

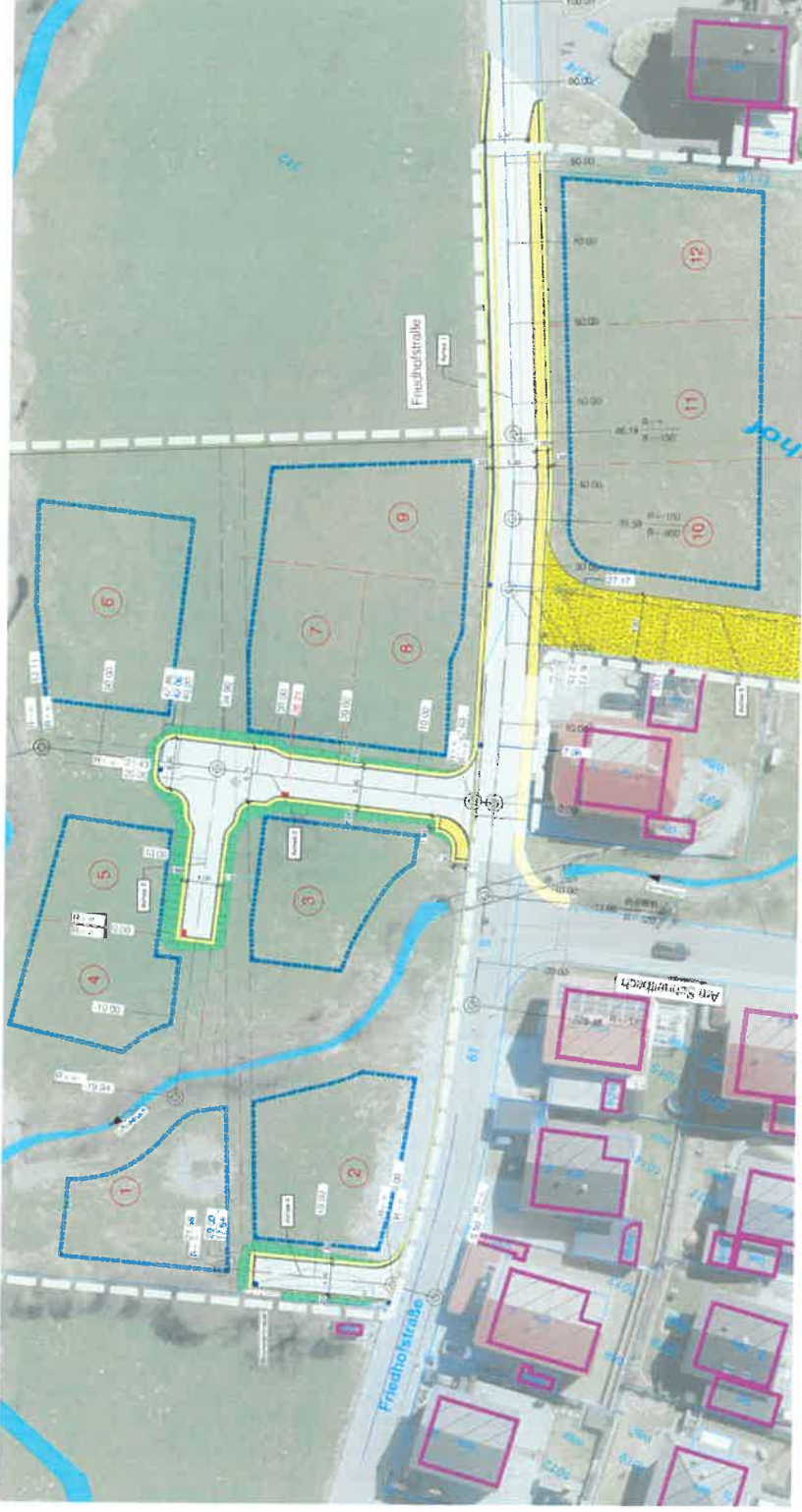


Sitzung des Gemeinderats

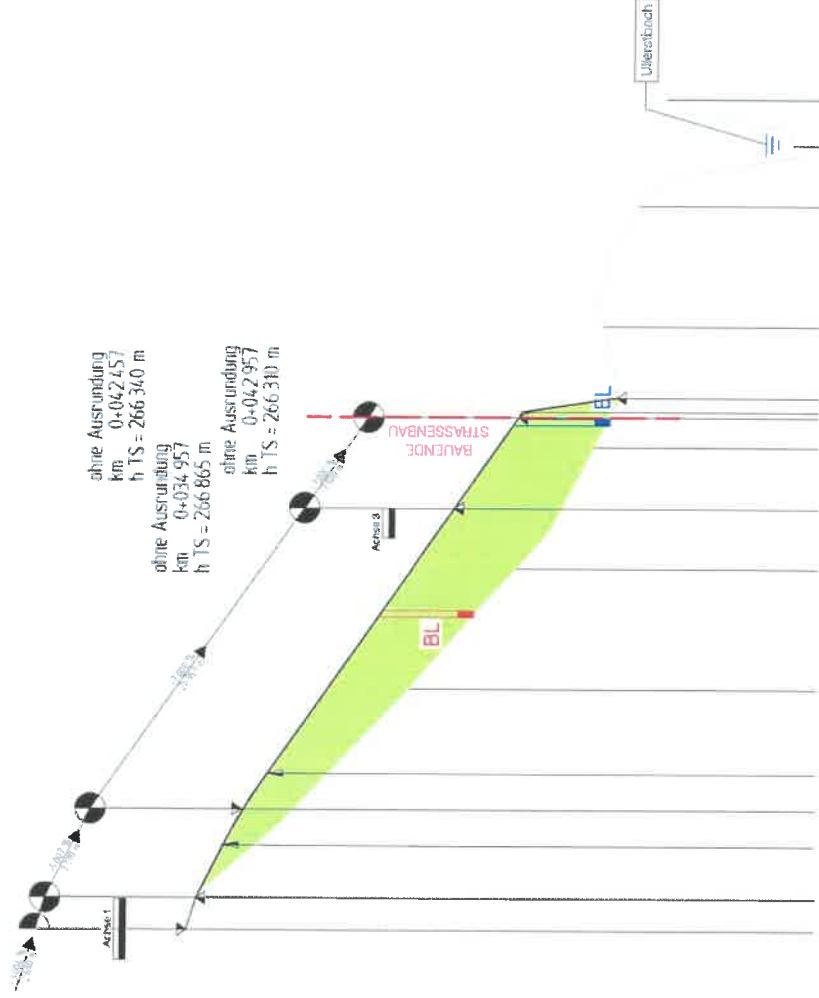
24.07.2024

Erschließung Baugebiet „Am Schneitbach Süd“ in Hofstetten

