

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Hanfgärten I“, 4. 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 3.802 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, 2/2022), davon leben 472 Einwohner im Ortsteil Eglingen (Gemeinde Hohenstein, 15.12.2021).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hanfgärten I“, 4. Änderung, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, soll die planungsrechtliche Grundlage für das von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hanfgärten I“, in Kraft getreten am 19.09.1969, abweichende Bauvorhaben auf dem Flurstück Nr. 93 geschaffen werden.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen und einer Doppelgarage.

Um ausreichend Spielraum für die Durchführung des Bauvorhabens zu ermöglichen, ist eine geringfügige Überschreitung der im Bebauungsplan „Hanfgärten I“ festgesetzten Baugrenze im Norden und Osten, sowie eine Verschiebung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gemäß dem tatsächlichen Straßenverlauf, notwendig. Infolgedessen wird eine Bebauung eines vormals unbebauten Grundstücks attraktiver, wodurch eine effizientere Flächennutzung im Innenbereich realisiert werden kann. Eine Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann dadurch effektiv entgegengewirkt werden

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hanfgärten I“, 4. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 268 m² fest. Demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Obergrenze von 20.000 m².

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.

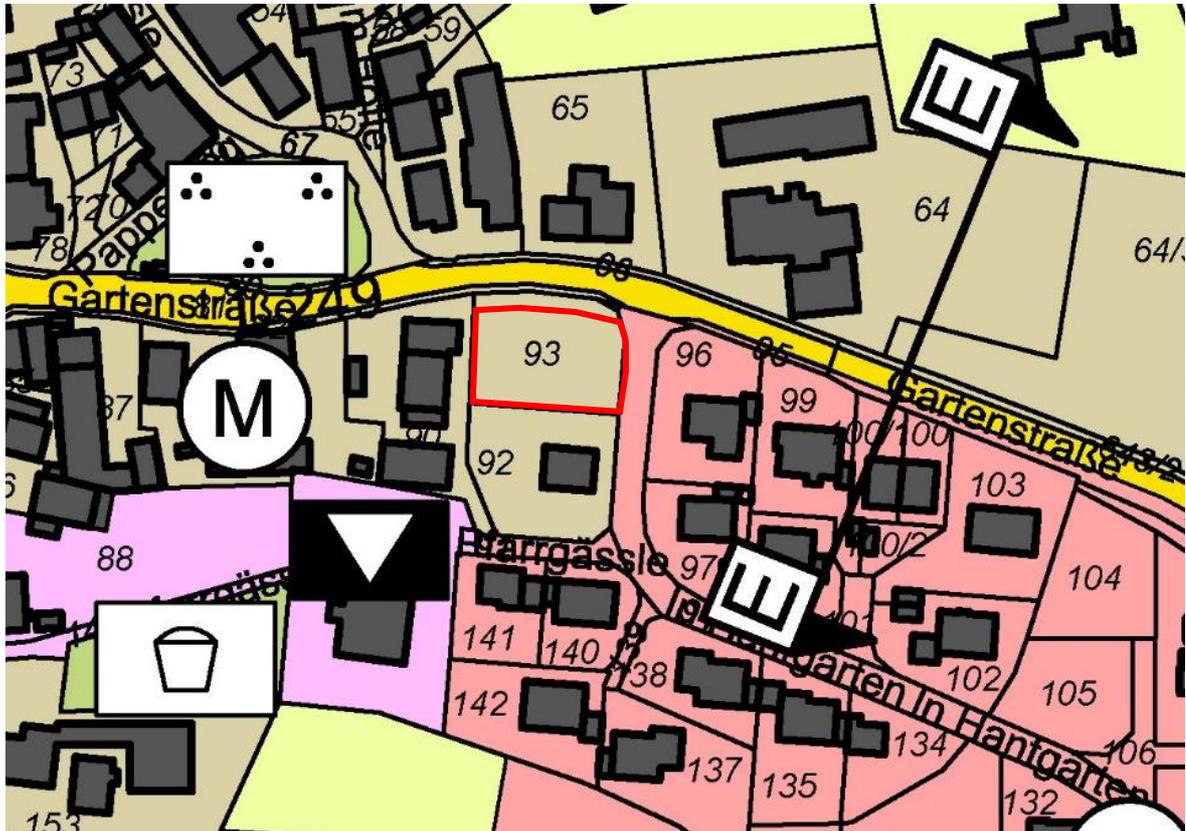
Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss 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 gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

