

## **Begründung**

### **I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

### **II. Umweltbericht**

#### **„Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“**

## **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 2013
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehender Bebauungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltbericht
  - 7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
  - 7.3 Artenschutz
  - 7.4 Lärmgutachten
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Erschließung
  - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung und -entsorgung
  - 9.2 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 10.3 Bauweise
  - 10.4 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 11.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub
  - 11.3 Natur und Landschaft
12. Flächenbilanz

### **II. Umweltbericht**

- **Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit Anlagen, Menz Umweltplanung, 11.12.2024**

#### **Anlagen:**

- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, vom 11.07.2023**
- **Entwurf Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Heerweg“ in Hohenstein –Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, vom 10.07.2024**
- **Baugrund- und Gründungsgutachten Gemeinschaftsschuppen in Hohenstein-Eglingen, Ingenieur- und Hydrologisches Büro GmbH & Co. KG, vom 22.02.2024**

## 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 „Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“ befindet sich auf der Gemarkung Eglingen. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt 3.821 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, 2/2024), davon leben 471 Einwohner im Ortsteil Eglingen (Gemeinde Hohenstein, 15.12.2023).

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung weiterer Schuppen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen sowie zur Lagerung von Brennholz von Land- und Waldbewirtschaftern geschaffen werden, die nicht den Privilegierungsstatbestand des § 201 BauGB erfüllen und somit keine landwirtschaftlichen Schuppen im Außenbereich errichten können. Hiervon betroffen sind v. a. Nebenerwerbs-, Freizeitland- und Forstbewirtschaftern. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist eine Unterbringung diverser Gerätschaften oftmals nicht mehr bzw. nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand zu bewerkstelligen. Der Bedarf entsteht auch durch die zunehmende Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken innerhalb der Ortslage.

Im Jahr 2006 wurde für den Schuppenstandort in Eglingen ein Bebauungsplan aufgestellt, der ein Schuppensondergebiet für nicht privilegierte Landbewirtschaftern ausgewiesen hat. Neben den damals bereits vorhandenen drei Schuppengebäuden, wurde eine Erstellung von zwei weiteren Schuppengebäuden ermöglicht.

Inzwischen haben sich weitere Interessenten aus Hohenstein bzw. Umgebung, die landwirtschaftliche Flächen in Hohenstein bewirtschaften, bei der Gemeinde gemeldet, die die Ausweisung von weiteren Schuppengebäuden wünschen, um ihre landwirtschaftlichen Geräte und Fahrzeuge unterbringen zu können. Die geplante Erweiterung des Schuppensondergebiets mit weiteren Schuppengebäuden erfolgt nordöstlich des bestehenden Gebiets. Durch die Erweiterung des Schuppensondergebiets erfolgt eine Konzentrierung der Schuppenstandorte, wodurch einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden kann. Das südlich angrenzende Regenüberlaufbecken wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

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 und ist dieser als Anlage beigefügt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenstein hat am 27.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“ gefasst. Im Anschluss wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 04.03.2024 – 05.04.2024 durchgeführt. Mit Beschluss vom 17.09.2024 hat der Gemeinderat 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 30.09.2024 – 31.10.2024 statt.

Die in diesen Zeiträumen eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

## 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) (Auszug):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weit-hin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- 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.
- 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.

