

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 19.07.2021 – 20.08.2021
1.1	<p>Landratsamt Reutlingen Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 18.08.2021</u></p> <p>Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Schafäcker“ in Engstingen-Großengstingen und der örtlichen Bauvorschriften für dieses Plangebiet, Stand 30.06.2021, folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte Aus planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten werden keine Bedenken vorgebracht. Zu den mit Schreiben vom 02.07.2021 übersandten Vorentwurfsunterlagen werden nachfolgende Anregungen/Hinweise gegeben.</p> <p>Städtebauliche Gesichtspunkte Die Gemeinde Engstingen plant ein neues Wohngebiet mit 31 Bauplätzen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB festzulegen. Die Begründung zur Ausweisung des Gebietes liegt in der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, die im Innenbereich nicht gedeckt werden kann, weil verfügbare Flächenpotenziale sich in Privateigentum befinden und dem freien Markt nicht zugänglich sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 Satz 2 („natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln“) und Satz 3 („Innen- vor Außenentwicklung“) BauGB ebenso wie die Bodenschutzklausel (§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB) auch bei der Anwendung des § 13b BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung uneingeschränkt gültig sind. Dies bedeutet insbesondere auch, dass die Gemeinde bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen die Notwendigkeit der Umwandlung begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll, zu denen – " ... insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeit zählen können...." (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB).</p> <p>Daher wäre es wünschenswert, das vorhandene Innenentwicklungspotenzial in der Begründung näher darzustellen und den Bedarf für neue Bauplätze im weiteren Verfahren transparent und plausibel zu veranschaulichen.</p>	<p>Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2020 wurden die Flächenpotenziale und Leerstände erhoben, der zukünftige Wohnflächenbedarf dargestellt sowie die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven aufgezeigt.</p> <p>Um den Bedarf an Wohnflächen für zukünftige Bewohner sicherzustellen, wurde bis zum Jahr 2035 ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 5 – 6,5 ha ermittelt. Dem Bedarf steht das innerörtliche Flächenpotenzial durch Baulücken von ca. 10 ha (Stand Juli 2019) gegenüber. Erfahrungsgemäß können nur 20 % der Baulücken aktiviert werden, da sich die Baulücken in Privateigentum befinden. Der Bedarf an Wohnbaufläche kann folglich nicht ausschließlich über das Flächenpotenzial der Baulücken gedeckt werden.</p> <p>Ziel ist es ein generationengerechtes und attraktives Wohnangebot zu schaffen, um junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten, aber auch für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen zur Verfügung zu stellen, damit diese wiederum die Möglichkeit haben, im Ort wohnhaft zu bleiben.</p> <p>Wo eigentumsrechtlich möglich, werden laufend vorhandene Flächenpotenziale aktiviert. Langfristig wird jedoch die Erschließung neuer Baugebiete notwendig, um sich im zunehmenden Wettbewerb zwischen den Kommunen, insbesondere um Einwohner, positionieren zu können.</p> <p>Für mögliche Siedlungserweiterungsflächen wurden die Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan herangezogen. Darüber hinaus wurden bereits seit dem Jahr 2005 diverse Überlegungen angestellt, wie das gesamte im FNP befindliche Gebiet im Gewinn Schafäcker unter Berücksich-</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Es wird empfohlen die Baugrundstücke im Plan- gebiet beim Verkauf durch die Gemeinde mit ei- ner Bauverpflichtung zu belegen, damit künftig keine weiteren Baulücken entstehen bzw. vor- handene Wohnbauflächen einer Bebauung zuge- führt werden können.</p> <p>Angebotsvielfalt und Nutzungsmischung Das Angebot an verschiedenen Wohnformen (Einfamilien- bis Mehrfamilienhäuser) ist aus städ- tebaulicher Sicht zu begrüßen. Die angestrebte Nutzungsmischung sowie das Ziel einer sozialen Durchmischung bieten eine gute Grundlage für ein lebendiges Quartier.</p> <p>Redaktioneller Hinweis</p>	<p>tigung der gegebenen Restriktionen sinnvoll städ- tebaulich entwickelt werden kann. Mit der vorlie- genden Planung für das Baugebiet „Schafäcker“ verfolgt die Gemeinde neben der Realisierung von Mehrfamilienhäusern auch das Ziel das An- gebot an familiengerechten Einfamilienhäusern ausbauen. Die Begründung wird mit dem Kapitel 5.3 „Ge- meindeentwicklungskonzept“ entsprechend er- gänzt.</p> <p>Die Gemeinde wird alle in ihrem Eigentum befind- lichen Grundstücke beim Verkauf mit einer Bau- verpflichtung belegen.</p> <p>Redaktionelle Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.1	<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Einfriedungen (Ziffer 7, Örtlichen Bauvor- schriften) Wie unter Ziffer 12.2 der Begründung aufgeführt, sollen im Plangebiet bei der Gartengestaltung aus artenschutzrechtlichen Gründen gebietsheimische Gehölze gepflanzt werden. Um dies rechtsver- bindlich zu sichern, sollte es ergänzend zu den bisherigen Festlegungen zu Einfriedungen in den Örtlichen Bauvorschriften mit aufgeführt werden. Ein konkretes Verbot von Nadelgehölz (wie bspw. Thuja) würde diesen Wunsch unterstreichen und wäre wünschenswert.