

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

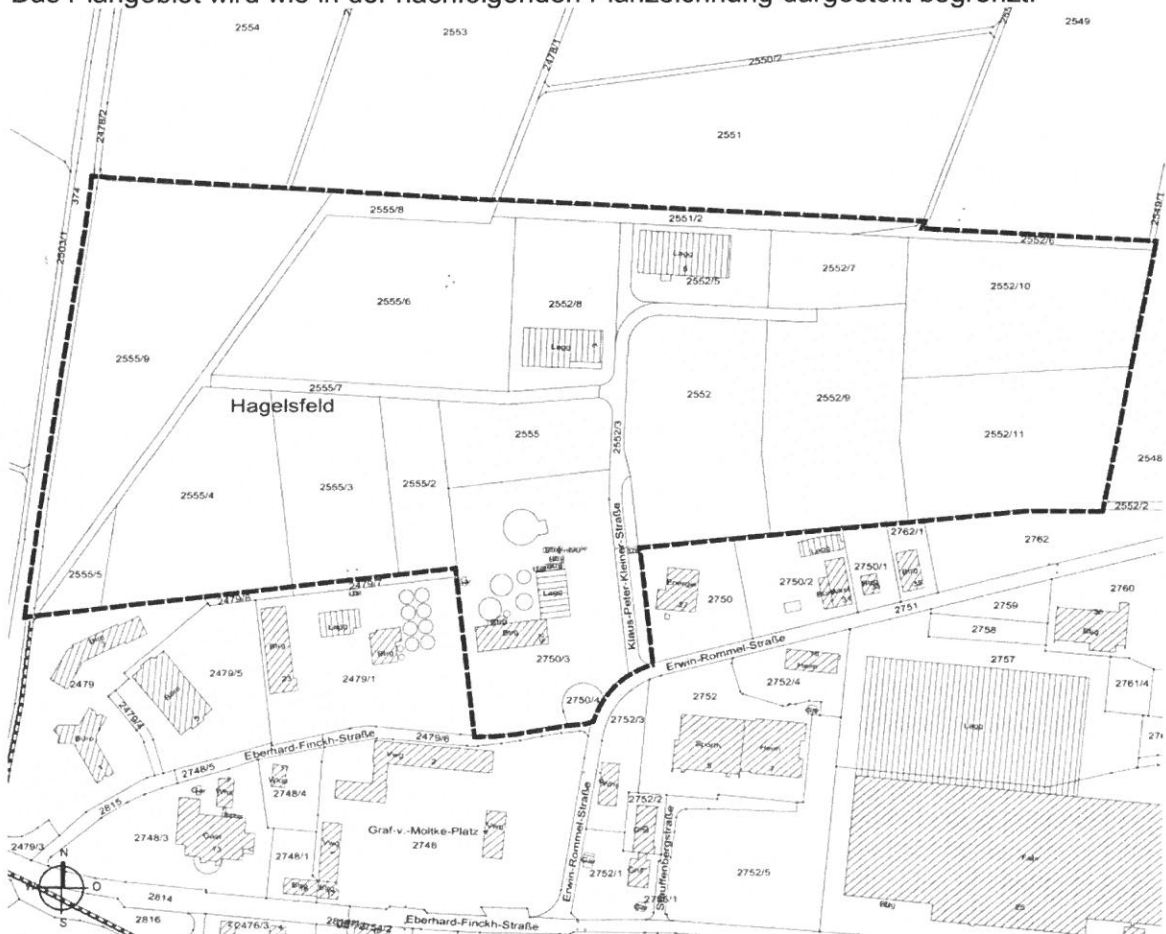
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 3. Änderung, „Erweiterung Nord“,

Zweckverband „Gewerbepark Engstingen – Haid“, Gemarkung Großengstingen

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Engstingen - Haid hat am 10.11.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes 3. Änderung, „Erweiterung Nord“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die dazugehörige Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes 3. Änderung, „Erweiterung Nord“ nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufzustellen und gemäß § 13 (1) Baugesetzbuch ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Engstingen - Haid hat am 10.11.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes 3. Änderung, „Erweiterung Nord“, und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Verfahren

Da bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen nur die Erschließung reduziert wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen des § 13 (1) Baugesetzbuch sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch 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 nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a Baugesetzbuch wird abgesehen.