Lageplan Straßenbau



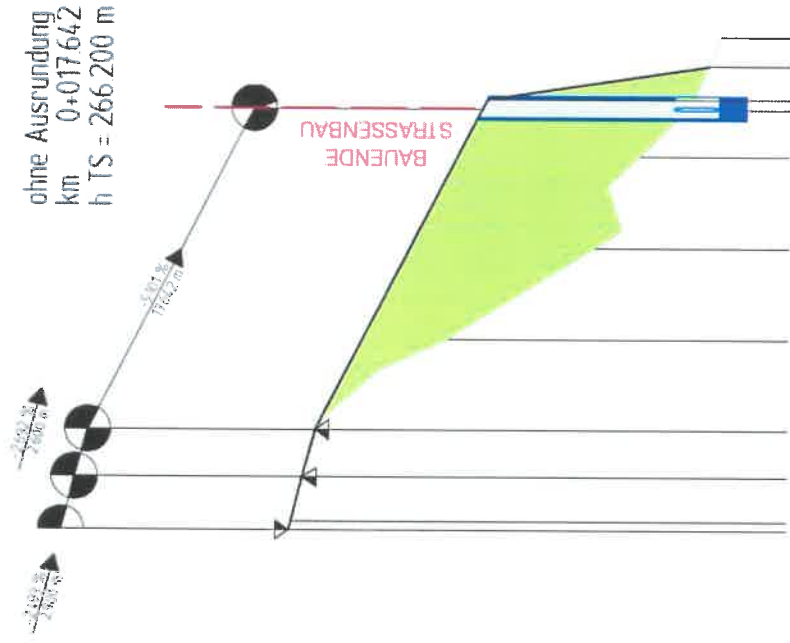
Höhenplan Achse 2



Höhenplan Achse 3

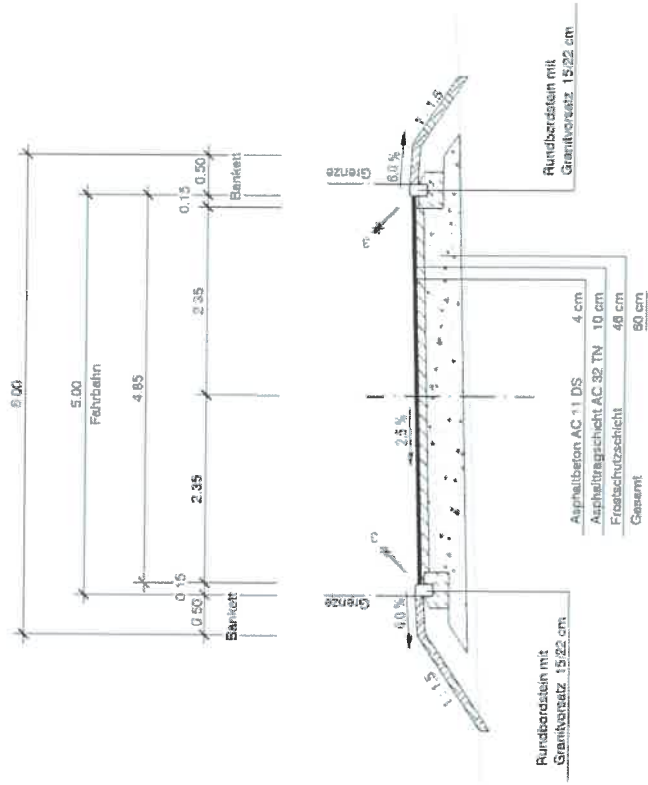


Höhenplan Achse 4

