



28. Februar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer Sitzung des Gemeinderates am

**Mittwoch, 08. März 2023, um 19.00 Uhr,
in der Bloßenberghalle, Kleinengstingen, Bloßenbergstraße 2, 72829 Engstingen**

darf ich Sie herzlich einladen.

Tagesordnung öffentlich:

- | | | |
|---|------|----------|
| 1. Bekanntgaben | § 12 | |
| 2. Sanierung Verbindungstreppe Bergstraße – Panoramastraße, Großengstingen | § 13 | 007/2023 |
| - Vorstellung der Planung | | |
| - Beratung und Beschlussfassung | | |
| 3. Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten | § 14 | 008/2023 |
| - Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen | | |
| - Auslegungsbeschluss | | |
| 4. Stellungnahmen zu Baugesuchen | § 15 | 009/2023 |
| 5. Verschiedenes | § 16 | |

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).

■ 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

Mit freundlichen Grüßen

Mario Storz
Bürgermeister

Die Einwohner sind zur Teilnahme an der Sitzung eingeladen.

§ 13

Sanierung Verbindungstreppe Bergstraße – Panoramastraße, Großengstingen

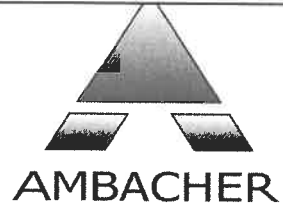
- Vorstellung der Planung

- Beratung und Beschlussfassung

- Anlage 1 :** Erläuterung Treppenanlage
Anlage 2 : Zusammenfassung Kosten
Anlage 3 : Lageplan Treppe Bergstraße
Anlage 4 : Lageplan Kanal, Wasser, Kabel
Anlage 5 : Schnitt Treppe Bergstraße
Anlage 6 : Regelquerschnitt Treppe Bergstraße

Auf die beiliegende Ausführung von Herrn Ambacher wird verwiesen.

Ein Beschlussvorschlag zum weiteren Vorgehen wird im Rahmen der Sitzung unterbreitet.



IBV INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR BAUWESEN UND VERMESSUNG MBH

IBV Ambacher m.b.H. Stuttgarter Straße 45 72141 Walddorfhäslach

Straßenbau Vermessung Stadtplanung
Wasserversorgung Abwasserbeseitigung

Gemeinde
Engstingen
z. Hd. Herrn Bürgermeister Storz
Kirchstraße 6

72829 Engstingen

Stuttgarter Straße 45
72141 Walddorfhäslach
Telefon (07127) 31525
Telefax (07127) 35674
E-Mail info@ibv-ambacher.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Meine Zeichen

Tag

Am

02.03.2023

Erneuerung Treppenanlage Bergstraße

Sehr geehrter Herr Storz,

in der Anlage erhalten Sie die gewünschte Kostenberechnung für die Erneuerung der Treppenanlage zwischen der Bergstraße und der Panoramastraße in Großengstingen.

Die bestehende Treppenanlage befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Zahlreiche Stufen sind, lose und haben sich teilweise in Lage und Höhe verändert, so dass die Treppe nicht mehr gleichmäßig gefahrlos begangen werden kann.

An vielen Stufen sind einzelne Teilstücke ausgebrochen, die Armierung der Betonstufen liegt frei und rostet. Der Bauhof hat die Beschädigungen über die Jahre hinweg immer wieder provisorisch instandgesetzt. Beim letzten Reparaturversuch im vergangenen Herbst, wurde festgestellt, dass die Stufen nicht mehr dauerhaft zu sanieren sind.

Der Plattenbelag auf dem Podest zwischen den beiden langen Treppenabschnitten setzt sich immer wieder, so dass Absätze oder Stolperfallen entstehen, die ein hohes Gefährdungspotenzial darstellen.

Die Treppenanlage sollte nun grundlegend saniert bzw. erneuert werden.

Der öffentliche Grund im Bereich der Treppenanlage verjüngt sich von ca. 4,10 m in der Bergstraße auf ca. 2,60 an der Panoramastraße.

Die bisherige Treppenanlage mit einer Stufenbreite von 2,50 m und das mit Betonplatten ausgelegte Zwischenpodest muss abgebrochen und entsorgt werden.

Nach Abbruch der Treppenanlage ist der Untergrund nachzuverdichten und ein qualifizierter Unterbau aus frostsicherem Material herzustellen.

Die neue Treppenanlage soll künftig mit 2,20 m breiten Stufen auf einem, unter den Stufen flächig eingebauten, Betonfundament (lt. beil. Detailzeichnung), erstellt werden.

Bankverbindung:
Volksbank Ermstal-Alb eG
IBAN: DE70 6409 1200 0054 3770 05
BIC: GENODES1MTZ

Geschäftsführer:
Dipl. Ing. (FH)
Rainer Ambacher

Handelsreg.: HRB 354106
Amtsgericht Stuttgart
Ust-IdNr. DE223729349

Die Stufen werden gegen Verschieben mit einem geeigneten Haftgrund versehen und mit Dübeln im Beton der Fundamente verankert.

Die Treppenanlage wird in kurzen Abständen durch Entwässerungsrinnen jeweils am oberen Ende eines Treppenblocks entwässert.

Zur Entwässerung wird in der Mitte der Treppenanlage ein neuer Entwässerungskanal verlegt, der an die Kanalisation in der Wendeplatte der Bergstraße angeschlossen wird. Über diesen neuen Kanal kann künftig auch das Gebäude Bergstraße 39 entwässert werden. Bei diesem Gebäude ist derzeit nicht klar wohin es entwässert, da hier im naheliegenden Umfeld kein öffentlicher Kanal existiert.

Bisher hatten die Stufen eine Steigung von ca. 14 cm und eine Auftrittsfläche von ca. 33-38 cm. Wir schlagen nun vor, Standardstufen für den Außenbereich zu verwenden. Diese haben verlegt eine Steigung von 16 cm und einen Auftritt von 31 cm.

Die sogenannte Schrittmaßregel kann damit eingehalten werden.

Für das Steigungsverhältnis von Treppenstufen gilt die sogenannte Schrittmaßregel.

Sie geht von einer Schrittlänge des Menschen von 59 bis 65 cm aus und leitet daraus folgendes Verhältnis zwischen der Auftrittstiefe der Trittstufe (a) und der Antrittshöhe der Setzstufe (s) ab: $a + 2s = 63$ cm.

Damit die Treppe künftig komfortabler zu begehen ist, wurde versucht, die beiden langen Stufenblöcke mit 18 und 21 Stufen aufzulösen. Künftig werden die beiden langen Blöcke gedrittelt (7/7/5, bzw. 3/7/7 Stufen) und mit kleinen Ruhepodesten unterbrochen.

Zur besseren Sichtbarkeit der Treppen schlagen wir vor die Stufen aus anthrazitfarbigem Granit herzustellen. Zusammen mit einem grauen Betonpflaster, ergibt sich hier ein schöner und gut sichtbarer Kontrast in der Oberfläche.

Zusätzlich soll bei der ersten und letzten Stufe eines Treppenblocks, an der Stufenkante, ein Band aus hellgrauem Granit eingelegt werden. So kann die Erkennbarkeit der Treppen für Sehbehinderte noch einmal verstärkt werden.

Um die Treppenanlage künftig besser auszuleuchten, wird die bestehende Leuchte im unteren Bereich um ca. 3 m nach Osten verschoben und im oberen Bereich eine zusätzliche Leuchte angeordnet.

Nach Fertigstellung der Treppenanlage soll der bisher vorhandene Handlauf durch einen Stahlrohrhandlauf aus Edelstahl, der wie bisher am nördlichen Treppenrand angebracht wird, ersetzt werden.

Die bestehende Wasserleitung der Bergstraße liegt ab der Albstraße, als Stichleitung, auf ca. 250 m Länge, komplett im südlichen Gehweg.

Sie endet in einem Hydrant direkt an der Garagenwand des Gebäudes Bergstraße 38. Von diesem Hydrant aus werden die Gebäude 38 und 39 versorgt.

Da die Wasserleitung alt und schadhaft ist, wird sie wohl bei einer Sanierung der Bergstraße ausgetauscht werden müssen und künftig im Straßenbereich zu liegen kommen.

In Vorgriff auf eine spätere Sanierung empfehlen wir nun bei der Erneuerung der Treppenanlage eine Verbindungsleitung zwischen der Panoramastraße und der Bergstraße einzulegen.

Die Versorgungssicherheit im Bereich der Bergstraße wird hiermit deutlich erhöht und bei künftigen Rohrbrüchen können auch einzelne Teilstücke der Bergstraße außer Betrieb genommen werden, ohne gleich die gesamte Bergstraße abzustellen, bzw. mit einer Notversorgung auszustatten.

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Aufstellung ergeben sich folgende Kosten:

1. Wasserleitung	81.000,00 €
2. Treppenanlage	150.000,00 €
Gesamt	<u>231.000,00 €</u>

Wir hoffen, hiermit einen wesentlichen Beitrag zur Entscheidungsfindung gegeben zu haben und stehen für Rückfragen oder weitere Erläuterungen gerne und jederzeit zur Verfügung.

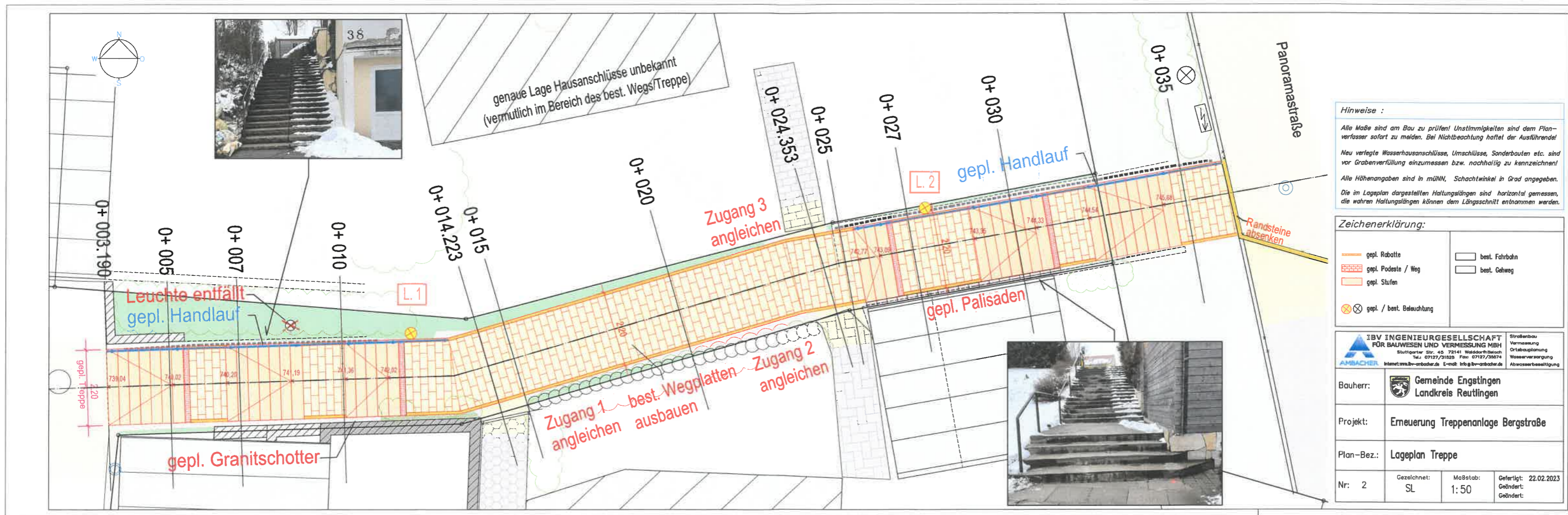
Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. (FH)
Rainer Ambacher

Zusammenfassung

Titel 1.1. Baustelleneinrichtung	3.000,00 €
Titel 1.2. Erdarbeiten	16.245,00 €
Titel 1.3. Rohre	2.568,00 €
Titel 1.4. Schächte	6.940,00 €
Titel 1.5. Beton- und Stahlbetonarbeiten	1.000,00 €
Untertitel 1.6.1. Hauptleitung	12.875,00 €
Untertitel 1.6.2. Hausanschlüsse	1.372,50 €
Untertitel 1.6.3. Umschlüsse / Stundenlohnarbeiten	650,00 €
Titel 1.6. Rohrleitungsbauarbeiten	14.897,50 €
Titel 1.7. Straßeninstandsetzung	10.089,48 €
Titel 1.8. Stundenlohnarbeiten	1.500,00 €
Titel 1.9. Nebenkosten	11.600,00 €
Titel 1.10. Unvorhergesehenes und Aufrundung	227,25 €
Bereich 1. Wasserleitung	68.067,23 €
Titel 2.1. Baustelleneinrichtung	6.000,00 €
Titel 2.2. Erdarbeiten	34.980,00 €
Untertitel 2.3.1. Tiefbauarbeiten Straßenbeleuchtung	3.378,00 €
Untertitel 2.3.2. Lieferung und Montage Straßenbeleuchtung	2.490,00 €
Titel 2.3. Straßenbeleuchtung	5.868,00 €
Titel 2.4. Leerrohr für Breitbandausbau BLS	1.749,00 €
Titel 2.5. Rohre und Schächte	7.865,00 €
Titel 2.6. Treppenanlage	28.351,00 €
Titel 2.7. Straßenbauarbeiten	12.270,00 €
Titel 2.8. Handlauf	5.250,00 €
Titel 2.9. Stundenlohnarbeiten	3.000,00 €
Titel 2.10. Nebenkosten	20.400,00 €
Titel 2.11. Unvorhergesehenes und Aufrundung	317,42 €
Bereich 2. Erneuerung Treppenanlage, Tief- und Wegebauarbeiten	126.050,42 €

