

## **BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

## **VORENTWURF**

### **Ausweisung einer Wohnbaufläche mit gleichzeitiger Rücknahme von bestehenden Wohnbauflächen auf der Gemarkung Eglingen und Ödenwaldstetten Entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan**

#### **"Heerweg", Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen und Ödenwaldstetten Ausweisung eines Wohngebietes**

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Hohenstein verfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplans folgende Ziele: (Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes):

Die Gemeinde Hohenstein beabsichtigt im Ortsteil Eglingen die Ausweisung eines Wohngebiets. In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Alle, im Eigentum der Gemeinde, zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze sind veräußert. Vorhandene Wohnbauflächen, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind ausgeschöpft bzw. sind im privaten Eigentum und somit dem freien Markt nicht zugänglich.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzept (Stand 01.10.2015) wurden für die jeweiligen Teilorte Hohensteins u. a. Innenentwicklungspotenziale, Baulücken sowie Gebäudeleerstände ermittelt. Auf Grundlage dieser Erhebungen werden im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) in den einzelnen Ortsteilen Neubebauungen von Baulücken, Umnutzungen von Bestandsgebäuden sowie umfassende Modernisierungen umgesetzt.

Da vorhandene Wohnbauflächen sowie leerstehende Gebäude im privaten Eigentum sind, sind die Möglichkeiten der Gemeinde Bauland zur Verfügung zu stellen begrenzt, weshalb die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich wird.

Die Fläche am Siedlungsrand im direkten Anschluss an die „Gartenstraße“ bietet sich für eine angemessene Siedlungsarrondierung an, da diese sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heerweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Baugebiets geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Dadurch kann dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Um dem Entwicklungsgebot nachzukommen, wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „Heerweg“ (Aufstellungsbeschluss 19.09.2023) der Flächennutzungsplan (im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) geändert.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heerweg“ ist im Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (12.967 m<sup>2</sup>). Hiervon werden in der 9. Flächennutzungsplanänderung 12.511 m<sup>2</sup> in Wohnbaufläche umgewandelt. Um eine ausgeglichene Flächenbilanz aufweisen zu können, nimmt die Gemeinde Hohenstein im gleichen Umfang bereits genehmigte Wohnbaufläche in der 9. Flächennutzungsplanänderung wieder zurück. Die Rücknahme gliedert sich auf zwei bisher bestehende Wohnbauflächen auf. Die Tauschfläche 1, mit einer Größe von ca. 9.600 m<sup>2</sup>, umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 186, 187, 192 und 196 auf der Gemarkung Eglingen. Die Tauschfläche 2, mit einer Größe von ca. 2.900 m<sup>2</sup>, umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 139 und 140 auf der Gemarkung Ödenwaldstetten. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Bebauungsplanverfahren „Heerweg“ mit dem Aufstellungsbeschluss am 19.09.2023 eingeleitet. Die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung fand im Zeitraum vom 29.09.2023 bis 30.10.2023 statt.

## Regionalplan Neckar Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist für das Plangebiet folgende Vorbehaltsgebiete aus:

- Regionaler Grünzug (PS 3.1.1)
- Gebiet für Bodenerhaltung (PS 3.2.2)
- Gebiet für Erholung (PS 3.2.6)

Für Regionale Grünzüge (PS 3.1.1), die als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen sind, wird folgender Grundsatz formuliert:

- *„G (8) In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.“*

Die Belange des raumordnerischen Grundsatzes für regionale Grünzüge werden aufgrund des geringen randlichen Eingriffes sowie der Vorprägung durch die nördlich des Plangebiets befindlichen Schuppengebäuden in die Abwägung eingestellt. Zudem besteht in der Gemeinde eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Vorhandene Wohnbauflächen sind nahezu ausgeschöpft. Alle, im Eigentum der Gemeinde, zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze sind veräußert. Vorhandene Wohnbauflächen, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind ausgeschöpft bzw. dem freien Markt nicht zugänglich. Insofern wird die Fläche östlich der Gartenstraße für die bauliche Entwicklung und die Arrondierung des Siedlungskörpers einer Bebauung zugeführt. Entsprechend dem regionalplanerischen Grundsatz räumt die Gemeinde der Entwicklung des Baugebiets gegenüber den freiraumbezogenen Darstellungen des Regionalplans Vorrang ein.