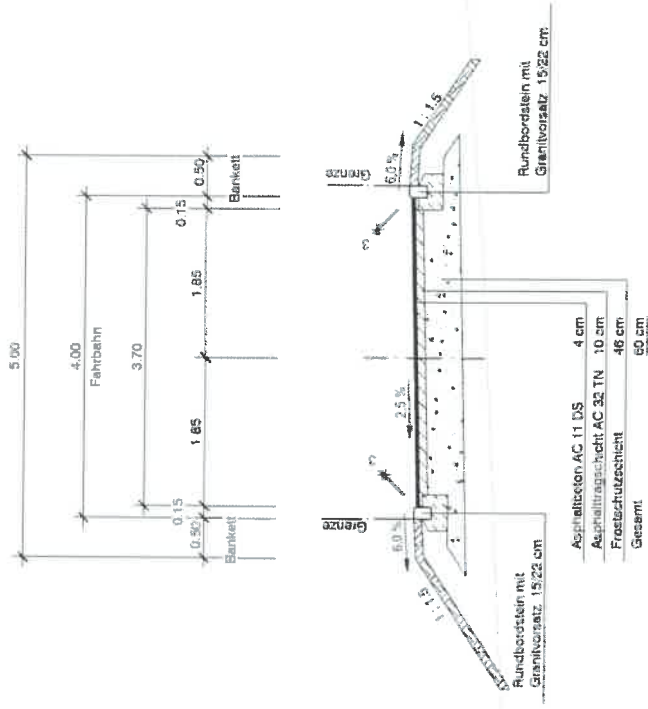


Regelquerschnitte neue Erschließungsstraßen

Regelquerschnitt Achse 2

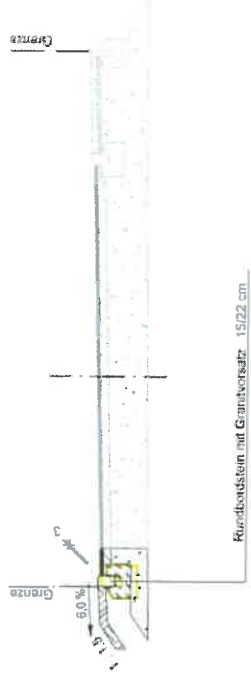
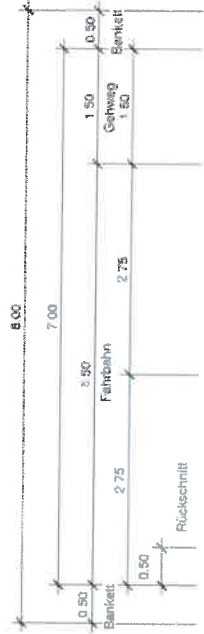