</p> <p>Pflanzgebot 2: Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück Laut Umweltinformation (S. 24) sollte der Bebau- ungsplan vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je 400 m² des Baugrund- stückes festsetzen. Das Pflanzgebot 2 sieht dies bislang pro angefangener 600 m² vor und sollte daher hinsichtlich der Flächengröße angepasst werden.</p>	<p>Auf detailliertere Vorgaben wird verzichtet, um durch Information und Aufklärung die Eigenver- antwortung der Bauherren zu stärken und Sie für diese Themen zu sensibilisieren.</p> <p>Bei den weiteren Maßnahmen aus der Umweltin- formation handelt es sich um Empfehlungen, die im Rahmen der Abwägung aller Belange zur Be- rücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung herangezogen werden können. Der Gemeinderat hat sich mit den ökologischen Themen auseinandergesetzt und verzichtet auf eine Verschärfung der Vorgabe zur Pflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken, um insbesondere die Bauherren im Rahmen ihrer Eigenverantwortung zu sensibilisieren.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.1.2	<p>Belange des Artenschutzes Die vorliegende Umweltinformation mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung ist grundsätzlich inhaltlich sauber abgearbeitet worden und wird von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetra- gen. Neben den Offenland- und Gehölzbrütern</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>wurde das Gebiet auch auf das Vorkommen der streng geschützten Spelz-Trespe (<i>Bromus grossus</i>) hin untersucht, welche aufgrund bereits nachgewiesener Vorkommen innerhalb des Gemeindegebiets Engstingen besonders zu betrachten ist.</p> <p>Allerdings fehlen in den Unterlagen sämtliche Aussagen zu dem Schuppen auf Flst. 134 und zu dem im Gebiet vorhandenen einzelnen Streuobstbaum auf Flst. 886/2. Diese besitzen evtl. eine artenschutzrechtliche Relevanz und sollten daher nicht einfach ignoriert werden. Bei einer entsprechenden Ausprägung von Schuppen und/oder Baum müsste auch die Artengruppe der Fledermäuse mitberücksichtigt werden. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit Sicherheit ausschließen zu können, wäre es zu überlegen den Baum mit einer Pflanzbindung rechtlich zu sichern.</p> <p>Weiter sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden:</p> <p>Verwendung insektenfreundlicher Leuchten Bei Neuinstallationen sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.</p>	<p>Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen wurden im Bereich des Schuppens auf dem Flst. 134 sowie an dem einzelnen Streuobstbaum keine Brutvögel festgestellt. An dem Streuobstbaum konnten keine Strukturen festgestellt werden, die für Vögel oder Fledermäuse als Niststätte bzw. Quartier geeignet wären. Ein Erhalt des Baumes ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Der Schuppen auf dem Flst. 134 bleibt erhalten. Auf eine Untersuchung des Schuppens wurde daher verzichtet. Sollte der Schuppen dennoch abgerissen werden, so ist dieser vorab durch einen Fachgutachter auf Quartiere für Fledermäuse zu untersuchen. Bei Befund sind vor dem Abbruch künstliche Quartierhilfen im näheren Umfeld anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Abbruch des Schuppens ist nur in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar gestattet.</p> <p>Die Maßnahme 1 wird im Bebauungsplan wie folgt ergänzt: (Ergänzung kursiv)</p> <p>Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung [...] <i>Sofern ein Abriss oder eine grundlegende Sanierung des auf Flst. Nr. 134 befindlichen Schuppens vorgesehen ist, ist das Gebäude vorab von einer fachkundigen Person nach Fledermausquartieren abzusuchen. Bei Befund sind an den angrenzenden Gebäuden Quartierhilfen in angemessener Anzahl anzubringen. Ein Abbruch des Schuppens ist nur in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar gestattet.</i></p> <p>Die Maßnahmen werden wie folgt neu in den Bebauungsplan aufgenommen: (Ergänzung kursiv)</p> <p>Maßnahme 3: Beschränkung der Beleuchtung <i>Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Vermeidung von Vogelschlag Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</p>	<p><i>wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.</i></p> <p>Maßnahme 4: Vermeidung von Vogelschlag <i>Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.3	<p>Belange der Abwassertechnischen Erschließung Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zur abwassertechnischen Erschließung bzw. Niederschlagswasserbeseitigung werden grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Eine frühzeitige Planung der Entwässerung wird empfohlen, um ggfs. weitere Festsetzungen, die für den Betrieb der Entwässerungsanlagen hilfreich/notwendig sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Abwassertechnische Erschließung, und ob ggfs. eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird, ist mit dem Landratsamt Reutlingen -Untere Wasserbehörde- abzustimmen.</p> <p>Es ist zu prüfen ob die Ortskanalisation für die Ableitung von Abwasser aus dem Gebiet ausreichend groß dimensioniert ist.</p>	<p>Die entwässerungstechnischen Vorgaben sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Darüberhinausgehende technische Vorgaben werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Kapazität der Ortskanalisation wurde im Vorfeld geprüft. Die Flächen des Plangebiets sind im allgemeinen Kanalisationsplan berücksichtigt. Die Entwässerung wird mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.4	<p>Belange des Bodenschutzes Auf der Fläche stehen überwiegend Braune Rendzinen/Rendzinen an, welche eine Boden- oder Grünlandgrundzahl zwischen 35 und 59 aufweisen und eine mittlere Bodenfunktion erfüllen.