Gesamt netto	194.117,65 €
zzgl. 19,0 % MwSt.	36.882,35 €
Gesamt brutto	<u>231.000,00 €</u>

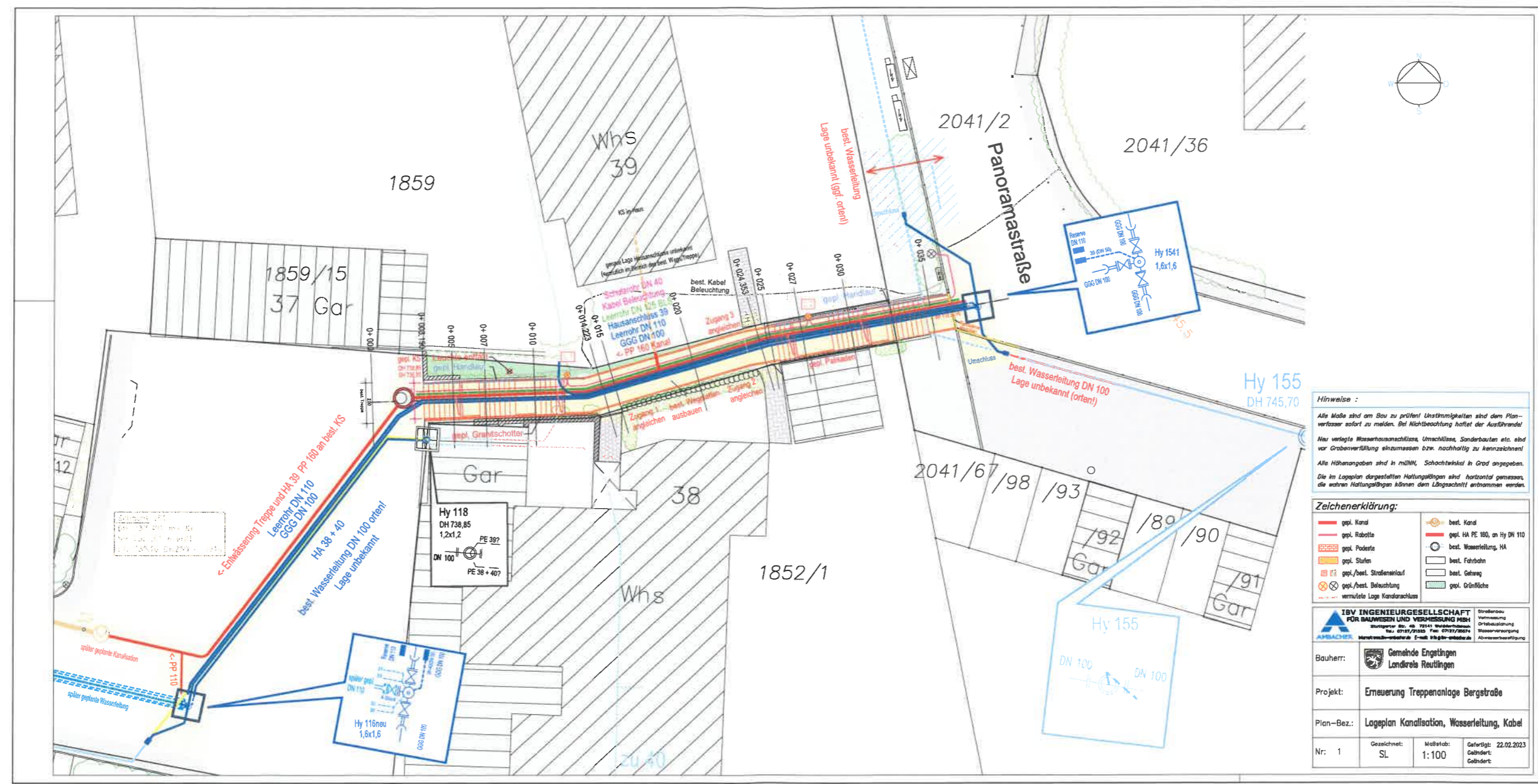


Hinweise :
 Alle Maße sind am Bau zu prüfen! Unstimmigkeiten sind dem Planverfasser sofort zu melden. Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende!
 Neu verlegte Wasserhausanschlüsse, Umschlüsse, Sonderbauten etc. sind vor Grabenverfüllung einzumessen bzw. nachträglich zu kennzeichnen!
 Alle Höhenangaben sind in mÜNN, Schachtwinkel in Grad angegeben.
 Die im Lageplan dargestellten Haltungslängen sind horizontal gemessen, die wahren Haltungslängen können dem Längsschnitt entnommen werden.

Zeichenerklärung:

	gepl. Rabotte		best. Gehweg
	gepl. Podeste / Weg		best. Fahrbahn
	gepl. Stufen		gepl. / best. Beleuchtung

 IBV INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND VERMESSUNG MBH Stuttgart Str. 45 72141 Waldurftbach Tel: 07127/21623 Fax: 07127/25674 Internet: www.ibv-ambacher.de E-Mail: info@ibv-ambacher.de		Straßenbau Vermessung Ortsplanung Wasserversorgung Abwasserbeseitigung
Bauherr:	 Gemeinde Engstingen Landkreis Reutlingen	
Projekt:	Erneuerung Treppenanlage Bergstraße	
Plan-Bez.:	Lageplan Treppe	
Nr: 2	Gezeichnet: SL	Maßstab: 1:50 Geändert: 22.02.2023 Geändert:



Hinweise :
 Alle Maße sind am Bau zu prüfen! Unstimmigkeiten sind dem Planverfasser sofort zu melden. Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführer!
 Nur verlegte Wasserhausanschlüsse, Umschlüsse, Sonderbauten etc. sind vor Grabenverfüllung einzumessen bzw. nachträglich zu kennzeichnen!
 Alle Höhenangaben sind in mNN, Schichtwinkel in Grad angegeben.
 Die im Lageplan dargestellten Haftungslinien sind horizontal gemessen, die wahren Haftungslinien können dem Längsschnitt entnommen werden.

Zeichenerklärung:

— (red)	ggpl. Kanal	— (blue)	ggpl. Kanal
— (orange)	ggpl. Röhre	— (red)	ggpl. HA PE 100, an Hy DN 110
— (green)	ggpl. Podest	— (blue)	best. Wasserleitung, HA
— (yellow)	ggpl. Stufen	— (grey)	best. Fahrbahn
— (black)	ggpl./best. Straßenlauf	— (white)	best. Gehweg
— (red)	ggpl./best. Beleuchtung	— (green)	ggpl. Grünfläche
— (dotted)	vermutete Lage Kanalarmschluss		

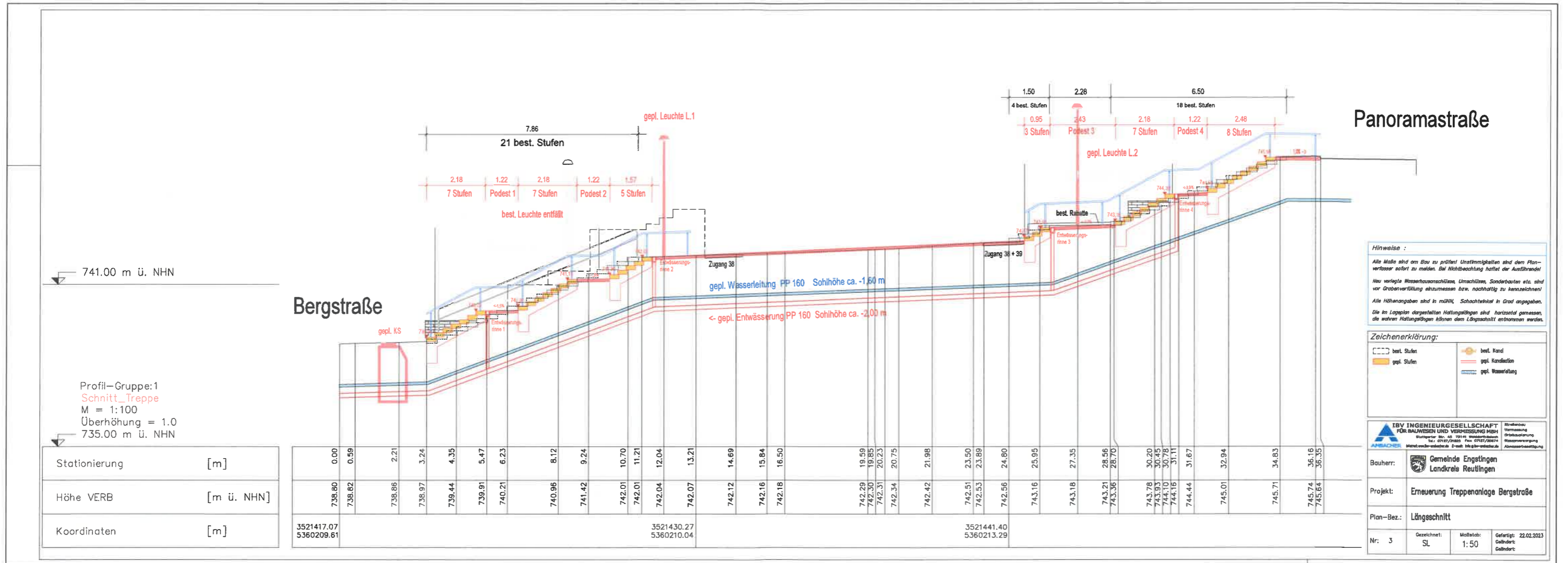
IBV INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND VERMESSUNG MBH
 Stollenbau, Vermessung, Ortsvermessung, Abwasserbeseitigung

Bauherr: Gemeinde Engstingen, Landkreis Reutlingen

Projekt: Erneuerung Treppenanlage Bergstraße

Plan-Bez.: Lageplan Kanalisation, Wasserleitung, Kabel

Nr.: 1 **Gezeichnet:** SL **Maßstab:** 1:100 **Gefertigt:** 22.02.2023
 Geblüdt, Geblüdt



Hinweise:
 Alle Maße sind am Bau zu prüfen! Unstimmigkeiten sind dem Planverfasser sofort zu melden. Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführer!
 Neu verlegte Wasseranschlüsse, Umwälzventile, Sonderbauten etc. sind vor Grabenverfüllung abzumessen bzw. nachträglich zu kennzeichnen!
 Alle Höhenangaben sind in mNHN. Schachthöhe ist Grad angegeben.
 Die im Längsschnitt dargestellten Höhenangaben sind horizontal gemessen, die wahren Höhenangaben können dem Längsschnitt entnommen werden.

Zeichenerklärung:

	best. Stufen		best. Land
	gepl. Stufen		gepl. Land
	gepl. Wasserleitung		gepl. Wasserleitung

IBV INGENIEURGESELLSCHAFT
 FÜR BAUWESEN UND VERMESSUNG MBH
 Postfach Nr. 40 72119 Heppenheim
 Tel. 07147/2885 Fax 07147/28874
 www.ibv-ingenieur.de E-Mail: info@ibv-ingenieur.de

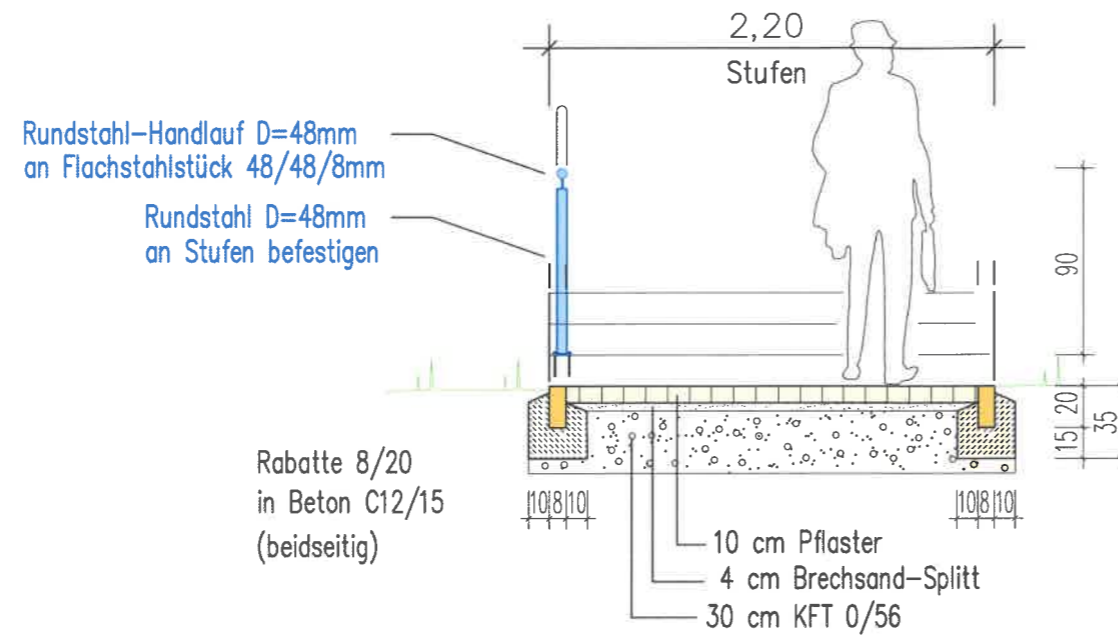
Bauherr: Gemeinde Engstingen
 Landkreis Reutlingen