Regelquerschnitt Achse 3

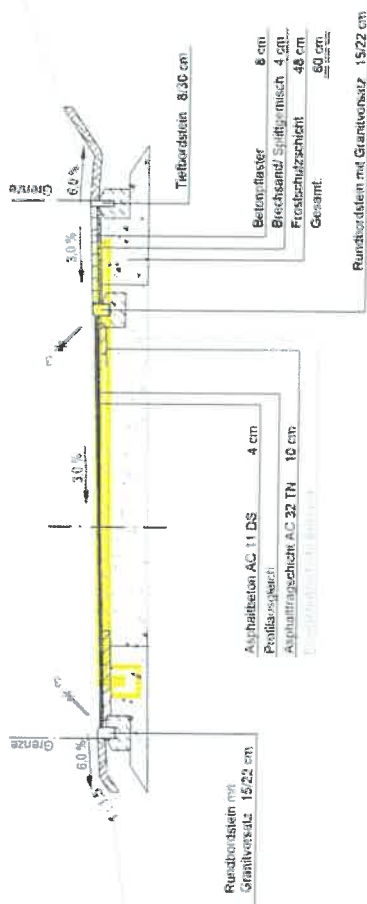
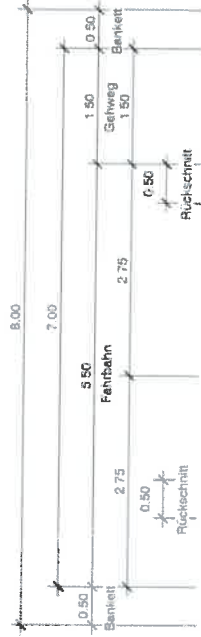


Regelquerschnitte bestehende Friedhofstraße

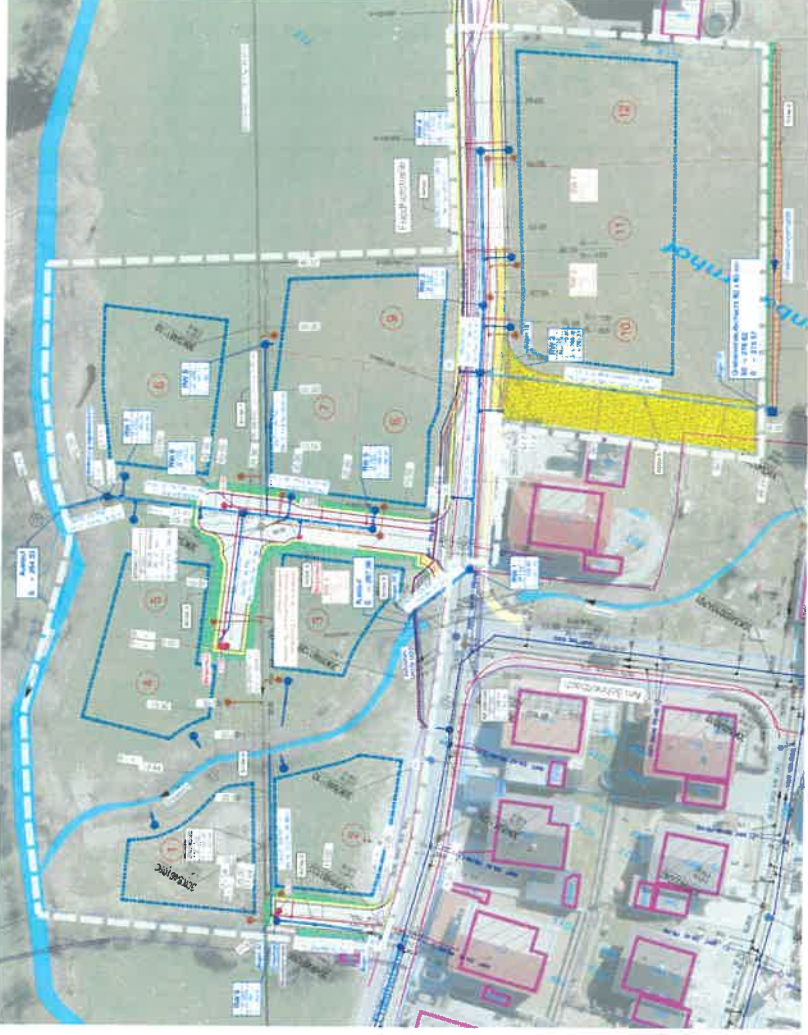
Regelquerschnitt Achse 1 -Friedhofstraße-
bis Station ca. 16,00 Rückschnitt