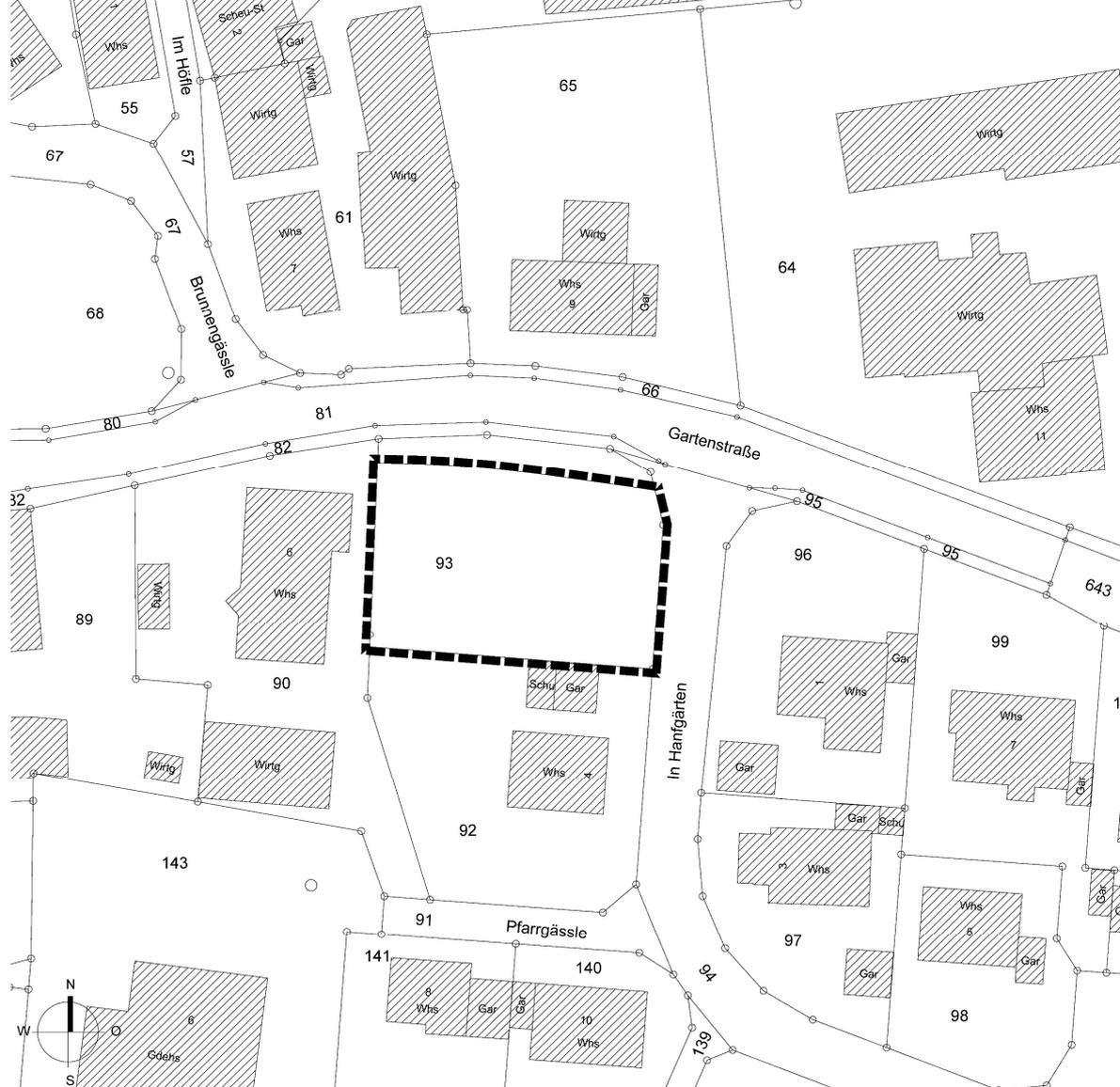


5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortszentrums von Eglingen, südlich der Gartenstraße und östlich der Straße „In Hanfgärten“. Der Geltungsbereich umfasst nahezu vollständig das Flurstück Nr. 93. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 893 m².

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung begrenzt:



6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hanfgärten I“ vom 19.09.1969 zu Grunde. Da lediglich die Baugrenze und die von Bebauung freizuhaltende Fläche geändert wird, ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hanfgärten I“ nicht mit veränderten Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes zu rechnen. 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 folgenden 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 vormals eng gefasste Baugrenze wird um ca. 3 m nach Norden, ca. 7,9 m nach Osten und um ca. 1,5 m nach Westen erweitert.

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche, die als Sichtfläche zur L249 (Gartenstraße) fungiert, wird entsprechend der tatsächlichen Straßengestaltung angepasst. Der Abstand von 10 m sowie das Sichtdreieck an der Kreuzung Gartenstraße/In Hanfgärten bleibt bestehen und wird lediglich um ca. 4,5 m nach Norden verschoben. Die Anpassung ist mit der Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg abgestimmt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Hanfgärten I“, in Kraft getreten am 19.09.1969, mit der 1. Änderung, in Kraft getreten am 06.09.1986, der 2. Änderung, in Kraft getreten am 28.05.1993 und der 3. Änderung, in Kraft getreten am 17.12.2003, unverändert weiter

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2022 zugrunde.

Reutlingen, den

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

Hohenstein, den

Jochen Zeller
Bürgermeister