

---

## Begründung

## Vorentwurf

### Bebauungsplan „Heerweg“

### Örtliche Bauvorschriften „Heerweg“

### Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltbericht
  - 7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
  - 7.3 Artenschutz
  - 7.4 Schallimmissionsschutz
  - 7.5 Landwirtschaftliche Immissionen
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
  - 9.1 Soziale Auswirkungen
  - 9.2 Städtebaulichen Auswirkungen
  - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 10.1 Wasserversorgung
  - 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
  - 10.3 Stromversorgung
  - 10.4 Müllentsorgung
  - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 10.6 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 11.1 Art der baulichen Nutzung
  - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 11.3 Bauweise, Wohneinheiten
  - 11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 11.5 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
  - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke
  - 12.3 Einfriedungen
  - 12.4 Stellplatzverpflichtung
  - 12.5 Ordnungswidrigkeiten
13. Flächenbilanz

**Anlagen:**

- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, vom 12.08.2022**
- **Vorentwurf Umweltbericht, Menz Umweltplanung, vom 14.06.2023**
- **Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Heerweg“ in Hohenstein –Ingenieur-  
büro für Umweltakustik Heine + Jud, vom 13.07.2023**

## 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, Meideltetten, Oberstetten und Ödenwaldstetten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heerweg“ befindet sich auf der Gemarkung Eglingen. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt 3.798 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, 1/2023), davon leben 480 Einwohner im Ortsteil Eglingen (Gemeinde Hohenstein, 15.12.2022).

## 2. Ziel und Zweck der Planung

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.

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.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung ist über bestehende bzw. neu geplante Straßen gesichert.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist anzuwenden. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird im weiteren Verfahren erstellt.

## 4. Überörtliche Planung

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Hohenstein dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeinen Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden (PS 2.4.3 G).
- Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (PS 2.4.3.1 G).

## 4.2 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 des regionalen Grünzugs werden aufgrund des geringen randlichen Eingriffes sowie der Vorprägung durch die nördlich des Plangebiets befindlichen Schuppengebäuden in der 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. Der regionalplanerische Grundsatz wird vor dem Hintergrund des in der Gemeinde Hohenstein bestehenden Siedlungsdrucks der Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet Vorrang gegeben.

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.



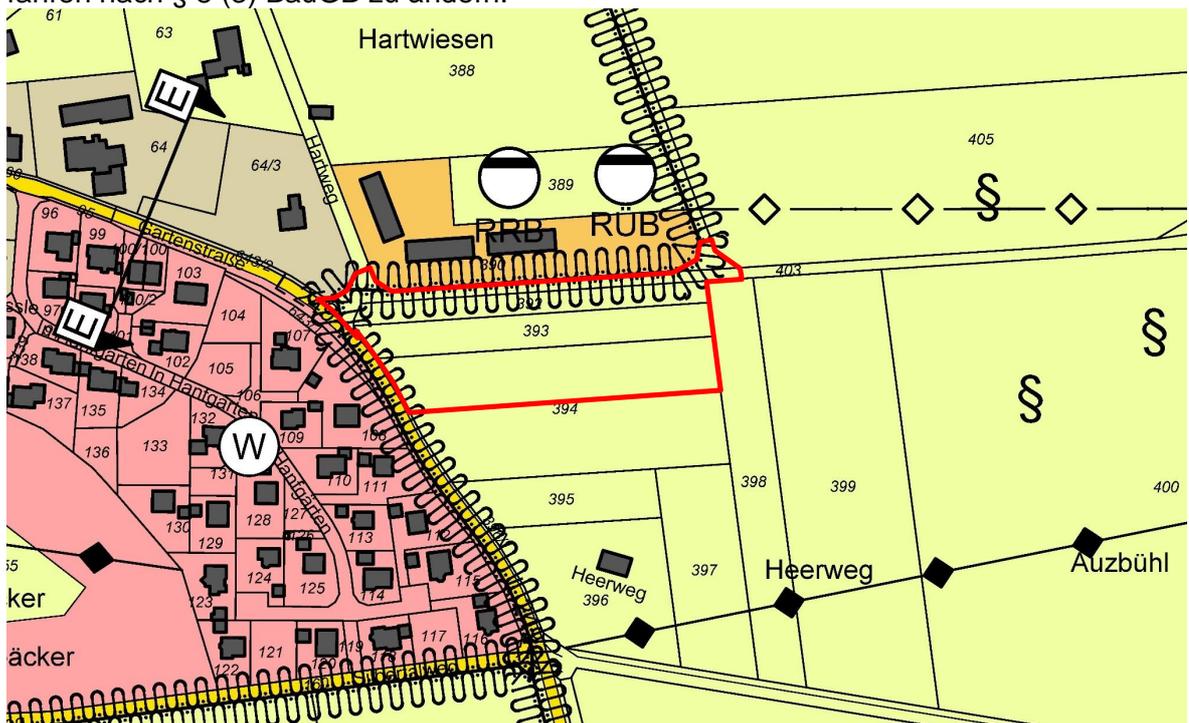
Regionalplan Necker-Alb 2013, Auszug Raumnutzungskarte

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein (Stand 25.09.2008), stellt innerhalb des Plangebiets die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans „Heerweg“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern.



Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein (Stand 25.09.2008)

## 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schuppensondergebiete Hohenstein“ (rechtskräftig seit 14.07.2006) an. Dieser lässt Gebäude in abweichender Bauweise (Gebäuelänge nicht beschränkt) mit maximal 5,00 m Trauf- und 9,00 m Firsthöhe mit Satteldächern in einer Dachneigung von 25° bis 30 ° zu. Zulässig ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schuppen“ eine Unterbringung von landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen, sowie ausnahmsweise von Freizeitfahrzeugen, sofern diese sich der Hauptnutzung unterordnen. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

Westlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Hanfgärten II“ (rechtskräftig seit 24.06.1979) an. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 begrenzt. Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 28° bis 33° in der offenen Bauweise.

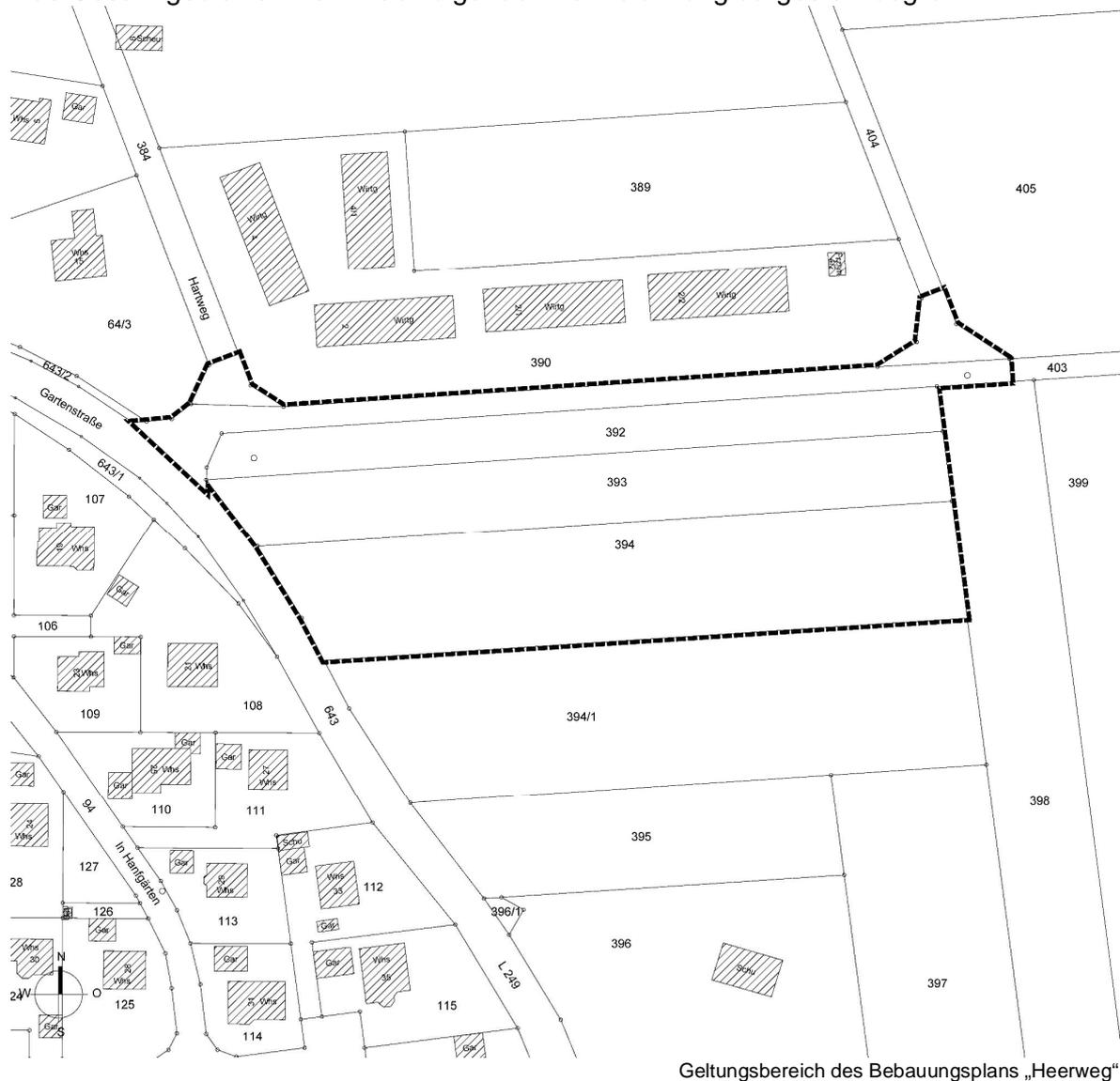
## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Eglingen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 384 (teilweise); 392; 393; 394; 403 (teilweise) sowie 404 (teilweise).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamtgebiets beträgt ca. 1,30 ha.