Projekt: Erneuerung Treppenanlage Bergstraße

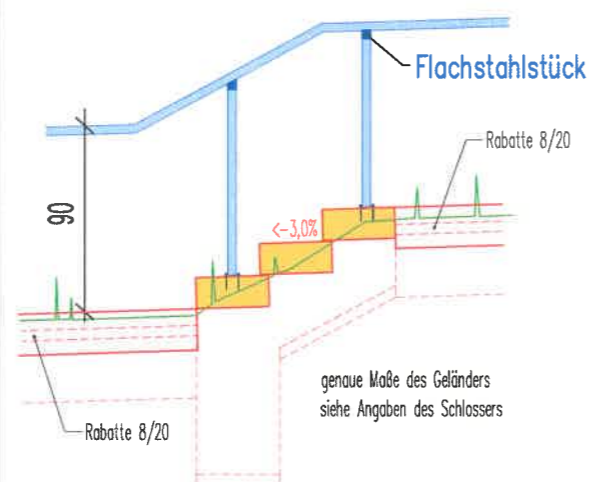
Plan-Bez.: Längsschnitt

Nr.: 3
Gezeichnet: SL
Maßstab: 1:50
Gefertigt: 22.02.2023
Gebüdet: Gbldort

Regelquerschnitt

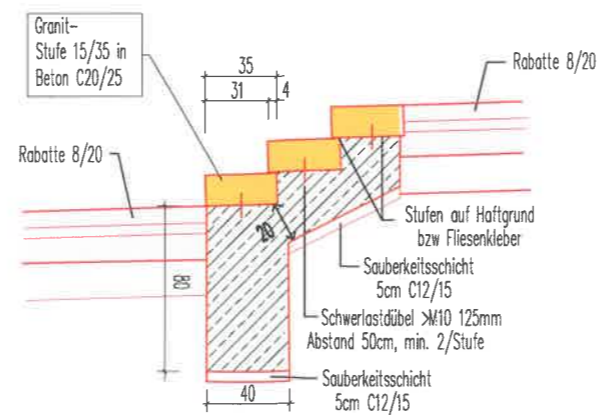


Detail Handlauf (Nordseite)



Stufen mit Gefälle legen!

Detail



IBV INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND VERMESSUNG MBH Stuttgarter Str. 45 72141 Walldorf-Halsbach Tel.: 07127/31525 Fax: 07127/35674 Internet: www.bv-ambacher.de E-mail: info@bv-ambacher.de		Straßenbau Vermessung Ortschaftsplanung Wasserversorgung Abwasserbeseitigung	
Bauherr:	Gemeinde Engstingen Landkreis Reutlingen		
Projekt:	Erneuerung Treppenanlage Bergstraße		
Plan-Bez.:	Regelquerschnitt und Details		
Nr: 4	Gezeichnet: SL	Maßstab: 1:25	Gefertigt: 22.02.2023 Geändert: Geändert:

§ 14

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

- **Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
 - **Auslegungsbeschluss**
-

Anlage 1: Planzeichnung (Teil A), M 1:500, Plan Nr. 2 vom 08.03.2023, verkleinert A3, col.

Anlage 2: Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan vom 08.03.2023, 9 Seiten, A4, s/w

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan vom 09.03.2023, 9 Seiten, A4, s/w

Anlage 4: Umweltbericht U1 mit Grünordnungsplan als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan vom 09.03.2023 (49 Seiten)

Anlage 5: Bestandsplan U2 vom 22.02.2023 (verkleinert A3, col.)

Anlage 6: Maßnahmenplan U3 vom 22.02.2023 (verkleinert A3, col.)

Anlage 7: Potenzialabschätzung Artenschutz vom 01.06.2022, 6 Seiten, A4, s/w

Anlage 8: Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 09.03.2023

Anlage 9: Text Öffentliche Bekanntmachung

1. Vorlage

An den Gemeinderat zur Beschlussfassung in der Sitzung am 08.03.2023 (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.

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 Vorentwurf der vom 16.11.2022 haben sich folgenden Änderungen ergeben:

- Umweltbericht,
- Übernahme der Maßnahme zum Ausgleich (Kompensationsmaßnahme 1 – Pflanzung von Einzelbäumen) unter Punkt 1.4 im Schriftlichen Teil,

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (westlicher Bereich im Plangebiet) in der Planzeichnung zur Wahrung eines 13,00 m-Abstandes zur L 230,
- Aufnahme der Hinweise unter Punkt 2.7 „Eisenbahninfrastruktur“ und unter Punkt 2.8 „Werbeanlagen und Verkehrssicherheit“ im Schriftlichen Teil,
- Ergänzung der Hinweise unter Punkt 2.5 „Geotechnik“ und unter Punkt 2.6 „Wasserschutzgebiet“ im Schriftlichen Teil,
- Ergänzung/Anpassung der Festsetzungen zu Werbeanlagen unter Punkt 3. im Schriftlichen Teil, zur Berücksichtigung der L 230,
- Konkretisierung der Schmutzwasserableitung und Entwässerung unter Punkt 9.2 in der Begründung.

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 960 ÖP gegenübergestellt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen vollständig kompensiert.

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.

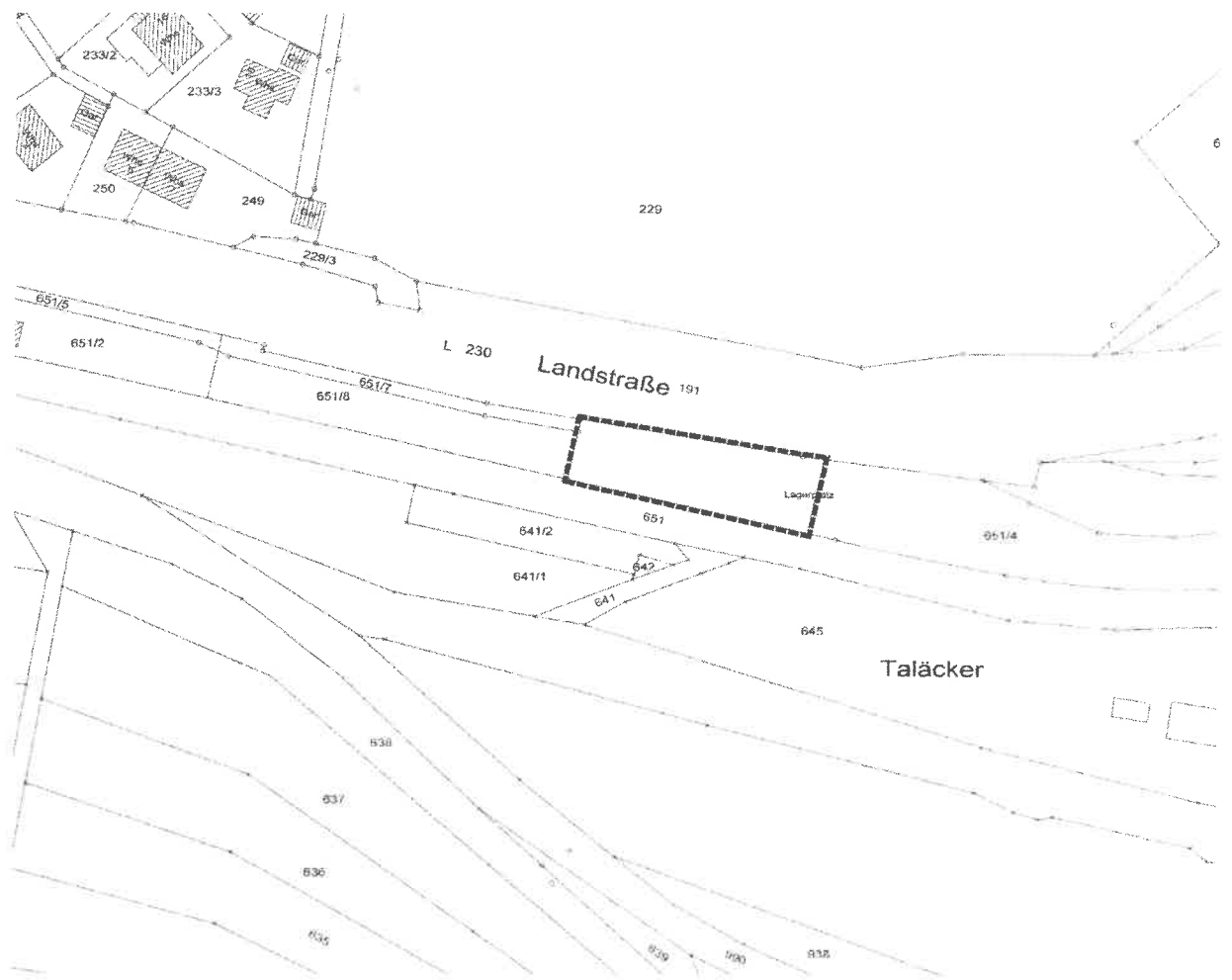
Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden von 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. 924 m².

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



3. **Beschlussvorschlag**

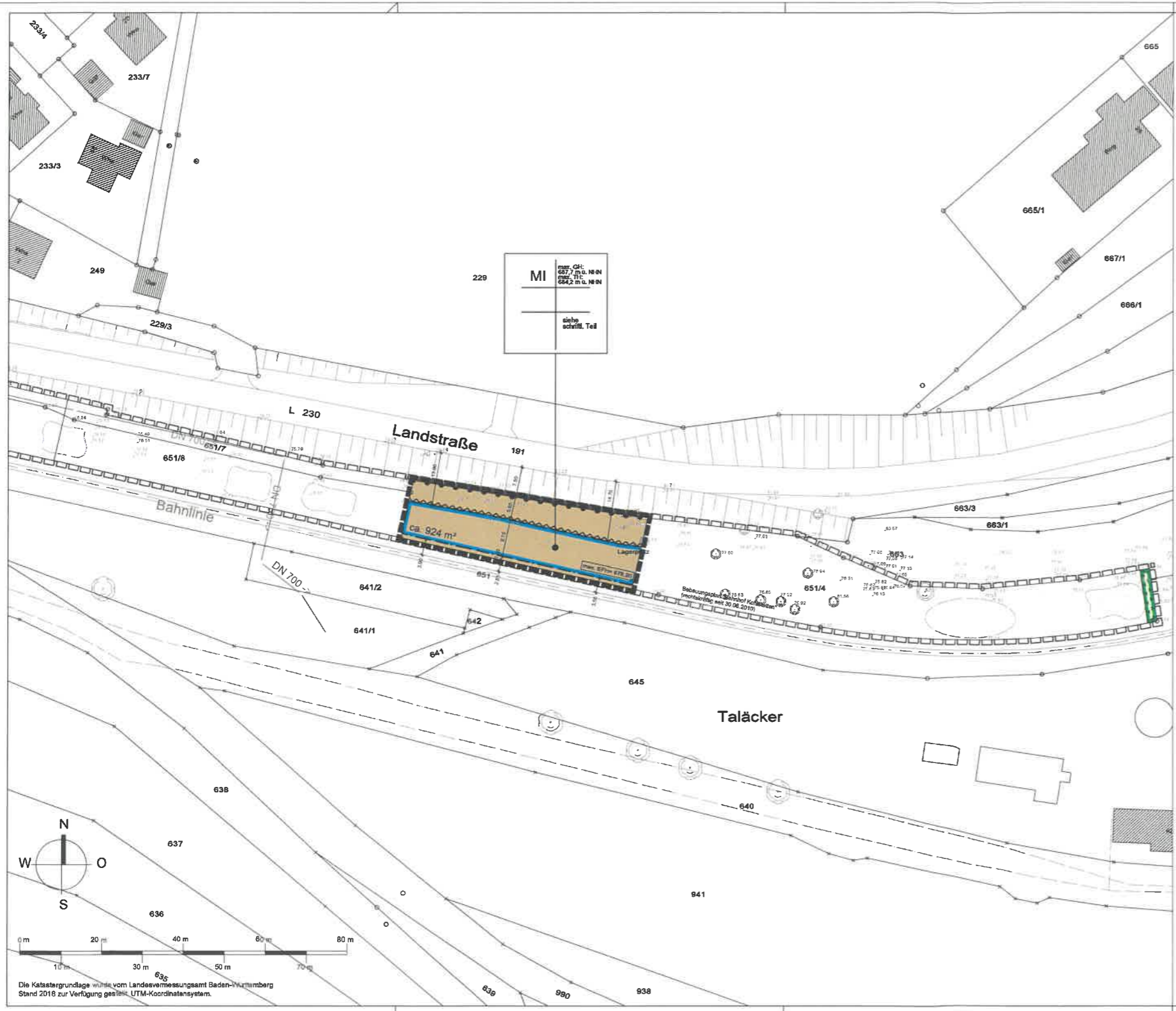
Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, wird beschlossen:

- 3.1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 08.03.2023 aufgeführt behandelt.
- 3.2. Die zum Vorentwurf 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 08.03.2023 aufgeführt behandelt.
- 3.3 Der Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 08.03.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 08.03.2023 wird mit der Begründung einschließlich Umweltbericht vom 08.03.2023 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

- 3.4 Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 08.03.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 08.03.2023 werden mit Begründung einschließlich Umweltbericht vom 08.03.2023 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 (7) LBO i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.
- 3.5 Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 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 u. NN: maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (§ 9 (1) 1 BauGB, und § 18 (2) 4 BauNVO)
- max. TH u. NN: maximale Traufhöhe über Normalhöhennull (§ 9 (1) 1 BauGB, und § 18 (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)
- Erdgeschossfußbodenhöhe ü. NN. (§ 9 (3) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) S.4 BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften

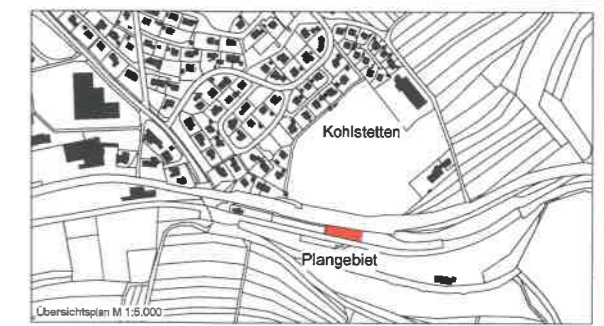
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (6) LBO)

3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	maximale Gebäude-/Traufhöhe	Nutzungsschablone
	Dachform/ Dachneigung	

4. Darstellungen ohne Nomencharakter

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



"Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung" Gemeinde Engstingen Gemarkung Kohlstetten

ENTWURF 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	05.12.2022 - 05.01.2023
Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 10 (1) BauGB	
Ausgefertigt:	Engstingen, den
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	
Durch ortsübliche Bekanntmachung am:	Bürgermeister Engstingen, den
Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Bürgermeister

KÖN-SH 1534	08.03.2023	2
-------------	------------	---

H/B = 498 / 970 (0,48m²)

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand 2018 zur Verfügung gestellt. UTM-Koordinatensystem.