Mit der Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung, „Erweiterung Nord“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Kreis Reutlingen wird die bisherige, ringförmige Erschließungsstraße im östlichen Teil des Plangebiets größtenteils zurückgenommen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein größeres Bauvorhaben zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Großengstingen. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 15,91 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 2551/2; 2552; 2552/3; 2552/5; 2552/6; 2552/7; 2552/8; 2552/9; 2552/10; 2552/11; 2555; 2555/2; 2555/3; 2555/4; 2555/5 (teilweise); 2555/6; 2555/7; 2555/8 (teilweise); 2555/9 (teilweise); 2750/3 sowie 2750/4.

Es entspricht dem der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nord“.

Im Einzelnen gilt für den Entwurf der Bebauungsplanänderung die Planzeichnung (Teil A), für den Entwurf der Änderung der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A), jeweils mit dem Datum vom 10.11.2022.

Der Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung

von Freitag, dem 25.11.2022 bis Freitag, dem 30.12.2022, (Auslegungsfrist)

je einschließlich, bei der Gemeindeverwaltung Engstingen –Kirchstraße 6, in 72829 Engstingen während der üblichen Dienststunden, sowie im Informationsbüro im Gewerbepark Engstingen- Haid, Graf - von - Moltke Platz 1, 72829 Engstingen, öffentlich ausgelegt.

Derzeit ist aus Corona-Gründen das Rathaus für Besucher geschlossen. Der Dienstbetrieb der Gemeindeverwaltung bleibt aber aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung Engstingen unter der Telefonnummer 07129/939910 oder per Email unter info@engstingen.de und dem Informationsbüro im Gewerbepark unter der Telefonnummer 07129/7316 oder per Email unter info@gewerbepark-haid.de möglich ist. Außerdem ist der Entwurf unter www.gewerbepark-haid.de/aktuelles einsehbar.

Jedermann kann während der Auslegungsfrist also bis einschließlich **Freitag, 30.12.2022**, die Planunterlagen einsehen, mit Vertretern der Gemeinde oder im Informationsbüro erörtern und Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Engstingen oder im Informationsbüro (Anschriften siehe oben) vorbringen oder schriftlich an die an die Gemeindeverwaltung Engstingen oder das Informationsbüro richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Öffnungszeiten/Dienststunden der Gemeindeverwaltung Engstingen:

Montag bis Freitag	von 8:00 Uhr bis 11:45 Uhr
Dienstag	von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag	von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Öffnungszeiten/Dienststunden des Informationsbüros im Gewerbepark Engstingen-Haid:

Montag bis Freitag	von 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr
--------------------	----------------------------

Es ist an beiden Orten in jedem Fall vorher ein Termin zu vereinbaren.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Engstingen, den
Mario Storz
Verbandsvorsitzender

ZWECKVERBAND GEWERBEPARK ENGSTINGEN- HAID

BEBAUUNGSPLAN

3. ÄNDERUNG "ERWEITERUNG NORD"

Gemarkung Großengstingen, Landkreis Reutlingen

hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

1. Vorlage

An die Verbandsmitglieder zur Beschlussfassung in der Sitzung am 10.11.2022 (öffentlich).

2. Sachdarstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt der Zweckverband folgendes Ziel:

Mit der Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung, „Erweiterung Nord“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Kreis Reutlingen wird die bisherige, ringförmige Erschließungsstraße im östlichen Teil des Plangebiets größtenteils zurückgenommen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein größeres Bauvorhaben zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Großengstingen. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 15,91 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 2551/2; 2552; 2552/3; 2552/5; 2552/6; 2552/7; 2552/8; 2552/9; 2552/10; 2552/11; 2555; 2555/2; 2555/3; 2555/4; 2555/5 (teilweise); 2555/6; 2555/7; 2555/8 (teilweise); 2555/9 (teilweise); 2750/3 sowie 2750/4.