Für Gebiete für Bodenerhaltung (PS 3.2.2), die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, hat der Schutz von Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. Durch den Ausgleich für das Schutzgut Boden und den Festsetzungen zum schonenden Umgang mit Böden wird ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet, so dass die Belange des raumordnerischen Grundsatzes des Gebiets für Bodenerhaltung in der Abwägung eingestellt wird.

Durch die Entwicklung des Baugebiets am östlichen Ortsrand von Eglingen, zwischen der Gartenstraße (L 249) und dem Schuppensondergebiet, wird sich die Nutzungsstruktur des Gesamtbereichs nicht so nachhaltig negativ verändern, dass dieser Bereich und die nahe Umgebung für die Naherholung der ortansässigen Bevölkerung nicht mehr attraktiv ist. Die Wegeverbindung in Richtung der nahe gelegenen Waldflächen und der Zugang zur freien Landschaft, die für die Naherholung der Bevölkerung genutzt wird, bleibt erhalten bzw. wird im Bereich des neuen Baugebiets und der bestehenden Schuppen sicherer gestaltet. Somit wird der Belang des raumordnerischen Grundsatzes des Gebiets für Erholung (PS 3.2.6) in der Abwägung eingestellt.



Regionalplan Necker-Alb 2013, Auszug Raumnutzungskarte

### Angaben zum Plangebiet

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Eglingen. Nach Süden und Osten wird er durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Nördlich grenzt ein Schuppen-sondergebiet für nichtprivilegierte Landbewirtschaftler an. Westlich grenzt die Gartenstraße (L 249) mit dahinterliegender Wohnbebauung an. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 392; 393; 394; sowie 403 (teilweise).

### Bedarf und Flächenbilanz

Aufgrund der Forderung des Regierungspräsidiums Tübingen (Schreiben vom 22.03.2019) und des Landratsamtes Reutlingen (Schreiben vom 25.03.2019) zur Beachtung des Hinweispapieres zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 ist die Gemeinde gezwungen den Bedarf von neuen Bauflächen nachzuweisen oder Bauflächen im gleichen Umfang zurückzugeben.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist für die Gemeinde Hohenstein von größter Bedeutung um eine Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken und um in der Zukunft einen ausreichenden Handlungsspielraum aufweisen zu können. Die Nachfrage nach Bauplätzen von ortsansässigen und auswärtigen Personen ist nach wie vor vorhanden. Dies hängt mit dem sehr guten Arbeitsplatzangebot von Hohenstein zusammen. Allen voran ist die Firma SchwörerHausKG mit ihrem Hauptsitz in Hohenstein-Oberstetten zu nennen, die eine Vielzahl an Arbeitsplätze zur Verfügung stellt. Gerade ein arbeitsnaher Wohnstandort ist für viele Mitarbeiter erstrebenswert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (12.967 m<sup>2</sup>). Hiervon werden 12.511 m<sup>2</sup> in Wohnbaufläche umgewandelt. Um eine ausgeglichene Flächenbilanz aufweisen zu können, nimmt die Gemeinde Hohenstein im gleichen Umfang bereits genehmigte Wohnbaufläche in der 9. Flächennutzungsplanänderung wieder zurück.

Die Tauschfläche 1 befindet sich im südlichen Bereich von Eglingen. Mit einer Größe von ca. 9.600 m<sup>2</sup>, umfasst sie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 186, 187, 192 und 196 auf der Gemarkung Eglingen. Die Tauschfläche 2, mit einer Größe von ca. 2.900 m<sup>2</sup>, umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 139 und 140 auf der Gemarkung Ödenwaldstetten. Insgesamt werden 12.511 m<sup>2</sup> genehmigte

