



Anlage 2 zum Öffentlichen GR Protokoll vom 18.09.2024

Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan „Südlich der Schluchstraße, 1. Änderung“

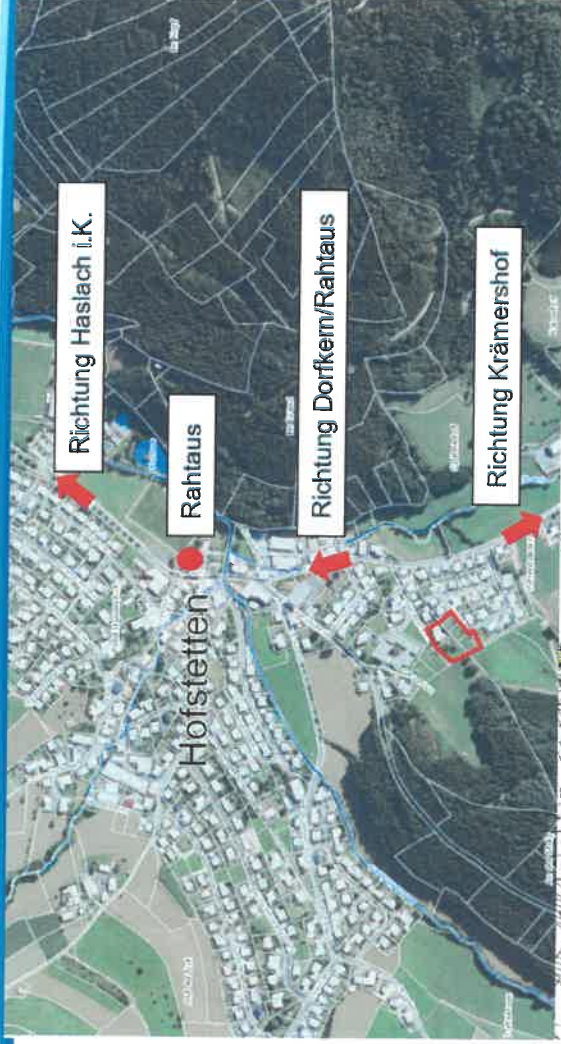
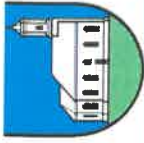


BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER SCHLUCHSTRASSE, 1. ÄNDERUNG“

Abwägung und Satzungsbeschluss

Beratung im Gemeinderat Hofstetten

1 | 01.10.2024



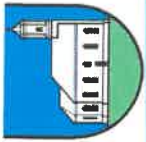
Lage des Plangebiets

- Am südlichsten Ortsrand der Gemeinde Hofstetten
- Zwischen der Straße „Am Schneitbach“ und der „Schluchstraße“
- Ortskern etwa 400 m nördlich



Plangebiet und Umgebung

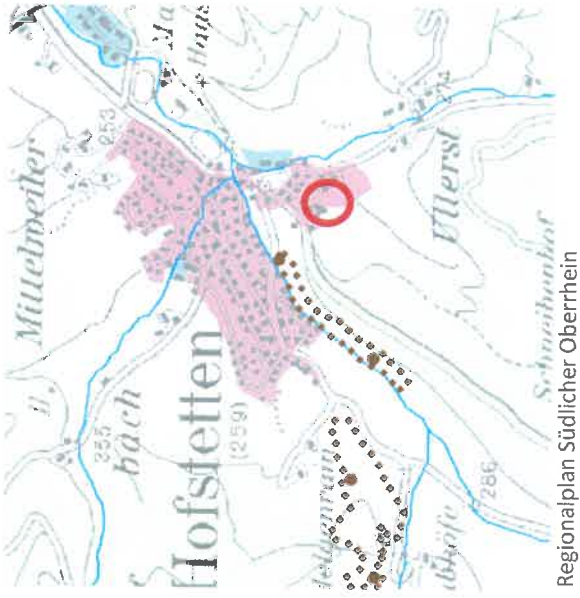
- Teilweise innerhalb des Bebauungsplans „Am Schneitbach I“
- Teilweise Grundstücke in der Abrundungssatzung „Oberhalb Grund- und Hauptschule“
- Zum Großteil unbebaut (Flst.-Nr. 1004 – 1006)
- Grundstück Flst.- Nr. 81/26 bereits bebaut und Gartennutzung
- Grundstück Flst.-Nr. 81/33 mit teilweise Gartennutzung, teilweise unbebaut



Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan „Südlich der Schluchstraße, 1. Änderung“

