

Aus der Sitzung des Gemeinderates am 27.11.2019

Bekanntgaben

Aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 13.11.2019

Bürgermeister Storz gibt bekannt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung am 13.11.2019 über eine Grundstücksangelegenheit beraten und beschlossen wurde.

Neuer Mitarbeiter im Gemeindebauhof

Bürgermeister Storz gibt bekannt, dass zum 09.12.2019 Herr Thomas Holder aus St. Johann-Ohnastetten als neuer Mitarbeiter im Gemeindebauhof eingestellt wird.

Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen „Schafäcker“, Großengstingen, „Winteräcker“ und „Hinterberg II“, Kleinengstingen sowie Pfaffenäcker, Kohlstetten

Zu Beginn dieser Tagesordnungspunkte leitete Bürgermeister Mario Storz mit einigen grundsätzlichen Anmerkungen zum Thema Wohnraum in Engstingen ein:

Die Schaffung von Wohnraum sei eines der drängendsten Themen in unserer Gemeinde. Dies sei dem Gemeinderat, der Verwaltung und dem Bürgermeister sehr bewusst

Dank der günstigen Lage, einer guten ÖPNV-Anbindung, einer sehr guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Unternehmen und vielem mehr sei Engstingen nach wie vor eine attraktive und beliebte Wohngemeinde

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sei anhaltend hoch und der Immobilienmarkt praktisch leergefegt, bzw. Gebäude und Grundstücke würden zu hohen Preisen gehandelt

Der Satz „Es gibt keine Bauplätze in Engstingen“, stimme so dennoch nicht, denn derzeit gäbe es in der Gemeinde Engstingen zusammengenommen in allen Ortsteilen gut 90 sofort bebaubare Grundstücke im privaten Eigentum. Bebaubare Grundstücke, die im Übrigen seit Jahren erschlossen sind, seien also vorhanden, diese stünden jedoch am Markt leider nicht zur Verfügung.

Auch sei es für Bauwillige und für die Gemeinde kaum möglich an diese Grundstücke einfach heran zu kommen.

Wenn die Gemeinde jedoch Grundstücke kaufen und ins Eigentum überführen kann, dann würden diese Grundstücke, versehen mit einem entsprechenden Bauzwang, zeitnah wieder verkauft und auch entwickelt:

Hierzu führt Bürgermeister Storz folgende Beispiele an:

Umsetzung und Abschluss des Sanierungsprogramms in der Ortsmitte von Großengstingen, von der Mühlstraße über die Trochtelfinger Straße bis zur Silcherstraße mit Abbruch und Bebauung im Bereich der Mühlstraße, Abbruch, Neuordnung und Bebauung im Bereich der

Silcherstraße (ehemals Areal Gauch), Abbruch, Neuordnung und Bebauung im Bereich der Trochtelfinger Straße (Entwicklung des Adler-Areals durch die Nedele und Rehm Bauträger GbR, Bau des Unterstützungszentrums der BruderhausDiakonie).

Im Ortsteil Kohlsetten sei der Abbruch und die Neuordnung der Grundstücke im Bereich Hauptstraße / Im Gässle, Kohlsetten vollzogen, der Verkauf der Grundstücke läuft.

Aber auch zahlreiche private Modernisierungs- Umbau- und Neubaumaßnahmen seien in allen Ortsteilen, z.B. im Bereich Reutlinger Straße / Katharinenstraße / Bernlocher Straße in Kleinengstingen sowie in Kohlsetten, oftmals gefördert durch das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR), durchgeführt worden.

Ebenso fanden zahlreiche Nachverdichtungsmaßnahmen auf Grundstücken im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung in allen Ortsteilen statt und es wurden auch Grundstücke durch die Gemeinde zurückgenommen und neu vergeben, wenn eine vertragliche Bauverpflichtung nicht eingehalten wurde.

Gerade bei der Fassung von Aufstellungsbeschlüssen von neuen Bebauungsplänen, die eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen vorsehen, dürfe auch deutlich darauf hingewiesen werden, dass bei uns in Engstingen auch ein großes Augenmerk auf der Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotentiale liegt, so Bürgermeister Storz.

Dennoch: Es fehlen in der Gemeinde dringend notwendige Bauplätze, die Bauwilligen und insbesondere jungen Familien zur Verfügung gestellt werden können!

Das Problem: Die Entwicklung neuer Bauplätze in Engstingen ist nicht so einfach, wie es auf den ersten Blick vielleicht aussieht und das hat mehrere Ursachen. Im Grunde lassen sich zwei Hauptursachen herausfiltern: Das Thema Immissionsschutz mit entsprechenden rechtlichen Vorgaben und Restriktionen sowie das Thema Flächenverfügbarkeit.

Problemfeld Immissionsschutz:

-eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten von Flächen durch den Verkehrslärm auf zwei Ortsdurchfahrten, B313 in Großengstingen und B312 in Kleinengstingen sowie durch die Bahnlinie

-bestehende landwirtschaftliche Betriebe im Ort und in Ortsrandlagen erschweren die Entwicklung von Wohnbauflächen (beispielsweise im Bereich der Bebauungspläne „Schafäcker“ und „Winteräcker“), vor allem im Hinblick auf Lärm und Gerüche. Wo früher einmal eine Fläche zum „Aussiedeln“ war, rückt heute die Wohnbebauung immer näher, dies führt zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaft, die es zu beachten und möglichst zu vermeiden gilt!

-Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Sportanlage in Großengstingen) schränken die Entwicklung ebenfalls ein (Lärm zu Ruhezeiten)

-Einschränkungen gibt es auch durch bestehende Gewerbebetriebe, beispielsweise im Gewerbegebiet Weglanger und im Bereich der Kohlsetter Straße, Kleinengstingen, (Einschränkungen im Bereich „Winteräcker“ und „Hinter Berg II“)

Folge: Von möglichen Emissionsquellen müssen auf Grund des Immissionsschutzes entsprechende Schutzabstände eingehalten werden, um dem baurechtlichen Schutzgut des Wohnens entsprechend gerecht zu werden! Das heißt, mögliche Flächen, die entwickelt werden können werden kleiner oder es müssen bauliche Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Problemfeld Verfügbarkeit von Flächen:

Auf Grund der Tatsache, dass Engstingen im Bereich des früheren, württembergischen Realteilungsgebiet liegt, ist die Flächenstruktur recht kleingliedrig. Dies bedeutet, dass auch bei relativ kleinen Gebieten mit zahlreichen Grundstückseigentümern, oftmals auch mit Erbgemeinschaften, verhandelt werden muss.

Die Gemeinde kann Flächen erst erschließen, wenn ihr alle Flächen innerhalb eines Bebauungsplangebiets gehören. Das heißt, es ist zwingend notwendig, dass alle Grundstückseigentümer bei einer Baulanderschließung auch bereit sind, mitzumachen!

An manchen Stellen, wie z.B. im Bereich Winteräcker, Kleinengstingen, führt die Gemeinde schon seit Jahrzehnten Verhandlungen. Sobald sich ein Eigentümer oder eine Erbgemeinschaft quer stellt kommt das ganze Verfahren ins Stocken.

Die Beschlüsse zur Aufstellung der Bebauungspläne „Schafäcker“, „Winteräcker“ und „Hinter Berg II“ sollen daher seitens des Gemeinderates, des Bürgermeisters und der Gemeindeverwaltung als klares und deutliches Signal verstanden werden:

„Wir sind absolut bereit und willens, neue Bauplätze zu entwickeln und was wir seitens der Gemeinde dazu beitragen können, das tun wir auch“, so Bürgermeister Storz. „Wir sind als Gemeinde jedoch auf die Mitwirkung der entsprechenden Grundstückseigentümer in den vorgesehenen Erschließungsgebieten dringend und zwingend angewiesen! Nur zusammen kann hier eine Weiterentwicklung gelingen“, appellierte der Bürgermeister an die Verkaufsbereitschaft der zur Erschließung von Bauplätzen benötigten Grundstückseigentümer.

Im Anschluss an die Einleitung zu diesen Tagesordnungspunkten erläuterte Stadtplaner Clemens Künster die jeweiligen Plangebiete und städtebaulichen Konzepte und ging auf die jeweiligen Restriktionen und Möglichkeiten in den jeweils einzelnen Plangebieten ein.

Bebauungsplan "Schafäcker", Gemarkung Großengstingen

Die Gemeinde Engstingen beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebiets zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken.

Die Fläche zwischen der Kirch- und Martinstraße bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schafäcker“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen, eine geordnete städtebauliche

Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgearbeitet. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Martinstraße. Das Erschließungssystem kann flexibel über die Straße „Beim Sportplatz“ im Westen oder über die Kirchstraße im Norden ergänzt werden. Maßnahmen zum Lärmschutz im Bereich des Sportplatzes, Flächen für die Versickerung im Süden des Plangebiets sowie artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planungsprozess verifiziert.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein ist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 9.900 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Zudem schließt das Plangebiet an ein bestehendes Wohngebiet an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Schafäcker“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Großengstingen, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich.

Der genaue räumliche Geltungsbereich sowie die Planzeichnung sind der öffentlichen Bekanntmachung in diesem Amtsblatt zum Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schafäcker“ zu entnehmen.

Im Anschluss an die Beratung hat der Gemeinderat wie folgt beschlossen:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Schafäcker“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Großengstingen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Schafäcker“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Großengstingen, wird beschlossen:

1. Für den in der Planzeichnung vom 27.11.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Schafäcker“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Großengstingen, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schafäcker“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Großengstingen, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB aufgestellt und gemäß § 13 b BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Bebauungsplan "Winteräcker", Gemarkung Kleinengstingen

Die Gemeinde Engstingen beabsichtigt nördlich der Goethestraße ein Baugebiet auszuweisen. Das geplante Neubaugebiet stellt einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang zwischen den Wohngebieten im Osten und Gewerbegebieten im Westen her. In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich zumeist in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Winteräcker“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert. Dadurch kann dem anhaltend hohen Bedarf an Baugrundstücken in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Das Konzept sieht die Verbindung der Kohlstetter Straße mit dem Fasanenweg und der Bussardstraße vor. Die innere Erschließung erfolgt über ein rasterförmiges Straßensystem.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgearbeitet. Maßnahmen zum Immissionsschutz (Lärm- und Geruchsmissionen) im Bereich zwischen dem Baugebiet „Winteräcker“ und den gewerblichen Nutzungen sowie die Flächen für die Versickerung im Westen des Plangebiets werden im weiteren Planungsprozess verifiziert.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein ist ein Großteil der Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Im Westen des Plangebiets sind zu einem kleinen Teil gewerbliche Bauflächen und im Norden Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist es erforderlich, im Rahmen eines Parallelverfahrens die nicht übereinstimmenden Flächen entsprechend den beabsichtigten Nutzungen des Bebauungsplans umzuwandeln.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Kleinengstingen, zwischen der Goethestraße im Süden, der Kohlstetter Straße im Westen und der Bussardstraße bzw. dem Fasanenweg im Osten. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 2,5 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich sowie die Planzeichnung sind der öffentlichen Bekanntmachung in diesem Amtsblatt zum Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Winteräcker“ zu entnehmen.

Umweltverträglichkeit

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird erstellt. Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden beschrieben und die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Anschluss an die Beratung hat der Gemeinderat wie folgt beschlossen:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Winteräcker“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Winteräcker“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, wird beschlossen:

1. Für den in der Planzeichnung vom 27.11.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Winteräcker“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Winteräcker“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB aufgestellt.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Bebauungsplan "Hinter Berg II", Gemarkung Kleinengstingen

Die Gemeinde Engstingen beabsichtigt die Weiterentwicklung des Wohngebiets im Norden des Ortsteils Kleinengstingen zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich zumeist in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich. Durch die Weiterentwicklung des Wohngebiets nach Norden wird der Siedlungsrand und der Übergang in die freie Landschaft neu definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Berg II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Dadurch kann dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Das Konzept sieht die Weiterführung des Fasanen- und Finkenwegs vor. Die innere Erschließung erfolgt über ein rasterförmiges Straßennetz.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgearbeitet.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein ist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 9.900 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Zudem schließt das Plangebiet an ein bestehendes Wohngebiet an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Hinter Berg II“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Kleinengstingen, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 3,14 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich sowie die Planzeichnung sind der öffentlichen Bekanntmachung in diesem Amtsblatt zum Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Berg“ zu entnehmen.