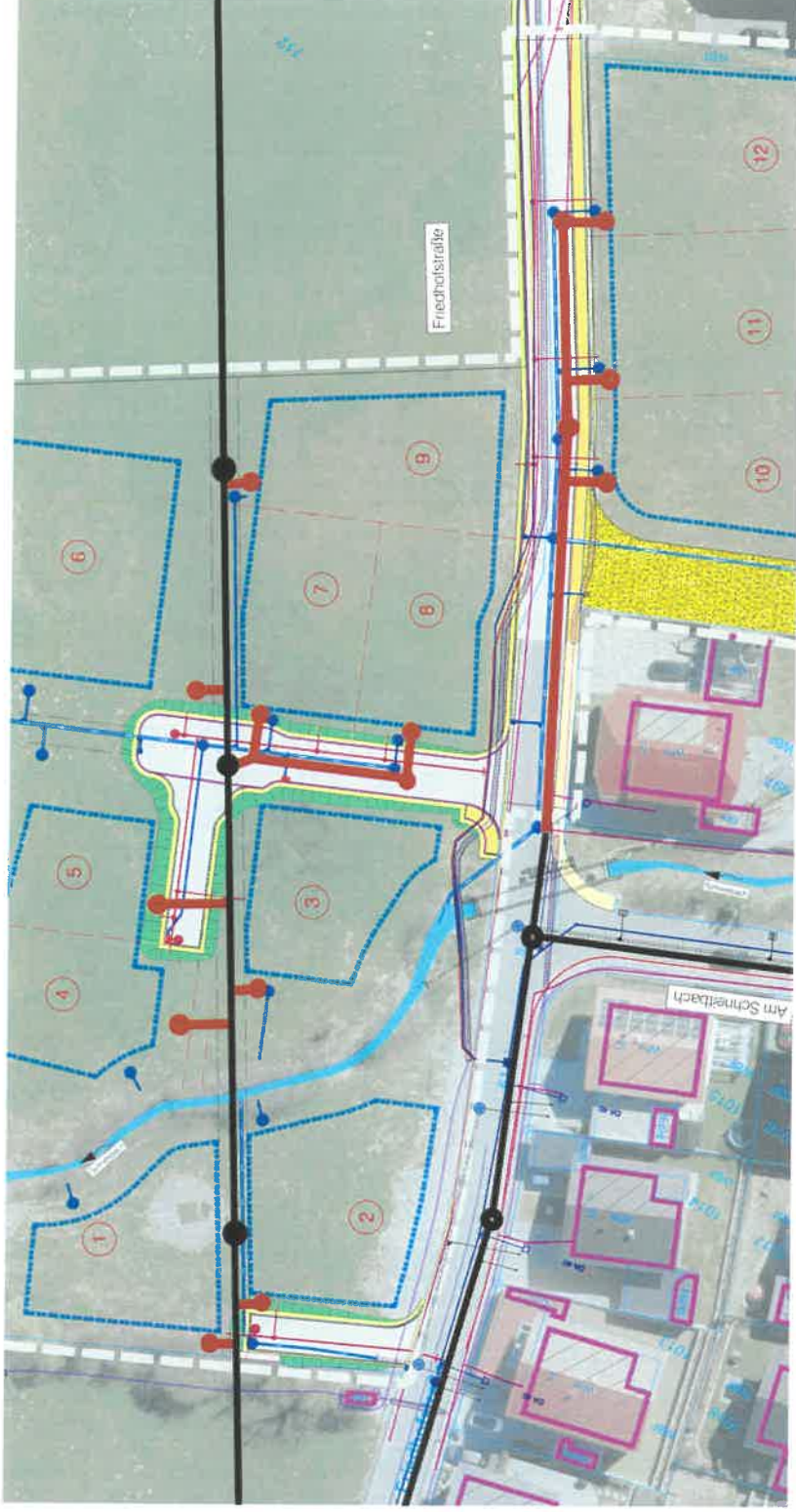
Regelquerschnitt Achse 1 -Friedhofstraße-
Station ca. 16,00 bis ca. 46,20



