

## Begründung

## Entwurf

### Bebauungsplan „Stockwiesen, 3. Änderung“

#### Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

#### 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Hohenstein gehört zum Landkreis Reutlingen und liegt auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb. Hohenstein besteht aus den Ortsteilen Bernloch, Eglingen, Meidelstetten, Oberstetten und Ödenwaldstetten. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Hanfgärten I“ befindet sich auf der Gemarkung Eglingen. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt 3.828 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, 3/2024), davon leben 471 Einwohner im Ortsteil Eglingen (Gemeinde Hohenstein, 15.12.2023).

#### 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stockwiesen, 3. Änderung“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, soll die planungsrechtliche Grundlage für das von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 23.06.1995 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Stockwiesen“ vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003, abweichende Bauvorhaben auf dem Flurstück Nr. 215/8 geschaffen werden.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Anbau an das bestehende Wohnhaus, der im nördlichen Teil als Wohnraum und im südlichen Teil als Garage genutzt werden soll.

Um ausreichend Spielraum für die Durchführung des Bauvorhabens zu ermöglichen, ist eine geringfügige Überschreitung der im Bebauungsplan „Stockwiesen“ festgesetzten Baugrenze im Süden, sowie die Ausweisung einer Fläche für Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carports) im Südwesten des Baugrundstücks erforderlich.

Zudem sind Änderungen bei Pflanzgeboten und der Dachform und -neigung für Garagen erforderlich. Dies ist insbesondere erforderlich um eine angemessene und eine an heutige Maßstäbe angepasste Bebauung ermöglichen zu können.

Infolge der geringfügigen Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine höhere Nutzungsdichte und somit eine effizientere Flächennutzung im Innenbereich realisiert. Eine Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann dadurch effektiv entgegengewirkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen Rechnung getragen werden.

#### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Stockwiesen, 3. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der besseren Bebaubarkeit von Flächen (Nutzbarmachung) im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Er setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 194 m<sup>2</sup> fest. Demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

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.

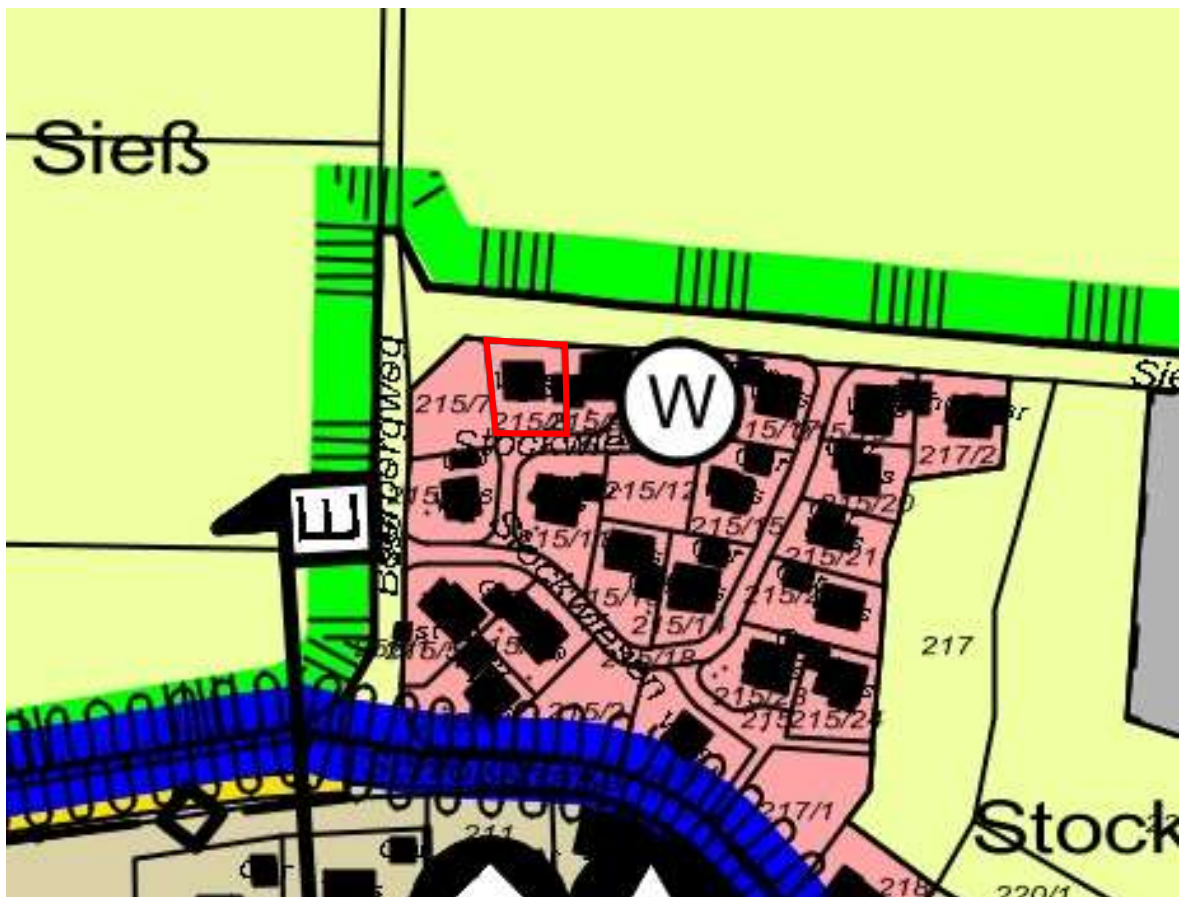
Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