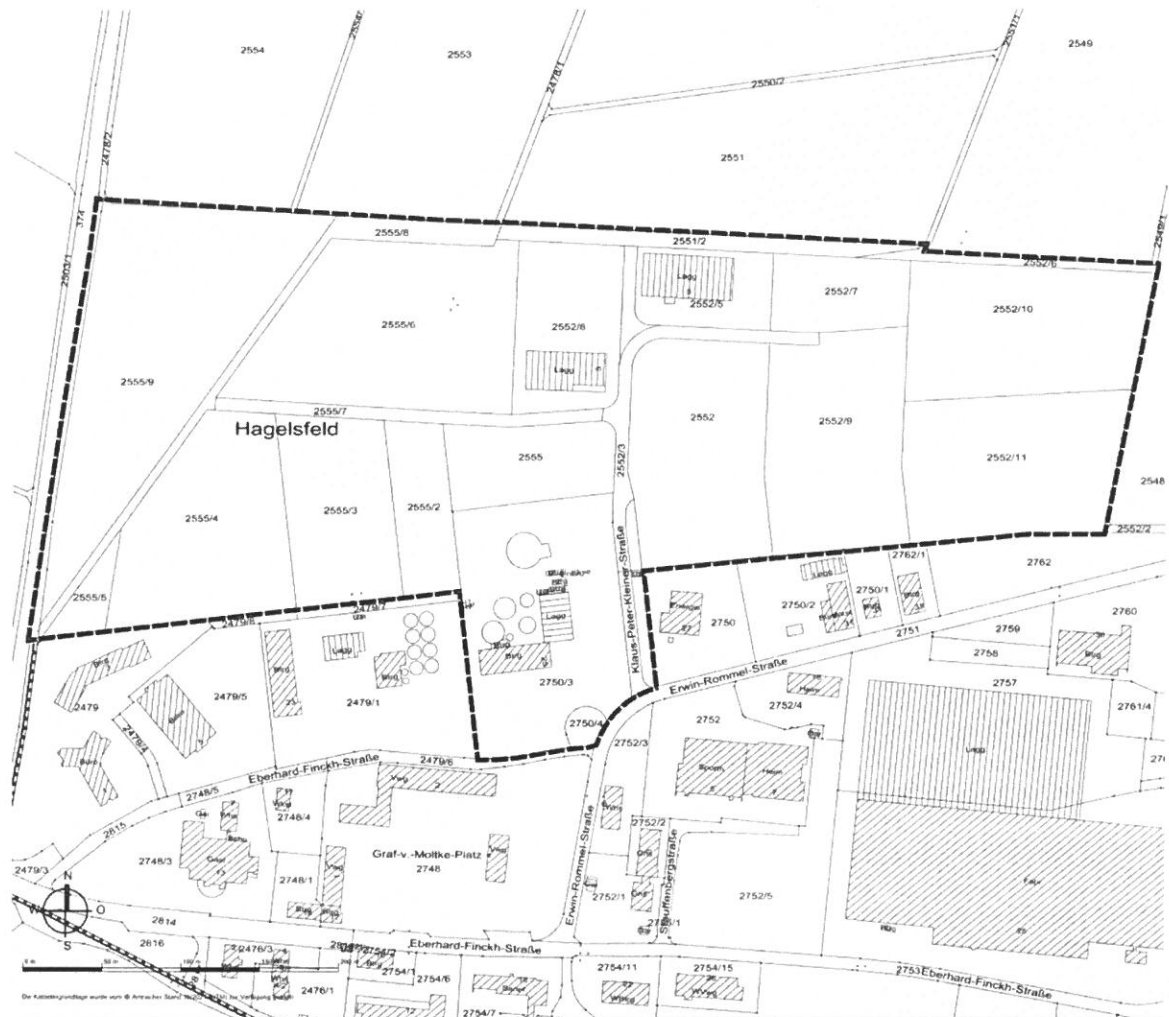
Es entspricht dem der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nord“.

Die 3. Änderung „Erweiterung Nord“, wird notwendig, da eine bereits im Gewerbepark ansässige Firma zeitnah im östlichen Teil des Plangebiets den Bau einer Produktions- und Lagerhalle beabsichtigt, welche aufgrund Ihrer Größe eine Änderung der Straßenführung in diesem Bereich notwendig macht.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



3. Beschlussvorschlag

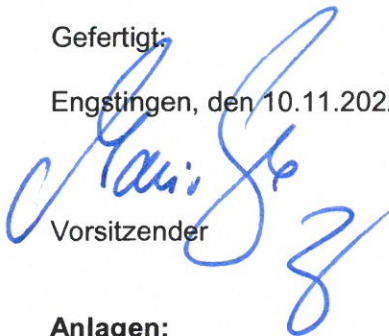
- 3.1 Für den in der Planzeichnung vom 10.11.2022 dargestellten Bereich der 3. Änderung, „Erweiterung - Nord“, werden nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt. Es wird gemäß § 13 (1) BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.
- 3.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes 3. Änderung „Erweiterung Nord“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Gemarkung Großengstingen, bestehend aus der Planzeichnung vom 10.11.2022 wird mit der Begründung vom 10.11.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

3.3 Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung „Erweiterung Nord“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Gemarkung Großengstingen, bestehend aus der Planzeichnung vom 10.11.2022 wird mit Begründung vom 10.11.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3.4 Dieser Beschluss der Verbandsversammlung ist öffentlich bekannt zu machen.