### 4.2 Regionalplan Neckar Alb 2013

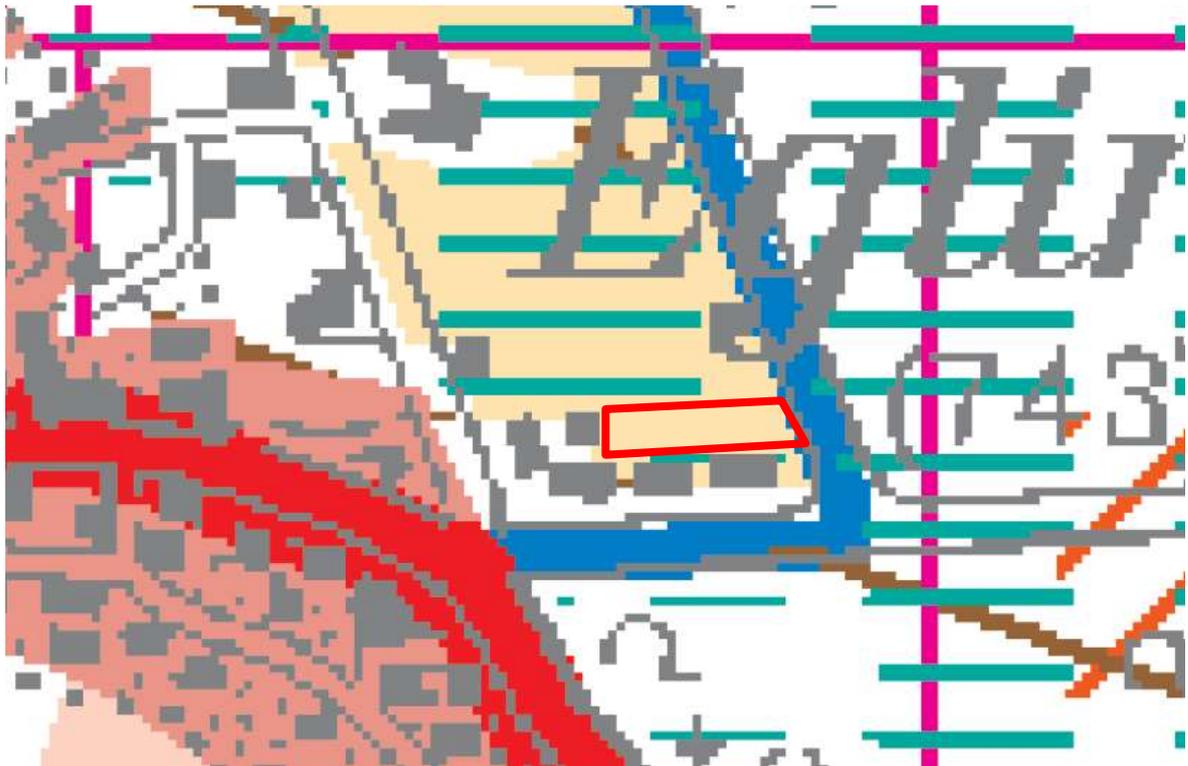
Gemäß dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 liegen die Ortsteile Bernloch, Meidelstetten und Ödenwaldstetten innerhalb der Regionalen Entwicklungsachse Reutlingen – Engstingen – Zwiefalten – Riedlingen (außerhalb der Region). Eglingen liegt außerhalb dieser Entwicklungsachse.

Der Regionalplan Neckar-Alb weist für das Plangebiet folgendes Vorranggebiet aus:

- Gebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3)

Das Regionalplan Neckar-Alb 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)



Regionalplan Necker-Alb 2013, Auszug Raumnutzungskarte

Bei einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3) sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar ist. Die Einstufung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft beruht auf einer hohen Bodengüte (i. d. R. Vorrangflur und Vorbehaltsflur I nach der Karte der Flurbilanz 2022) sowie einer räumlichen Nähe zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich nach der Karte der Flurbilanz 2022 um eine Fläche der Vorbehaltsflur II. Nach der Bodenpotenzialkarte wird die Fläche mit Vorbehaltspotential I eingestuft. Somit handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen. Eine räumliche Nähe zur nördlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle ist gegeben. Aufgrund der Lage des Plangebiets am südlichen Rand des Vorranggebiets für die Landwirtschaft handelt es sich um eine regionalplanerische Unschärfe. Darüber hinaus wird durch die Erweiterung des Schuppensondergebiets aktiv einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und eine geordnete Unterbringung diverser landwirtschaftlicher Gerätschaften und Fahrzeugen erreicht, wodurch eine Bewirtschaftung bestehender landwirtschaftlicher Flächen erleichtert wird.

Der Regionalplan weist im PS 3.1.1 Z (5) Kriterien für Schuppengebiete für nicht privilegierte Landbewirtschaftler aus, die auch bei Vorbehaltsgebieten Regionalen Grünzug zu berücksichtigen sind (Auszug):

- „- Außerhalb der regionalen Grünzüge (Vorranggebiet) können keine geeigneten Standorte gefunden werden.
- Die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude ist nicht möglich.
- Nachweis des Bedarfs für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zur Bewirtschaftung im Außenbereich.
- Nachweis, dass die Landbewirtschaftler jeweils wenigstens 1 ha Fläche im Außenbereich bewirtschaften.
- Nutzung der Schuppen nur für die Unterstellung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Maschinen.
- Landschaftsgerechte Ausführung möglichst in Ortsnähe.“

