

BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

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 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 im Innenbereich, 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, sowie aufgrund fehlender Nachverdichtungsmöglichkeiten insbesondere in Eglingen, 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 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 (3) Baugesetzbuch) geändert.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heerweg“ ist im Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (12.967 m²). Hiervon werden in der 9. Flächennutzungsplanänderung 12.511 m² 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 m², umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 186, 187, 192 und 196 auf der Gemarkung Eglingen. Die Tauschfläche 2, mit einer Größe von ca. 2.900 m², umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 139 und 140 auf der Gemarkung Ödenwaldstetten. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 07.12.2023 beschlossen. Daran anschließend fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 18.12.2023 bis zum 19.01.2024, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 statt. Mit Beschluss vom 16.01.2025 hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft über die Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und den erforderlichen Entwurfsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 27.01.2025 – 28.02.2025 statt.

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. Die in diesen Zeiträumen eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Gegenüber dem Entwurf vom 16.01.2025 ergaben sich nur noch redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

Regionalplan Neckar Alb 2013

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)

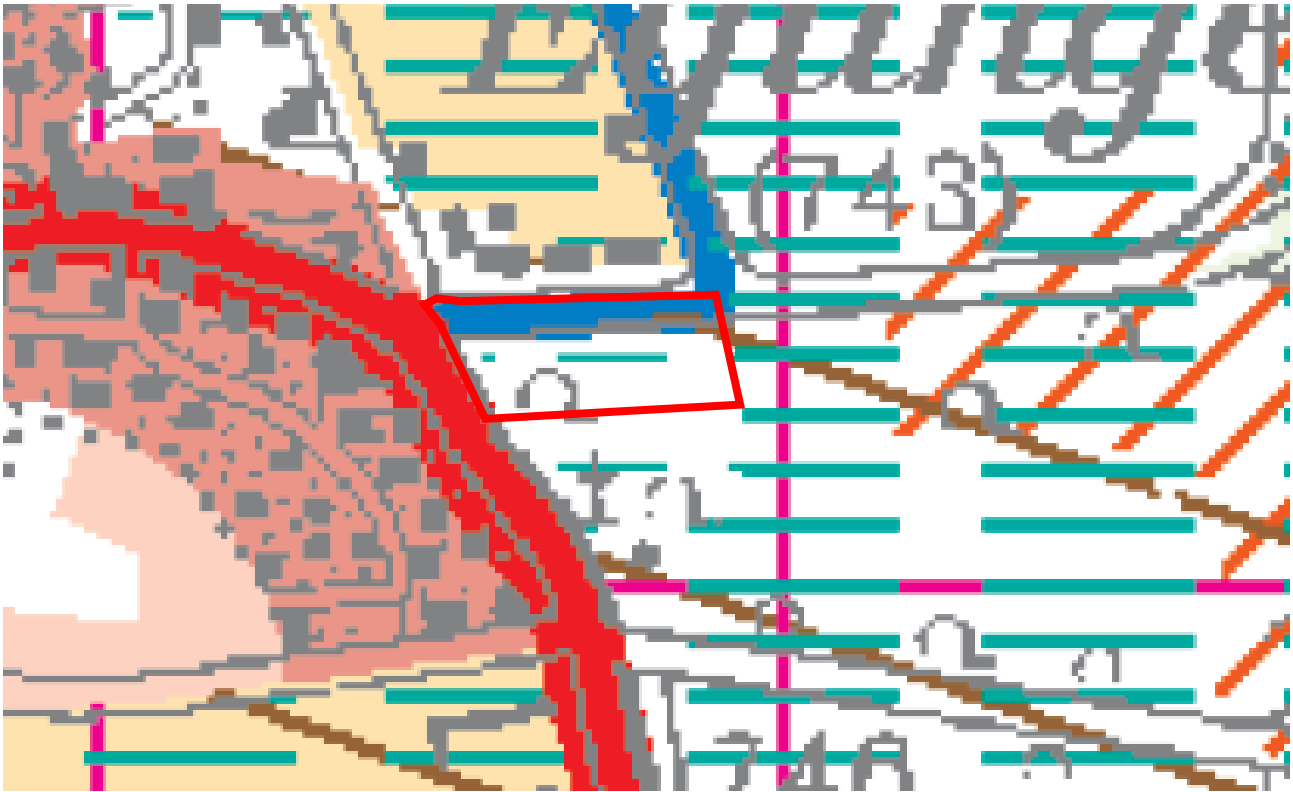
Für Regionale Grünzüge (PS 3.1.1), die als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen sind, wird folgender Grundsatz formuliert:

- „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 werden.