Gefertigt:

Engstingen, den 10.11.2022


Vorsitzender



Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung (A 3) vom 10.11.2022, s/w
- Entwurf Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes vom 10.11.2022 (4 Seiten)
Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vom 10.11.2022 (4 Seiten)



**PLANZEICHNUNG
ZEICHENERKLÄRUNG**

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan

GE Gewerbegebiete (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)
 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)
 Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
 Maximale Gebäudehöhe (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)
 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (2) 1 und 19 BauNVO)
 Abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
 Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Fuß- und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)

**GH max.: 15m
0,8
a**

M K V Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
 Zweckbestimmung: Versickerung, Verkehrsgrün

V Verkehrsgrün
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 Maßnahmen gemäß Umweltbericht

LR 1 Fläche für Regenwasserbehandlung und V = Versickerung (§ 9 (1) 14 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 LR 1 = Leitungsrecht (siehe Planschrieb und Textteil Zif 6)
 Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (Art und Maß) (§§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (6) LBO)

3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Gebäudehöhe	Nutzungsschablone
Bauweise	Dachneigung	

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

5. Darstellungen ohne Normencharakter

Archäologisches Denkmal "Hagelsfeld" (Grabhügel)
 Bestehende Gebäude
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 110 KV Freileitung mit Schutzstreifen
 Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans
 Bahnanlage
 geplante Grundstücksgrenze
 geplantes Gebäude
 Höhenlinie bestehendes Gelände

**ZWECKVERBAND
GEWERBEPARK ENGSTINGEN - HAID**

**ENTWURF
M 1:2500**

**3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"ERWEITERUNG NORD"**

Gemarkung Großengstingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung
 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Nord" mit sonstigen Änderungen.

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	10.11.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung gem. § 10 (1) BauGB	
Ausgefertigt:	Engstingen, den
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Gewerbepark Engstingen Haid" vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Vorsitzender Mario Storz
Durch ortsübliche Bekanntmachung am:	Engstingen, den
Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Vorsitzender Mario Storz
Kün-PL 1601	10.11.2022
	1

KÜNSTER Architektur und Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Clemens Künster
 Regierungsbaumeister
 Freier Architekt und Stadtplaner SRL
 Bismarckstraße 25
 72764 Reutlingen
 Tel 07121 9499-50
 Fax 07121 9499-530
 www.kuenster.de
 mail@kuenster.de

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2018 (LTM) zur Verfügung gestellt

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan

3. Änderung „Erweiterung Nord“,

Zweckverband Gewerbepark Engstingen - Haid, Gemarkung Großengstingen

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung, „Erweiterung Nord“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Kreis Reutlingen wird die bisherige, ringförmige Erschließungsstraße im östlichen Teil des Plangebiets größtenteils zurückgenommen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein größeres Bauvorhaben zu schaffen. Ein örtlicher Betrieb plant eine große Fabrikhalle im östlichen Planbereich. Außerdem wird die östliche, für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehene Grünfläche, vergrößert. Der ursprüngliche schriftliche Teil vom 05.02.2015 mit 1. Änderung vom 14.06.2016 hat weiterhin Gültigkeit.

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 15,91 ha und entspricht dem der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nord“.

Die 3. Änderung „Erweiterung Nord“, wird notwendig, da eine bereits im Gewerbepark ansässige Firma zeitnah im östlichen Teil des Plangebiets den Bau einer Produktions- und Lagerhalle beabsichtigt, welche aufgrund Ihrer Größe eine Änderung der Straßenführung in diesem Bereich notwendig macht.

Die nach Osten abzweigende Ringstraße, ausgehend von der bereits erstellten Zufahrtsstraße (Klaus-Peter-Kleiner-Straße) wurde in der Ausführungsplanung dahingehend modifiziert, dass der nördliche Abschnitt auf etwa halber Länge gekürzt wird, und hier den Anschluss an die private Aus- und Zufahrt des angrenzenden Firmengeländes sicherstellt. Somit können Verkehrsflächen eingespart werden.

Um in einem untergeordneten Teil im Süden des Plangebietes zwei Silogebäude für die geplante Fabrikhalle erstellen zu können, wird die maximale Gebäudehöhe dort von 15m auf 30m erhöht. Abweichungen von der festgelegten Gebäudehöhe kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit dem Zweckverband nach rechtskräftigem Bebauungsplan bereits zulassen, soweit die Nutzung dies erfordert. Somit dient die Änderung der Gebäudehöhe der planungsrechtlichen Sicherung und Klarstellung der dortigen Gebäudehöhe.