</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Hinweis Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 2 Absatz 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBod-SchAG) in der Fassung vom 17.12.2020 für die Erschließung des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Dieses ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.</p> <p>Die untere Abfallrechtsbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 3 Absatz 3 und 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020 anfallende Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen bzw. für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die untere Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu prüfen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.5	<p>Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzte Wasserschutzgebietes "Oberes Echaztal" -LfU Nr. 415-027- für die Quelfassungen „Sittere“, „Jockelesbrunnen“, „Neubrunnen“ und „Echazursprung“ der Städte Reutlingen und Pfullingen und der Gemeinde Lichtenstein.</p> <p>In die Hinweise zum Bebauungsplan sollte folgender Absatz aufgenommen werden:</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzte Wasserschutzgebietes "Oberes Echaztal" -LfU Nr. 415-027- für die Quelfassungen „Sittere“, „Jockelesbrunnen“, „Neubrunnen“ und „Echazursprung“ der Städte Reutlingen und Pfullingen und der Gemeinde Lichtenstein. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 18.10.1976 (in Kraft getreten am 23.10.1976) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt eingesehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 2.5 „Wasserschutzgebiet“ wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: (Ergänzung kursiv)</p> <p>2.4 Wasserschutzgebiet <i>Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Oberes Echaztal" -LfU Nr. 415-027- für die Quelfassungen „Sittere“, „Jockelesbrunnen“, „Neubrunnen“ und „Echazursprung“ der Städte Reutlingen und Pfullingen und der Gemeinde Lichtenstein. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 18.10.1976 (in Kraft getreten am 23.10.1976) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt eingesehen werden.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.6	<p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Lärmimmissionen Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch Verkehr, Sportanlagen und landwirtschaftliche Anlagen ein. Zur Ermittlung und Beurteilung dieser Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Nr. 2587/1, Ingenieurbüro Heine + Jud, 06.11.2020) erstellt. Als Ergebnis wird festgestellt, dass im Plangebiet durch den Betrieb der Sportanlagen und die Nutzung der landwirtschaftlichen Anlagen keine Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>(Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm bzw. Sportanlagenlärmschutzverordnung) festgestellt werden.</p> <p>Für Lärmimmissionen durch Verkehrslärm wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten werden können. Nach Beiblatt 1 der DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Es wird empfohlen, die Überschreitung der Orientierungswerte mit der entsprechenden Gewichtung in der Abwägung zu berücksichtigen. Ansonsten werden für den Bereich der Lärmimmissionen keine Bedenken gegen das Planvorhaben vorgebracht.</p> <p>Hinweis Im Gutachten wurde bei der Betrachtung der Sportanlage der Verzicht auf Lautsprecherdurchsagen beim Regelspielbetrieb am Wochenende bereits berücksichtigt.</p> <p>Immissionen durch Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) Das Plangebiet ist Luftverunreinigungen durch luftgetragene Geruchsstoffe ausgesetzt. Zur Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde eine Geruchsimmissionsprognose (Nr.EU18-083, Gesellschaft für Energie und Umwelt, 15.12.2020) erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im für die schutzbedürftige (Wohn-)Nutzung vorgesehenen Bereich des Plangebiets eingehalten werden. Die untere Immissionsschutzbehörde bringt dazu keine Bedenken oder Hinweise vor.</p>	<p>Der Gemeinderat bezieht die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte in die Abwägung ein. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium dar. Die „Städtebauliche Lärmfibel“ führt hierzu folgendes aus: „Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist die 16. BImSchV insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung von „Schalltechnischen Orientierungswerten“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV eine weitere Schwelle, nämlich die der Zumutbarkeitsgrenze, erreicht wird.“ Diese Schwelle der Zumutbarkeit wird im gesamten Plangebiet tags und nachts eingehalten.</p> <p>Darüber hinaus wird für eine Dimensionierung des benötigten Schallschutzes der Außenbauteile eines Gebäudes gegen Straßenverkehrslärm auf die ermittelten Lärmpegelbereiche in der schalltechnischen Untersuchung verwiesen. Die Grundstücke im Plangebiet liegen maximal im Lärmpegelbereich III und hier liegen diese auch lediglich außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Unabhängig der Überschreitung der Orientierungswerte muss darüber hinaus im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis für das geeignete Einfügeschalldämm-Maß entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 geführt werden. Damit ist die Konfliktsituation angemessen bewältigt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.7	<p>Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Hinweise Es wird dazu geraten, beim Bau neuer Verkehrsflächen bzw. beim Umbau bestehender Verkehrsflächen den Schutz des Fußgängers durch den Bau von ausreichend breiten Gehwegen zu berücksichtigen.