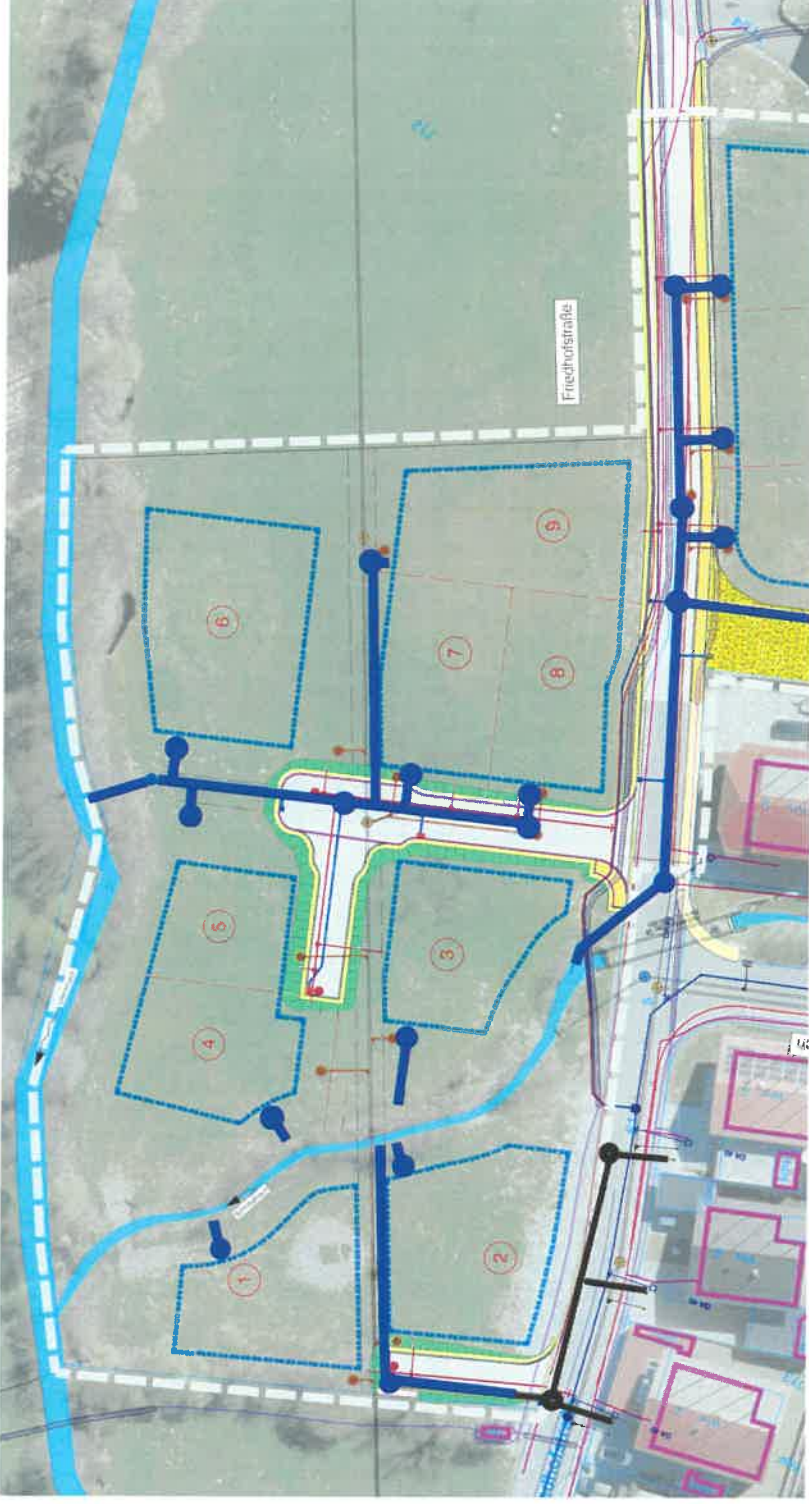
Lageplan Kanalnetz und Wasserversorgung



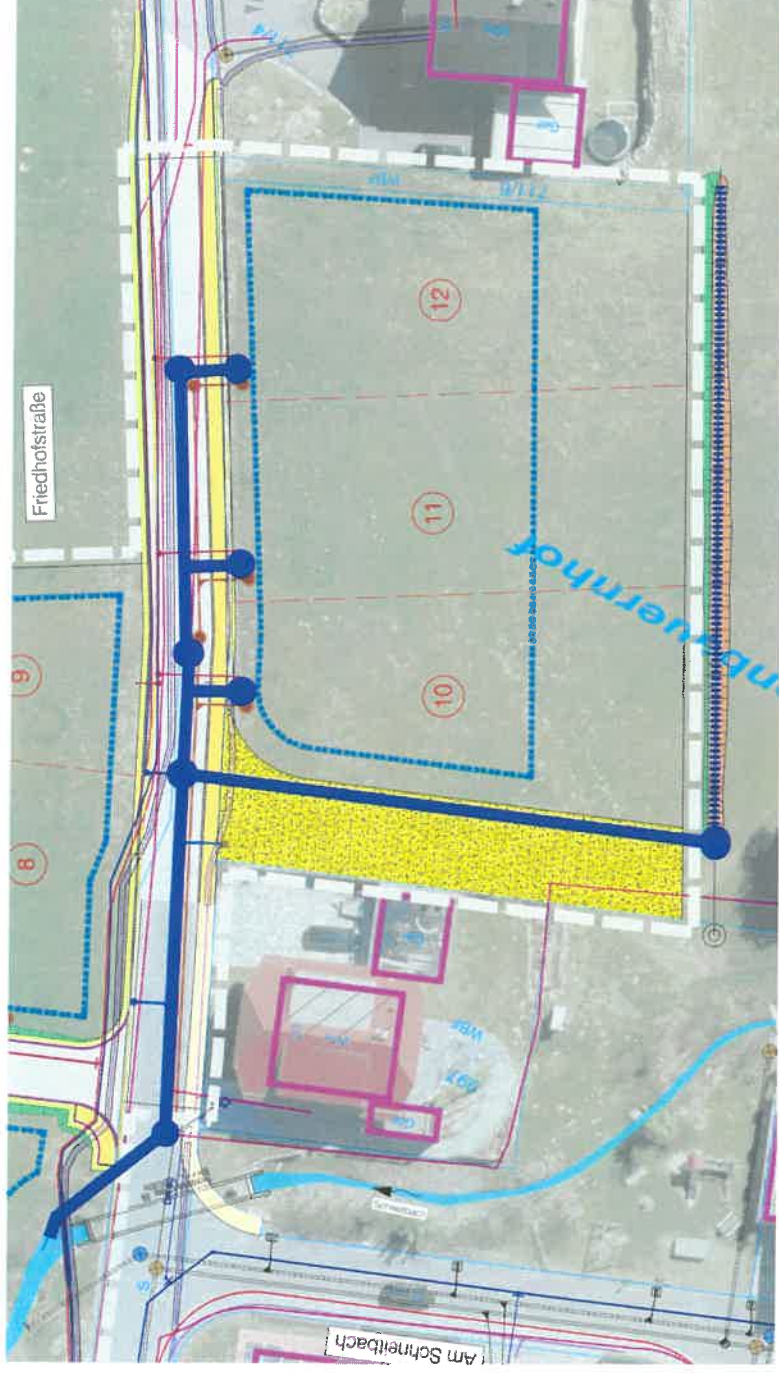
Lageplan Schmutzwasserkanal



Lageplan Regenwasserkanal



Lageplan Hangentwässerungsgraben