Im Anschluss an die Beratung hat der Gemeinderat wie folgt beschlossen:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Hinter Berg II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Hinter Berg II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, wird beschlossen:

1. Für den in der Planzeichnung vom 27.11.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Hinter Berg II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter Berg II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB aufgestellt und gemäß § 13 b BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Bebauungsplan "Pfaffenacker II", Gemarkung Kohlstetten

In Kohlstetten haben zwei bestehende Betriebe konkreten Erweiterungsabsichten. Diese ortsansässigen Gewerbetreibenden haben auf ihren bisherigen Grundstücken nicht mehr ausreichend Möglichkeiten ihren Betrieb entsprechend aktueller Vorgaben und Rahmenbedingungen auszurichten. Um die Betriebsabläufe zu optimieren und diese im Wettbewerb auf dem Wirtschaftsmarkt weiterhin zu etablieren, ist es notwendig, diese mit den ständig wachsenden Anforderungen an Produktion und Technik weiterzuentwickeln.

Um dem Bedarf gerecht zu werden und um stabile wirtschaftliche Verhältnisse zu wahren, ist die Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen erforderlich. Es ist vorgesehen zeitnah die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine in mehreren Bauabschnitten bedarfsgerecht Erschließung zu schaffen. Der Bebauungsplan „Pfaffenacker II“ wird aufgestellt, um

die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung dieses Gewerbegebiets zu ermöglichen und die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Das bestehende Gewerbegebiet im Ortsteil Kohlstetten wird somit nach Westen erweitert.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus. Dementsprechend ist der Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Kohlstetten. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs umfasst in dieser Abgrenzung ca. 5,27 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich sowie die Planzeichnung sind der öffentlichen Bekanntmachung in diesem Amtsblatt zum Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffenacker II“ zu entnehmen.

Umweltverträglichkeit

Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Dieser beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt. Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind beschrieben und die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung besteht ein Gesamtdefizit von 286.663 Ökopunkten (128.732 Punkte Lebensraumfunktionen und 157.931 Punkte Bodenfunktionen), das über entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Unter der Annahme, dass auf diese Weise 50% der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Dachbegrünung versehen werden, können diese mit 143.040 ÖP für die Kompensation herangezogen werden. Durch diese Maßnahme wird der planexterne Ausgleichsbedarf halbiert.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt, diese ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt. Im Rahmen dieser Prüfung werden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft.

Im Ergebnis der Voruntersuchungen kann es durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Pfaffenacker II“ zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Innerhalb des Plangebiets bestehen potenzielle Lebensstätten von Vögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen und des Nachtkerzenschwärmers. Auch das Vorkommen seltener Arten ist anzunehmen.

Zur hinreichenden artenschutzrechtlichen Beurteilung der Konflikte sind im weiteren Verfahren weiterführende Untersuchungen von Zauneidechsen und dem Nachtkerzenschwärmer sowie der Artengruppe der Vögel durchzuführen. Zusätzlich ist eine Untersuchung der im Gebiet stehenden Hütten und Schuppen auf Quartiere von Fledermäusen vorzunehmen.

Im Anschluss an die Beratung hat der Gemeinderat wie folgt beschlossen:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Pfaffenäcker II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlsetten, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Pfaffenäcker II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlsetten, wird beschlossen:

1. Für den in der Planzeichnung vom 27.11.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Pfaffenäcker II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlsetten, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pfaffenäcker II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlsetten, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB aufgestellt.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Pfaffenäcker II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlsetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 27.11.2019 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 27.11.2019 wird mit der Begründung vom 27.11.2019 gebilligt.
3. Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Pfaffenäcker II“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlsetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 27.11.2019 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 27.11.2019 werden mit Begründung vom 27.11.2019 gebilligt.
4. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.
5. Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von den Planungen unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Ersatzbeschaffung von Kopiersystemen an der Freibühlschule

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 die Ersatzbeschaffung von drei Kopiersystemen für die Freibühlschule beschlossen. Der Leasingvertrag soll wie bisher für 72 Monate abgeschlossen und an die günstigste Bieterin, die Firma fido aus Rottenburg zum Angebotspreis in Höhe von 36.414,- € vergeben werden.

Annahme von Spenden

Der Gemeinderat hat die Annahme folgender Spenden beschlossen:

Für die Bürgerstiftung für Jugend und Soziales: 30,00 €, für das Automuseum 378,55 €. Seitens der Gemeinde bedanken wir uns bei allen Spenderinnen und Spendern für die Unterstützung unserer Einrichtungen.