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.

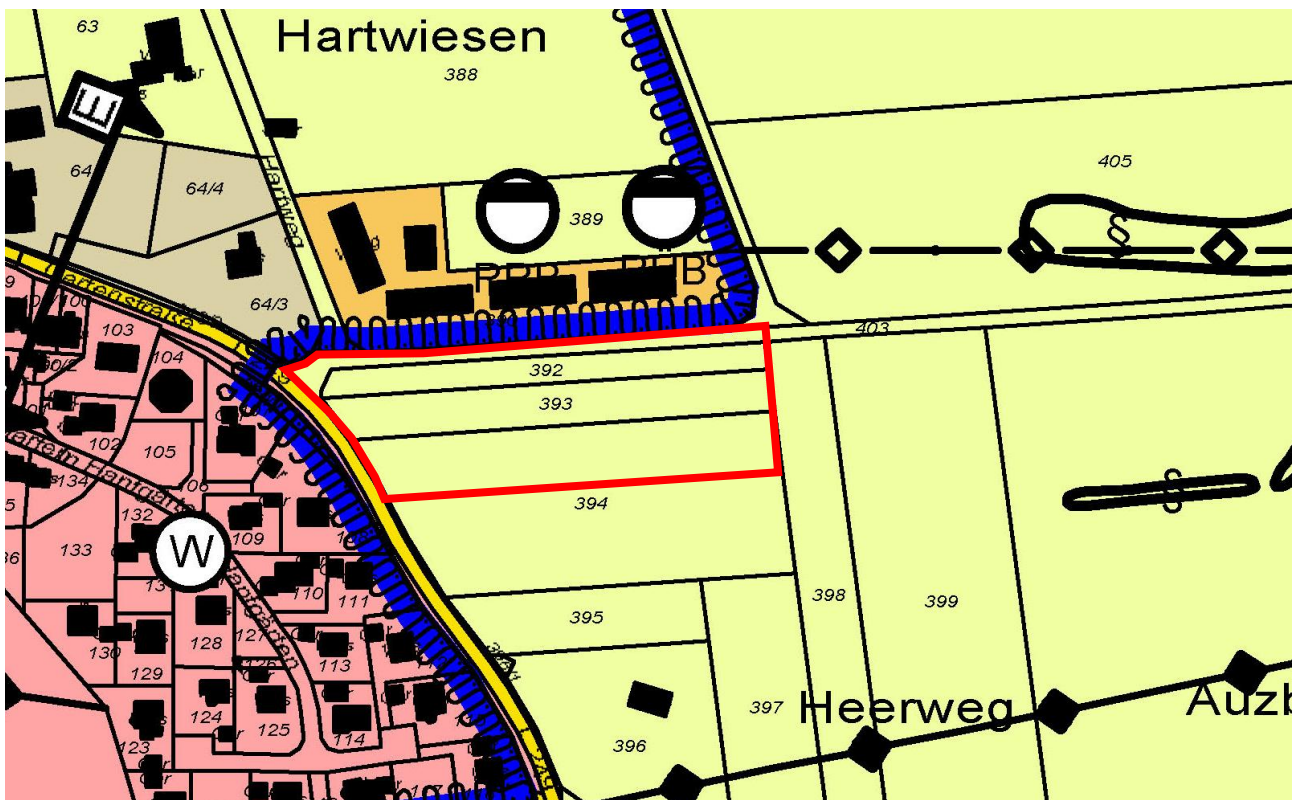
Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist für die Gemeinde Hohenstein von größter Bedeutung um eine Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken und um in der Zukunft einen ausreichenden Handlungsspielraum aufweisen zu können. Die Nachfrage nach Bauplätzen von ortsansässigen und auswärtigen Personen ist 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 m²). Hiervon werden 12.511 m² 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.