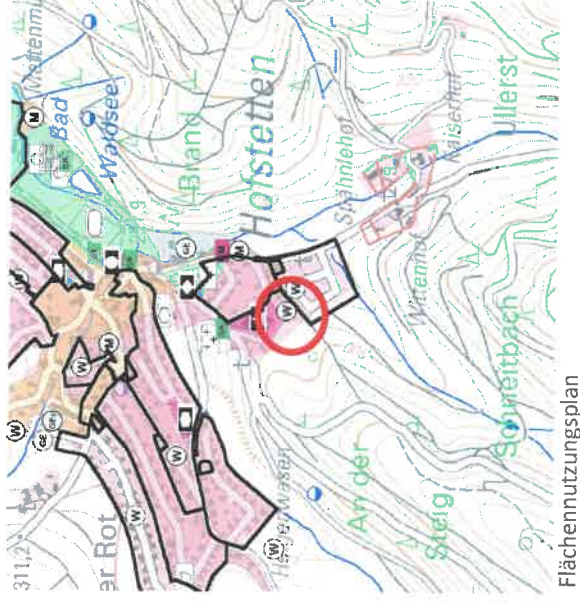
Übergeordnete Vorgaben



Regionalplan Südlicher Oberrhein

teilweise Festlegung für Planbereich im Regionalplan als Wohnbaufläche im Bestand

→ entspricht dem Grundsatz der Raumordnung



Flächennutzungsplan

Darstellung als Wohnbaufläche

Ausweisung im B-Plan als WA

Genehmigung oder Änderung FNP nicht erforderlich, da beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung und Nachverdichtung)

→ Berichtigung FNP nach Abschluss B-Plan (falls erforderlich)

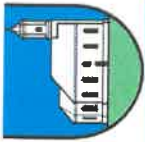


Schutzgebiete

Keine Schutzgebiete

→ kein Ausgleich erforderlich

→ Artenschutz



Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan „Südlich der Schluchstraße, 1. Änderung“

Übergeordnete Vorgaben



Hochwassergefahrenkarte

Keine Überschwemmungsfläche

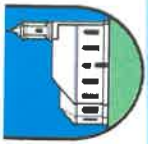
→ Prüfen, da Ullerstbach nicht kartiert!



Wasserschutzgebiete

Kein Wasserschutzgebiet

→ Keine Einschränkungen



Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan „Südlich der Schluchstraße, 1. Änderung“

Ziele der 1. Änderung



- Anpassung der Baugrenze für eine flexiblere Anordnung der Baukörper → zusammenhängendes Baufenster
- Anpassung der Baugrenzen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
- Weiterhin Erschließung hauptsächlich über die Straße „Am Schneitbach“ im Süden, aber auch über die „Schluchstraße“ in Norden teilweise möglich



Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

RP Stuttgart

Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege

Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG und Aufnahme dieser Hinweise in die Planunterlagen.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise wurden unter Ziffer 3.2.3 der Begründung aufgenommen.

Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt

Aufhebung der Widersprüche in §§ 2 und 3 der Satzung bzgl. des zeichnerischen Teils und des textlichen Teils.

Der Anregung wurde entsprochen.
§§ 2 und 3 der Satzung wurden entsprechend angepasst. Es besteht für die 1. Änderung kein Textteil, sondern nur eine Begründung und ein zeichnerischer Teil.

Anpassung und Berichtigung der Aussage, dass mit der 1. Änderung auch die örtlichen Bauvorschriften geändert und angepasst werden.

Der Anregung konnte entsprochen werden.
Die Aussage wurde in der Satzung angepasst. Da die örtlichen Bauvorschriften nicht angetastet werden, wird durch die 1. Änderung nur der Bebauungsplan geändert.

Das Baufenster wird durch mehrere unterschiedliche Festsetzungen (Nutzungsbereiche) unterteilt. Ob das Vorhaben so möglich ist, wurde nicht geprüft.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
Es soll ausschließlich ein zusammenhängendes Baufenster entstehen. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Das Vorhaben des Eigentümers kann so realisiert werden.



Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Landratsamt Ortenaukreis Vermessung und Flurneuordnung

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Plangebiet stimmen nicht mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Flurstücke 1005 und 1006 existieren nicht. Die Grenze zwischen Flurstück Nr. 81/33 und 1004 hat sich geändert. Der weiteren Planung sollte ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde gelegt werden.

Der Anregung konnte entsprochen werden.

Das aktuelle Liegenschaftskataster wurde der Planung hinterlegt. Dies hat jedoch keine unmittelbaren oder mittelbaren Auswirkungen auf die Planungsabsichten vor Ort durch die 1. Änderung des Verfahrens.

Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (IHK)

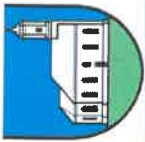
Es wird weiterhin angeregt, die mit den Bebauungsvorschriften grundsätzlich gegebene Möglichkeit einer effizienteren Nutzung der kostbaren und immer knapper werdenden Flächen wenigstens durch Festsetzungen von mindestens 2 Vollgeschossen verbindlicher zu machen.

Der Anregung, mindestens zwei Vollgeschosse als weitere Festsetzung mit aufzunehmen, kann nicht entsprochen werden.