Insbesondere aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das vorhandene Schuppensondergebiet eignet sich die Fläche für eine Erweiterung. Die Fläche ist entsprechend vorgeprägt und zudem in Ortsnähe. Eine landschaftsgerechte Ausführung kann durch entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gewährleistet werden. Der Bedarf nach einer weiteren Unterbringungsmöglichkeit für land- und forstwirtschaftliche Maschinen entsteht vor allem durch die zunehmende Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken innerhalb der Ortslage. Insgesamt liegen 14 Anfragen, fast ausschließlich von Ortsansässigen vor, die einen konkreten Unterstellungsbedarf bei der Gemeinde angemeldet haben und Flächen im Außenbereich bewirtschaften, die größer als 1 ha sind. Für einen größtmöglichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzen, werden anderweitige Unterstellmöglichkeiten, z. B. für Freizeitfahrzeuge, ausgeschlossen. Insgesamt können somit die Kriterien des Regionalverbandes für die Erweiterung des Schuppensondergebiets berücksichtigt werden.

Die Berücksichtigung dieser Kriterien beinhaltet dabei die sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung, die bei einer Inanspruchnahme von Regionalen Grünzügen (PS 3.1.1), die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind (PS 3.1.1 G (7)), zwingend erforderlich ist. Die Belange des raumordnerischen Grundsatzes des regionalen Grünzugs werden in der Abwägung eingestellt. Die Fläche nordöstlich der bestehenden Schuppengebäude wird einer Bebauung mit zwei Schuppengebäuden zugeführt. Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes sowie der Kriterien für die Errichtung von Schuppengebäuden wird vor dem Hintergrund der in der Gemeinde Hohenstein bestehenden Nachfrage nach derartigen Schuppengebäuden der Entwicklung dieser Fläche zu einem Schuppensondergebiet Vorrang eingeräumt.

Bei Gebieten 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 Festsetzungen zum schonenden Umgang mit Böden im Bebauungsplan, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ausformuliert werden, wird ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet, so dass die Belange des raumordnerischen Grundsatzes des Gebiets für Bodenerhaltung in der Abwägung eingestellt werden können.

Durch die Erweiterung der Sonderbaufläche für Schuppen am östlichen Siedlungsrand von Eglingen 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, die für die Naherholung der Bevölkerung genutzt wird, bleibt erhalten. Eine entsprechende Vorprägung des Gebiets liegt aufgrund der fünf vorhandenen Schuppengebäude bereits vor. Somit wird der Belang des raumordnerischen Grundsatzes des Gebiets für Erholung (PS 3.2.6) in der Abwägung eingestellt.

## **5. Örtliche Planungen**

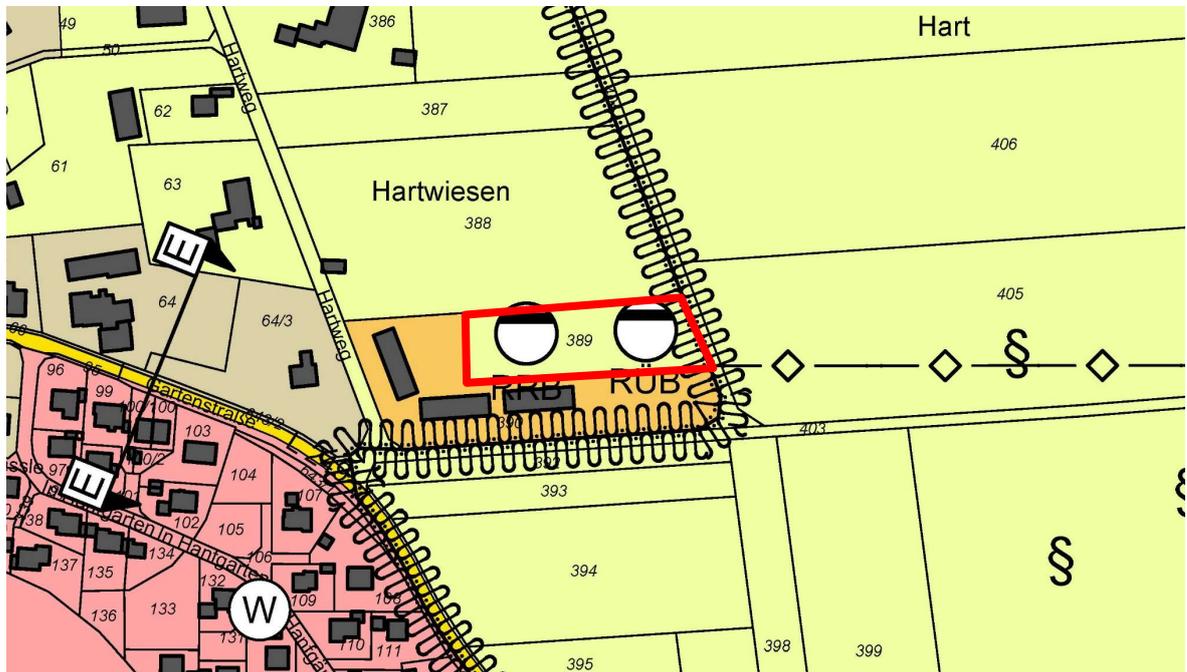
### **5.1 Flächennutzungsplan**

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 „Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engstingen - Hohenstein wurde am 07.12.2023 gefasst. Anschließend an den Aufstellungsbeschluss des Vorentwurfs wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 18.12.2023 – 19.01.2023 durchgeführt.

