
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**

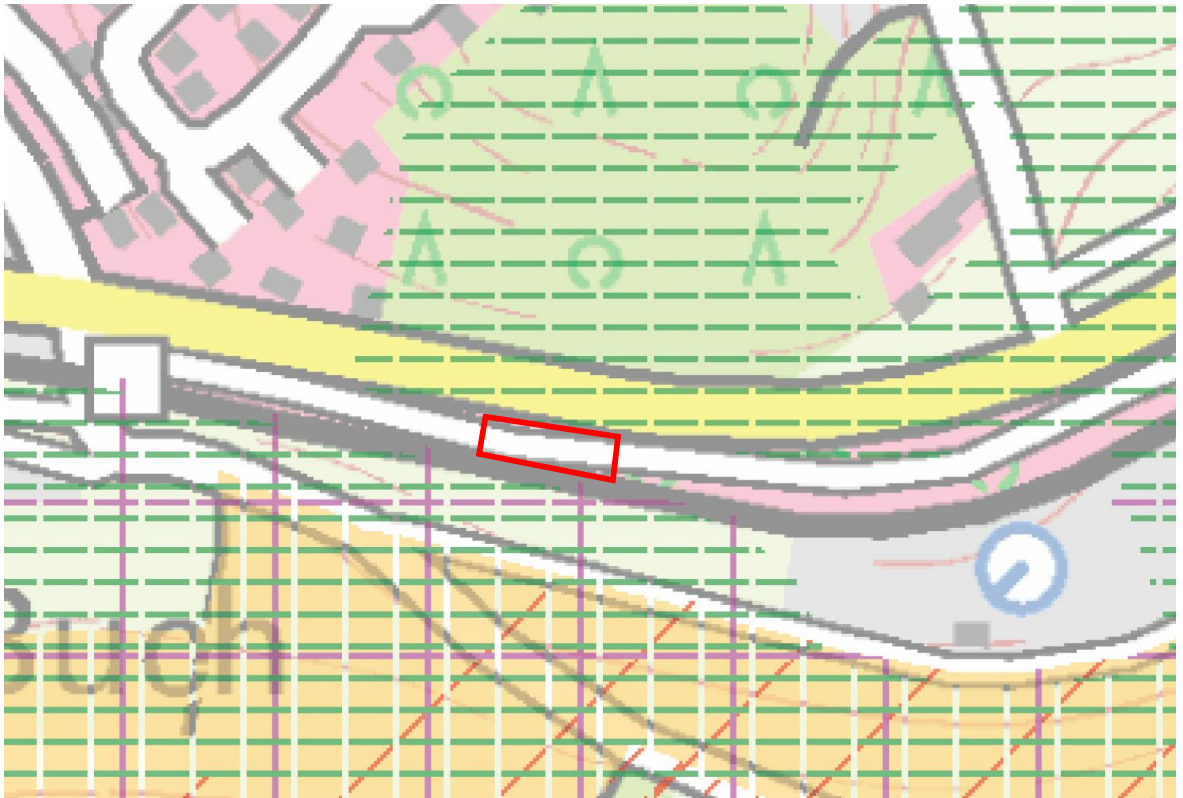
Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Engstingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- 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 Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