Die Änderung besteht auch weiterhin ausschließlich aus der Zusammenführung der beiden Baufenster zu einem einzigen, durchgängigen Baufenster, welches dann das gesamte Gebiet umschließt. Weitere Festsetzungen sollen nicht angetastet werden.

Was bedeutet die Überlagerung im nordöstlichen Bereich?

Da das Gebiet deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der Schluchstraße“ ist, kommt es daher zu einer Überlagerung der beiden Geltungsbereiche. Die durch die 1. Änderung geänderten Festsetzungen ersetzen die bisherigen Festsetzungen.



Stellungnahmen

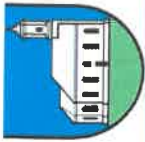
Abwägungsvorschläge

Deutsche Telekom Technik GmbH

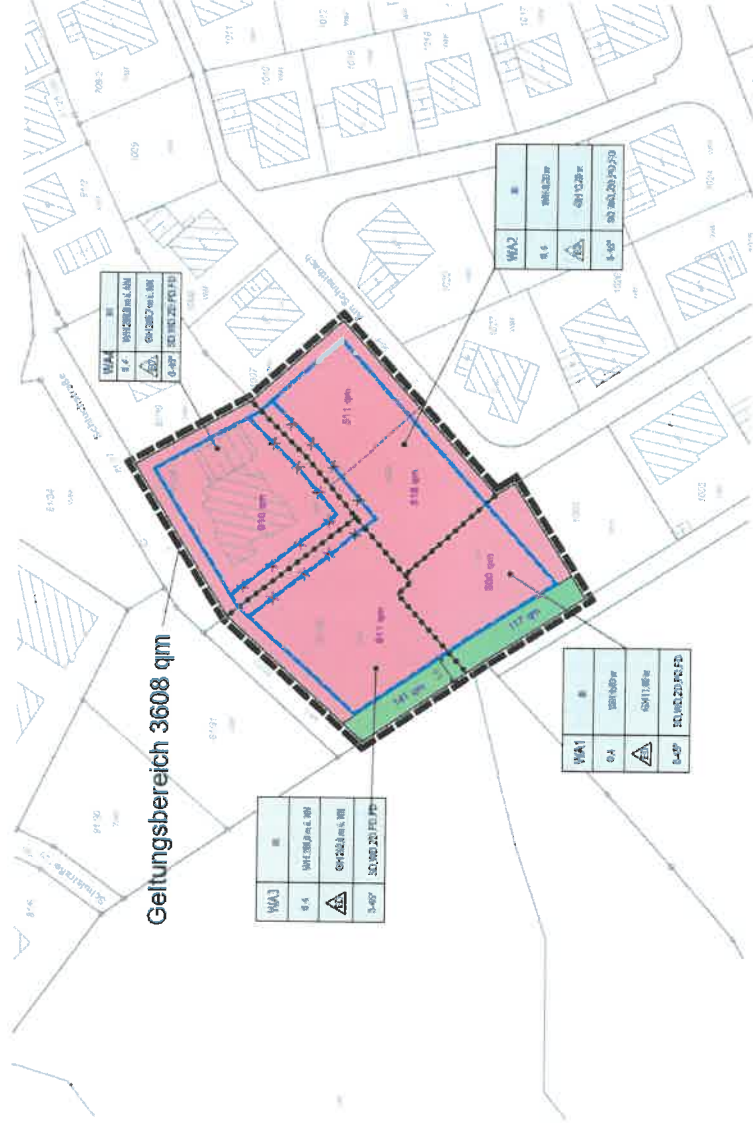
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Wir bitten die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die betroffenen TK-Linien (hier Hausanschlüsse für die einzelnen im BP „Am Schneitbach“ geplanten Grundstücke und der Anschluss für das Bestandsgebäude auf Flurstück Nr. 81/26) werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Die Zufahrt auf die Grundstücke selbst soll über die bestehende Zufahrt auf Grundstück Flst.-Nr. 81/26 realisiert werden.

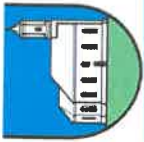


Entwurf zum Satzungsbeschluss



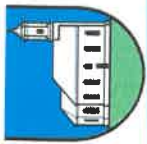
angepasste Festsetzungen

- Zusammenhängendes Baufenster anstatt zwei verschiedene Baufenster
- Ansonsten bleiben alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Schluchstraße“ unberührt.
- Neue Flurkarte hinterlegt mit neuer Grenze zwischen Flst.-Nr. 81/33 und 1004 und Zusammenführung der Flurstücke 1004, 1005 und 1006 zu 1004 → dementsprechend auch die Abgrenzung der Nutzung an die Grenze angepasst



Weiteres Vorgehen

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Offenlage untereinander und gegeneinander im GR
- Billigung des Entwurfes im GR
- Satzungsbeschluss durch den GR
- Bauungsplan erlangt Rechtskraft durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt



Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan „Südlich der Schluchstraße, 1. Änderung“



AUF WIEDERSEHEN!