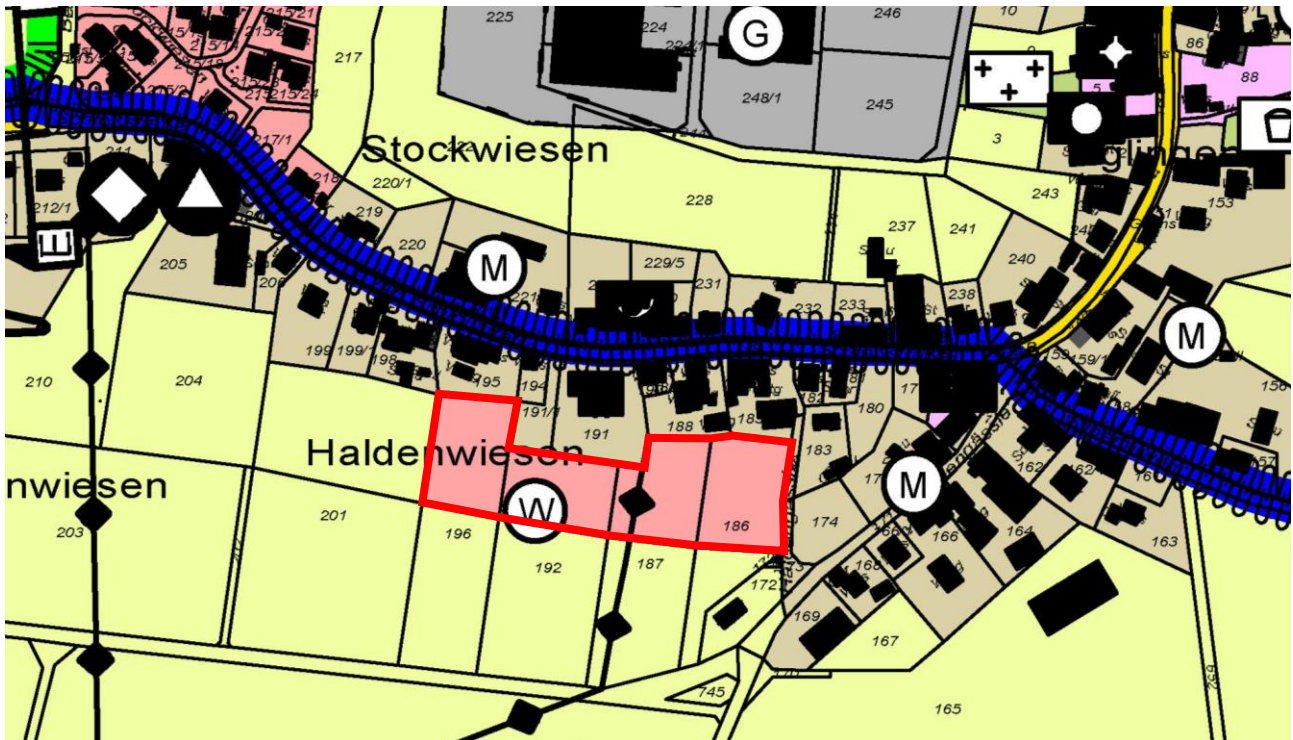
Die Tauschfläche 1 befindet sich im südlichen Bereich von Eglingen. Mit einer Größe von ca. 9.600 m² umfasst sie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 186, 187, 192 und 196 auf der Gemarkung Eglingen. Die Tauschfläche 2, mit einer Größe von ca. 2.900 m², umfasst Teilbereiche der Flurstücke

Nrn. 139 und 140 auf der Gemarkung Ödenwaldstetten. Insgesamt werden 12.511 m² genehmigte Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft zurückgewandelt. Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein flächenneutraler Tausch.