Die Größe der Versickerungsfläche im Osten wird entsprechend der Anforderungen der neuen Planung angepasst.

Entwässerung

Die bestehenden Straßen und angrenzenden Grundstücke entwässern aus topographischen Gründen in Richtung Südwesten. Das im Südosten liegende Entwässerungsbecken wird für die Entwässerung des zukünftigen Bauvorhabens und der internen Erschließungsflächen entsprechend ertüchtigt.

Eine Entwässerungsplanung zur Genehmigungsplanung der geplanten Halle liegt vor und wird im Baugenehmigungsverfahren eingereicht.

Folgendes wird dort zum Sickerbecken ausgeführt:

Das Versickerungsbecken wird für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis dimensioniert. Entsprechend der Berechnung nach DWA-A 138 ist hierfür ein Beckenvolumen von ca. 820m³ erforderlich. Bei einem Verhältnis der angeschlossenen Fläche zur Versickerungsfläche im Bereich 1:15 bis 1:50 und einer geplanten Einstautiefe von ca. einem Meter ergibt sich eine erforderliche Sohlfläche von ca. 1700m² (siehe Anhang 2).

Diese Fläche wird auf dem Flurstück 2552/10 hergestellt. Da kein geeigneter Vorfluter

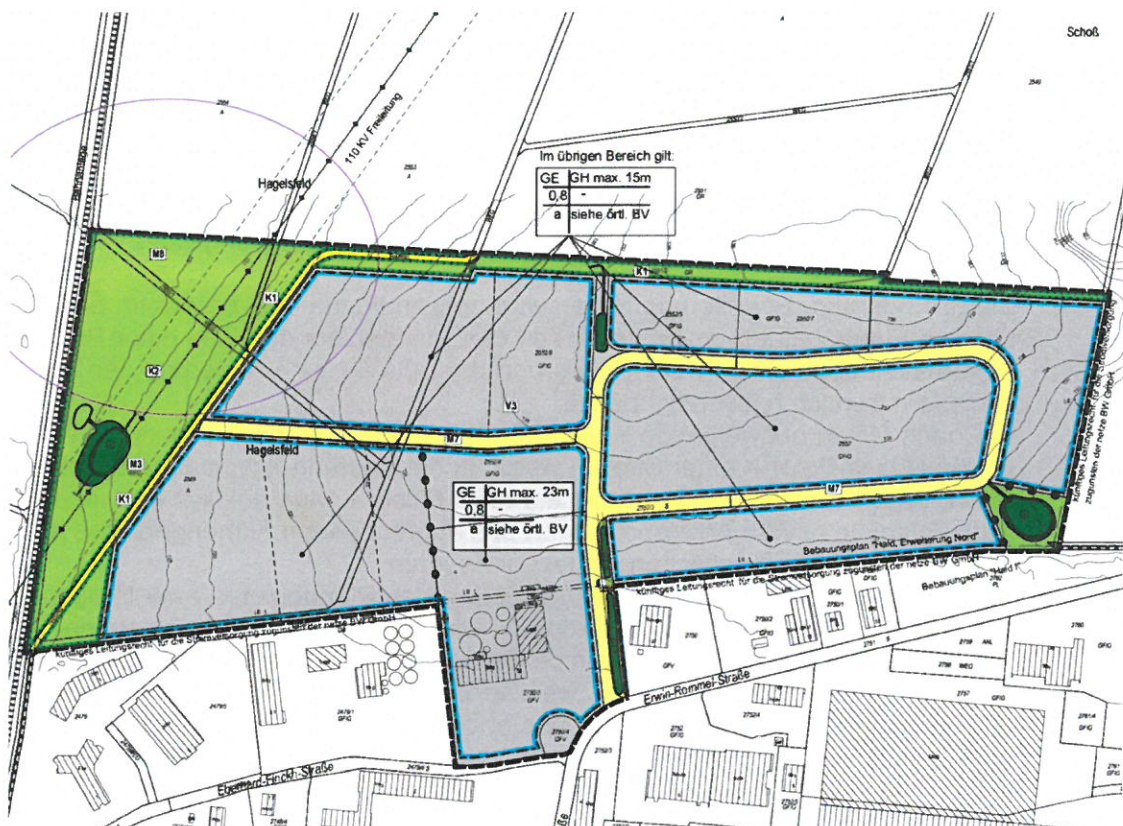
vorhanden ist und aufgrund der Geländehöhen ein Freibord von ca. 90 cm vorliegt, wird kein Notüberlauf vorgesehen.