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)**Entwurf****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 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) S. 4 BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Umweltbericht vom 08.03.2023 wird eine planexterne Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigung zu sichern ist.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen ist außerhalb des Plangebiets nachfolgende Kompensationsmaßnahme vorgesehen:

K1 - Pflanzung von Einzelbäumen

Es sind planextern 2 großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und 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.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm aufzuweisen.

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>

1.5 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 Eingabep länen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhen-schnitte beizufügen.

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 lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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.)

Entwurf

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 08.03.2023

Engstingen, den 08.03.2023

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

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

16.11.2022

25.11.2022

25.11.2022 – 02.01.2023

25.11.2022 – 02.01.2023

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

08.03.2023

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

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

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Engstingen, den _____

Bürgermeister

„Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“		Seite 1/9
1. Bebauungsplan	Begründung	08.03.2023
2. Örtliche Bauvorschriften		Entwurf
Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, Landkreis Reutlingen		2-1534

Begründung**Entwurf****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 08.03.2023**

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 03.03.2023 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 findet im Zeitraum vom 27.03.2023 – 28.04.2023 statt.

4. **Überörtliche Planungen**

4.1 **Landesentwicklungsplan 2002**

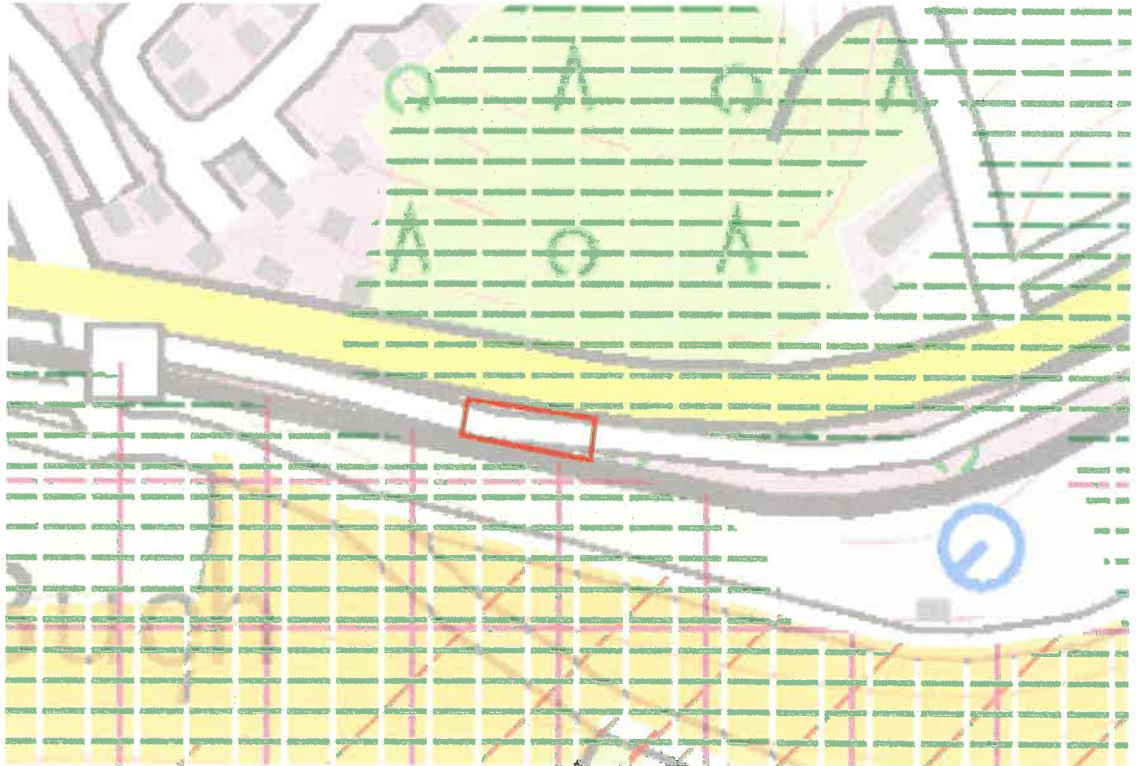
Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Engstingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen 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.

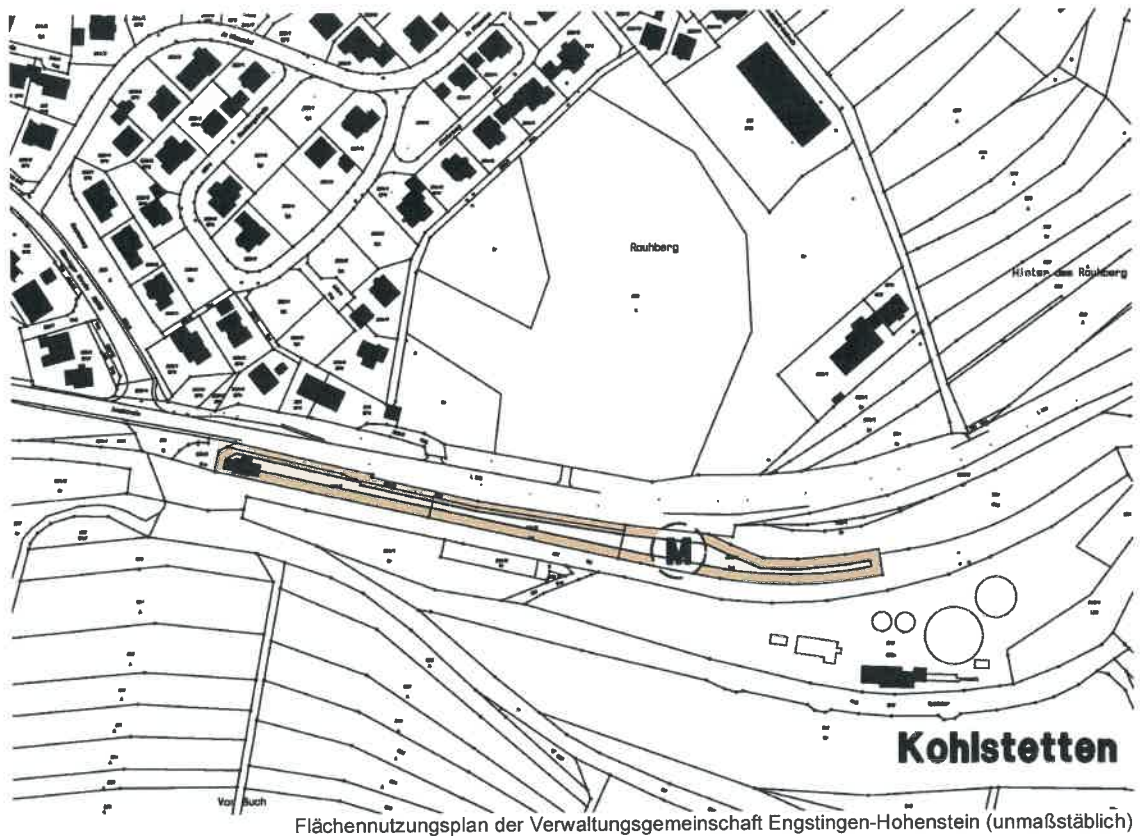


Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan „Neckar-Alb“, 2013 (unmaßstäblich)

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.



Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein (unmaßstäblich)

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

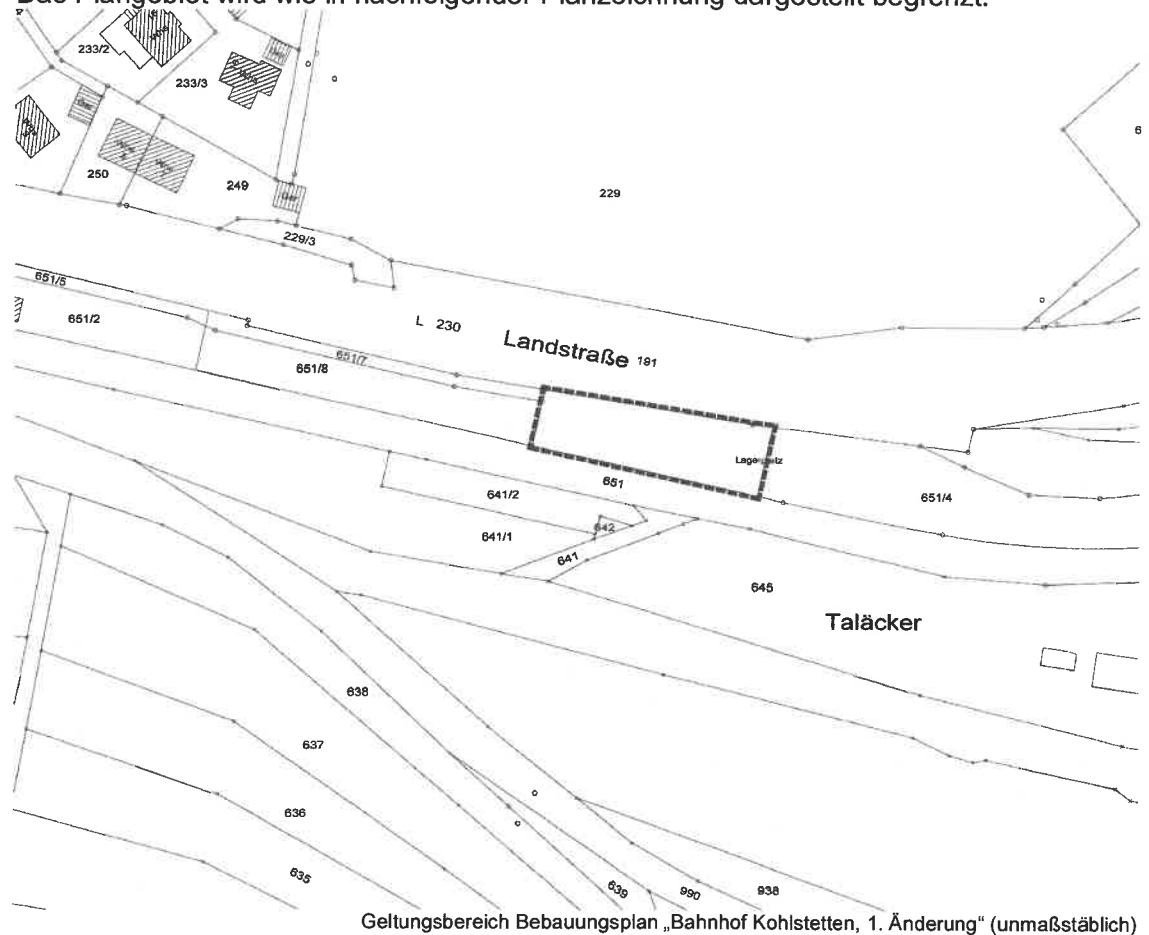
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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. 924 m².

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine geschotterte Freifläche, sowie ein asphaltierter Wirtschaftsweg bzw. Zufahrt. Der vormals 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 Bebauungsplanverfahren, ist ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu erstellen. Aus dem Vorentwurf des Umweltberichtes vom 15.02.2023 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 zwei Einzelbäume gepflanzt (Maßnahme 1).

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 von Einzelbäumen erster Ordnung

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 755 Ökopunkte (ÖP). Durch die Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Wertgewinn von 960, wodurch ein Überschuss von 205 ÖP verbleibt. Da die Flächen bereits vollständig versiegelt 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 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 beigelegt.

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 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 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 ausreichend bestimmt.