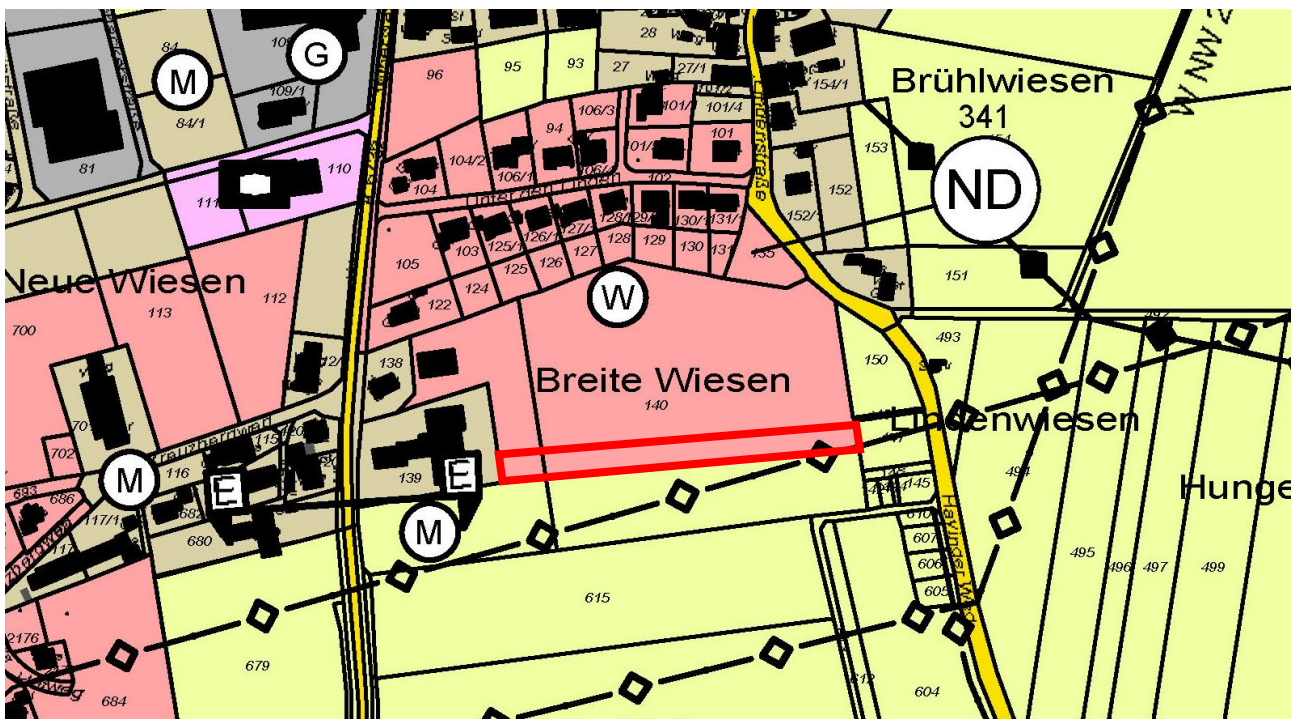
Größe Geltungsbereich Bebauungsplan „Heerweg“	12.967 m ²
Neuausweisung Wohnbaufläche	12.511 m ²
Tauschfläche 1 landwirtschaftliche Fläche aus Wohnbaufläche	9.611 m ²
Tauschfläche 2 landwirtschaftliche Fläche aus Wohnbaufläche	2.900 m ² ± 0 m ²



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)

Standortwahl

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, sowie aufgrund fehlender Nachverdichtungsmöglichkeiten insbesondere in Eglingen, sind die Möglichkeiten der Gemeinde Bauland zur Verfügung zu stellen begrenzt, weshalb die Ausweisung neuer

Wohnbauflächen erforderlich wird. Hierfür ist zwangsläufig die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

Im Teilort Eglingen steht für eine Siedlungsarrondierung, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre, lediglich die Fläche im Bereich des Gewanns „Rübäcker“, nördlich des Silbertalwegs, zur Verfügung. Diese Fläche wurde vonseiten der Gemeinde verworfen, da in diesem Bereich in absehbarer Zeit kein Eigentum erworben werden kann. Die Fläche im Bereich des Gewanns „Haldenwiesen“, westlich der Haldengässle, wurde bei der Standortwahl aufgrund der topographischen Situation und der damit verbundenen schwierigen Erschließungsfähigkeit ebenfalls verworfen. Die Fläche fungiert zudem als Tauschfläche (siehe Bedarf und Flächenbilanz). Insgesamt stehen im Teilort Eglingen somit keine Flächen zur Verfügung, die für eine Wohnbauentwicklung infrage kommen.

Die ausgewählte Fläche am Siedlungsrand im direkten Anschluss an die „Gartenstraße“ (nordwestlich des Gewanns „Heerweg“) bietet sich für eine angemessene Siedlungsarrondierung an, da diese sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Zudem ist ein Erwerb der Flurstücke grundsätzlich möglich.

Umweltbericht

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Aus dem Umweltbericht vom 25.03.2024 wird zu den einzelnen Schutzgütern folgendes zitiert (Auszug):

„Mensch/ Gesundheit

Es sind keine Überschreitungen von Richtwerten des Lärm- und Immissionsschutzes zu erwarten. Aufgrund der Nähe zur Gartenstraße L 249 ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte des Lärmschutzes für Wohngebiete zu rechnen.