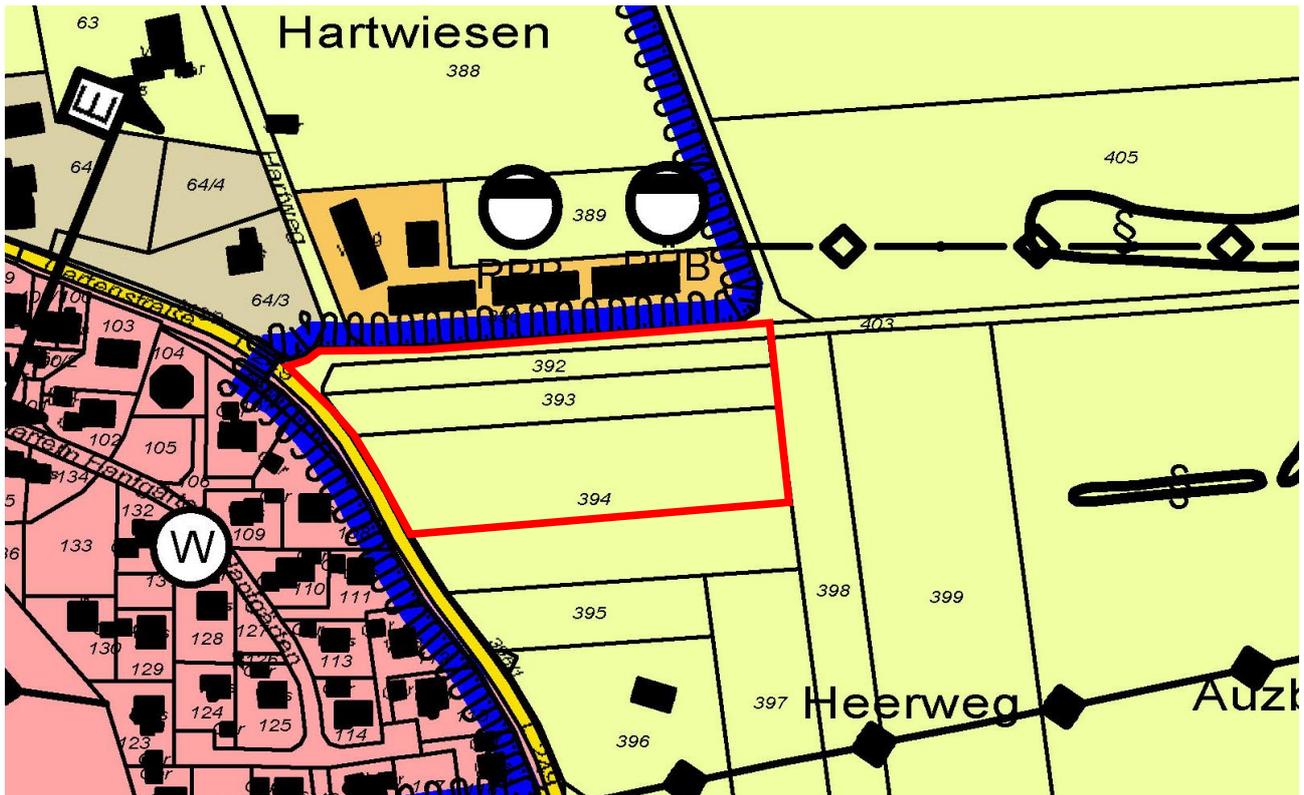
Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft zurückgewandelt. Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein flächenneutraler Tausch.

Größe Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung 12.967 m<sup>2</sup>