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 08.03.2023

Engstingen, den 08.03.2023

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

Mario Storz
Bürgermeister



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

Stand 08.03.2023
Fassung zur Offenlage

Auftraggeber

Künster Architektur und Stadtplanung

Bearbeitung

Anna-Lena Billing

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

Magazinplatz 1
72072 Tübingen

Tel 07071 - 440235

22109_UB_mit_GOP_Literaturverwalt

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	26
5.2.9	Überprüfung der Betroffenheiten im Sinne des Umweltschadensgesetzes	26
5.3	Boden.....	27
5.3.1	Bodentypen und Bodenarten	27
5.3.2	Fläche.....	27
5.3.3	Archivfunktion	27
5.3.4	Bewertung	28
5.3.5	Prognose der Auswirkungen	28
5.4	Wasser.....	29
5.4.1	Grundwasser	29
5.4.2	Oberflächenwasser	29

5.4.3	Bewertung	29
5.4.4	Prognose der Auswirkungen	30
5.5.	Klima/Luft	30
5.5.1	Bestand	30
5.5.2	Bewertung	32
5.5.3	Prognose der Auswirkungen	33
5.6	Landschaft.....	33
5.6.1	Bestand	33
5.6.2	Bewertung	34
5.6.3	Prognose der Auswirkungen	34
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	35
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.....	40
7.2.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	40
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.....	41
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 Niederschlagswasser 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 Gebüsche 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 Biotoptypenkartierung 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 Legalausnahme 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. Ruhestätte § 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 Umweltschadengesetzes (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 Umweltschadengesetz 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.

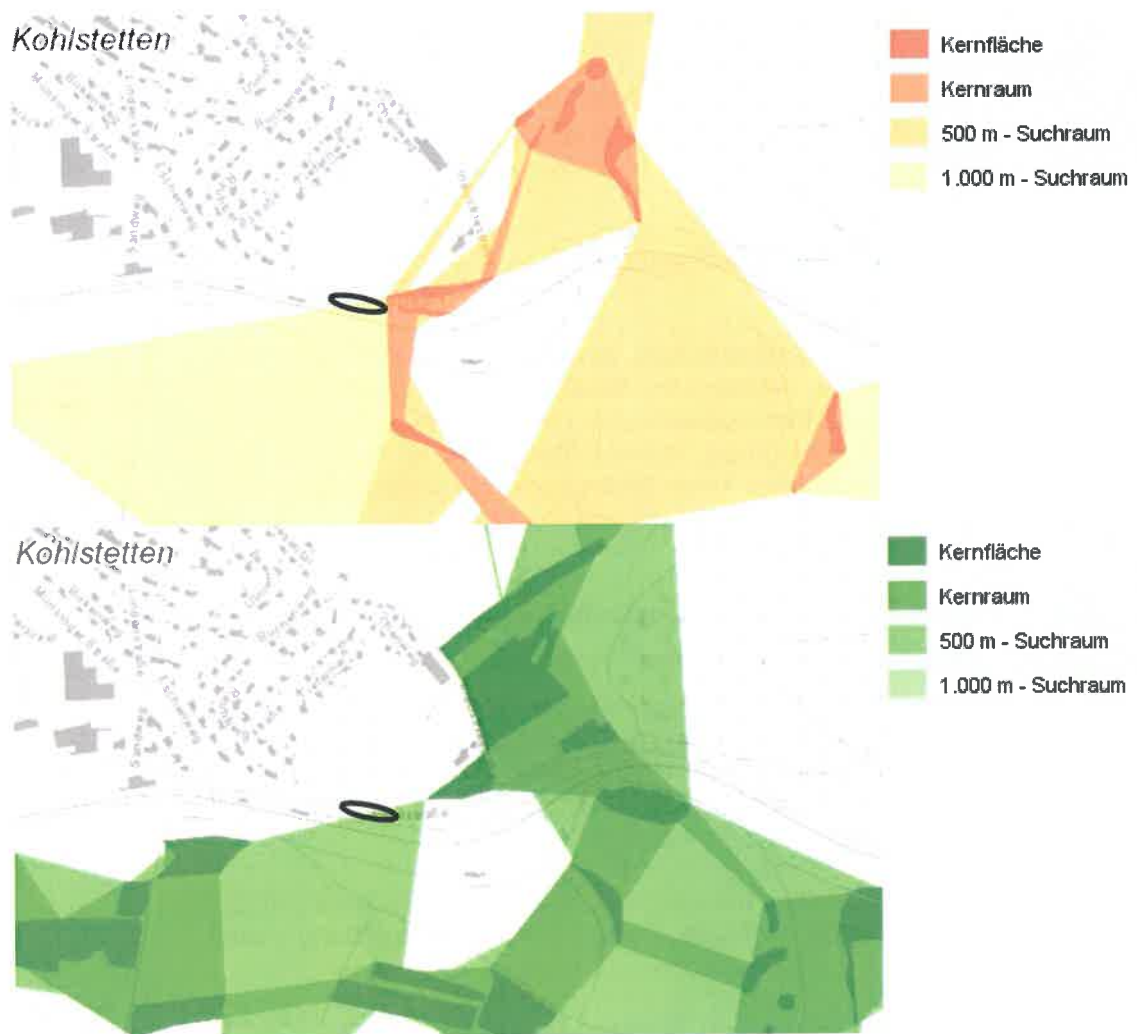
Die im Gebiet vorkommenden Biotoptypen wurden am 23.12.2022 unter Verwendung des Kartierschlüssels der LUBW (2018) erfasst.

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 Biotoptypen und Vegetation

Die Lage der Biotoptypen 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), es kann daher durch die Pflanzung von zwei Einzelbäumen (Maßnahme 1) östlich des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Dort befindet sich die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan von 2010. Im Bereich zwischen dem bereits angelegten Steinriegel und der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 2010 sollen zwei Einzelbäume in ausreichendem Abstand zu den Bahngleisen gepflanzt werden. Alternative zu der Pflanzung von Einzelbäumen wurde eine Erweiterung des Steinriegels in diesem Bereich in Erwägung gezogen. Aufgrund der bereits bestehenden Länge von 10 m und der strukturarmen Ausprägung des Steinriegels wurde eine Verlängerung des Steinriegels verworfen.

Abb. 3: Verortung der Einzelbäume (Pfeile), im Vordergrund der Steinriegel.



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 Vorha-

bengebiet 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 zwei Einzelbäume gepflanzt (Maßnahme 1).

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. 4).

Abb. 4: 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 Er-

giebigkeit (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 bestehende 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 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.

Fazit:

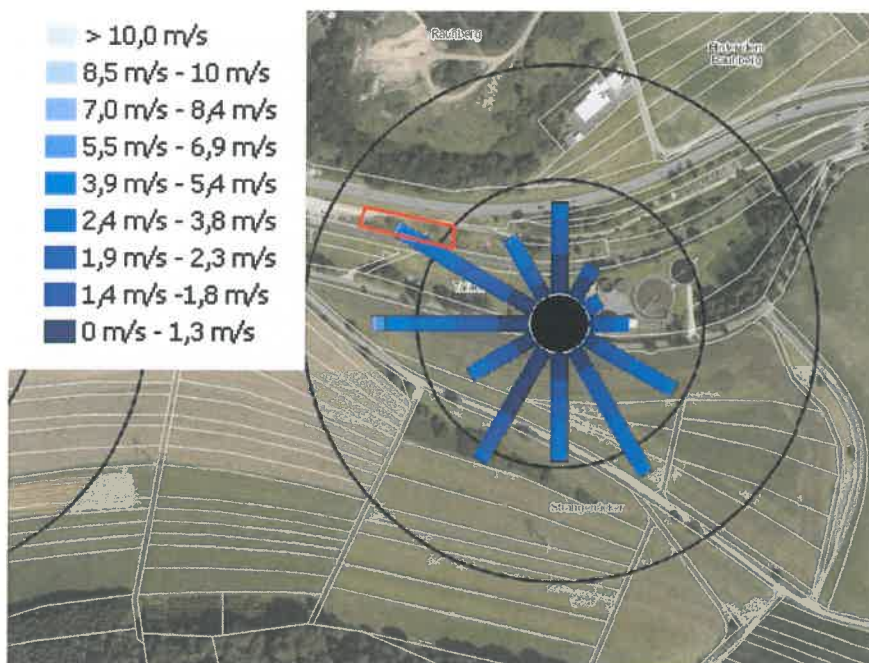
Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung ist nicht mit weiteren Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu rechnen. Die Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers soll über die angrenzende bestehende Retentionsmulde erfolgen.

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. 5).

Abb. 5: 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 $\geq 30\text{ °C}$)	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 $0,7\text{ °C}$ (RCP 2.6) bzw. $1,4\text{ °C}$ (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.

5.5.2 Bewertung

Die Bildung von Inversionen befindet sich im gesamten Vorhabensgebiet 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 Frischluftentstehungsgebiet 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.

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

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 Treibhausgasen 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 Kohlstet-

ten. 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 Frequentierung 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 6 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. 6: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1:350.000 (Innenministerium Baden-Württemberg, 2005)



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

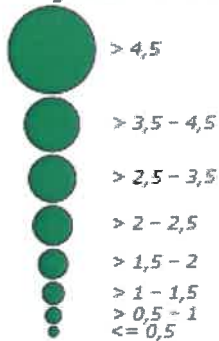
Die möglichen Gefahren bestehen laut der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte 1:50 000 (IGHK50, LGRB, n.d., vgl. Abb. 7) im Untersuchungsgebiet großflächig durch jahreszeitliche Volumenänderungen. Hier sind Baugrundsetzungen und -hebungen im Bereich der tonig-schluffigen Lockergesteine des Unteren und Mittleren Juras möglich, die infolge Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung entstehen. Der Geltungsbereich ist zudem von Verkarstungserscheinungen betroffen.

Abb. 7: Ingenieurgeologische Gefahrenhinweiskarte mit eingezeichneten historischen Erdbebenherden (LGRB, n.d.).



Tektonische Erdbeben in und um Baden-Württemberg seit 1994, Tiefe 8 - 15,9 km

Magnitudo der Erdbeben



- Jahreszeitliche Volumenänderung
- Setzungen
- Anthropogene Auffüllungen
- Bindige kompressible Lockergesteine

- ⬡ Schäden berichtet oder wahrscheinlich
- ⬡ wahrscheinlich keine Schäden

Historische Epizentren können mit erheblichen Fehlern von mehreren Kilometern behaftet sein

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 von Einzelbäumen	A

¹⁾A = Ausgleichsmaßnahme

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

Maßnahme 1 A – Pflanzung von Einzelbäumen (Sicherung im Rahmen der Baugenehmigung)

Es sind planextern 2 großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und 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 wasser-durchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

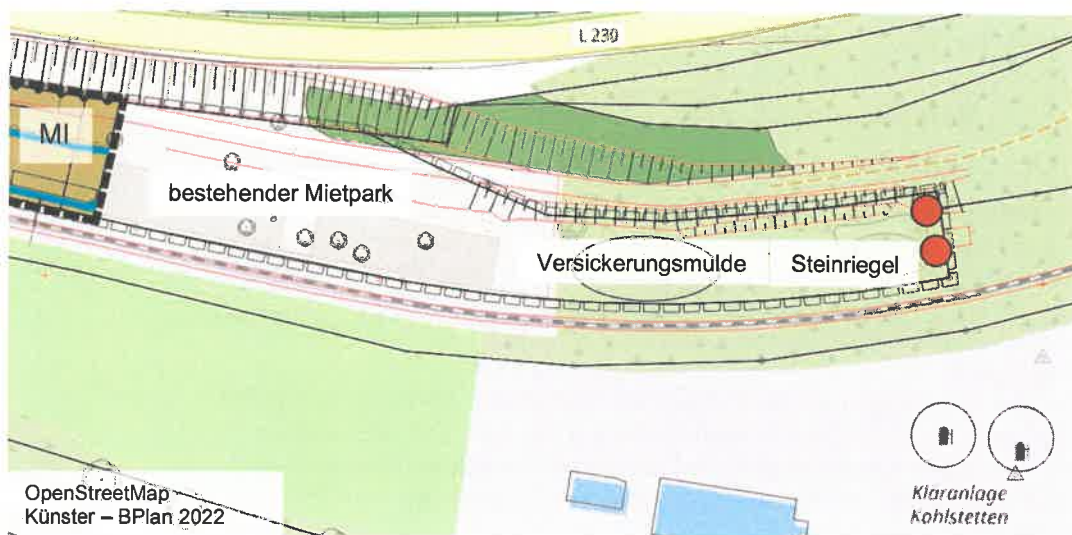
Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm aufzuweisen.

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. 8: Lage der Einzelbäume (rot).



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 755 Ökopunkten ein.

Ausgleich

Es werden planextern zwei Einzelbäume erster Ordnung gepflanzt (Maßnahme 1). Hierdurch ergibt sich ein Gewinn von 960 Ökopunkten. Die Beeinträchtigungen können durch die Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von 205 Ökopunkten.

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 zwei Einzelbäume gepflanzt (Maßnahme 1).

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 Infrastrukturflächen 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 von Einzelbäumen erster Ordnung

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

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 sieht die Fläche bereits als Mischgebiet vor. Eine Versiegelung der Flächen ist zulässig. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Als Ausgangszustand wird folgende Flächennutzung angesetzt:

Verkehrsfläche	170 m ²
Versiegelte Fläche (wassergebunden)	755 m ²
Gesamt	925 m²

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes können Gebäude innerhalb des Baufensters errichtet werden. Es kommt zu folgender Flächeninanspruchnahme.