Der Entwurfsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein fand am 16.01.2025 statt.



Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein (Stand 25.09.2008)

## 5.2 Bestehender Bebauungsplan

Südlich und westlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „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° - 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.

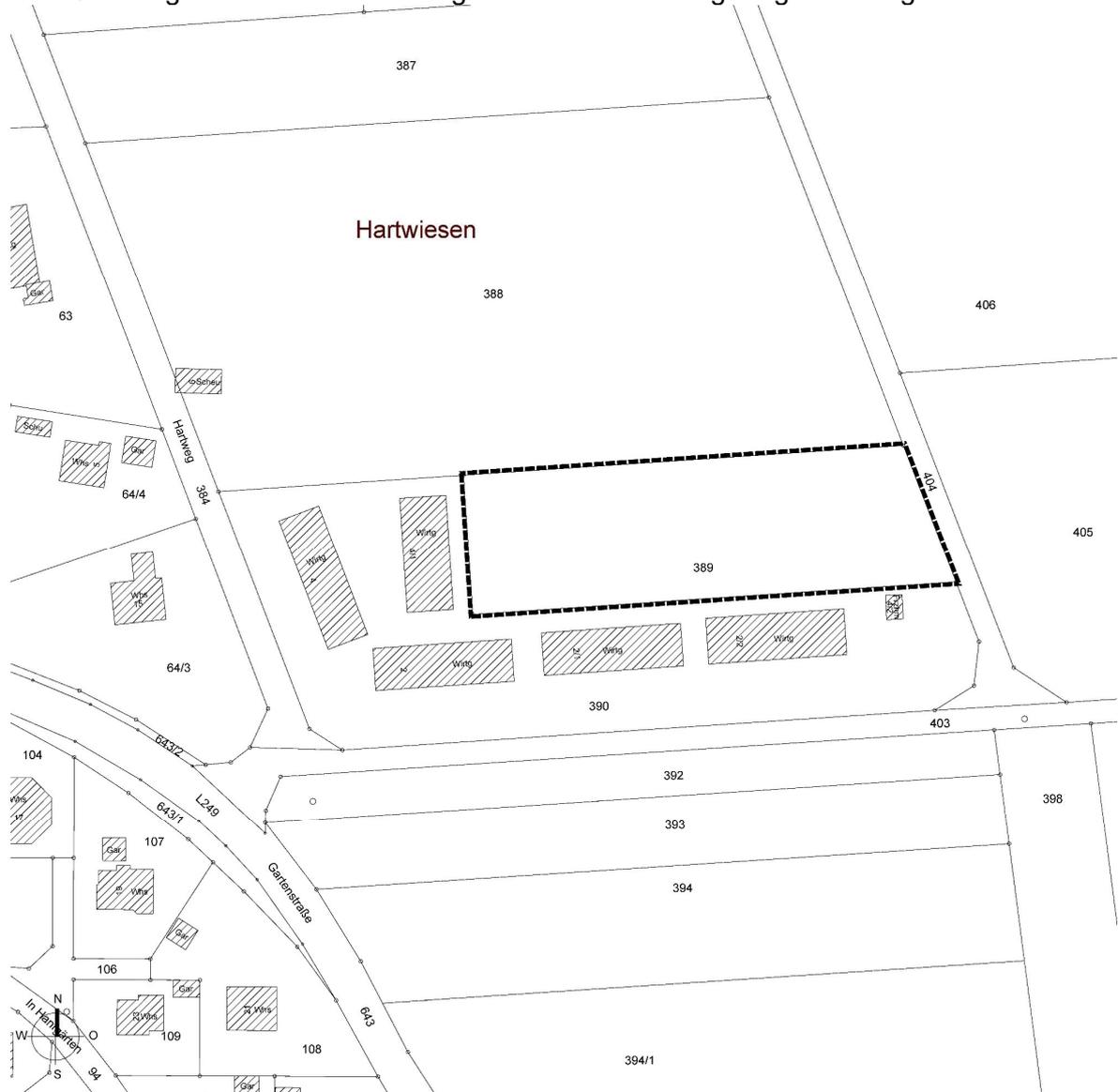
## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Eglingen, unmittelbar angrenzend an das bestehende Schuppensondergebiet. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 389.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamtgebiets beträgt ca. 0,44 ha.

Das Gesamtgebiet ist wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“

## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird im Süden und Westen von insgesamt fünf bestehenden Schuppengebäuden inklusive dazugehöriger Zufahrten begrenzt. Nach Norden begrenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche) das Plangebiet. Östlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg mit dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen).

Der Geltungsbereich ist frei von baulichen Anlagen und Gehölzen. Die Fläche innerhalb des Plangebiets wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Aus dem Umweltbericht vom 11.12.2024 wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert (Auszug):

#### „Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Die Luft- und Geruchsbelastungswerte sowie die Grenzwerte für die Lärmbelastung werden voraussichtlich für das geplante Sondergebiet eingehalten.

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Beeinträchtigungen geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Das Defizit wird über planinterne Ausgleichsmaßnahmen 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 erfolgt teils durch einen Oberbodenauftrag.

#### Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Es werden Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers notwendig. Die Vorgaben des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

#### Klima, Luft

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. 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 sowie an das bestehende Schuppengebiet an und fügt sich so in das Landschaftsbild ein.

#### 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

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Beschränkung der Beleuchtung
- Schonender Umgang mit Böden

- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser
- Entwicklung einer Ruderalvegetation mit Sträuchern
- Anlage von Grünflächen
- Auftrag von Oberboden auf Ackerflächen

#### 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 Schuppensondergebiets 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).

Für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ ergibt sich ein Wertgewinn von + 4.135 Ökopunkte (ÖP). Die planinterne Maßnahmen M1 (Entwicklung einer Ruderalvegetation mit Sträuchern), M2 (Ansaat von Grünflächen) und PFG1 (Pflanzung von Bäumen) sind dabei bereits berücksichtigt.

Der Wertverlust für das Schutzgut „Boden“ beträgt insgesamt -37.660 ÖP. Durch einen planexternen Auftrag von Oberboden auf einer rund 13.985 m<sup>2</sup> großen Fläche (Ausgleichsmaßnahme 1) ergibt sich ein Wertgewinn von + 55.940 ÖP. In Summe ergibt sich ein Überschuss von + 18.280 ÖP. Der Eingriff wird somit vollumfänglich kompensiert.

## 7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Stand 11.07.2023 erarbeitet. Als Ergebnis wird hierzu folgendes zitiert (Auszug): „Eine Umnutzung des Gebietes kann zu einem Verlust von Wuchsstandorten der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens der Art würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.

Da in die bestehenden Schuppen nicht eingegriffen wird, ist mit keinen Beeinträchtigungen der potenziell dort vorkommenden Gebäudebrüter zu rechnen. Erhebliche Störwirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der starken Vorbelastung des Gebiets durch Kulissen und der nur geringen Eignung als Lebensraum für Offenlandbrüter ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser Artengruppe durch neue Kulissen auszugehen.

Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu der Artengruppe der Vögel sowie der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) möglich.

Folgende Untersuchungen sollten daher durchgeführt werden:

- Erfassung der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) durch eine Begehung im Zeitraum Ende Juli bis Mitte August.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.“

Aus dem Umweltbericht vom 11.12.2024 wird zu den nachfolgenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen folgendes zitiert (Auszug):

„In den Ackerflächen des Untersuchungsgebiets kann ein Vorkommen der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde das Gebiet am 12.07.2023 auf ein Vorkommen der Art abgesehen. Nachweise der Dicken Trespe konnten dabei nicht erbracht werden. Am westlichen und südöstlichen Ackerrand wurde die verwandte Verwechselte Trespe (*Bromus commutatus*) festgestellt.

Das Vorkommen weiterer nach Anhang IV oder II der FFH-Richtlinie geschützter Arten ist aufgrund der Verbreitung dieser Arten oder der fehlenden Habitatausstattung auszuschließen.

(...)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind aufgrund der Habitatausstattung und der Größe des Geltungsbereichs keine Vorkommen relevanter Arten oder Artengruppen zu erwarten. Rückwirkungen auf angrenzende Artvorkommen sind nicht anzunehmen.