</p> <p>Das Sichtfeld von der Straße A auf die Straße B und vom Weg 2 auf die Straße A darf durch Bepflanzungen oder Bebauungen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Anlage der jeweiligen Zu- und Ausfahrten (bzw. Garagen und Parkflächen) ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten werden. Die Grundstücksein-/ausfahrten müssen so angelegt werden, dass nachträglich keine verkehrsrechtlichen Maßnahmen durch die Straßenverkehrsbehörde erforderlich sind.</p> <p>In vorliegender Planzeichnung ist ein Spielplatz eingezeichnet. Es wird empfohlen, entsprechende Sicherheitsmaßnahmen einzuplanen, damit die Verkehrssicherheit und die Sicherheit der Kinder nicht gefährdet sind.</p> <p>Im Übrigen sind sämtliche Veränderungen, die sich auf den Verkehrsraum auswirken, vorab mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen abzustimmen.</p> <p>Bei der Wahl des Belags der Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass sich die Verwendung verschiedener Materialien unter Umständen verkehrsregelnd auswirken kann. In jedem Fall wird eine vorherige Abstimmung mit der Verkehrsbehörde empfohlen.</p> <p>Sollte der öffentliche Verkehrsraum im Zuge der Umsetzung obengenannter Planung eingeschränkt werden, ist bei der Straßenverkehrsbe-</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich mit dem Thema des Straßenausbaus ausführlich befasst und kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem hier gering zu erwartenden Begegnungsverkehr (insbesondere Rollator/Rollator bzw. Kinderwagen/Kinderwagen) die Gehwegbreiten mit den vorgesehenen Maßen ausreichend dimensioniert sind.</p> <p>Die Vorgabe der freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der privaten Grundstücke wird wie folgt unter Punkt 1.9 „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung“ im Bebauungsplan festgesetzt: (Ergänzung kursiv)</p> <p>1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzungen</p> <p>Sichtfelder in Einmündungsbereichen und Zufahrten <i>In den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind auf den privaten Grundstücksflächen Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Die einzuhaltenden Sichtfelder sind in den Bauvorlagen darzustellen.</i></p> <p>Im Rahmen der Ausbau- und Detailplanung werden die Belange der Verkehrssicherheit berücksichtigt und mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>hörde des Landratsamtes Reutlingen eine Verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.</p>	<p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p>1.1.8</p>	<p>Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliches Grün- und Ackerland genutzt. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der LEL (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz), bei der die Bodengüte mit agrarstrukturellen Faktoren verknüpft wurde, gehört das Gebiet der Vorrangflur Stufe II an. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung (und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.) Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben. Durch das Planvorhaben gehen der Landwirtschaft wertvolle und gut zu bewirtschaftende Grünlandflächen aber in erste Linie beste Ackerflächen verloren.</p> <p>Im direkten Umfeld des Plangebietes sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, welche im Geruchsimmissionsgutachten vom 15.12.2020 der Firma GEU mbH aufgeführt sind. Das Geruchsimmissionsgutachten ist nach Einschätzung des Kreislandwirtschaftsamtes in Ordnung. Aus dem Gutachten geht hervor, dass eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 3 und 8% der Jahresstunden in der neu geplanten Wohnbaufläche vorhanden ist. Zulässig in Wohn-/ Mischgebieten sind 10%. Wir möchten darauf hinweisen, dass durch das geplante Wohngebiet es zu Einschränkungen in der Betriebsentwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe kommen kann.</p>	<p>Der Gemeinderat bezieht die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung ein. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die Inanspruchnahme von bewirtschafteten Grün- und Ackerlandflächen in geringer Größe. Die Nutzungsänderung ist verbunden mit einem dauerhaften Entzug von landwirtschaftlichen Flächen, die eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Landwirtschaft aufweisen. Eine Siedlungsentwicklung des Ortes in Bereiche mit geringerer Leistungsfähigkeit ist nicht möglich, wenn Splittersiedlungen vermieden werden sollen.</p> <p>Bei der Inanspruchnahme und Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauland wird dem öffentlichen Belang der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der sinnvollen Arrondierung der Vorrang gegenüber dem agrarstrukturellen Belang nach dem Erhalt von ertragsfähigen aber ortskernnahen landwirtschaftlichen Flächen eingeräumt.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung im Gewann „Schafäcker“ sind insbesondere die Geruchsimmissionen des in der Straße „Beim Sportplatz“ angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs ausschlaggebend. Dieser, dem Baugebiet am nächsten gelegene Betrieb, erfährt flächenmäßig bereits durch die Ausdehnung des Sportgeländes eine gewisse Einschränkung in seiner Entwicklung.