Bebauung	430 m ²
Sonstige Versiegelung	495 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	0 / 0 / 0	0	170	0	0
Versiegelte Fläche (wassergebunden)	0 / 0 / 0	0	755	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 Bebauung	0 / 0 / 0	0	430	0	0
Sonstige Versiegelung	0 / 0 / 0	0	495	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	170	1	170
60.23	Weg oder Platz wassergebunden	755	2	1.510
Gesamtsumme Ausgangszustand		925	3	1.680

Bewertung Zielzustand				
LUBW Nr.	Planungsfläche	Größe [m²]	Ökopunkte	Wert nachher [ÖP]
60.10	Versiegelte Fläche durch Bebauung	430	1	430
60.21	Sonstige versiegelte Fläche	495	1	495
Gesamtsumme Planung		925	3	925

Wertveränderung (ÖP)**-755**

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]
2	45.30	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen	2	80	6	960
Gesamtsumme Zielbiotop [ÖP]						960

Wertgewinn [ÖP]	960
------------------------	------------

Wertgewinn Maßnahmen

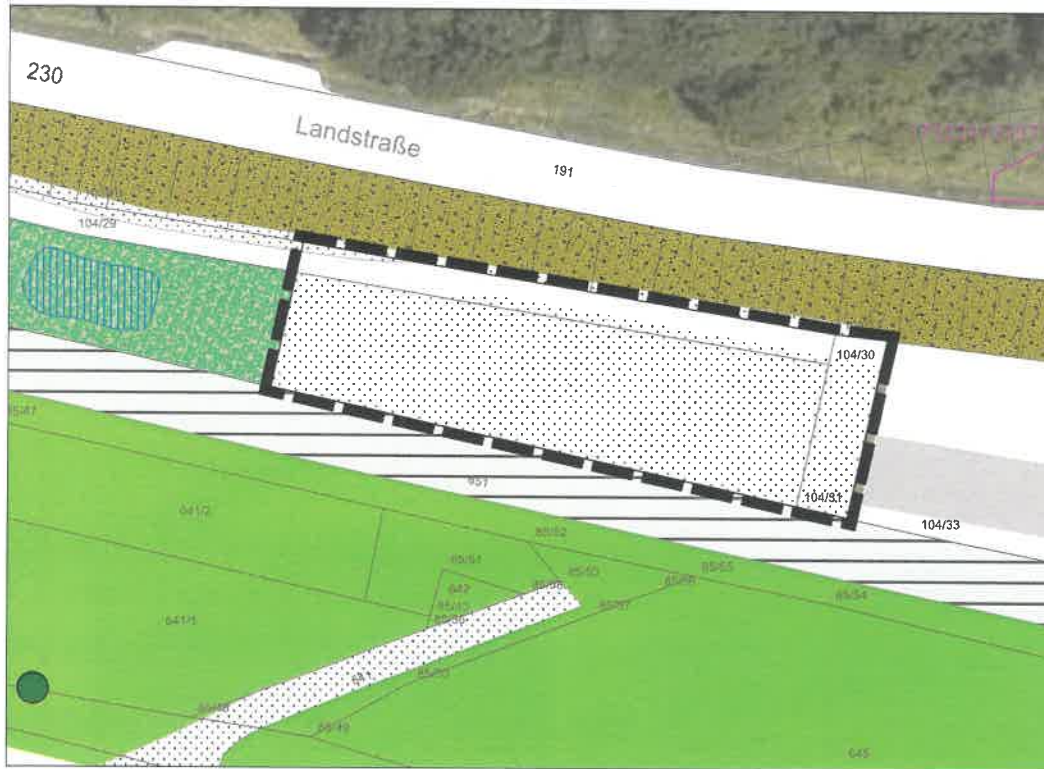
Maßnahme 2 - Pflanzung von Einzelbäumen	960 ÖP
Gesamt	960 ÖP

Gesamtbilanz

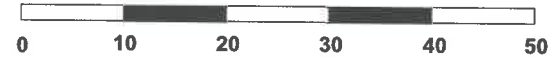
Wertveränderung Boden im Geltungsbereich	0 ÖP
Wertveränderung Biotope im Geltungsbereich	-755 ÖP
Gesamtverlust	-755 ÖP
Wertgewinn durch Maßnahmen	960 ÖP
Defizit(-)/Überschuss	205 ÖP

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 Biotoptypen

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

Gehölzbestände und Gebüsche




-  Einzelbäume
45.30

Siedlungs- und Infrastrukturfächen

-  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

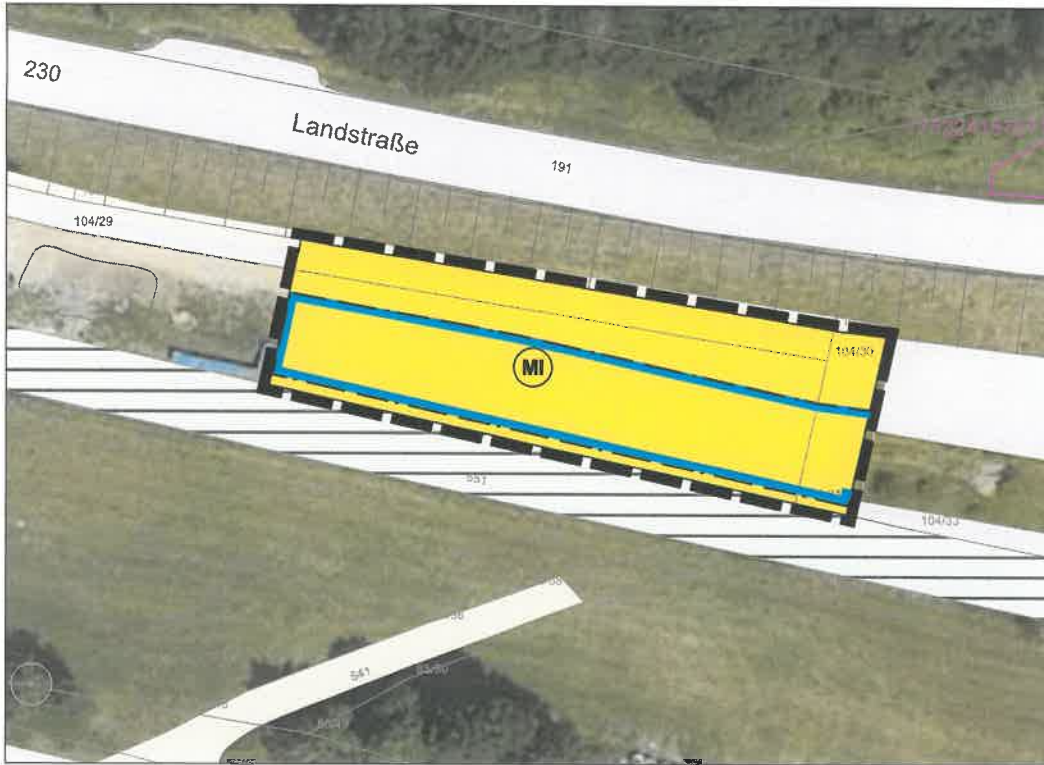
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Flurstücksgrenzen mit
Flurstücksnummern
417
-  Versickerungsmulde

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
Umweltbericht/Grünordnungsplan	geprüft		
	Maßstab	1 : 500	
Aufgestellt:	Verfasst:		



Sonstige Information

Anlage 6 zu Vorlage 008/2023 öffentlich

 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

 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**
 — Maßnahmenart
 — Nr. Einzelmaßnahme

Erläuterung Maßnahmenart

A Ausgleichsmaßnahme

Maßnahmennummer und Beschreibung

 **1 A** Pflanzung von Einzelbäumen (planextern)

Gemeinde Engstingen

Unterlage **U3**
 Plan **1**

Bebauungsplan "Bahnhof Kohlstetten", 1. Änderung

Umweltbericht/Grünordnungsplan

	Datum	Zeichen
bearbeitet	22.02.2023	bl
gezeichnet	22.02.2023	mu
geprüft		

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

Bebauungsplan „Bahnhof Kohljetten, 1. Änderung“**Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohljetten, Landkreis Reutlingen****Liste der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Bebauungskonzept zur Grobabstimmung

Bebauungsplanvorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 (Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange)

Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)

Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB
 (2. Auslegung)

Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG

Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG

Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 BauGB

Benachrichtigung über die Behandlung von Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB

I. Träger öffentlicher Belange		Frist vom 27.03.2023 – 28.04.2023		
Nr.	Institution / Bürger	Schreiben vom/ Eingang	Anregungen / Hinweise	§ 3 (2)
1.1	Landratsamt Reutlingen Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen bauamt@kreis-reutlingen.de m.sander@kreis-reutlingen.de Pläne >A3 2-fach			
1.2	Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Raumordnung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen Bauleitplanung@rpt.bwl.de			
1.3	Regionalverband Neckar-Alb Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen info@rvna.de			
1.4	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg abteilung9@rpf.bwl.de			
1.5	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 8, Forstdirektion Rathausgasse 33 79098 Freiburg Abteilung8@rpf.bwl.de			

1.6	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de			
1.7	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Tübingen Schnarrenbergstr. 1 72076 Tübingen poststelle.amttue@vbv.bwl.de Heike.Mueller2@vbv.bwl.de			
1.8	Kreisbauernverband Reutlingen e.V. Im Kirchtal 1 72525 Münsingen reutlingen@lbv-bw.de			
1.9	Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart info@LNV-bw.de LNV-Ak-Reutlingen@lnv-bw.de			
1.10	NABU Landesverband Baden- Württemberg Tübinger Straße 15 70178 Stuttgart NABU@NABU-BW.de			
1.11	BUND Landesverband Baden- Württemberg e. V. Landesgeschäftsstelle, Marienstr. 28 70178 Stuttgart bund.bawue@bund.net			
1.12	Geschäftsstelle Biosphärengebiet Schwäbische Alb Biosphärenallee 2 - 4 72525 Münsingen-Auingen biosphaerengebiet@rpt.bwl.de info@geopark-alb.de			
1.13	Industrie- und Handelskammer Hindenburgstraße 54 72762 Reutlingen kic@reutlingen.ihk.de info@reutlingen.ihk.de			
1.14	Handwerkskammer Reutlingen Hindenburgstraße 58 72762 Reutlingen handwerk@hwk-reutlingen.de			

1.15	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Kundenteam Eigentumsmanagement – Baurecht Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com			
1.16	Landeseisenbahnaufsicht BW Südendstraße 44 76135 Karlsruhe Landeseisenbahnaufsicht-kar-stg@eba.bund.de			
1.17	SAB Schwäbische Alb-Bahn GmbH Bahnhofstr. 8 72525 Münsingen vorzimmer@alb-bahn.com			
1.18	Erms-Neckar-Bahn AG Pfählerstraße 17 72574 Bad Urach Post@erms-neckar-bahn.de jochen.heer@erms-neckar-bahn.de			
1.19	Referat 226 Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin 226.Postfach@BNetzA.de			
1.20	Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung @telekom.de planauskunft.suedwest@telekom.de			
1.21	Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Postfach 10 20 28 34020 Kassel ZentralePlanung.ND@vodafone.com			
1.22	NetCom BW GmbH Unterer Brühl 2 73479 Ellwangen netzplanung@netcom-bw.de			

1.23	Netze BW Technikzentrum Oberschwaben Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach Netzplanung-sued@netze-bw.de bauleitplanung@netze-bw.de			
1.24	Amprion GmbH Betrieb/Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund Leitungsauskunft@amprion.net			

II.	Öffentlichkeit		Frist vom 27.03.2023 – 28.04.2023	
Nr.	Institution / Bürger	Schreiben vom/ Eingang	Anregungen / Hinweise	§ 3 (2)
2.1				