Um Teile des Plangebietes nicht vollständig zu versiegeln wird entlang der Klaus-Peter-Kleiner-Straße eine private Grünfläche ausgewiesen.

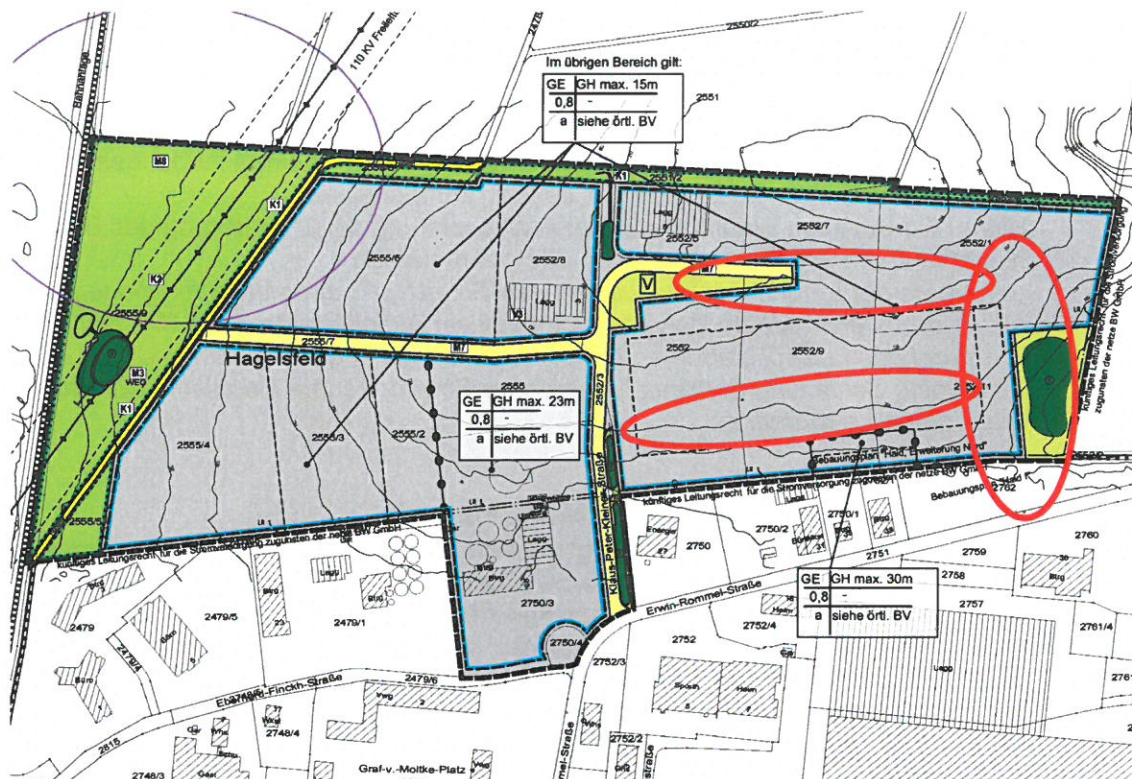
Die Baugrenze wird an die neue Erschließung sowie die neuen Grünflächen angepasst. Die Änderung des Straßenverlaufes führt nicht zu einer grundsätzlichen Änderung des Planungskonzeptes des Zweckverbands. Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

2. Änderungen

Die nachfolgende Darstellung (Planzeichnung) stellt den Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung dar.



Auszug aus dem Bebauungsplan 2. Änderung „Erweiterung – Nord“ vom 03.02.2022



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf 3. Änderung „Erweiterung – Nord“ vom 10.11.2022

Folgendes wird in der Planzeichnung geändert:

- Änderung der Straßenplanung im Osten (Entfernung Ringstraße)
- Anpassung der Baugrenze an die Straßenplanung
- Anpassung der Grünfläche im Südosten in eine private Grünfläche mit Versickerung
- Anpassung der maximalen Gebäudehöhe in einem untergeordneten Teilgebiet
- Ergänzung einer privaten Grünfläche
- Einzeichnung der aktuellen Katastergrundlage

Im Übrigen gelten die unveränderten Festsetzungen des schriftlichen Teils vom 05.02.2015 mit 1. Änderung vom 14.06.2016.