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.2</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Raumordnung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben von 11.08.2021</u></p> <p>Belange der Raumordnung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Engstingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schafäcker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Als Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Bezüglich der planerisch gewünschten Dichte des Wohnbaugebiets wird auf die Stellungnahme des Regionalverbands verwiesen, der sich das Regierungspräsidium anschließt.</p>	<p>Siehe Punkt 1.3: Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Belange der Landwirtschaft Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, landwirtschaftliche Belange wurden bei der Planung ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.3</p>	<p>Regionalverband Neckar-Alb Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p><u>Schreiben vom 03.08.2021</u></p> <p>mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet mit ca. 3,5 ha ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt und dem entsprechend im Regionalplan nachrichtlich als geplante Siedlungsfläche übernommen.</p> <p>Gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht zunächst keine Bedenken.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann nach unserer Ermittlung eine Bruttowohn-dichte von ca. 36 Einwohnern/ ha erwartet werden. Der Regionalplan sieht für Engstingen als Unterzentrum im ländlichen Raum eine Brutto-wohn-dichte von 60 Einwohnern/ ha vor. Wir regen daher an, ein höheres Maß der baulichen Nutzung zuzulassen, die Bauweise nicht einzuschränken und auf die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude zu verzichten. Die vorgesehenen Wohnformen sind weit über-wiegend auf größere Familien zugeschnitten, der Bedarf an großen Wohnungen ist aufgrund des demografischen Wandels und des Rückgangs der Haushaltsgrößen geringer als der Bedarf an kleineren barrierefreien Wohnungen. Der in der Begründung aufgeführten Dichtebe-rechnung entnehmen wir, dass in den beiden Mehrfamilienhäuser zusammen 20 Wohneinheiten entstehen sollen. Demnach dürften in den Gebäuden mit nur zwei erlaubten Vollgeschossen eher lauter Ein-Zimmer-Wohnungen entstehen, und die laut Festsetzungen geforderte Unterbringung von 30 Stellplätzen überdimensioniert sein. Wir regen an zu prüfen, welche Wohnungsgrößen den künftigen Bedarf in Engstingen am besten decken können und vorwiegend Wohnformen hierfür zu planen. Nach unserer Einschätzung aufgrund der statistischen Zahlen zu Wohnungs-</p>	<p>Die Gemeinde Engstingen hat im Rahmen von intensiven Bürgerbeteiligungsprozessen insbesondere das Ziel der „familienfreundlichen Gemeinde“ weiterentwickelt. Kleinere Wohnungen und eine höhere Verdichtung werden derzeit insbesondere im Rahmen der Entwicklung der Ortsmitte in Zusammenarbeit mit der Wohnraumoffensive des Landes zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum entwickelt. Auch der Bebauungsplan lässt eine gewisse Verdichtung zu. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf den geplanten Grundstücken grundsätzlich auch Doppelhäuser zulässig. Darüber hinaus besteht auch grundsätzlich die Möglichkeit die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung unterzubringen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	größen im Bestand, Haushaltsgrößen und Altersstruktur der Bevölkerung erwarten wir einen überwiegenden Bedarf im Bereich der Zwei-Zimmer- und Drei-Zimmerwohnungen mit höherem Komfort und Barrierefreiheit.	BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.4	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.5	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.6	Kreisbauernverband Reutlingen e.V. Im Kirchtal 1 72525 Münsingen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.7	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart <u>Schreiben vom 02.09.2020</u> wir danken für die Gelegenheit, Stellung zu o.g. Bebauungsplan nehmen zu können. Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 wird die Einwohnerdichte von einem Unterzentrum im ländlichen Raum wie Engstingen mit 60 Einwohnern pro Hektar beziffert (Seiten 18 – 20.) Mit einer Brutto Wohndichte von 46 wird dieser Wert nicht erreicht, hierfür müssten die Grundstücke für Einfamilienhäuser deutlich kleiner sein. Erheblich flächenschonender und deshalb vorzuziehen sind Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Einfamilien- und Reihenhausbgebiete lehnen wir ab, nicht nur wegen des enormen Flächenverbrauchs, sondern auch, weil sie im Bau und nach Bezug in der Regel deutlich mehr Rohstoffe und Energie verbrauchen als neue Mehrparteienhäuser. Der §13 b im BauGB wurde vorübergehend eingerichtet, um Gemeinden die Möglichkeit zu geben, bezahlbaren Wohnraum für bedürftige Bürger und Zuwanderer zu erschaffen. Die Anwendung dieses Paragraphen für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Kosten der Umwelt geht an dem Zweck dieses Instruments vorbei. Wer sich	Die Allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat sich mit allen angesprochenen Themen im Rahmen des Verfahrens ausführlich auseinandergesetzt und kommt zu dem vorliegenden Ergebnis. Die Gemeinde Engstingen hat im Rahmen von intensiven Bürgerbeteiligungsprozessen insbesondere das Ziel der „familienfreundlichen Gemeinde“ weiterentwickelt. Kleinere Wohnungen und eine höhere Verdichtung werden derzeit insbesondere im Rahmen der Entwicklung der Ortsmitte in Zusammenarbeit mit der Wohnraumoffensive des Landes zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum entwickelt.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>ein Eigenheim leisten kann, kann sich auch eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung und Ausgleichsmaßnahmen leisten.</p> <p>Der richtige zwingende Bedarf ist für bezahlbaren Wohnraum und / oder für altengerechte kleinere Wohnungen bzw. Mehrgenerationenhäuser. Die Baugrundstücke 3, 4, 5, 32, 33 und 34 im nord-westlichen Teil des Bebauungsplans neben dem Grünpuffer zu den landwirtschaftlich genutzten Anlagen böten sich für diesen Zweck an. Dort könnten die freien Grünflächen als kleiner Park und Spielplatz für ältere Bürger und Kinder angelegt werden. Damit würde die Wohndichte von mindestens 60 EW / ha auch erreicht.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.7.1</p>	<p>Engstingen strebt laut STRATEGIE 2035 – GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT an, bis 2050 klimaneutral zu werden. Abgesehen davon, dass diese Zielsetzung nicht mehr den entsprechenden Bundes- und Landesgesetzen entspricht, müssen, um dieses Ziel zu erreichen, schon heute treibhausgassparende Maßnahmen getroffen werden. Sonst kommen später hohe Renovierungskosten auf den einzelnen Hausbesitzer und die Gemeinde zu.</p> <p>Als erster Schritt ist die Festsetzung in der Bebauungsplansatzung auf eine Energieeffizienz von 40 oder 40plus bei Neubauten vorzusehen. Als nächstes soll eine Pflicht zur Photovoltaik-Dachanlage oder vergleichbare Solarenergie-Gewinnung festgelegt werden. Diese Pflicht wird vermutlich ab dem nächsten Jahr sowieso ein Landes-Gesetz werden.</p> <p>Auf Flachdächern und Dächern mit geringer Neigung soll eine Dachbegrünung, auch mit Solaranlage, vorgeschrieben werden. Das Plangebiet steht an einem Hang, welcher sich zur Ortsmitte neigt. Wir fragen uns, wie sich Regenwasser während eines Starkregenereignisses verhalten wird und ob die Kanalisation in Engstingen eine größere Menge Wasser verkraften kann. Dachbegrünung hilft bei Regenwasserretention, bietet Nahrung für Insekten und Vögel, verbessert die Luft und schützt das Gebäude bei hohen und tiefen Temperaturen.</p> <p>Eine Zisterne für jedes Haus hilft ebenso bei der Wasserretention und bietet eine kostengünstige Bewässerung der Gartenanlagen. Wasserknappheit wird auch durch den Klimawandel vorausgesagt, sodass Zisternen eine Vorbeugung wären. Sie sind beim Bau des Hauses viel leichter zu installieren als später.</p>	<p>Ein bestimmter Energieeffizienzstandard kann im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden.</p> <p>Aufgrund der noch anstehenden Verfahrensschritte und der Arbeiten zur Erschließung des Baugebiets kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet vor der gesetzlichen Pflicht zur Nutzung von Sonnenenergie keine Gebäude errichtet werden können. Insofern ist eine planungsrechtliche Verpflichtung zur Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht erforderlich.</p> <p>Eine Festsetzung wonach Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 10° Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen sind, ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Zisternen werden nicht speziell vorgeschrieben. Für die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung empfohlen. Der Hinweis wird wie folgt neu in den Bebauungsplan aufgenommen: (Ergänzung kursiv)</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Wenn möglich, sollen alle Stellplätze und Gehwege wasserdurchlässig sein. Um weniger Fläche zu versiegeln und mehr bebaubares Land zur Verfügung zu stellen, sollen Siedlungsstraßen so schmal wie möglich angelegt werden. Die Breite der hier geplanten reinen Anliegerstraße (Straße A) scheint angesichts der Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung deutlich zu hoch.</p> <p>Das Plangebiet liegt am freien Feld, wo eine höhere Insektdichte zu erwarten ist. Daher soll die Straßenbeleuchtung so schwach wie möglich gewählt werden, mit Lichtkegel ausschließlich nach unten, um die Umgebung möglichst wenig zu erhellen und weniger Insekten anzulocken. Die Masten sollen niedrig sein und das Licht soll eine Farbtemperatur von etwa 2.000 Kelvin haben, so dass es wenige Blauanteile enthält. Bläuliches Licht lockt Insekten besonders stark an. Die Straßenbeleuchtung soll, wo immer möglich, zwischen 22 und 5 Uhr abgeschaltet oder zumindest auf 8 Lumen am Boden gedimmt werden. Sinnvoll können auch Systeme mit Bewegungsmeldern sein, die die Beleuchtung nur dann einschalten, wenn jemand unterwegs ist. Damit werden Vögel und Fledermäuse auch weniger gestört.</p> <p>Wir bitten außerdem, den Vogelschutz bei der Gebäudeplanung und der Genehmigung streng zu kontrollieren. Größere Glasflächen und verglaste Ecken sind tödlich für freilebende Vögel und müssen mit Folien beklebt werden. Dauerhafte Vogelschutzmaßnahmen sind am günstigsten, wenn sie bereits bei der Planung vom Architekten berücksichtigt werden. Dies sollte vom Bauamt kontrolliert werden. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbrochure der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</p>	<p>2.7 Zisternen <i>Die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) durch den Einbau einer Zisterne zur Regenwassersammlung wird empfohlen.</i></p> <p>Die Vorgabe zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplatzbereiche ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Der Gemeinderat hat sich mit dem Thema des Straßenausbaus ausführlich befasst und kommt zu dem vorliegenden Ergebnis. Die Breite der Straßenverkehrsfläche von 5,50 m ist für das Verkehrsaufkommen in einem Wohngebiet unter Berücksichtigung von Rettungswegen angemessen.</p> <p>Die Maßnahme zur Beschränkung der Beleuchtung wird wie folgt neu in den Bebauungsplan aufgenommen: (Ergänzung kursiv)</p> <p>Maßnahme 3: Beschränkung der Beleuchtung <i>Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.</i></p> <p>Die Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag wird wie folgt neu in den Bebauungsplan aufgenommen: (Ergänzung kursiv)</p> <p>Maßnahme 4: Vermeidung von Vogelschlag <i>Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien ein-</i></p>


	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>In den „Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“ der FLL (2016) werden für Großbäume neben Verkehrsflächen mindestens 36 Kubikmeter Wurzelraum mit Baums substrat bei der Pflanzung empfohlen. Dies fordern wir auch.</p> <p>Wir bitten um entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und würden gerne an der weiteren Planung beteiligt werden.</p>	<p><i>zusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</i></p> <p>Im Bebauungsplan sind mittel- bis großkronige Bäume festgesetzt. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Dies wird als ausreichend erachtet.</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.8	<p>Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p><u>Schreiben vom 16.08.2021</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens service zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9	<p>Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 09.08.2021</u></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	weiter zu beteiligen.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.10	BLS-Breitbandversorgungsgesellschaft im Landkreis Sigmaringen mbH & Co.KG Fürst-Wilhelm-Straße 15 72488 Sigmaringen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.11	NetCom BW GmbH Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach <u>Schreiben vom 18.08.2021</u> gerne möchte ich Ihnen Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 01.07.2021 zur Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Schafäcker“ in der Gemeinde Engstingen mitteilen, dass wir von der Maßnahme nicht betroffen sind – daher die entsprechende Rückantwort anbei. Wir wurden nach § 4 (1) BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Eine weitere Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich. Gerne möchte ich jedoch den Hinweis geben, dass in der Gemeinde Engstingen die BLS - Breitbandversorgungsgesellschaft im Landkreis Sigmaringen mbH & Co.KG Eigentümerin von Telekommunikationsnetzen ist (Kontakt: planung@bls-breitband.de). Anbei erhalten Sie dementsprechend eine Trassenauskunft aus dem betroffenen Bereich zur Information und weiteren Abstimmung mit der BLS.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.12	Netze BW Technikzentrum Oberschwaben Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.13	Fair Energie GmbH Postfach 2554 72715 Reutlingen <u>Schreiben vom 27.07.2021</u> Im genannten Bereich betreibt und plant die Fair-Netz GmbH keine Leitungen und Anlagen. Daher haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.14	Netze-Gesellschaft Südwest mbH Brunnenbergstraße 27 89597 Munderkingen	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p><u>Schreiben vom 06.07.2021</u></p> <p>In diesem Bereich (Gesamtgemeinde Engstingen) betreiben wir jedoch kein Erdgasversorgungsnetz. Somit sind wir hiervon nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung unsererseits am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>

II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 19.07.2021 – 20.08.2021
-----	--------------------------------	-----------------------------------

2.1	<p>Bürger 1: [REDACTED] 72829 Engstingen</p> <p><u>Schreiben vom 22.12.2019</u></p> <p>gegen den am 06.12.2019 im Amtsblatt bekanntgegebenen Bebauungsplan „Schafäcker“ möchten wir als direkte Anlieger [REDACTED] folgende Einwände vorbringen (Seite 1) und anschließend auf einen Lösungsvorschlag aus 2012 (Seite 2) hinweisen.</p> <p>Einwände:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet grenzt unmittelbar an unsere Grundstücksgrenze. Durch unseren dreieckigen Grundstücksriss liegt unser Haus und Terrasse direkt an der Grundstücksgrenze. Es bleibt nicht ausreichend Abstand. Folgendes sehen wir gefährdet. <ul style="list-style-type: none"> - Keine ausreichende Privatsphäre durch direkten Einblick auf die Terrasse und in Wohn-, Schlaf- und Esszimmer. - Kein ausreichender Platz zur Bepflanzung einer blickdichten Hecke. - Auf der Südseite kein ausreichender Platz um Gartengeräte (Schubkarren, Rasenmäher) vom Geräteschuppen in den Garten zu bringen - Unsere Schlafzimmer liegen in Richtung Süden. Durch eine anliegende Straße ist mit einem erhöhten Durchgangsverkehr und damit mit höheren Lärm- und Lichtbelastung zu rechnen. - Als Imker halten wir artgerecht Bienenvölker auf der Südseite unseres Grundstückes mit Ausflugsloch in Richtung Süden. Der Bienenflug muss berücksichtigt werden, insb. zum Schutz von Allergikern. Um Konflikten vorzubeugen, sollte auf der Südseite zu einem Gehweg, Straße oder Grundstück ein ausreichender Abstand eingeplant werden. - In der Auslegung der Gemeinde am 11.12. konnten wir nur das Plangebiet einsehen. Obwohl im Amtsblatt von einem Bebauungsplan 	
-----	---	--

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>„Schafäcker“ geschrieben wird, wurde uns ein Bebauungsplan trotz Nachfrage nicht vorgelegt. Ein solches Verfahren ist aus unserer Sicht kritisch zu sehen. Uns ist bis jetzt vor-enthalten, was tatsächlich an unserer Grundstücksgrenze geplant wird. Daher halten wir uns vor, bei späterer Bekanntmachung der Bebauungspläne Einspruch zu erheben. Bitte informieren Sie uns umgehend, sobald die Bebauungspläne einsehbar sind.</p> <p>Lösungsvorschlag: Wir hatten unsere Einwände bereits 2012 in der Gemeinde vorgebracht. In Absprache mit der Gemeinde wurde der Bebauungsplan, wie in der beigefügten Anlage ersichtlich, abgeändert. Hierbei wurden unsere Belange durch Verschiebung unserer Grundstücksgrenze um 10m hinreichend berücksichtigt. Aus unserer Sicht stellt der Bebauungsplan aus 2012 einen guten Lösungsansatz dar. Gerne sagen wir Ihnen schon heute zu, mind. 10m ab unserer Grundstücksgrenze abzu-kaufen. Dies dürfte für Gemeinde ein Vorteil sein, da in diesem Gebiet sowieso aufgrund von Landwirtschaft und Biogasanlage Bebauungsgrenzen vorliegen.</p>  <p>Schafäcker, Bauabschnitt I vom 27.06.2012</p>	<p>Siehe Punkt 2.1.1</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
2.1.1	<p><u>Schreiben vom 12.07.2021</u></p> <p>mit dem Fortschreiten der Planungen für das Wohngebiet Schafäcker möchten wir nochmals auf diesem Weg den Antrag stellen, unser Grundstück [REDACTED] in Richtung Schafäcker zu erweitern.</p> <p>Hintergrund: Mit der Erschließung des Baugebietes Schafäcker wird der Durchgangsverkehr ansteigen. Die momentan zurückgestellten Grundstücke könnten langfristig erschlossen werden. Wir haben keinen ausreichenden Platz unsere Grundstücksgrenze mit einer Hecke abzugrenzen. Im Vergleich zu</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>unseren Nachbarn steht unser Haus so nah an der Grundstücksgrenze, dass zwischen Terrasse und Gartenzaun gerade mal eine Schubkarre durch passt.</p> <p>Im Vergleich zu unseren Nachbarn liegt unser Haus deutlich näher an der Grundstücksgrenze, so dass wir um eine Einzelbetrachtung bitten. Im Gegensatz zu unserem Nachbarn haben wir leider kein weiteres Grundeigentum im Bebauungsgebiet, das bei dieser Grundstücksplanung eine Rolle hätte spielen können. Wir sind somit auf Ihr Wohlwollen und Verständnis angewiesen. Diese Bedenken hatten wir im Rathaus bereits vorgebracht und wurden verstanden und dankenswerter Weise in die Planungen mal als Notizen, mal durch Einzeichnen einer potentiellen Grenze einbezogen.</p> <p>Anträge: Nun, da die Planung fortgeschritten ist, möchten wir folgende Anträge als Vorschläge einreichen. Bitte prüfen Sie diese wohlwollend. Für eine Anpassung der Anträge sind wir offen und diskussionsbereit.</p> <p>Antrag 1: Wir möchten Sie bitten das Grundstück [REDACTED] um 10 Meter in Richtung Süden zu verlängern. Damit können wir eine Hecke als Sichtschutz pflanzen und hätten dennoch genug Platz mit Gartengeräten die Engstelle an der Terrasse zu passieren. Weiterhin hätten wir damit einem angemessenen Abstand zu zukünftigen Nachbarn. Der Bienenflug unserer Bienen in Richtung Süden würde zu keinen Konflikten führen und das im südlichen Teil stattfindende Gartenleben (Obstbaum, Beet, Bienenpflanzen, Grillen auf der Terrasse und spielende Kinder) könnte problemlos gestaltet werden.</p> <p>Antrag 2: Kauf oder Pacht des benachbarten Grundstücks, welches mittelfristig ggfs. langfristig wegen den Emissionswerten nicht bebauungsfähig ist. Damit könnte das gesamte Grundstück für diesen Zeitraum für unseren Garten genutzt werden. Langfristig stünde einer Bebauung unsererseits durch verpflichtende Bebauung oder Veräußerung nichts im Wege. Vorverkaufsrechte bei der Gemeinde und vertraglichen Regelung sollten einvernehmlich getroffen werden können. Klare Vorteile für die Gemeinde wären hierbei, dass dieses Grundstück gepflegt wird und auch im Winter die Räumarbeiten durch uns erfolgen werden. Wir bitten jedoch den Antrag 1 miteinzubeziehen, damit langfristig die Grenze der Grundstücke für alle Beteiligten geklärt ist.</p> <p>Wir versichern verbindlich den Grund von der Gemeinde entsprechend der Anträge zu kaufen.</p>	<p>Nach ausführlicher Diskussion und Beratung, hat der Gemeinderat entschieden, die im Bebauungsplan „Schafäcker“ als Grünfläche dargestellte Fläche im Anschluss an das betreffende Grundstück der Antragsteller diesem als Gartenfläche zu verpachten. Auf der Pachtfläche dürfen jedoch keine baulichen oder gartenbaulichen Anlagen (Gartenteich oder ähnliches) angelegt werden. Der Pachtvertrag wird so ausgestaltet, dass seitens der Gemeinde jederzeit die Möglichkeit eingeräumt wird, das Pachtverhältnis mit einer gewissen Vorlaufzeit (beispielsweise von einem Jahr) aufzulösen und die im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche in Bauflächen umzuwandeln, sofern dies bei einer entsprechenden Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe auch immissionschutzrechtlich möglich ist.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Wir hoffen auf Ihre wohlwollende Entscheidung. Sollten Fragen bestehen oder Klärung notwendig sein, freuen wir uns auf Ihren Kontakt. Jederzeit sind Sie oder Beauftragte*r zu einer Begehung herzlich willkommen.	BV: wird berücksichtigt
	Reutlingen, den 03.11.2021 Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Engstingen, den 03.11.2021 Mario Storz Bürgermeister