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

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 05.12.2022 – 05.01.2023
1.1	<p>Landratsamt Reutlingen Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen</p> <p>Schreiben vom 02.01.2023 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 16.11.2022, auf Grundlage der mit E-Mail vom 21.11.2022 übersandten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.1.1	<p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgend aufgeführte Anregungen und Hinweise gegeben.</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung verschiedener Parameter (Grundflächenzahl etc.) im Bebauungsplan bestimmt werden. Weiterhin legt § 16 BauNVO in Abs. 3 fest, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen ist</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>stets</u> die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, 2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. <p>Im schriftlichen Teil (Teil B) des Bebauungsplans wird unter der Ziffer 1.2 entgegen dieses Grundsatzes zum Maß der baulichen Nutzung ausschließlich die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die Festsetzung genügt daher nicht den gesetzlichen Mindestanforderungen.</p> <p>Das Kreisbauamt weist ergänzend darauf hin, dass es nach einer Rechtsprechung des VGH Mannheim (5. Senat, Urteil vom 09.05.2019 - 5 S 2015/17) ausreichend ist, wenn in einem Bebauungsplan textlich festgesetzt wird, dass die zulässige Größe der Grundflächen der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entspricht.</p>	<p>Im Schriftlichen Teil wird unter Punkt 1.2.2 „Grundfläche“ die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt: <i>„Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.2	<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, daher ist die Erstellung eines Umweltbe-</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>richtes und einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung erforderlich. Diese sowie die daraus abzuleitenden grünordnerischen Festsetzungen sollen im weiteren Verfahren ergänzt bzw. konkretisiert werden. Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Verfahren kann daher noch nicht erfolgen.</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan von 2010 sieht im Bereich der jetzigen Änderung eine Pflanzbindung vor. Laut den dazugehörigen textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.6 „Pflanzbindung 2: Laubbäume“) sind die gekennzeichneten Laubbäume zu schützen, zu erhalten und bei Verlust durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen. Da dieser Baum offensichtlich trotz bestehender Pflanzbindung bereits gefällt wurde und er höchstwahrscheinlich nicht an der festgesetzten Stelle ersetzt werden kann, wird gebeten, eine Aussage zur Nachpflanzung zu tätigen.</p> <p>Im Bereich der Retentionsmulde im Mittelteil besteht laut Artenschutz-Gutachten eingeschränktes Habitatpotenzial für die Artengruppe der Reptilien. Es geht allerdings nicht hervor, ob der Bereich der Retentionsmulde innerhalb der nun erfolgten Änderung des Bebauungsplans und damit innerhalb der durch die Bebauung beeinträchtigten Teilfläche liegt oder außerhalb. Sofern sich die Retentionsmulde knapp außerhalb der Eingriffsfläche befindet, sollte diese durch entsprechende Festsetzungen vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung geschützt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird unter Punkt 5.2 „Bestehende Bebauungspläne“ und unter Punkt 10.4 „Grünordnerische Festsetzungen“ die Nachpflanzung der nicht berücksichtigten Pflanzbindung wie folgt beschrieben: „(...) 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.“</p> <p>Die Retentionsmulde im Mittelteil befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Da die Bebauung als artenschutzrechtlich konfliktfrei bewertet wird, ist eine artenschutzrechtliche Festsetzung nicht erforderlich.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.3	<p>Belange der Abwassertechnischen Erschließung</p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Einwände und Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden u. E. widersprüchliche Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung von befestigten Flächen gemacht. Laut Begründung Nr. 9.2 erfolgt die Ableitung des „Niederschlagswassers der <u>Belagsflächen</u>“ einerseits über den Mischwasserkanal zur Kläranlage, andererseits wird das „Niederschlagswasser der neu zu versiegelnden Flächen (Dachflächen, <u>Zufahrt</u>, <u>Hofflächen</u>, PKW-Stellplätze)“ über die angrenzenden bestehenden Retentionsanlagen versickert. Dieser Widerspruch sollte aufgelöst werden und es wird vorgeschlagen, Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung festzusetzen.</p>	<p>In der Begründung wird unter Punkt 9.2 „Schmutzwasserableitung und Entwässerung“ die beabsichtigte Niederschlags- und Schmutzwasserableitung wie folgt beschrieben: „Das Niederschlagswasser der neu zu versiegelnden Flächen (Dachflächen, Zufahrt, Hofflächen, PKW-Stellplätze) wird über die angrenzenden bestehenden Retentionsanlagen versickert. Ein Anschluss an die Entwässerungsröhre der bereits bestehenden Garagengebäude ist vorgesehen.“</p> <p>Die Dimensionierung der vorhandenen Retentionsanlagen und Entwässerungsröhre ist ausreichend groß dimensioniert, um eine Niederschlagswasserbeseitigung der neu zu errichtenden Garagengebäude gewährleisten zu können.</p> <p>Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanal-</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Der Nachweis der Schadlosgkeit einer Versickerung sollte im Baugesuchsverfahren betrachtet werden.</p> <p>Es wird darum gebeten die Entwässerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p><i>lisation. Der Mischwasserkanal DN 1200 bzw. DN 700 befindet sich westlich des Plangebiets.</i></p> <p><i>Die Anordnung von Zisternen ist erwünscht.“</i></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Raumordnung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 14.12.2022</u></p>	
1.2.1	<p>Belange der Raumordnung Gemäß den vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Engstingen 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.</p> <p>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. Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.2.2	<p>Belange des Straßenbaus</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Art der Vorgabe Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Straßenanschluss Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.</p> <p>Rechtsgrundlage Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2</p> <p>Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Ausbauabsichten der L 230 bestehen derzeit nicht.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.2.3	<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.</p> <p>3.1 Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen Zum Entwurf: Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Gegen die entlang der L 230 außerhalb der zur</p>	<p>In der Begründung wird unter Punkt 10.3 „Über-</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Vorentwurf vom 16.11.2022 eingetragenen Baugrenzen in einem Abstand von ca. 13 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße bestehen keine Bedenken.</p> <p>Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Landesstraße ein mindestens 13 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen.</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.</p> <p>Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).</p> <p>Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>Werbeanlagen Allgemein Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die</p>	<p>baubare Grundstücksfläche“ der Abstand zur L 230 wie folgt ergänzt: „(...) <i>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.</i>“</p> <p>In der Planzeichnung wird im westlichen Bereich des Plangebiets die Baugrenze geringfügig nach Süden zurückgenommen, um einen durchgängigen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen von 13 m Breite gewährleisten zu können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Im Schriftlichen Teil unter Punkt 3. „Werbeanlagen“ wird Punkt 3.1 wie folgt aufgenommen: <i>„In einer Entfernung von bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der L 230</i></p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.</p> <p>Die Gemeinde wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.</p> <p>Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.</p> <p>Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 230 und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.</p> <p>Äußere verkehrliche Erschließung Die äußere verkehrliche Erschließung darf wie dargestellt von der L 230 aus über den bestehenden Anschluss des Weges Flst. 651/7 erfolgen.</p> <p>Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p>	<p><i>sind Werbeanlagen jeglicher Art ohne einer ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg nicht zulässig.“</i></p> <p>Der Hinweis zur Entfernung von Werbeanlagen im Rahmen einer Verkehrsschau wird im Schriftlichen unter Punkt 2.8 wie folgt aufgenommen: <i>„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.“</i></p> <p>Im Schriftlichen Teil unter Punkt 3. „Werbeanlagen“ wird Punkt 3.4 wie folgt abgeändert bzw. ergänzt: <i>„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.“</i></p> <p>Im Schriftlichen Teil unter Punkt 3. „Werbeanlagen“ wird Punkt 3.3 wie folgt ergänzt: <i>„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung an der Gebäudefassade zulässig. (...)“</i></p> <p>Im Schriftlichen Teil unter Punkt 3. „Werbeanlagen“ sind unter Punkt 3.4 Lauflicht-Wechsellichtanlagen bereits als unzulässig festgesetzt. Unter Punkt 3.3 sind Schriftzüge und Werbeanlagen auf oder an Dächern ebenfalls bereits als unzulässig festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf Grundlage der vorstehenden Stellungnahme ist erfolgt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.3	<p>Regionalverband Neckar-Alb Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p><u>Schreiben vom 14.12.2022</u> mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein weiteres</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Baufenster im Mischgebiet ausgewiesen. Zulässig sind nur Hochbauten und Lagerstätten die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Vorgesehen ist hier die Errichtung von Garagengebäuden. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.</p> <p>Regionalplanerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 21.12.2022</u> Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.1	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.2	<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.3	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbrei-</p>	<p>Der Hinweis zur Geotechnik wird im Schriftlichen Teil unter Punkt 2.5 „Geotechnik“ durch die nachfolgenden geotechnischen Hinweise wie folgt ersetzt/abgeändert: <i>„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbrei-</i></p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>tungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenalks, welche durch Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p><i>tungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenalks, welche durch Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden.</i></p> <p><i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.</i></p> <p><i>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</i></p> <p><i>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.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.4.4	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.5	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.6	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Auf die Lage der Planfläche in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Oberes Echaztal" wird hingewiesen. 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.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird im Schriftlichen Teil unter Punkt 2.6 „Wasserschutzgebiet“ durch die nachfolgenden Hinweise wie folgt ergänzt: „(...)“ <i>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.</i></p> <p><i>Die Verbote der Rechtsverordnung zum rechtsverbindlichen Wasserschutzgebiet vom 18.10.1976 (in Kraft getreten am 23.10.1976) sind zu beachten. (...)“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.4.7	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.8	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.9	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwen-</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>dung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 8, Forstdirektion Rathausgasse 33 79098 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 21.12.2022</u> Sie erhalten die Stellungnahme der höheren Forstbehörde:</p> <p>Im Plangebiet ist kein Wald vorhanden. Es grenzt kein Wald unmittelbar an das Plangebiet an. Der Waldbestand nördlich der L 230 ist mehr als 30 m entfernt. Somit sind keine forstlichen Belange berührt.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.6	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.7	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Tübingen Schnarrenbergstr. 1 72076 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 22.10.2022</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. Bebauungsplanverfahren nach § 4 Abs. 2 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans werden keine Einwendungen erhoben.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.8	<p>Kreisbauernverband Reutlingen e.V. Im Kirchtal 1 72525 Münsingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.9	<p>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 21.11.2022</u> vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit, uns an dem Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir haben die Unterlagen an unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort weitergeschickt.</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmung zu der Planung zu werten. Unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten.	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
1.13	Industrie- und Handelskammer Hindenburgstraße 54 72762 Reutlingen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.14	Handwerkskammer Reutlingen Hindenburgstraße 58 72762 Reutlingen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.15	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Kundenteam Eigentumsmanagement –Baurecht Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe <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 Gesamtst Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Durch die die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Der Hinweis wird im Schriftlichen Teil unter Punkt 2.7 „Eisenbahninfrastruktur“ wie folgt aufgenommen: „(...)“ <i>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird hingewiesen.</i> „(...)“