Das Gesamtgebiet ist wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heerweg“

## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen begrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich Streuobstbestand. Im Norden grenzen Schuppengebäude an, die hauptsächlich für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt werden. Im Westen begrenzt die Gartenstraße (L 249) das Plangebiet. Westlich der Gartenstraße (L 249) grenzt der Siedlungsbereich von Eglingen an. Der Geltungsbereich ist frei von baulichen Anlagen und Gehölzen. Die Fläche innerhalb des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren, ist ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu erstellen. Aus dem Umweltbericht vom 14.06.2023 wird 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.“*

## 7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden 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. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Biotope erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt.

## 7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung mit Stand 12.08.2022 erarbeitet. 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 Habitateignung durch das neue Wohngebiet nicht erheblich gemindert wird. Die geplante Wohnbebauung schafft neue Kulissen für die Vogelarten des Offenlandes. Allerdings ist die Habitateignung der östlich gelegenen Flächen bereits gering und ein Vorkommen dieser Arten unwahrscheinlich. Eine Umnutzung des Gebietes führt daher voraussichtliche zu keinen Lebensraumverlusten von Vögeln.“*

*Da in den angrenzenden Streuobstbestand, die angrenzenden Ackerflächen sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Hof nicht eingegriffen wird, ist mit keinen Beeinträchtigungen der potenziell dort vorkommenden Dicken Trespe (*Bromus grossus*), Fledermäusen und xylobionten Käfern zu rechnen.*

*Es sind keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.*

*Neben den artenschutzrechtlichen Belangen sollte beachtet werden, dass das Grünland als FFH-Lebensraum von Bedeutung sein kann. Um dies festzustellen sind gezielte Vegetationsansprachen vor dem ersten Schnitt des Grünlandes unabdingbar. Diese Aufnahmen dienen gleichzeitig der genauen Einordnung des Grünlandes hinsichtlich seiner Bewertung nach der ÖKVO.“*

#### 7.4 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur westlich verlaufenden Gartenstraße (L 249) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine&Jud, vom 13.07.2023 wird verwiesen. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Darin werden die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis der Untersuchung werden aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm ausgehend von der Gartenstraße (L 249) passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, Lüftungseinrichtungen, Orientierung der Gebäude und Außenwohneinheiten) notwendig.

Überschreitende Geräuscheinwirkungen durch das nördlich angrenzende Schuppensondergebiet treten im Tagzeitraum sowohl im Regelfall (30 Fahrbewegungen tags) als auch im Maximalfall (90 Fahrbewegungen tags) nicht auf. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte bereits bei einer Fahrbewegung in der lautesten Nachtstunde überschritten. Vonseiten der Gemeinde ist hierfür ein Nutzungsverbot des Schuppensondergebiets vorgesehen, so dass Überschreitungen in den Nachtstunden ausgeschlossen werden können. Weitere Ausführungen können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

#### 7.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wonach es bei der Bewirtschaftung der an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sporadisch zu Belästigungen durch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen und durch die in der Umgebung des Plangebiets befindlichen Stallungen zeitweise zu einer wahrnehmbaren Geruchsbelästigung kommen kann.

Aufgrund der räumlichen Entfernung zu landwirtschaftlich genutzten Betrieben, treten innerhalb des Plangebiets keine Geruchsmissionen von Tierhaltungen von mehr als 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten gemäß dem Anhang 7 der TA Luft auf. Somit liegen keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebiets vor.

#### 8. Städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung erfolgt im Westen über die Gartenstraße. Innerhalb des Baugebiets wird der bestehende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg ausgebaut und mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einem Gehweg mit einer Breite von 1,50 m versehen. Die südlichen Baugrundstücke werden über eine Ringstraße erschlossen. Diese weist im westlichen und östlichen Teil die gleichen Maße wie der ausgebaut landwirtschaftliche Wirtschaftsweg im Norden auf. Im südlichen Bereich ist durch die Straßenbreite von 5,50 m ohne Gehweg ein Wohnweg vorgesehen.

Die fußläufige Verbindung in Richtung Eglingen ist über den Anschluss an den Gehweg der Gartenstraße gesichert.