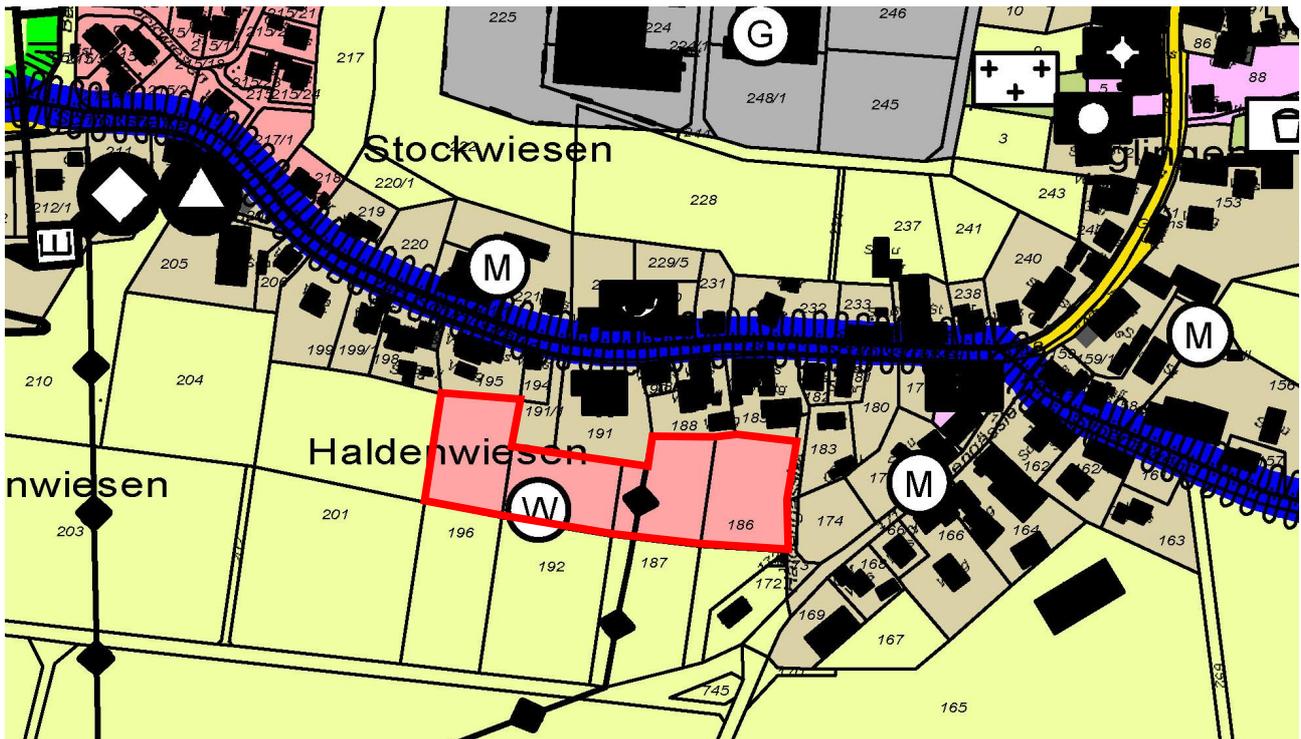
Neuausweisung Wohnbaufläche 12.511 m<sup>2</sup>

Tauschfläche 1 landwirtschaftliche Fläche aus Wohnbaufläche 9.611 m<sup>2</sup>

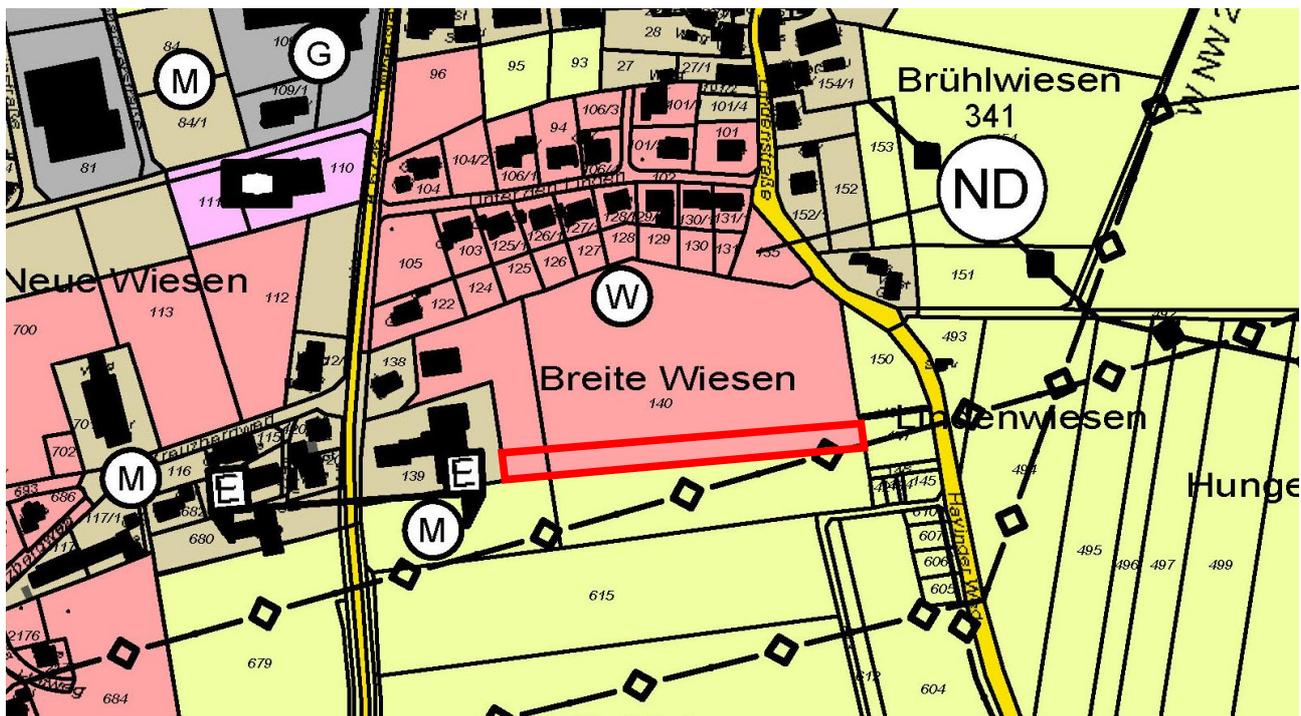
Tauschfläche 2 landwirtschaftliche Fläche aus Wohnbaufläche 2.900 m<sup>2</sup>  
± 0 m<sup>2</sup>