4.2 Regionalplan

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

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

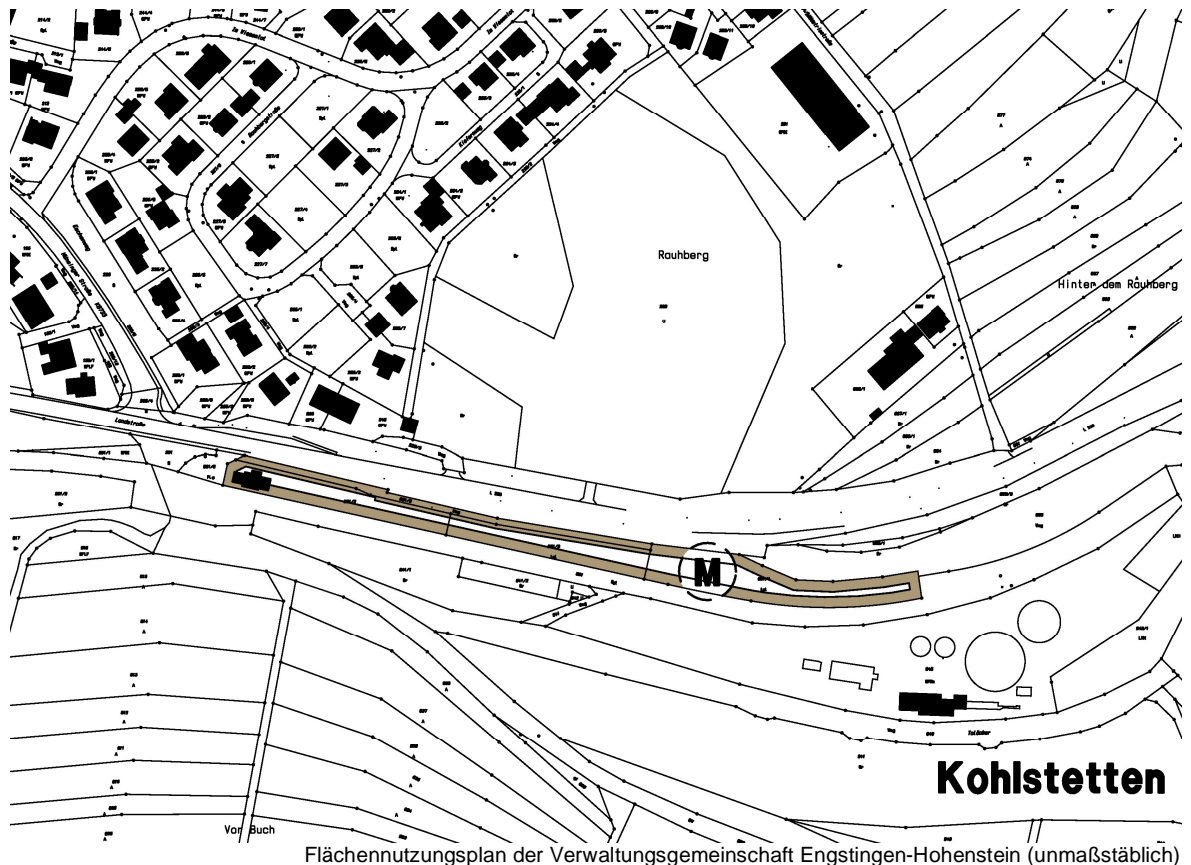


Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan „Neckar-Alb“, 2013 (unmaßstäblich)

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

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



5.2 Bestehende Bebauungspläne

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

6. Angaben zum Plangebiet

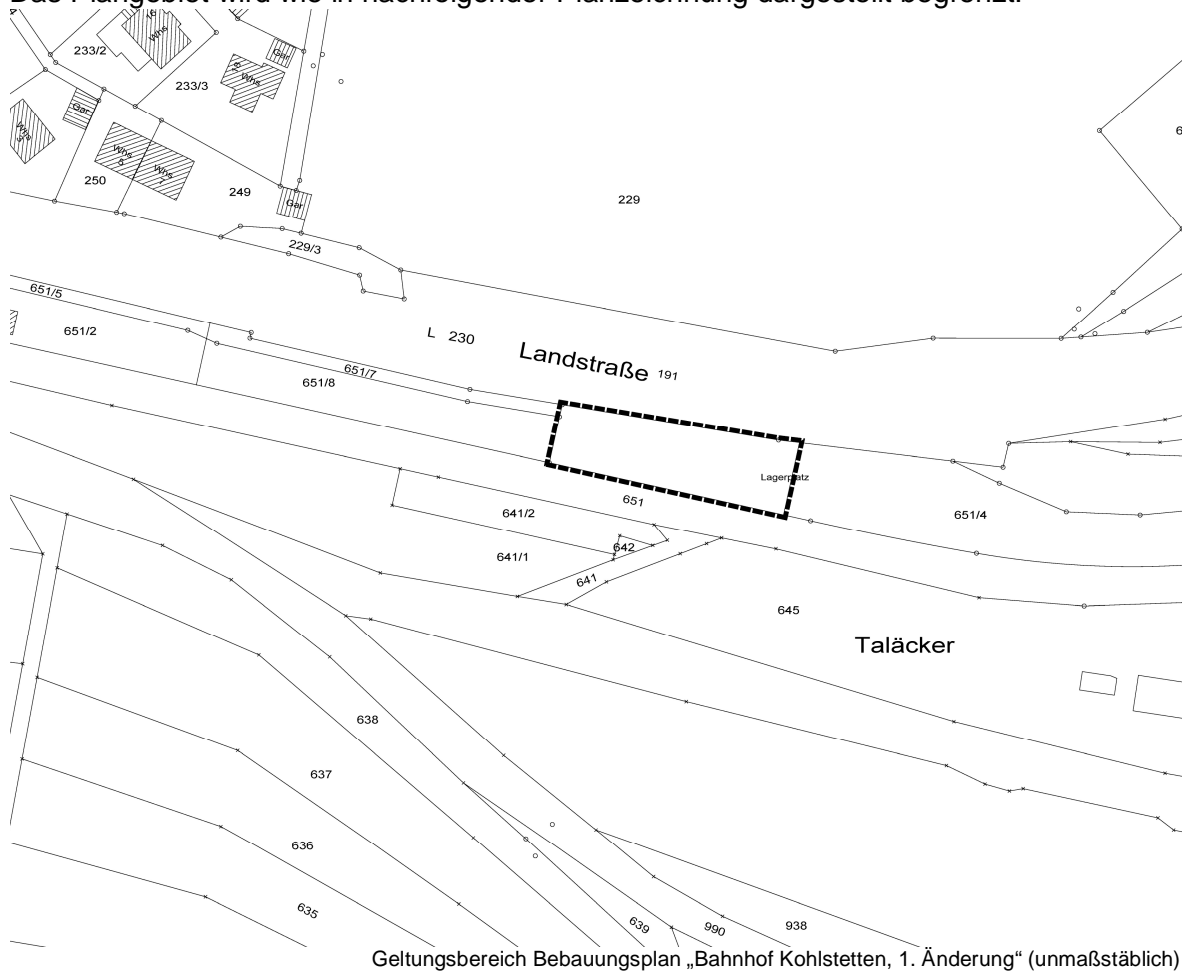
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 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 beigefügt.

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

8. Städtebauliche Konzeption

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

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das vorhandene System gewährleistet

9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

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

Die Dimensionierung der vorhandenen Retentionsanlagen und Entwässerungsröhre 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