Es entstehen 17 geplante Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 496 m<sup>2</sup>. Es ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Insgesamt kann dadurch dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ort in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Ein geordnetes städtebauliche Einfügen in die Umgebung kann durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und der Dachform/-neigung, die sich größtenteils an der umgebenden Bebauung orientieren, gewährleistet werden.

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird (moderne Wohnformen, Barrierefreiheit). Speziell für Wohnraumsuchenden in der Familiengründungsphase kann geeigneter Wohnraum angeboten werden. Die Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Es besteht das Potenzial zur Entstehung neuer nachbarschaftlicher Beziehungen.

### 9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebiets verschiebt sich der Ortsrand nach Osten in die freie Landschaft. Die zuvor landwirtschaftlich genutzte Fläche wird dadurch einer neuen Nutzung zugeführt.

### 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Hohenstein angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

### 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert.

Eine Versickerung des unbelasteten und unverschmutzten Niederschlagswassers soll vorrangig auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden- oder Flächenversickerung) oder in bewirtschafteten Zisternen zurückgehalten und mit gedrosseltem Überlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

### 10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

### 10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

### 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### 10.6 Bodenordnung

Zur Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nach § 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hierbei handelt es sich um wohnverträgliche Nutzungen.

Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in dieser städtebaulichen Lage einbinden.

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximalen Gebäudehöhe hinreichend bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Eine großzügige Dimensionierung der Baufelder erlaubt den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

### 11.3 Bauweise, Wohneinheiten

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,00 m beschränkt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf max. 3 Wohneinheiten begrenzt. Diese Vorgaben der Bauweise und höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zu den angrenzenden Siedlungsbereichen.

### 11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr sind mit Garagen und Carports Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten. Stellplätze sind in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

### 11.5 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden auf Grundlage des Umweltberichtes in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die Pflanzgebote auf den einzelnen Baugrundstücken und der Pflicht zur Dachbegrünung von Flachdächern, in Verbindung mit den Vorgaben zu Einfriedungen und Gartengestaltung, wird eine Durchgrünung des Wohngebiets sowie ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Zudem wird mit den grünordnerischen Vorgaben insgesamt ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur ökologischen Aufwertung des Gebiets geleistet.

## 12. Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen gestalterischen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Innerhalb des Plangebiets sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Zelt-dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Für die Dachdeckung sind rote, rotbraune bis braune und anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Zum Grundwasserschutz sind Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall unzulässig.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel sowie Querbauten ist ein gestalterischer Übergang der Siedlungsstrukturen in Richtung des westlichen Wohngebiets und eine gestalterische behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet.

### 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke

Durch die Pflicht zur gärtnerischen Anlage von nicht bebauten und nicht befestigten Flächen und den Ausschluss von Steingärten (Abdeckung von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen) sowie den Grundsatz, dass befestigte und versiegelte Grundstücksflächen stets auf ein Mindestmaß zu beschränken sind, ist die gestalterische Qualität der Freiraumstruktur gesichert. Um die Flächenversiegelung generell gering zu halten, sind zudem Regelungen zur offenporigen, wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten und Stellplatzbereichen getroffen.

Regelungen zum Erdaushub und zu Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten die Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub innerhalb des Plangebiets. Geländeänderungen sind in Anpassung an das gewachsene Gelände und das Nachbargrundstück vorzunehmen.

### 12.3 Einfriedungen

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben sind nur lebende bzw. eingewachsene Einfriedungen zulässig und dürfen eine Höhe von 1,80 m bzw. 1,50 m nicht überschreiten. Aus Sicherheitsgründen dürfen Sie die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen durch das Abrücken von den öffentlichen Flächen nicht beeinträchtigen.

### 12.4 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohneinheit wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2 Stellplätze oder Garagen erhöht.

### 12.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

**13.****Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,85 ha	65,4 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,25 ha	19,2 %
Wirtschaftsweg	ca. 0,03 ha	2,3 %
Gehweg	ca. 0,05 ha	3,9 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,12 ha	9,2 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1,30 ha</b>	<b>100,0 %</b>

**Anzahl der Baugrundstücke****17**400 – 499 m<sup>2</sup>

12

500 – 599 m<sup>2</sup>

5

Grundstücksgrößen von... bis...

490 – 500 m<sup>2</sup>

Durchschnittl. Grundstücksgröße

496 m<sup>2</sup>**Anzahl der Gebäude****17 Geb.**

Einfamilienhaus

17 Geb.

**Wohneinheiten****26 WE**

1,5 WE pro Einfamilienhaus

26 WE

**Einwohnerzuwachs**

(2,0 EW/WE)

**52 EW**

(Quelle: Statistisches Bundesamt, 08.07.2021)

Nettowohndichte

61 EW/ha

Bruttowohndichte

40 EW/ha

Reutlingen, den 19.09.2023

Hohenstein, den 19.09.2023

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

Simon Baier  
Bürgermeister