3. Verfahren

Da bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen nur die Erschließung reduziert wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB erfolgen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht geändert. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

4. Umweltverträglichkeit

Die Voraussetzungen des § 13 (1) Baugesetzbuch sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch 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 nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a Baugesetzbuch wird abgesehen.

Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren.

Hierzu wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erstellt. Im Ergebnis kann folgendes zitiert werden:

„Innerhalb der Eingriffsflächen wird für das Schutzgut Lebensraumfunktionen entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von 99,7 % erzielt.

Aufgrund des fast vollständigen Ausgleichsumfangs und der rechnerischen Unschärfe durch eine Schätzung der Anzahl möglicher Straßenbäume sind keine weiteren Ersatzmaßnahmen erforderlich.“

5. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der 3. Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 zu Grunde. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Vor Beginn der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bauarbeiten stellt fachkundiges Personal sicher, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückgestellt werden.

6. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	11,96 ha	75,2 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,64 ha	4,0 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	2,77 ha	17,4 %
Private Grünflächen	ca.	0,49 ha	3,1 %
Flächen für Versorgung	ca.	0,05 ha	0,3 %
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	15,91 ha	100 %

Reutlingen, den 10.11.2022

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

Engstingen, den 10.11.2022

Mario Storz
Verbandsvorsitzender



Anlage 1

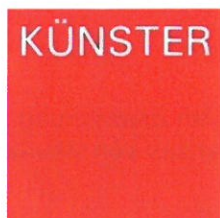
»3. Änderung
Bebauungsplan
Erweiterung Nord «

Zweckverband
Engstingen-Haid

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
als Bestandteil
der Begründung zum
Bebauungsplan

10.11.2022

1601



Architektur
und Stadtplanung

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

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

1.1 Wertstufenmodell

Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen 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.

1.2 Bilanz der Lebensraumfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs

Alle Flächen werden digital in graphischen Verfahren ermittelt und die so gewonnenen Zahlen jeweils nach oben bzw. nach unten abgerundet.

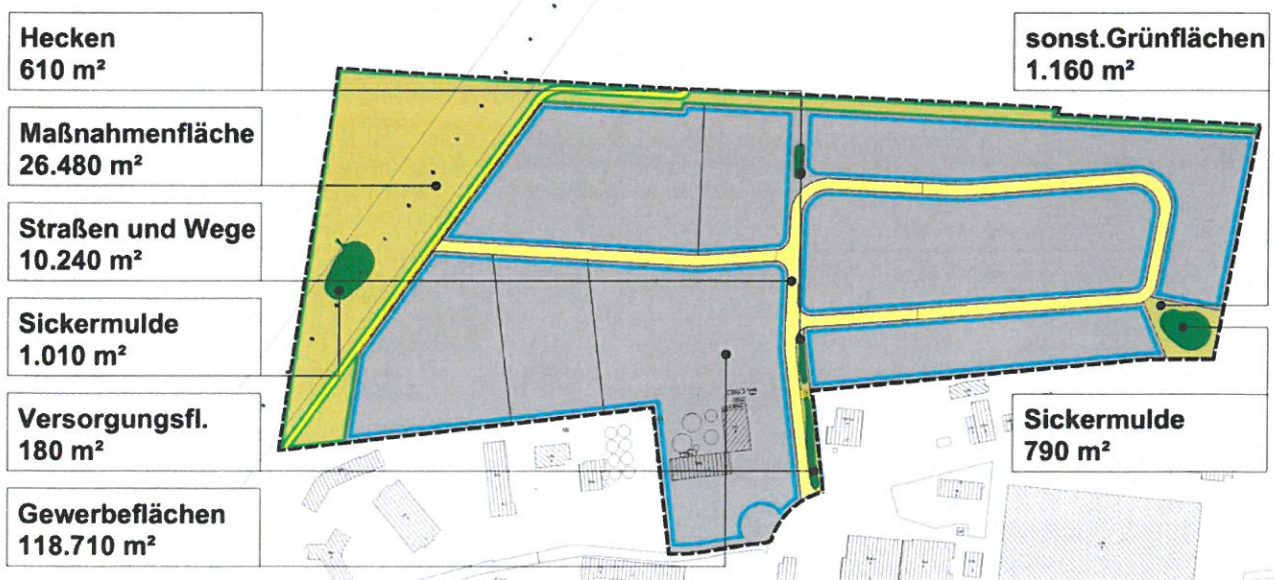
Die nachfolgende Gegenüberstellung der Lebensraumfunktionen erfolgt nach der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zu Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung der LUBW (2005).

