiterung Mietpark, Gemeinde Engstingen

Juni 2022

Auftraggeber:

Künster Architektur + Stadtplanung
Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen

Auftragnehmer:

 Dipl.-Biol. Scheck
 **Landschaft | Mensch | Natur**
Dipl.-Biol. Jonas Scheck
Schwenninger Str. 5
78532 Tuttlingen

Inhalt

Zusammenfassung.....	3
Zugriffsverbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz	3
Methodik.....	3
Plangebiet und Umgebung.....	4
Habitatpotenziale und zu erwartende Konflikte	4
Potenziell betroffene Artengruppen, artenschutzrechtliche Beurteilung.....	6
Protokoll der Geländebegehung	6

Zusammenfassung

In Kohlstetten wurde für die Erweiterung des Mietparks auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände eine Übersichtsbegehung zur Abschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials durchgeführt. Das Gelände zwischen der L230 und der Bahnlinie ist bereits überwiegend befestigt, versiegelt oder bebaut. Die Planung sieht eine Nachverdichtung der Bebauung vor. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben konfliktfrei.

Zugriffsverbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Nach §44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten (Tötungsverbot, §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Des Weiteren ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören (Störungsverbot, §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu zerstören oder zu beschädigen (Beschädigungsverbot, §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Das Beschädigungsverbot gilt auch für die Standorte der besonders geschützten Pflanzenarten. Insgesamt gilt, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population nicht verschlechtern darf.

Methodik

Die Beurteilung des Plangebiets erfolgte mittels einer Ortsbegehung am 21. März 2022. Ein Planungsentwurf stand zur Verfügung. Als weitere Informationsquelle wurde der LUBW Daten- und Kartendienst (RIPS, www.lubw.de) genutzt. Da nur eine Begehung erfolgte, basieren die Angaben im Wesentlichen auf einer Habitatanalyse.

Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist eben und liegt zwischen der L230 und der Bahnlinie in Kohlstetten. Es erstreckt sich vom ehemaligen Bahnhofsgebäude ca. 300 m nach Osten. Auf dem Gelände befinden sich das ehemalige Bahnhofsgebäude, ein Wohnhaus, eine unbefestigte Freifläche mit kleinem Retentionsbecken, eine geschotterte Freifläche sowie zwei Garagengebäude. Entlang der Nordseite ist eine asphaltierte Zufahrt vorhanden. Ganz im Osten des Plangebiets befindet sich eine neu angelegte Retentionsmulde sowie ein Steinriegel aus Schotter und Grobschotter, vermutlich als zukünftiges Lebensraumelement für Reptilien.

Innerhalb des Plangebiets liegen keine geschützten Landschaftsteile, im Osten grenzt nördlich ein als geschütztes Biotop kartierter Magerrasen und Gebüschbereich.



Abbildung 1 Darstellung der Planfläche im Luftbild. Das Plangebiet ist rot umrandet. Das Luftbild vom August 2020 gibt nicht den Zustand zum Begehungszeitpunkt wieder, zwischenzeitlich wurden in der Osthälfte große Teile überbaut und befestigt, ganz im Osten entstanden eine Retentionsmulde und ein Steinriegel. Luftbild LUBW Daten- und Kartendienst.

Habitatpotenziale und zu erwartende Konflikte

Freiflächen

Die befestigten Freiflächen sind entweder asphaltiert oder frisch geschottert und bieten daher keinerlei Lebensraumpotenzial für geschützte Arten. Im Mittelteil ist eine kleine, naturnah gestaltete Retentionsmulde vorhanden. Dieser Bereich eignet sich eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien. Die neu gestaltete Retentionsmulde im Osten sowie der dort errichtete Steinriegel waren zum Begehungszeitpunkt noch weitgehend bewuchsfrei und bieten daher kein Lebensraumpotenzial für geschützte Arten. Für diese Bereiche ist aber nach einer Entwicklungszeit von mehreren Jahren ebenfalls von einer Lebensraumeignung für Reptilien auszugehen. Am Südrand des Plangebiets grenzt direkt die Bahnlinie an, momentan besteht im Bereich der Grenzlinie keine Eignung für

Reptilien, je nach Entwicklung und Pflegeintensität könnten hier ebenfalls zukünftig in geringem Umfang Habitate für Reptilien entstehen.