#### 4. Örtliche Planungen

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein (Stand 25.09.2008) stellt das Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB).



#### 5. Angaben zum Plangebiet

##### 5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Eglingen, zwischen dem Siefßweg und der Straße „Stockwiesen“. Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück Nr. 215/8. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 486 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung begrenzt:



## 6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der besseren Bebaubarkeit von Flächen (Nutzbarmachung) im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1a (3) S. 6 BauGB).

## 7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994, zu Grunde. Da lediglich die Baugrenze geringfügig verändert wird und eine zusätzliche Fläche für Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carports) ausgewiesen wird, ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stockwiesen“ nicht mit veränderten Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes zu rechnen. Selbiges gilt auch für die Änderungen bei Pflanzgeboten und der Dachform und -neigung für Garagen.

Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen, mit Rücksicht auf artenschutzrechtliche Bestimmungen außerhalb der Vegetationszeit (also in der Zeit von

Oktober bis Februar) mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Für weitere Ausführungen zum Artenschutz wird auf das „Merkblatt zum Artenschutz bei Bauvorhaben“ des Landkreises Reutlingen, erreichbar unter folgendem Link, verwiesen:

<https://www.kreis-reutlingen.de/de/Service-Verwaltung/Buergerservice-A-Z/Buergerservice?id=1520&item=service&view=publish>

## 8. Änderung des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Bereich des bisherigen Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Südwesten des Geltungsbereichs auf einer Länge von ca. 12 m um ca. 3,50 m nach Süden erweitert. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt mind. 6,00 m, zur westlichen Grundstücksgrenze mind. 2,00 m.

Mittels der Festsetzung wird die Errichtung eines Anbaus im südwestlichen Bereich des Flurstücks Nr. 215/8 ermöglicht. Dadurch wird eine höhere Nutzungsdichte und somit eine effizientere Flächennutzung im Innenbereich realisiert.

Im westlichen und nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 215/8 bleibt die Baugrenze des ursprünglichen Bebauungsplans „Stockwiesen“ unberührt.

### Garagen und Stellplätze

Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carports) sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Fläche, innerhalb auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Fläche, sofern diese als Grenzbauten ausgeführt sind, zulässig. Dabei ist es unerheblich, ob eine Verbindung zum Hauptbaukörper besteht.

### Pflanzgebote, Erhaltung des Baumbestandes

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Stockwiesen“ sind im Süden des Baugrundstücks zwei Pflanzgebotsstandorte festgesetzt.

Diese stehen dem Bauvorhaben in Teilen entgegen. Aus diesem Grund, sowie um den zukünftigen Gestaltungsspielraum zu erhöhen, sind die Pflanzgebotsstandorte an einem beliebigen Standort innerhalb des Baugrundstücks umzusetzen.

## 9. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Die 3. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Bereich des bisherigen Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994.

### Dachneigung bei Hauptbaukörper

Für einen höheren Gestaltungsspielraum wird die Dachneigung von vormals 38° - 45° auf 20° - 45° vergrößert.

### Dachform / Dachdeckung / Dachneigung bei Garagen

Die Festsetzung wurde in der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003, bereits geändert. Die Festsetzung wird nun in der vorliegenden Änderung neu ausformuliert und nur geringfügig geändert.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2025 zugrunde.

Reutlingen, den 18.03.2025

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

Hohenstein, den 18.03.2025

Simon Baier  
Bürgermeister