1.3 Ausgangssituation

Bestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan »2. Änderung Bebauungsplan Erweiterung Nord« mit einem Geltungsbereich von 159.180 m² ist eine Ringerschließung im östlichen Bereich vorgesehen.

Die Gewerbeflächen nehmen zusammen 118.710 m² ein und die Straßen und Gehwege zusammen 10.240 m². Im Westen und einem kleinen Streifen im Norden sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen mit insgesamt 26.480 m², hinzu kommen 1.160 m² Grünflächen und drei Hecken mit zusammen 610 m². Die geplanten Sickermulden innerhalb der Grünflächen umfassen 1.800 m², die Versorgungsflächen im Süden 180 m²



Sonstige Festsetzungen

Der Textteil des Bebauungsplan »2. Änderung Bebauungsplan Erweiterung Nord« vom 05.02.2015 enthält eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a:

M7 Pflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen
»Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind beidseitig Laubbäume ... zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand hat untereinander höchstens 20 m zu betragen.«

Die Länge der Erschließungsstraßen im Bestand beträgt etwa 1.080 m. Daher ist von etwa 100 Bäumen auszugehen.

Bei der Bewertung der Einzelbäume wird von einem zu erwartenden Stammumfang von 80 cm ausgegangen. Nach dem Modell der LUBW ergeben sich für den Bestand in Straßenrandbereichen $100 \times 80 \times 6 = 48.000$ Punkte.

1.4

Neuplanung

Planung

Im Rahmen der »3. Änderung Bebauungsplan Erweiterung Nord« entfällt die Ringerschließung und die Gewerbefläche im Osten werden zusammengefasst.

Die Gewerbeflächen nehmen nun zusammen 119.470 m^2 ein und die Straßen und Gehwege zusammen nur noch 6.360 m^2 . Die im Westen und einem kleinen Streifen im Norden vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bleiben mit insgesamt 26.480 m^2 unverändert. Der Umfang der Grünflächen wird erweitert auf 3.250 m^2 und die Hecken mit 770 m^2 . Die geplanten Sickermulden innerhalb der Grünflächen umfassen nun 2.670 m^2 , die Versorgungsflächen im Süden bleibt mit unverändert 180 m^2 Umfang.



Die Länge der Erschließungsstraßen in der »3. Änderung Bebauungsplan Erweiterung Nord« beträgt nur etwa 600 m. Daher muss von einer Reduktion der Anzahl der Bäume auf 60 Stück ausgegangen werden..

Hierbei ergibt sich für die Planung $60 \times 80 \times 6 = 28.800$ Punkte.

1.5

Berechnung

Biotoptyp	Wert- stufe	Fläche Bestand (m ²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m ²)	Punkte Planung
Maßnahmenfläche (Nr. 33.43, 41.10)	19	26.480	503.120	26.480	503.120
Sickermulden (Nr.35.11)	12	1.800	21.600	2.670	32.040
Einzelbäume (Nr.45.30b)		siehe oben	48.000	siehe oben	28.800
Sonstige Hecken (Nr.44.11)	10	610	6.100	770	7.700
Gewerbeflächen (Nr. 60.10)	1	118.710	118.710	119.470	119.470
Straßen und Wege (Nr. 60.20)	1	10.240	10.240	6.360	6.360
Versorgungsflächen Nr. 60.20	2	180	360	180	360
Sonst. Grünflächen (Nr. 60.50)	4	1.160	4.640	3.250	13.000
Summe		159.180 m ²	712.770 Punkte	159.180 m ²	710.850 Punkte
Biotopwert-Differenz (Spalte 6 - Spalte 4)			Defizit =	- 1.920 Punkte	

Ausgleichsumfang
Lebensräume

Innerhalb der Eingriffsflächen wird für das Schutzgut Lebensraumfunktionen entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von 99,7 % erzielt.

Aufgrund des fast vollständigen Ausgleichsumfangs und der rechnerischen Unschärfe durch eine Schätzung der Anzahl möglicher Straßenbäume sind keine weiteren Ersatzmaßnahmen erforderlich.

1.6

Bilanz der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs

Eine Bilanzierung der Bodenfunktionen erfolgt bei der »3. Änderung Bebauungsplan Erweiterung Nord« nicht, da rechtlich gegenüber der »2. Änderung Bebauungsplan Erweiterung Nord« kein Eingriff in gewachsene, natürliche Bodenstrukturen erfolgt.

2

Verfasser

Ulrich Thomas Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt