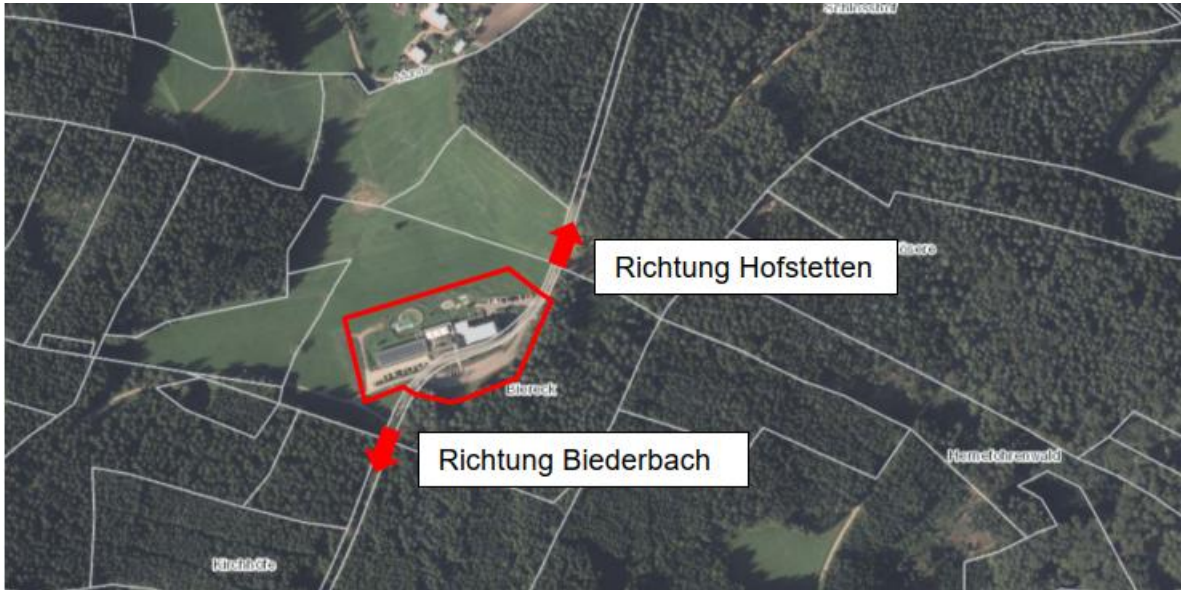




BEBAUUNGSPLAN „BIERECK, 1. ÄNDERUNG“

Entwurf zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebiets

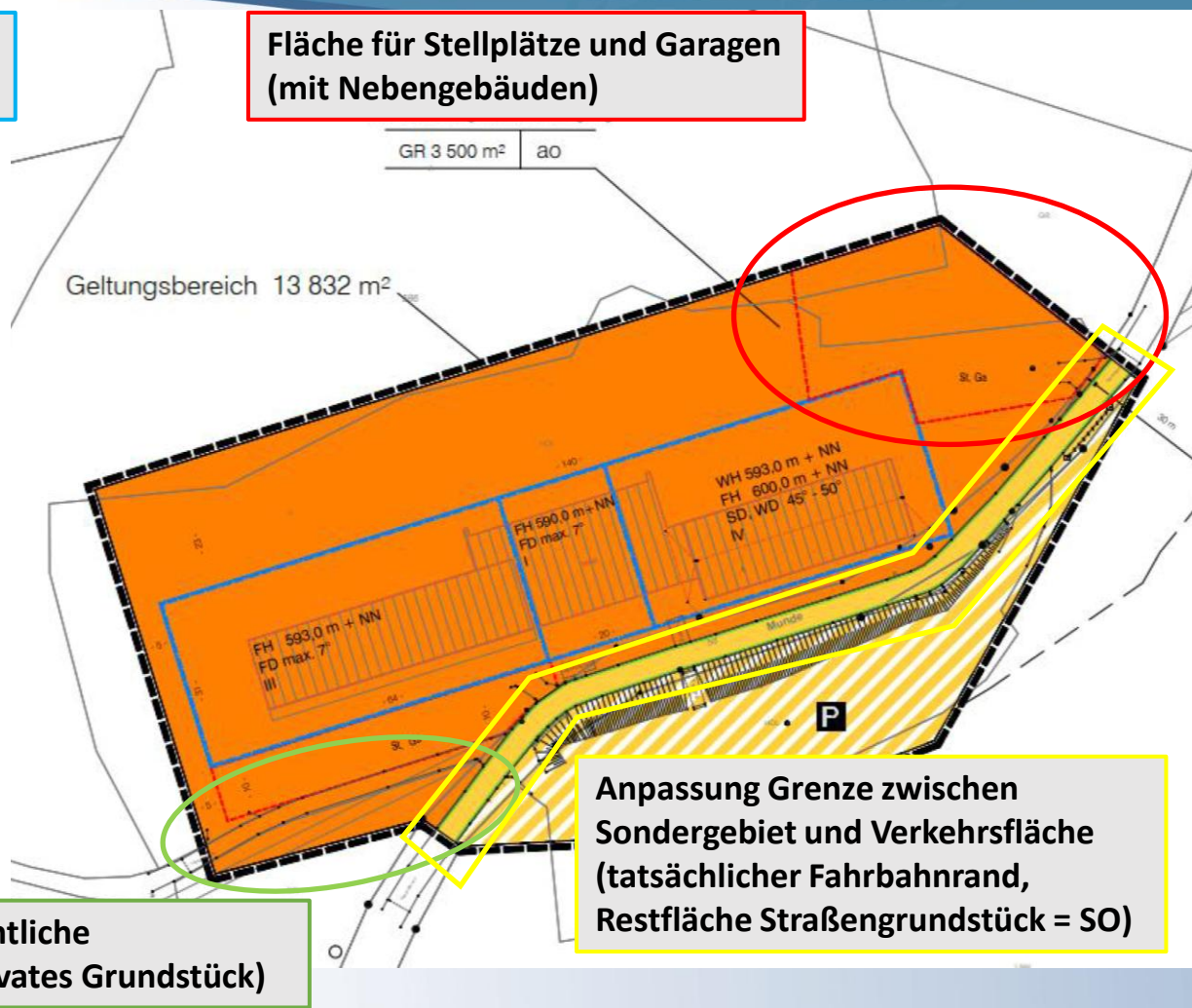
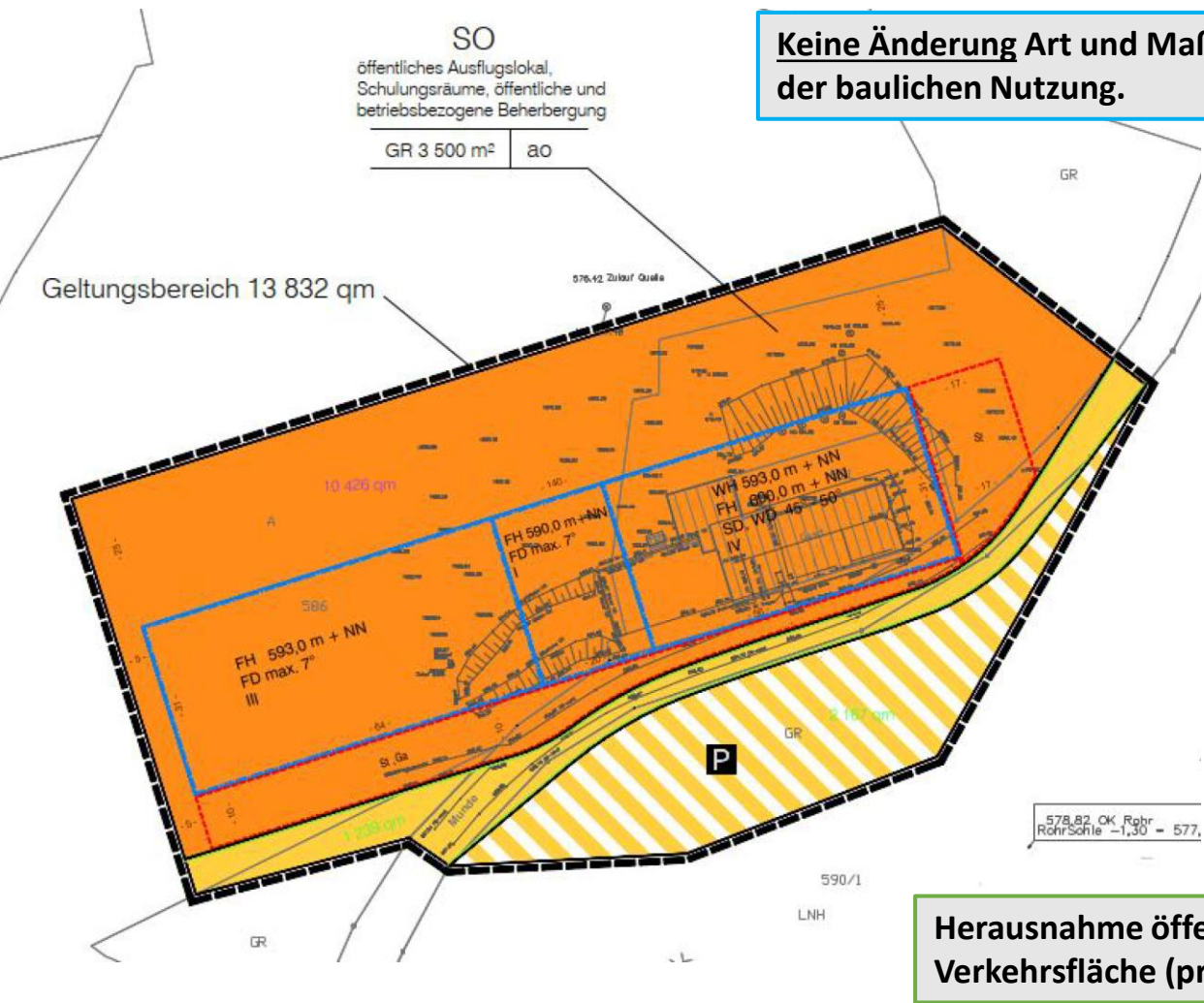
- Etwa 4 km südlich des Ortskerns der Gemeinde Hofstetten
- An der Verbindungsstraße von Hofstetten nach Biederbach
- Beinhaltet die „Biereck“ mit Außenanlagen und Parkplätzen

Plangebiet und Umgebung

- Geltungsbereich umfasst Bebauungsplan „Biereck“ von 2017
- Im nördlichen Plangebiet weiterhin Grünland
- Im südlichen Plangebiet bestehender Parkplatz
- Geltungsbereich etwa 1,4 ha
- Sondergebiet, Parkplatz = privat
- Straßenfläche = öffentlich (Gemeinde)
- Waldabstand von 30 m für Nebengebäude berücksichtigen
→ möglich über Baulast (Waldgrundstück im gleichen Eigentum)



Änderungen gegenüber dem Bestandsplan







Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 8 - Forstdirektion	
Im Osten und Süden grenzen Waldflächen unmittelbar an das Plangebiet an. Der gesetzliche Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO wird hier nicht eingehalten. Für die neu geplanten Garagen und Nebengebäude soll gemäß der Planungsunterlage eine Baulast auf dem angrenzenden Waldgrundstück Flurstück Nr. 590/1 eingetragen werden. Zur Ausführung dieser Baulast müssen weitere Ausführungen und Ergänzungen getätigt werden.	Der Anregung wurde entsprochen. Die Waldabstandsbaulast erfolgt in Form einer Wuchshöhenbeschränkung. Die Begründung wurde entsprechend in Kapitel 3.1.4 ergänzt.



Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt	
Örtliche Bauvorschriften werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Im Vorspann zu § 1 der Satzung ist daher als Rechtsgrundlage die Landesbauordnung herauszunehmen.	Der Anregung wurde entsprochen. Die LBO wurde als Rechtsgrundlage aus dem Vorspann zu § 1 der Satzung herausgenommen.
Eine Aussage über die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan fehlt und müsste noch ergänzt werden.	Die Aussage über die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan wurde unter Ziffer 3.2 der Begründung aufgenommen und ergänzt. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.
In Ziffer 3.1.4 wird ausgesagt, dass die Errichtung der Garagen in der räumlich geänderten Fläche für Stellplätze und Garagen einer Waldabstandsbaulast bedarf. Diese ist vor der finalen Abwägungsentscheidung des Gemeinderats zu übernehmen und rechtlich zu sichern.	Der Anregung wurde entsprochen. Die Waldabstandsbaulast wurde durch den Eigentümer beantragt und unterzeichnet.



Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Verband Region Südlicher Oberrhein	
In der Begründung ist darzulegen, dass die Änderung des Bebauungsplans dem Flächennutzungsplan entspricht.	Der Anregung wurde entsprochen. Unter Ziffer 3.2 der Begründung wurde die vorhandene Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan aufgenommen.



- Anpassung der Fläche für Stellplätze und Garagen
- Anpassung der Straßenfläche „Munde“ im Bereich der Änderung
- Herausnahme der Zufahrt im Westen des Plangebiets
- Keine Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung oder der örtlichen Bauvorschriften