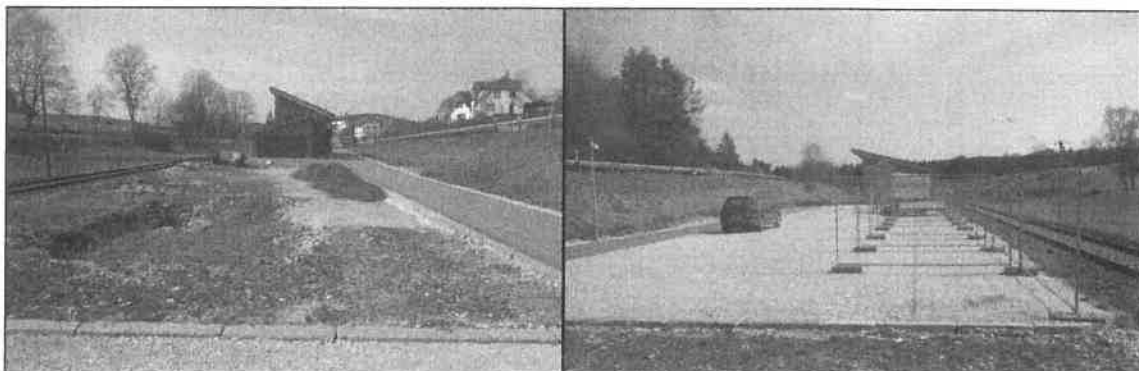


Abbildung 2 Freiflächen im Mittelteil: links Retentionsmulde (Blickrichtung West), rechts Schotterfläche (Blickrichtung Ost. Im Bereich der Schotterfläche ist die Nachverdichtung mit weiteren Garagengebäuden geplant.

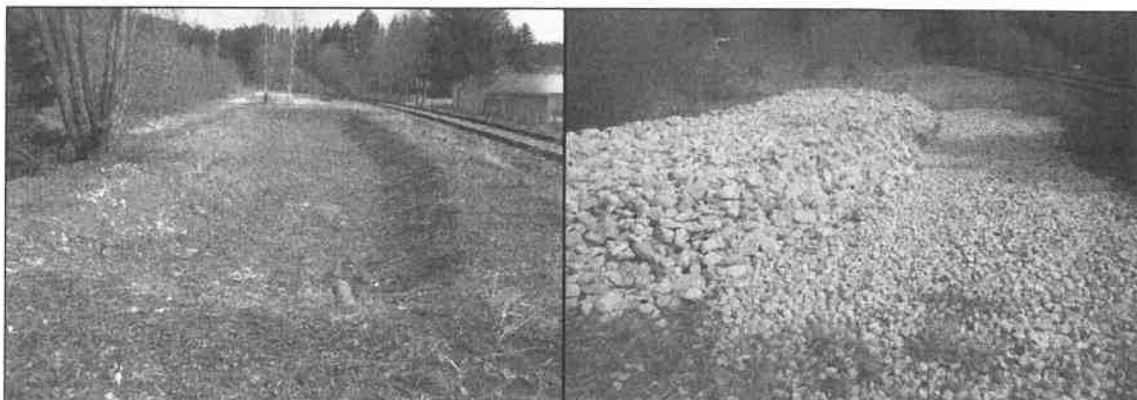


Abbildung 3 Retentionsmulde im Osten (links) und Steinriegel (rechts).