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Der betroffene Streckenabschnitt der Bahnlinie Reutlingen - Schelklingen ist an die Erms-Neckar-Bahn AG (ENAG), Pfählerstr. 17, 72574 Bad Urach verpachtet. Diese ist für die betriebliche Abwicklung des Bahnverkehrs und den damit verbundenen Auflagen verantwortlich.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p> <p>Um Verzögerungen in der Bearbeitung zu vermeiden, senden Sie Beteiligungen als Träger öffentlicher Belange bitte direkt an folgende Mail Adresse:</p> <p>dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise wird im Schriftlichen Teil unter Punkt 2.7 „Eisenbahninfrastruktur“ wie folgt aufgenommen: „(...) 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.“</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.16	<p>Landeseisenbahnaufsicht BW Südenstraße 44 76135 Karlsruhe</p> <p><u>Schreiben vom 05.12.2022</u> das Land Baden – Württemberg hat die Aufsicht über die nichtbundeseigenen Eisenbahnen der Landeseisenbahnaufsicht (LEA) übertragen. In den ihren Unterlagen beigefügten Planauszügen fehlen jegliche eisenbahnspezifischen Angaben der parallel zum Plangebiet verlaufenden Eisenbahninfrastruktur der „ENAG“. Ebenso teilen sie mit heutiger E-Mail mit, dass derzeit keine Angaben zum Abstand des Baufeldes zur Gleisachse gemacht werden können.</p> <p>Die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) sieht aus vorgenannten Gründen nicht das Erfordernis in diesem Planungsstadium eine Stellungnahme in eisenbahntechnischer Hinsicht abgeben zu müssen, denn wir gehen davon aus, dass Sie das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen ebenfalls beteiligen. Dieses ist aufgefordert, die Interessen ihrer Eisenbahn wahrzunehmen.</p> <p>Es ist deshalb nicht notwendig, dass sie uns in-</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>nerhalb dieses Verfahrens weiter beteiligen. Erst in einem konkreten eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren (i.a. Planfeststellung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG), wenn eine Veränderung der Bahnanlagen vorgesehen wird, ist eine Verfahrensbeteiligung der LEA zwingend.</p> <p>Da offensichtlich keine baulichen Veränderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen vorgenommen werden, sieht die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) keine Beeinträchtigung der Eisenbahnsicherheit, wenn die erforderlichen Abstandsmaße (Freihaltung des Lichtraumprofils mit den zugehörigen Sicherheitsräumen) durch die geplanten Objekte eingehalten werden. Bei in der Nähe liegenden Bahnübergängen/Signalanlagen könnten ebenfalls freizuhaltende Sichtflächen betroffen sein.</p> <p>Grundsätzlich sind auch bei Bepflanzungen, wie bereits erwähnt, die freizuhaltenden Sicherheitsabstände zu der Eisenbahn zu beachten. Bei den Abstandsberechnungen ist in diesen Fällen auch der zu erwartende Vegetationsschub, sowie der dauerhafte Rückschnitt zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte binden sie den zu ihrem Plangebiet bahnseitigen Angrenzer (ENAG) und somit das vorgenannte, tangierte Eisenbahninfrastrukturunternehmen (EIU), das an erster Stelle aufgefördert ist die Interessen der Eisenbahn und ihrer Sicherheit wahrzunehmen, in alle Aktivitäten ein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Im Schriftlichen Teil wird unter Punkt 2.7 „Eisenbahninfrastruktur“ zu den Sichtverhältnissen innerhalb der Eisenbahnstrecke sowie auf Bepflanzungen hingewiesen.</p> <p>Der zum Plangebiet bahnseitige Angrenzer (ENAG) und somit das tangierte Eisenbahninfrastrukturunternehmen (EIU) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung miteingebunden. Die Stellungnahme des tangierten Eisenbahninfrastrukturunternehmens ist unter Punkt 1.18 aufgeführt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.16.1	<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ablauf sämtlicher Arbeiten ist vor Baubeginn mit dem Betreiber der südlich von ihrem 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. 	<p>Die Hinweise werden im Schriftlichen Teil unter Punkt 2.7 „Eisenbahninfrastruktur“ wie folgt aufgenommen:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Es wird diesbezüglich auch auf den § 4 des Landeseisenbahngesetzes (LEisenbG) vom 08.Juni 1995 verwiesen.</p> <p>- Die entsprechenden Flurstücke, auf denen die Eisenbahninfrastruktur verläuft, sind Eisenbahnbetriebszwecken gewidmet und unterliegen dadurch dem Fachplanungsrecht, wodurch die Planungshoheit bei dem zuständigen Regierungspräsidium angesiedelt ist. Eine Überplanung dieser Flächen, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, hat somit keine Rechtswirksamkeit.</p> <p>Es ist zwar möglich, gewidmetes Eisenbahnbetriebsgelände mit einem BPlan zu überplanen, wenn diese Planung den eisenbahnbetrieblichen Nutzungen nicht entgegensteht. Dann jedoch erlangt diese kommunale Bauleitplanung solange keine Rechtswirksamkeit, bis die Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) des betreffenden Eisenbahnbetriebsgeländes festgestellt worden ist.</p> <p>Eine gemeindliche Bauleitplanung oder eine bahnfremde bauliche Anlage (z.B. Baugenehmigung oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung) auf diesen Arealen sind nur dann zulässig, wenn sie mit der fachplanerischen Zweckbindung im Einklang stehen, d.h., sie dürfen der besonderen Zweckbestimmung, dem Betrieb der Eisenbahn zu dienen, nicht zuwiderlaufen.</p> <p>Ein Konflikt mit dem besonderen Charakter der Bahnanlage darf nicht aufgelöst werden.</p>	<p><i>Es wird diesbezüglich auch auf den § 4 des Landeseisenbahngesetzes (LEisenbG) vom 08.Juni 1995 verwiesen. (...)“</i></p> <p>Die Eisenbahninfrastruktur verläuft auf dem Flurstück Nr. 651. Ein Überplanung des Flurstücks im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens findet nicht statt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.17	<p>SAB Schwäbische Alb-Bahn GmbH Bahnhofstr. 8 72525 Münsingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.18	<p>Erms-Neckar-Bahn AG Pfählerstraße 17 72574 Bad Urach</p> <p><u>Schreiben vom 05.01.2023</u> anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme der Erms-Neckar-Bahn AG. Wir haben folgende Punkte anzumerken und bitten um deren Berücksichtigung im weiteren Bebauungsplanverfahren:</p> <p>- Beachten Sie bitte die Mindestabstände (Regellichtraum EBO und Seitenraum nach DGUV) zum Gleis für Ihre gesamte Maßnahme von mind. 3,30 m (bezogen auf Gleisachse) bzw. mind. 2,80 m (bezogen auf Außenkante der</p>	<p>In die Planzeichnung wurden die Abstandsangaben zwischen Baugrenze / Geltungsbereichsgrenze und der Außenkante der Schiene mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus diesen wird ersichtlich, dass der Abstand von 2,80 m zur</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Schiene). Hinzu kommen noch die Breitenmaße eines Zaunes, Hecke etc., welche ein unbeabsichtigtes „Betreten bzw. Eindringen“ in den Gleisbereich oder unzulässige wilde Querung des Gleises dauerhaft wirksam verhindern. Hier-nach muss sich auch das Baufenster an sich ausrichten.</p> <p>- Die Landeseisenbahnaufsicht Baden-Württemberg und die DB Netz AG als Eigentümer der Strecke sind ebenfalls als TöB zu beteiligen, sofern dies noch nicht geschehen ist.</p> <p>Abdruck erhalten: Die Gemeinde Gomadingen – Herr Bürgermeister Klemens Betz (Klemens.Betz@gomadingen.de) Die Gemeinde Engstingen – info@engstingen.de & m.hoffmann@engstingen.de Deutsche Bahn AG – Frau Barbara Schreiber; Baurecht I, CR.R O41; Gutschstr. 6, Karlsruhe Landeseisenbahnaufsicht BW – Herr Uwe Walzer; Südendstr. 44, Karlsruhe</p>	<p>Außenkante der Schiene bzw. 3,30 m zur Gleisachse, gemessen von der Baugrenze, eingehalten werden kann und noch ausreichend Platz für eine Zaunanlage bzw. der Pflanzung von Hecken vorhanden ist.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist eine Beteiligung der Landeseisenbahnaufsicht und der DB Netz AG erfolgt (vgl. 1.15 und 1.16).</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</p>
1.18.1	<p>Schreiben vom 05.01.2023 anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme fristgerecht als Schreiben der Erms-Neckar-Bahn AG zum Vorgang Bebauungsplan "Bahnhof Kohlstetten 1. Änderung".</p> <p>Versehentlich hatten wir die Gemeinde Gomadingen in Abdruck genommen, was wir hiermit korrigieren. Kohlstetten gehört natürlich zur Gemeinde Engstingen.</p> <p>Im Weiteren weisen wir noch auf die Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (insbesondere §5 Abstandsflächen) hin. Die Abstandsmaße zur Grundstücksgrenze sind hierbei beim Baufenster zu berücksichtigen. Hierzu nachrichtlich: Im ursprünglichen B-Plan, der 2008 aufgestellt und bereits 2010 beschlossen wurde, betrug das Baufenster 1,50 m zur Bahnfläche. In der nunmehr erstellten Änderung des B-Plan beträgt dieser Abstand nur noch 1,00 m – wir bitten um entsprechende Prüfung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Überprüfung der Einhaltung der Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Aufgrund der eingehaltenen Abstände zur Gleisanlage, ist gegen die Errichtung von baulichen Anlagen, bei Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 5 LBO, nichts einzuwenden.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
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>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.20	<p>Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p>Schreiben vom 06.12.2022</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung in Engstingen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.21	<p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 19.12.2022</u> vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.22	<p>NetCom BW GmbH Unterer Brühl 2 73479 Ellwangen</p> <p><u>Schreiben vom 16.12.2022</u> vielen Dank für Ihre Nachricht zur frühzeitigen Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten“. Gerne möchte ich Ihnen mitteilen, dass wir von</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	dem Verfahren nicht betroffen sind.	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
1.24	<p>Fair Netz GmbH Postfach 2554 72715 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 05.12.2022</u> für die Einbeziehung in das genannte Verfahren mit Schreiben vom 18.11.2022 bedanken wir uns.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet betreibt und plant die FairNetz GmbH keine Leitungen und Anlagen. Daher haben wir gegen die Aufstellung des Be- bauungsplans keine Einwände.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.25	<p>Netze-Gesellschaft Südwest mbH Brunnenbergstraße 27 89597 Munderkingen</p> <p><u>Schreiben vom 22.11.2022</u> wir bedanken uns für die Übersendung der Unter- lagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich dieses Verfahrens, sowie in der Gesamtgemeinde Kohlstetten, sind derzeit keine Erdgasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden oder geplant. Somit sind wir hiervon nicht betroffen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.26	<p>TransnetBW GmbH Osloer Str. 15 – 17 70173 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 21.11.2022</u> wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungs- planes „Bahnhof Kohlstetten – 1. Änderung“ in Engstingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkun- gen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.27	<p>Amprion GmbH Betrieb/Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 06.12.2022</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 05.12.2022 – 05.01.2023
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 08.03.2023</p> <p>Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Engstingen, den 08.03.2023</p> <p>Mario Storz Bürgermeister</p>

Gemeinde Engstingen
Landkreis Reutlingen

17.03.2023

Öffentliche Bekanntmachung

Auslegungsbeschluss

- öffentliche Auslegung -

1. Bebauungsplanentwurf „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf

„Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten

Der Gemeinderat der Gemeinde Engstingen hat am 08.03.2023 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, und den Entwurf der dazugehörigen Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg öffentlich auszulegen.

Ziel und Zweck der Planung

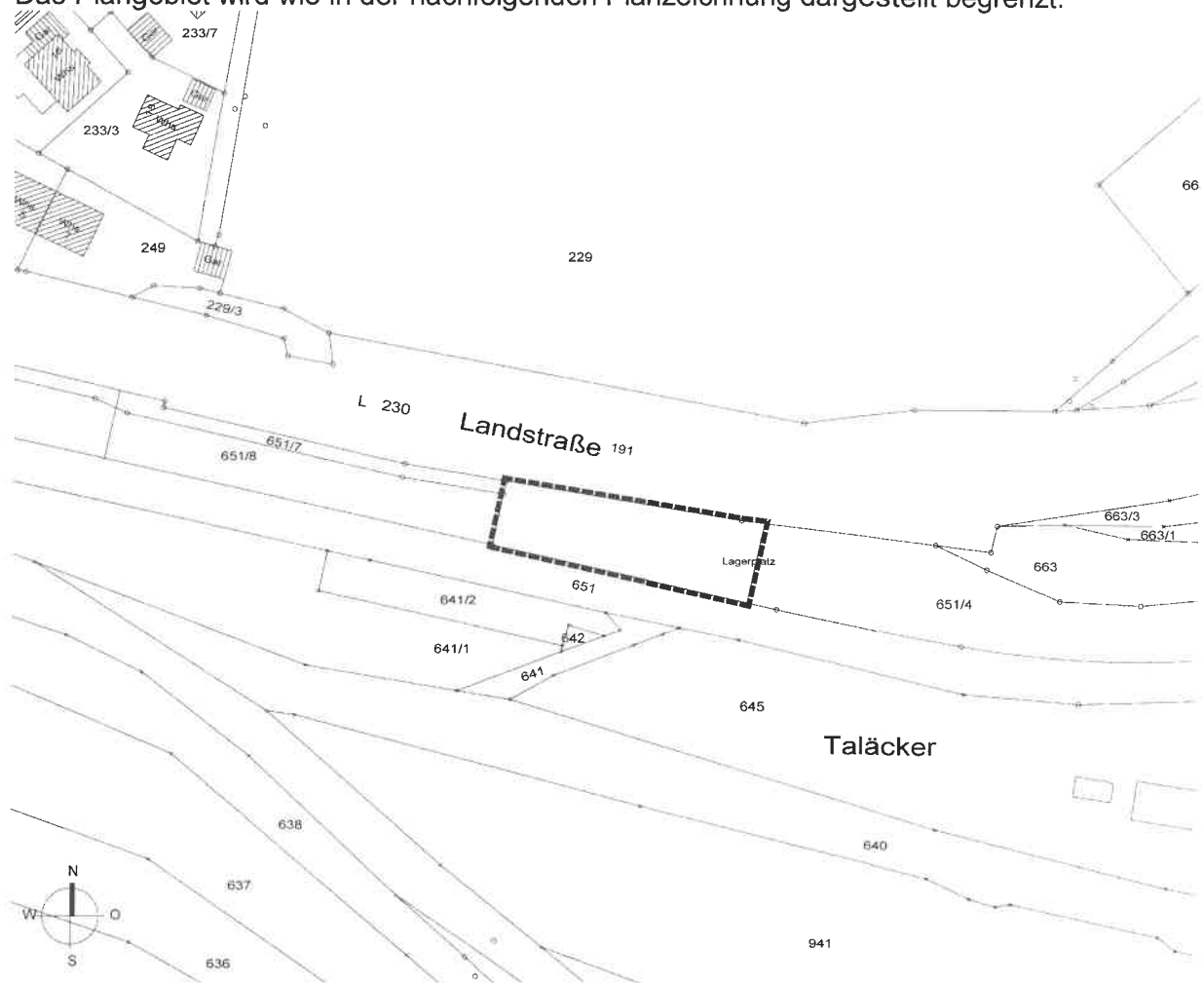
Die Gemeinde Engstingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Garagengebäuden im Anschluss an die bereits bestehenden Garagengebäude zu schaffen. Im aktuellen Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten“, 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. 924 m².

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 08.03.2023.

Öffentliche Auslegung

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den umweltbezogenen Informationen

von Montag, dem 27.03.2023 bis Freitag, dem 28.04.2023,

je einschließlich, bei der Gemeinde Engstingen –Kirchstraße 6, 72829 Engstingen, (Zimmer 5, Frau Hoffmann, Erdgeschoss) während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im oben genannten Zeitraum auf der Internetseite der Stadt unter der Internet-Adresse www.engstingen.de eingestellt und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abrufbar.

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

a.) Umweltbericht mit Bestandsplan, Maßnahmenplan und Grünordnungsplan vom 08.03.2023

Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

„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 zwei Einzelbäume gepflanzt (Maßnahme 1).

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 von Einzelbäumen erster Ordnung

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), i), j) und 1a BauGB:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;

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;

g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts;

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes;

j) 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.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Potenzialabschätzung Artenschutz und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Juni 2022

Betroffene Themenkomplexe:

Artenschutz, Vögel, Gebäudebrüter, Gehölzbrüter, Säugetiere, Fledermäuse, Reptilien.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Stellungnahmen des Landratsamts Reutlingen – Kreisbauamt -, Postfach 21 43, 72711 Reutlingen vom 02.01.2023

Betroffene Themenkomplexe:

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Umweltprüfung, Pflanzbindung, Erhalt und Schutz von Laubbäumen, Nachpflanzungen bei Fällung, eingeschränktes Habitatpotenzial für Reptilien, Schutz vor Beeinträchtigung und Zerstörung von Habitaten.

Belange der Abwassertechnischen Erschließung: Niederschlagsentwässerung, Schaflosigkeit der Versickerung.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; Vermeidung von Emissionen; Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, und Bergbau -, Albertstraße 5, 79104 Freiburg vom 08.12.2022

Betroffene Themenkomplexe:

Geotechnik, Untergrundverhältnisse, Wasserschutzgebiet, Wasserschutzzone III.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), d), e), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich **28.04.2023**, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Engstingen (Anschrift siehe oben) vorbringen oder schriftlich an die Gemeindeverwaltung Engstingen richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens.

Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Engstingen:

Montag bis Freitag	von 08.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	von 16.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	von 14.00 bis 16.00 Uhr

Engstingen, 17.03.2023

Mario Storz
Bürgermeister