Durch die geplante Entwicklung des Vorhabens kommt es **nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.**“

#### 7.4 Lärmgutachten

Südlich des Plangebiets bzw. südlich des bestehenden Schuppensondergebiets grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Heerweg“ (Aufstellungsbeschluss 19.09.2023) an. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dem Bebauungsplanverfahren lag eine schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine&Jud, vom 13.07.2023 zugrunde.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Heerweg“ zwischenzeitlich aktualisiert (Aktualisierungen/Änderungen farblich markiert, Stand 10.07.2024). Aus der schalltechnischen Untersuchung wird in Bezug auf das Schuppensondergebiet Folgendes zitiert (Auszug):

„Auf dem Flurstück 389 in Hohenstein-Eglingen ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“ vorgesehen. Auf dem umliegenden Flurstück 390 ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Schuppensondergebiet SO2“<sup>1</sup> rechtskräftig. Dort befinden sich derzeit fünf Wirtschaftsgebäude mit 36 Schuppeneinheiten. Im Rahmen einer Bebauungsplanerweiterung soll das Gebiet auf insgesamt 52 Schuppeneinheiten erweitert werden<sup>2</sup>.

Nach Angaben der Gemeinde Hohenstein<sup>3</sup> ist werktags mit bis zu 20 Fahrbewegungen für die derzeit 36 Schuppeneinheiten zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geplanten 16 zusätzlichen Schuppeneinheiten werden für die gutachterliche Einschätzung aufgerundet 30 Fahrbewegungen für den Tagzeitraum angesetzt. Weitere Schallemissionen sind nicht zu erwarten, da nach aktuellem Bebauungsplan dort lediglich die Lagerung von Brennholz, das Unterbringen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, nicht aber deren Nutzung, zulässig ist.

1 Bebauungsplan „Sondergebiet SO 2 Eglingen“, Gemeinde Hohenstein, Maßstab 1:100, Stand: 31.05.2005.

2 E-Mail von Herrn Homm (Planungsbüro Künstler) vom 16. Dezember 2021.

3 E-Mail von Herrn Bloching (Leiter Haupt- und Bauamt, Gemeinde Hohenstein) vom 16. Dezember 2021.

Die Beurteilung der schalltechnischen Situation erfolgt im Bebauungsplanverfahren in der Regel anhand der DIN 18005<sup>4,5</sup> mit den darin genannten Orientierungswerten. Zusätzlich werden im vorliegenden Fall die Immissionsrichtwerte der TA Lärm<sup>6</sup> (allgemeine Wohngebiete: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) herangezogen. Die TA Lärm ist im Bebauungsplanverfahren zwar nicht bindend, es sollte jedoch im Rahmen der Abwägung geprüft werden, ob deren Anforderungen eingehalten werden können.

Die Beurteilung der Situation und Darstellung der Ergebnisse erfolgte bereits in einer vorangegangenen Stellungnahme vom 14.01.2022<sup>7</sup> und werden hier nochmals dargestellt. Die Pegelverteilung ist in den folgenden Abbildungen in Form von Rasterlärmkarten dargestellt. Die Skala wurde so gewählt, dass ab den hellroten Farbtönen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tags bzw. nachts überschritten sind.

Abbildung 3 oben stellt die Situation im Tagzeitraum mit den von der Gemeinde angegebenen 30 Fahrbewegungen dar. Die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete (sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm) werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Abbildung 3 unten zeigt, dass mit der dreifachen Anzahl der von der Gemeinde abgeschätzten Fahrbewegungen die Immissionsrichtwerte im Plangebiet immer noch eingehalten werden.

Abbildung 3 – Rasterlärmkarte tags, 30 Fahrbewegungen (oben) und 90 Fahrbewegungen (unten), Rechenhöhe 5,2 m (ca. 1. OG)