Hohe Auswirkungen

Boden

Es sind Böden mit mittlerer Bedeutung betroffen. Auf einer Fläche von min. 0,52 ha ist durch die geplante Versiegelung von einem Verlust bedeutender Bodenfunktionen auszugehen.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen sollten Zufahrten, Stellplätze und Wege mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden. Zudem sollten Maßnahmen zum Schutz, zum schonenden Umgang mit und zur Wiederherstellung von Böden im Zuge der Bauarbeiten ergriffen werden.

Hohe Auswirkungen

Grundwasser

Durch die geplante Versiegelung ist mit einem Rückgang von Retentions- und Grundwasserneubildungsflächen auszugehen. Zur Minderung der Beeinträchtigungen ist die Verwendung von wasser-durchlässigen Bodenbelägen für Nebenflächen, Stellplätze und Zufahrten vorgesehen. Zudem sind die Dachflächen zu begrünen. Es wird empfohlen das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Durch den vergleichsweise geringen Flächenverbrauch und die vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Geringe Auswirkungen

Oberflächengewässer

Keine Oberflächengewässer betroffen. Das Risiko für die Folgen von Starkregenereignissen ist gering.

Geringe Auswirkungen

Klima/Luft

Für die Zukunft sind zusätzliche Wärmebelastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert, vor allem durch eine Zunahme der Zahl, der Dauer und Intensität an Sommer- und Hitzetagen. Entsprechende Begrünungsmaßnahmen für die Grundstücke werden vorgeschrieben. Es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der großräumigen Kaltluftströme durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Geringe Auswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Verlust von Biotoptypen mit hoher und mittlerer Bedeutung: Mager- und Fettwiese mittlerer Standorte. Lebens- und Fortpflanzungsräume potenzieller Brutvögel befinden sich außerhalb des Eingriffsbereiches. Für Brutvögel des Offenlandes ist der Geltungsbereich aufgrund der bestehenden Kulisse nicht relevant. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des reichlichen Angebotes an Grünlandflächen in der Umgebung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Jagdgründe potenzieller Fledermausvorkommen zu erwarten sind. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Hohe Auswirkungen

Landschaftsbild und Erholung

Es sind keine landschaftsprägenden Strukturelemente durch das Planvorhaben sowie keine bedeutenden Blickbeziehungen betroffen. Von den Rad- und Wanderwegen entlang des Gebiets ist eine visuelle Veränderung durch das geplante Wohngebiet wahrnehmbar. Die geplante Eingrünung der Flächen minimiert die Auswirkungen, zudem fügt sich das Planvorhaben durch eine vergleichbare Nutzung und Bauweise voraussichtlich gut in den Siedlungsrand ein.

Geringe Auswirkungen

Kultur-/ Sachgüter

Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen

Geringe Auswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Fläche

Durch die Wohnbebauung kommt es zu einer Umwandlung der Flächennutzung. Es werden Flächen im Umfang von min. 0,52 ha versiegelt.“

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 voraussichtlich 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. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

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 in der Schutzzone IIIA im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Brunnen Anhausen – Erweiterung“ (WSG-Nr.: 415018). Beide Tauschflächen liegen innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Glastal“ (WSG-Nr.: 415119). Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z. B. offene oder lehrerfüllte 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.

Archäologische Fundstellen

In direktem Anschluss Richtung Westen an die im Flächennutzungsplan neu als Wohngebiet ausgewiesene Fläche befindet sich das Kulturdenkmal gem. §2 DSchG „Frühmittelalterliches Gräberfeld“. Gräberfelder dieser Zeitstellung können bis zu über 1000 Bestattungen enthalten; die Größe des hier vorliegenden Gräberfelds ist nicht bekannt.

Somit kann im Bereich des neu ausgewiesenen Baugebiets mit weiteren Gräbern gerechnet werden.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird dringend empfohlen, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchführen zu lassen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmaale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de; 07071/7572449).

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Feststellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses vom 23.04.2026 zugrunde.

Reutlingen, den 23.04.2026

Engstingen, den 23.04.2026

Hohenstein, den 23.04.2026

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

Mario Storz
Bürgermeister Engstingen
Vorsitzender der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft

Simon Baier
Bürgermeister Hohenstein