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Engstingen - Hohenstein (hier Änderungsbe-  
reich)



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Engstingen - Hohenstein (hier Tauschfläche 1)



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Engstingen - Hohenstein (hier Tauschfläche 2)

### Umweltverträglichkeit

Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren ein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet.

Aus dem Umweltbericht (Stand 06.06.2023) zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird zwischenzeitlich aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert:

### „Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

*In den geplanten Gebäuden entlang der L 249 können die Orientierungs- und Richtwerte des Lärmschutzes nachts überschritten werden. Die Grenzwerte werden voraussichtlich eingehalten.*

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

*Es wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Beeinträchtigungen geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Zur Minderung der weiteren Beeinträchtigungen ist der Erhalt des Einzelbaumes im Gebiet sowie die Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln vorgesehen. Als Ausgleich für den Verlust der Fettwiese mittlerer Standorte wird u.a. die Grünfläche entlang der L 249 grünordnerisch gestaltet und pro Baugrundstück werden Einzelbäume gepflanzt, sowie Dachflächen begrünt. Das verbleibende Defizit wird über eine noch zu konkretisierende, externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.*

### Boden

*Durch die Versiegelung kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Eine Minderung der Beeinträchtigungen erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen soll schutzgutübergreifend durch eine planexterne Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Diese wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.*

### Wasser

*Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Darüber hinaus soll der anfallende und unbelastete Niederschlag vor Ort zu versickern. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können hierdurch vermieden werden.*

### Klima, Luft

*Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Durchgrünung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Neuanpflanzung von Einzelbäumen in den jeweiligen Baugrundstücken. Das Gebiet ist für die Nutzung von Solarenergie geeignet.*

### Landschaft

*Es ergeben sich aufgrund der neuen Baukörper visuelle Veränderungen der Landschaft. Die geplante Bebauung schließt an die bestehenden Ortslagen von Eglingen an und fügt sich so in das Landschaftsbild ein. Durch Pflanzgebote von Einzelbäumen erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Baugebiets.*

### Kultur- und sonstige Sachgüter

*Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.*

### Wechselwirkungen

*Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.*

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich verändert.*

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

*Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:*

- Erhalt von Einzelbäumen
- Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel
- Schonender Umgang mit Böden
- Dachbegrünung

- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Interne Ausgleichsmaßnahme
- Pflanzung von Einzelbäumen je Baugrundstück
- Externe Ausgleichsmaßnahme

#### Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

*Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.“*

#### **Artenschutz**

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2022 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Als Ergebnis wird hierzu folgendes zitiert:

*„In die an das Vorhaben angrenzenden Gebäude und den Streuobstbestand wird im Rahmen des Vorhabens nicht eingegriffen. Es ist anzunehmen, dass hier wenig störungsanfällige Vogelarten brüten und die Habitataignung durch das neue Wohngebiet nicht erheblich gemindert wird. Die geplante Wohnbebauung schafft neue Kulissen für die Vogelarten des Offenlandes. Allerdings ist die Habitataignung der östlich gelegenen Flächen bereits gering und ein Vorkommen dieser Arten unwahrscheinlich. Eine Umnutzung des Gebietes führt daher voraussichtliche zu keinen Lebensraumverlusten von Vögeln.“*

#### **Hinweise**

##### **Bodenschutz** (§ 4 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

##### **Archäologische Fundstellen**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

##### **Altlasten**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

##### **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Brunnen Anhausen – Erweiterung“ (WSG-Nr.: 415018).

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses vom 07.12.2023 zugrunde.

Reutlingen, den 07.12.2023

Engstingen, den 07.12.2023

Hohenstein, den 07.12.2023

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

Storz  
Bürgermeister  
Vorsitzender der Vereinbarten  
Verwaltungsgemeinschaft

Baier  
Bürgermeister