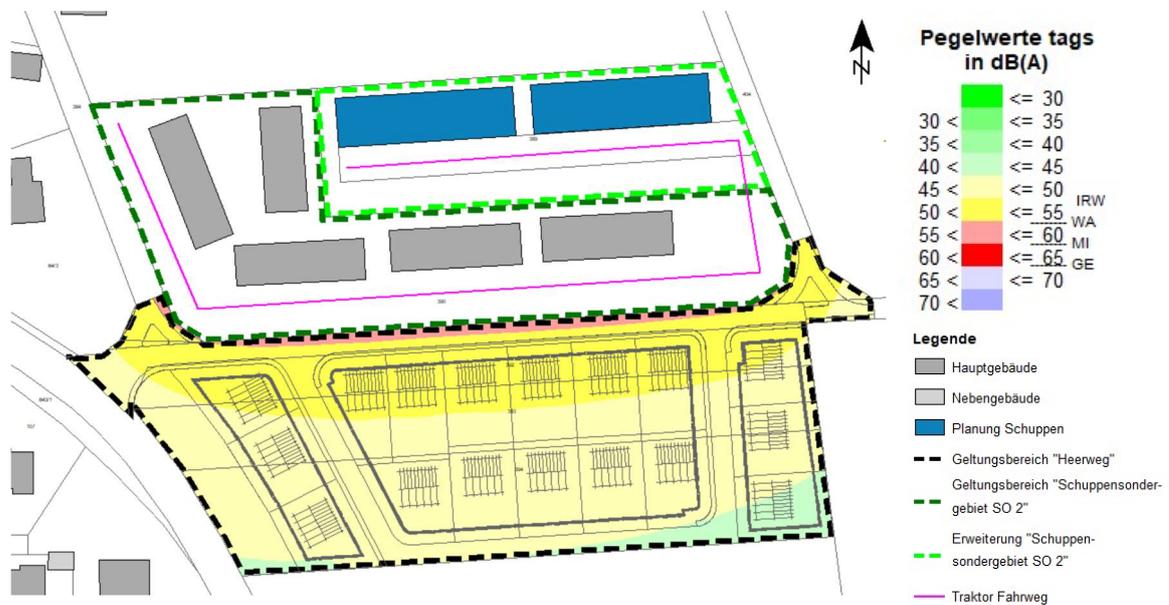


4 DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002.

5 DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

6 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

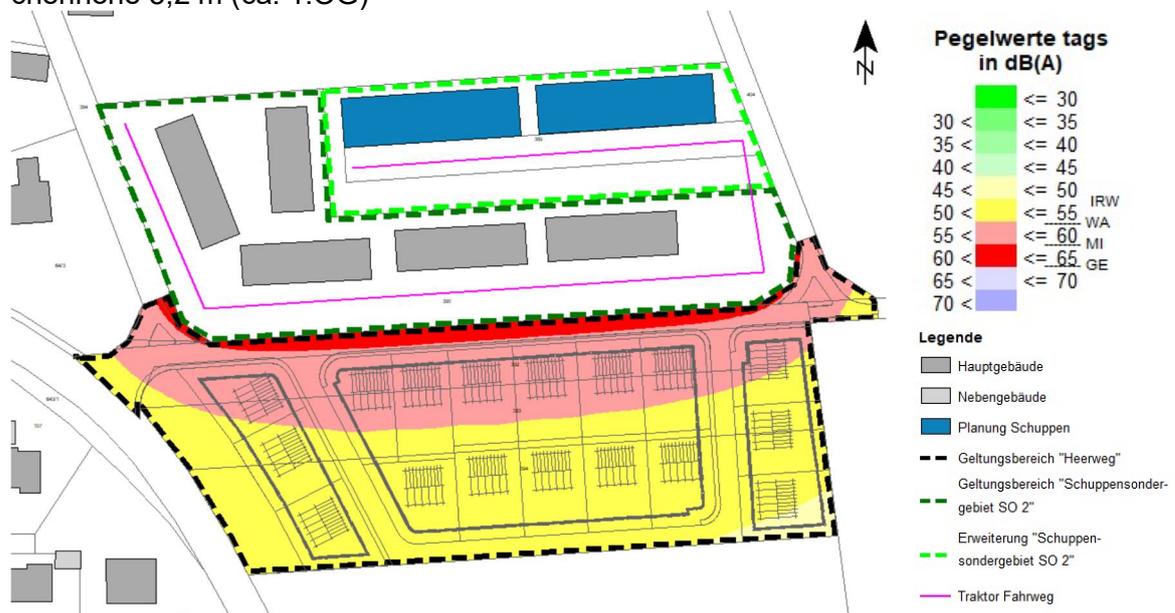
7 Stellungnahme „Wohnbebauung in Eglingen“, Projektnr.: 3221-m1, Ingenieurbüro Heine+Jud, Stand: 14.01.2022.



Für den Tagzeitraum sind keine Konflikte zwischen der Wohn- und Schuppennutzung zu erwarten.

Im Nachzeitraum kommt es bereits bei 1 Fahrbewegung pro Nachtstunde zu Überschreitungen des Richtwerts für allgemeine Wohngebiet von 40 dB(A).

Abbildung 4 – Rasterlärnkarte nachts, 1 Fahrbewegung in der lautesten Nachtstunde, Rechenhöhe 5,2 m (ca. 1.OG)



Aufgrund der Ergebnisse sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber gewerblichen Schallmissionen nachts erforderlich. Es werden Vorschläge erbracht und daraus Festsetzungen abgeleitet.

(...)

Hinweis: Sollte ein Nutzungsverbot für das Schuppensondergebiet im Nachzeitraum seitens der Gemeinde vorgesehen werden, entfallen alle erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm (...).“

Zwischen der Gemeinde und der Schuppengemeinschaft wird ein Nachnutzungsverbot (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) für das Schuppensondergebiet vertraglich geregelt. Infolgedessen ist in den Nachtstunden mit keinen Konflikten zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Schuppensondergebiet zu rechnen, so dass keine aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

## **8. Städtebauliche Konzeption**

### **8.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird über den landwirtschaftlich Wirtschaftsweg östlich des Geltungsbereiches (Flurstück Nr. 404) erschlossen. Von dort zweigt eine neu zu errichtende 12 m breite Zufahrt zu den beiden neu zu errichtenden Schuppengebäuden ab.

### **8.2 Bau- und Nutzungsstruktur**

Die Festsetzung als Sondergebiet sichert im Wesentlichen die beabsichtigte Nutzung als Schuppen für nichtprivilegierte Land- und Waldbewirtschafter.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Wasserversorgung und -entsorgung**

Da die Schuppengebäude nur zur Lagerung von Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung von Brennholz bestimmt sind, ist eine Erschließung mit Wasser und Abwasser auch für die Erweiterung des Schuppensondergebietes nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

### **9.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Zweckbestimmung „Schuppen“ im ausgewiesenen Sondergebiet werden ausdrücklich Unterstellmöglichkeiten von Geräten und Fahrzeugen für die Land- und Forstwirtschaft sowie die Lagerung von Brennholz für Landwirte und nicht privilegierte Land- und Waldbewirtschafter ermöglicht.

Um in den Schuppengebäuden keine Freizeiteinrichtungen und Hobbywerkstätten entstehen zu lassen, sind sonstige oder gewerbliche Nutzungen nicht zulässig. Auch die Unterbringung von Freizeitfahrzeugen ist nicht zulässig, da dies dem landwirtschaftlichen Nutzungszweck widerspricht. Da die Schuppen nur von Land- und Waldbewirtschaftern, die die umliegende Landschaft pflegen, genutzt werden, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsraumes nicht zu erwarten.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe (max. Trauf- und Firsthöhe), die Größe der Grundfläche und durch die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend bestimmt.

### **10.3 Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise ist ein Verzicht auf eine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt.

#### 10.4 Grünordnerische Festsetzungen

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Maßnahmen (Entwicklung einer Ruderalvegetation, Ansaat von Grünflächen, Pflanzung von Bäumen) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Weitere Maßnahmen innerhalb des Gebietes (z. B. Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag, Schonender Umgang mit Böden) dienen der zusätzlichen Minimierung des Eingriffs.

#### 11. Örtliche Bauvorschriften

##### 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Zur Einbindung der Schuppengebäude in das umgebende Landschaftsbild, sowie zur Wahrung der Einheitlichkeit zu den bestehenden Schuppengebäuden, sind Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Schuppengebäude getroffen worden. Für die Schuppenteile sind natürliche und nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Gestaltung der Fassade ist in Holz durchzuführen. Die Fassadenfarbe ist ausschließlich in landschaftsgerechten Holztönen der Skala braun zulässig.

##### 11.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub

Die unbebauten Flächen sind im Hinblick auf eine geringe Flächenversiegelung mit einem wasserdurchlässigen Belag bzw. als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der anfallende Erdaushub aus der Baugrube, soweit es das anstehende Gelände erlaubt, auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Zum Schutz des Mutterbodens darf dieser nicht überschüttet werden bzw. muss bei einem notwendig werdenden Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

##### 11.3 Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Ausweisung der Gebiete nicht erwartet. Bäume und Sträucher sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die nicht überbaubaren Teilflächen bleiben mit Ausnahme der Zufahrtsflächen als extensive Wiesenfläche erhalten oder werden zum Ausgleich mit Hecken bepflanzt.

#### 12. Flächenbilanz

Sondergebiet (ZW: Schuppen)	ca.	0,30 ha	68,2 %
Private Grünfläche	ca.	0,14 ha	31,8 %
<hr/>			
Geltungsbereich	ca.	0,44 ha	100,0 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2025 zugrunde.

Reutlingen, den 21.01.2025

Hohenstein, den 21.01.2025

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

Simon Baier  
Bürgermeister