Gebäude

Die neu errichteten Garagengebäude sind sehr technisch ausgestaltet und bieten keinerlei Eignung für geschützte Arten. Es sind keine Nischen und keine potenziellen Zugangsmöglichkeiten für Tiere vorhanden. Das Wohngebäude ist ebenfalls ein Neubau und bietet kaum Potenzial für Gebäudebrüter. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wurde komplett saniert. An den Bestandsgebäuden sind im Zusammenhang mit dieser Planung keine Änderungen vorgesehen.

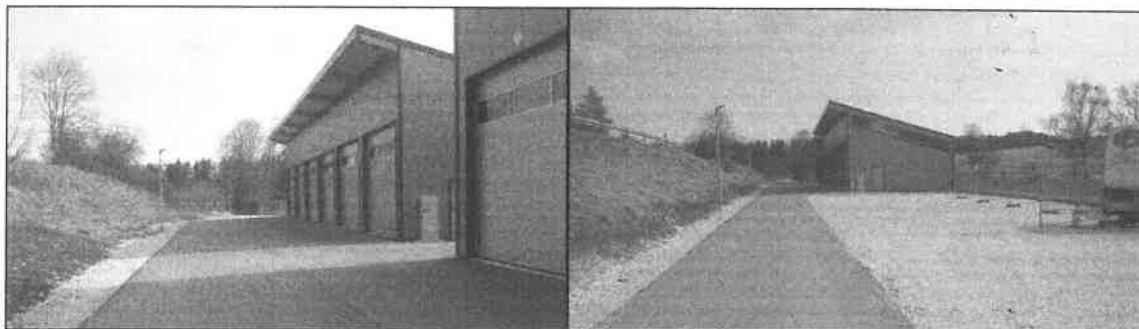


Abbildung 4 Garagengebäude und asphaltierte Zufahrt.

Umgebung

In der Umgebung des Plangebiets sind Vorkommen von Siedlungsvogelarten, Halboffenlandarten und allgemein von Gehölzbrütern zu erwarten. Zusammenhänge mit dem Plangebiet, z.B. erhebliche Nutzung als Nahrungsgebiet, sind nicht zu erwarten. Möglich sind in der Umgebung sowohl entlang der Bahnlinie als auch nordöstlich des Plangebiets Vorkommen von besonders und streng geschützten Reptilienarten.

Potenziell betroffene Artengruppen, artenschutzrechtliche Beurteilung

Vögel

Innerhalb des Plangebiets sind im Westteil vereinzelt Gebäudebrüter sowie ganz im Osten vereinzelt Gehölzbrüter möglich. Die zur Nachverdichtung vorgesehene Fläche bietet weder Eignung als Nahrungsgebiet noch als Fortpflanzungsstätte für Vogelarten. Die Nachverdichtung ist für die Artengruppe Vögel daher konfliktfrei möglich.

Säugetiere

Für Fledermäuse besteht im Plangebiet und der Umgebung eine geringe Eignung als Jagdgebiet. Der zur Nachverdichtung vorgesehene Bereich ist für Fledermäuse nicht geeignet. Beeinträchtigungen durch eine Bebauung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Reptilien

Für die Artengruppe Reptilien besteht innerhalb des Plangebiets derzeit nur eingeschränkte Lebensraumeignung im Bereich der Retentionsmulde im Mittelteil sowie in Randbereichen ganz im Osten des Plangebiets. Die vorgesehene Bebauung ist für die Artengruppe Reptilien daher konfliktfrei möglich.

Weitere Artengruppen sind von der Planung nicht betroffen.

Protokoll der Geländebegehung

Übersichtsbegehung

21.03.2022, 12:40 - 13 Uhr; Wetter: sonnig, 14°C, Wind 0

Durchführende Person: Dipl.-Biol. J. Scheck

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 27.03.2023 – 28.04.2023
1.1	<p>Landratsamt Reutlingen Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 26.04.2023</u> Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ in Engstingen-Kohlstetten und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet, Stand 08.03.2023, auf Grundlage der mit E-Mail vom 14.03.2023 übersandten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.1.1	<p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgend aufgeführte Anregungen / Hinweise gegeben.</p> <p><u>Grundlegender Hinweis zu den Örtlichen Bauvorschriften</u> Gemäß § 74 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 („Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen“) grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschrift Nr. 3.3</u> Nach dieser Vorschrift sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig sein. Das Kreisbauamt möchte hierzu ergänzend und der Vollständigkeit halber anmerken, dass laut Rechtsprechung eine Ausdehnung der in § 11 Abs. 4 geregelten Einschränkung der Außenwerbung mit Hilfe einer örtlichen Bauvorschrift beispielsweise auf Mischgebiete nicht zulässig ist (siehe BVerwG, Urteil vom 28.04.1972 - IV C 11.69 bzw. Urteil vom 22.2.1980 - IV C44.76).</p> <p><u>Hinweis zur Begründung</u> Die neu aufgenommene Festsetzung zur zulässigen Grundfläche (Ziffer 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sollte unter der Ziffer 10.2 der Begründung noch entsprechend dargelegt bzw. erläutert werden.</p>	<p>Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen (hier: Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung) in den Örtlichen Bauvorschriften schließen die Nutzung erneuerbarer Energien, die in der Neigung des Daches auszubilden sind, nicht aus.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird unter Punkt 10.2 „Maß der baulichen Nutzung“ die im Schriftlichen Teil festgesetzte Grundfläche (Punkt 1.2.2) wie folgt beschrieben (Änderungen <i>kursiv</i>): „Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen und der Festsetzung zur zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für eine ausreichende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, sofern, wie in diesem Fall, festgesetzt ist, dass die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen der festgesetzten überbaubaren Grund-</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p><i>stücksfläche entspricht.</i></p> <p>Um den städtebaulichen Zusammenhang zur angrenzenden Bebauung zu wahren, orientieren sich die Höhen der baulichen Anlagen an den angrenzenden Garagengebäuden.“</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.2	<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>In der Stellungnahme des Landratsamtes im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde auf die verlorene Pflanzbindung des Ursprungsplans von 2010 hingewiesen. In der nun vorliegenden Begründung wird argumentiert, dass die fehlende Pflanzbindung durch die Nachpflanzung zweier Bäume östlich des Plangebietes ersetzt wird. Gleichzeitig sollen diese zwei Bäume allerdings den, im Rahmen des aktuellen Verfahrens ermittelten Eingriff kompensieren (s. Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung). Dies ist nicht möglich, im Endeffekt ist nun der Eingriff des aktuellen Verfahrens kompensiert, der Ersatz des fehlenden Pflanzgebots des Ursprungsplans fehlt jedoch weiterhin.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die planexternen Ausgleichsmaßnahmen von der Unteren Naturschutzbehörde mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans gem. § 18 NatSchG in das öffentlich einsehbare Kompensationsverzeichnis eingetragen werden. Sollte sich an diesen vor Satzungsbeschluss noch etwas ändern, wird auch unter diesem Aspekt gebeten dies mitzuteilen.</p>	<p>Im Schriftlichen Teil wird unter Punkt 1.5 „Maßnahmen zum Ausgleich“ die Kompensationsmaßnahme 1 „Pflanzung bzw. Erhalt von Einzelbäumen“ wie folgt abgeändert (Änderungen <i>kursiv</i>): <i>„Es ist planextern an der gekennzeichneten Stelle (südlicher Kreis) mindestens ein großkroniger Einzelbaumhochstamm zu pflanzen und die beiden bestehenden Baum (nördlicher Kreis) dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.</i></p> <p>Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 16 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.</p> <p>Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. <i>Der Laubbaum ist als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen.“</i></p> <p>Zudem wird im Schriftlichen Teil unter Punkt 1.5 „Maßnahmen zum Ausgleich“ für einen vollständigen Ausgleich des Bauvorhabens die Kompensationsmaßnahme 2 „Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten“ wie folgt ergänzt: <i>„Auf der in Planzeichnung markierten planexternen Fläche sind 3 Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten an geeignete bestehende Bäume anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausflughöffnungen sind nach Südosten auszurichten. Anbringungshöhe 2,8 bis 3,5 m.“</i></p> <p>Im Vorfeld des Satzungsbeschlusses wurden die planexternen Kompensationsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.3	<p>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</p> <p>Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Raumordnung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 29.03.2023</u></p>	
1.2.1	<p>Belange der Raumordnung Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.2.2	<p>Belange des Straßenbaus Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt keine Einwendungen zur Abwägung und zum Entwurf vom 08.03.2023 des vorgelegten Bebauungsplans. Unsere Stellungnahme vom 14.12.2022 wurde ausreichend beachtet.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.3	<p>Regionalverband Neckar-Alb Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p><u>Schreiben vom 14.04.2023</u> mit Schreiben vom 14.12.2022 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und darin keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Auch gegenüber dem nun vorliegenden Entwurf bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.4	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 04.04.2023</u> Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-05280 vom 21.12.2022 sowie die Ziffer 2.5 (Geotechnik) der Hinweise der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Stand: 08.03.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 8, Forstdirektion Rathausgasse 33 79098 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 15.03.2023</u> an der Planung hat sich gegenüber der frühzeiti-</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	gen Beteiligung nichts geändert. Es sind weiterhin keine forstlichen Belange betroffen.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.6	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.7	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Tübingen Schnarrenbergstr. 1 72076 Tübingen <u>Schreiben vom 16.03.2023</u> der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg ist zuständig für die Unterbringung von Landesbehörden und Landeseinrichtungen sowie für die Verwaltung des Grundvermögens des Landes und wurde daher als Behörde und Träger öffentlicher Belange in o.g. Bebauungsverfahren nach § 4 Abs. 2 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans werden keine Einwendungen erhoben.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.8	Kreisbauernverband Reutlingen e.V. Im Kirchtal 1 72525 Münsingen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.9	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.10	NABU Landesverband Baden-Württemberg Tübinger Straße 15 70178 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.11	BUND Landesverband Baden-Württemberg e. V. Landesgeschäftsstelle, Marienstr. 28 70178 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.12	Geschäftsstelle Biosphärengebiet Schwäbische Alb Biosphärenallee 2 - 4 72525 Münsingen-Auigen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.13	<p>Industrie- und Handelskammer Hindenburgstraße 54 72762 Reutlingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.14	<p>Handwerkskammer Reutlingen Hindenburgstraße 58 72762 Reutlingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.15	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Kundenteam Eigentumsmanagement –Baurecht Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe</p> <p><u>Schreiben vom 14.12.2022</u> die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine weiteren Einwendungen.</p> <p>Die Hinweise und Bedingungen unserer Stellungnahme vom 14.12.22 – AZ: TÖB-BW-22-146362 sind weiterhin gültig und zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.16	<p>Landeseisenbahnaufsicht BW Südenstraße 44 76135 Karlsruhe</p> <p><u>Schreiben vom 22.03.2023</u> vielen Dank für die Zusendung der Einzeldateien. Nachdem sich in Bezug auf dem im Plangebiet befindlichen Streckenabschnitt der Albbahn keine Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben haben, beziehe ich mich weiterhin auf die bereits abgegebene Stellungnahme der Landeseisenbahnaufsicht vom 05.12.2022, sowie auf die Stellungnahme des Betreibers der Eisenbahninfrastruktur, der Erms Neckar - Bahn AG.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.17	<p>SAB Schwäbische Alb-Bahn GmbH Bahnhofstr. 8 72525 Münsingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.18	<p>Erms-Neckar-Bahn AG Pfählerstraße 17 72574 Bad Urach</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.19	<p>Referat 226 Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.20	<p>Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p><u>Schreiben vom 31.03.2023</u> zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im De- zember 2022 bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres unein- geschränkt.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.21	<p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 14.04.2023</u> zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 19.12.2022 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.22	<p>NetCom BW GmbH Unterer Brühl 2 73479 Ellwangen</p> <p><u>Schreiben vom 17.04.2023</u> vielen Dank für Ihre Nachricht zur 1.Änderung des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten“.</p> <p>Wie in unserer letzten Stellungnahme beschrie- ben, haben wir in dem Bereich keine Leitungen und sind somit von dem Verfahren nicht betroffen.</p> <p>Daher ist auch eine weitere Beteiligung nicht er- forderlich.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.23	<p>Netze BW Technikzentrum Oberschwaben Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.24	<p>Amprion GmbH Betrieb/Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 28.03.2023</u> im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unter- nehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unterneh- men beteiligt haben.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 27.03.2023 – 28.04.2023
2.1	<p>Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen von der Öffentlichkeit zum o.g. Bebauungsplan- verfahren keine Stellungnahmen ein.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Reutlingen, den 14.06.2023</p> <p>Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Engstingen, den 14.06.2023</p> <p>Mario Storz Bürgermeister</p>

Gemeinde Engstingen
Landkreis Reutlingen

23.06.2023

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten der Satzungen

- 1. Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“**
- 2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“**

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten

Der Gemeinderat der Gemeinde Engstingen hat am 14.06.2023 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als jeweils selbstständige Satzung beschlossen

Ziel und Zweck der Planung

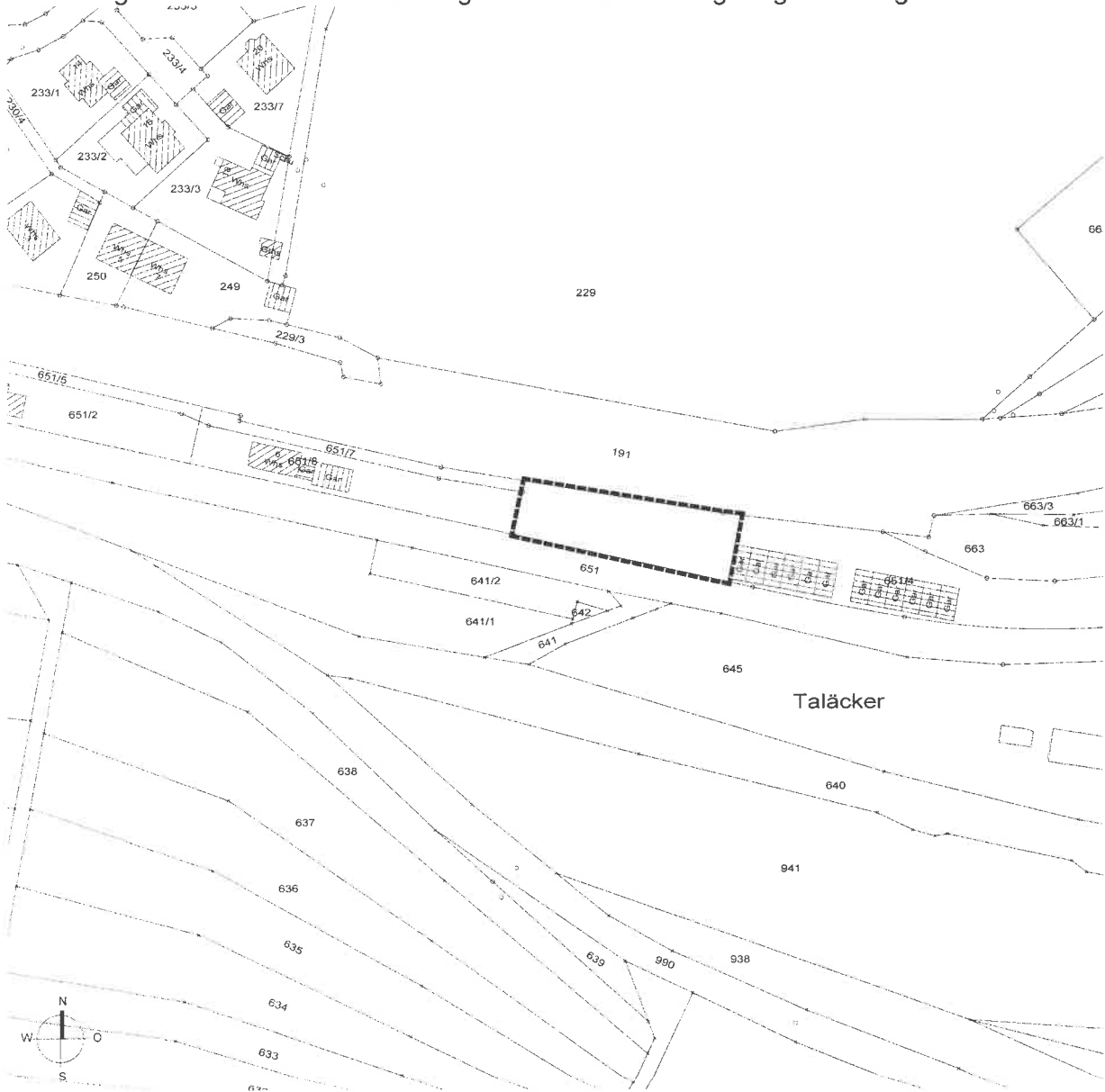
Die Gemeinde Engstingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Garagengebäuden im Anschluss an die bereits bestehenden Garagengebäude zu schaffen. Im aktuellen Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten“, rechtskräftig seit 30.06.2010, ist an der entsprechenden Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Bauvorhaben ausgewiesen. Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens und zur städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofgeländes ist die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche notwendig.

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Kohlstetten, zwischen der L 230 (Landstraße) im Norden und der Bahnlinie im Süden. Im Westen begrenzt eine Wiesenfläche mit Retentionsmulde und im Osten die bestehenden Garagengebäude das Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfasst das Flst. Nr. 651/4 (teilweise).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 919 m².

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplan die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 14.06.2023.

Der Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, treten gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung BW mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften sowie deren Begründungen einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften mit deren Begründungen können bei der Gemeindeverwaltung Engstingen –Kirchstraße 6, 72829 Engstingen, (Zimmer 5, Frau Hoffmann, Erdgeschoss während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Engstingen geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzungen wird nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Engstingen geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Engstingen:

Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Engstingen:

Montag	von 08.00 bis 14.00 Uhr (mit Terminvergabe)
Dienstag	von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 16.00 bis 18.00 Uhr (mit Terminvergabe)
Donnerstag	von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr (ohne Terminvergabe)
Freitag	von 08.00 bis 12.00 Uhr (mit Terminvergabe)

Engstingen, 23.06.2023

Mario Storz
Bürgermeister

Gemeinde Engstingen
Landkreis Reutlingen

**Satzungen zum Bebauungsplangebiet
„Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“
Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten**

**1.) Satzung über den Bebauungsplan
„Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“
Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten**

**2.) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“
Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten**

In seiner öffentlichen Sitzung am 14.06.2023 hat der Gemeinderat Gemeinde Engstingen nach § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, als Satzung beschlossen und gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 (7) LBO als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung mit dem Datum vom 14.06.2023 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus:
Planzeichnung (Teil A) vom 14.06.2023 und den Festsetzungen zum Bebauungsplan im Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 14.06.2023.

**§ 3
Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
Planzeichnung (Teil A) vom 14.06.2023 und den Örtlichen Bauvorschriften im Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 14.06.2023.

**§ 4
Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB treten die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Ausgefertigt:
Engstingen, den

Mario Storz
Bürgermeister