mit Ableitungskanal





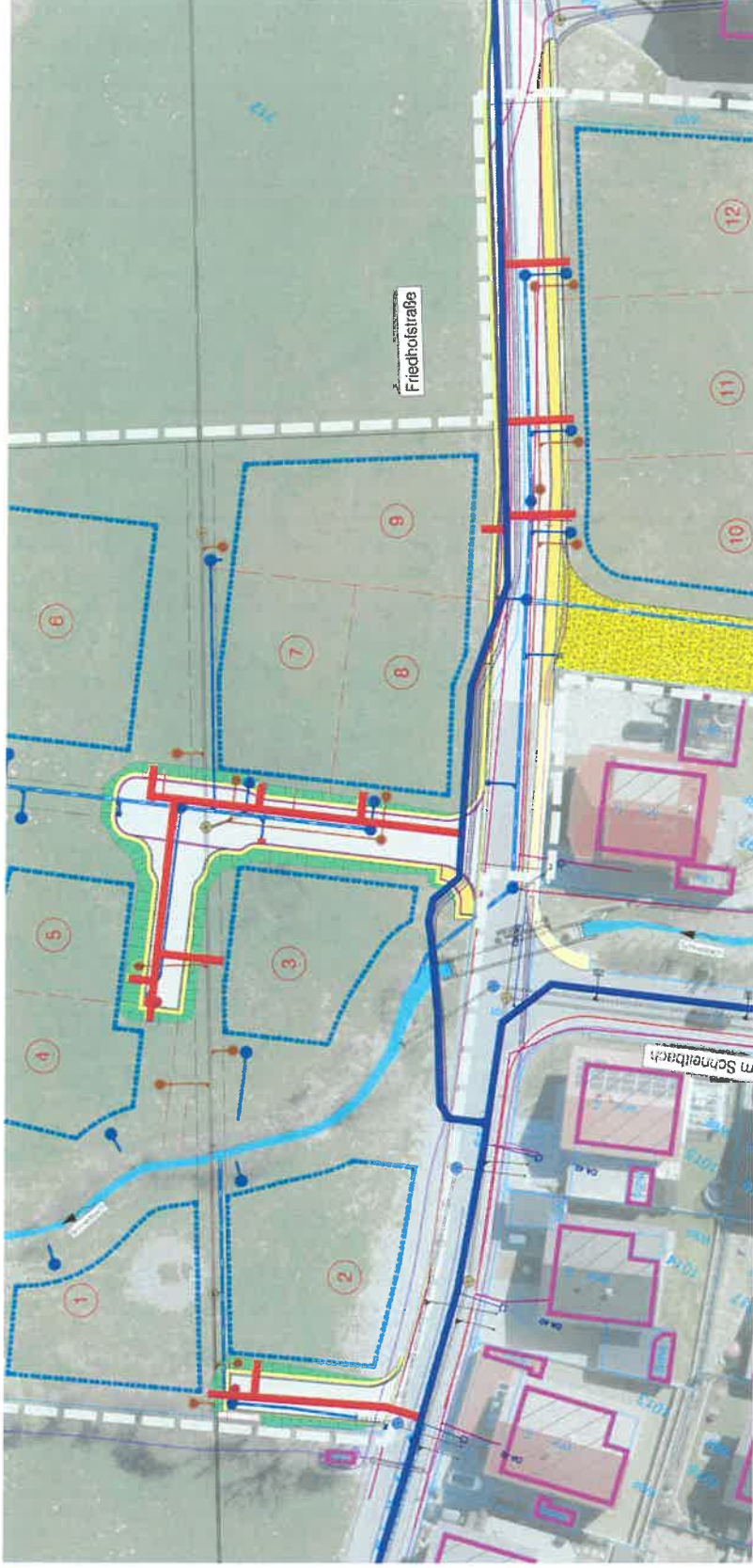
KKBW

Kommunal
Konzept BW

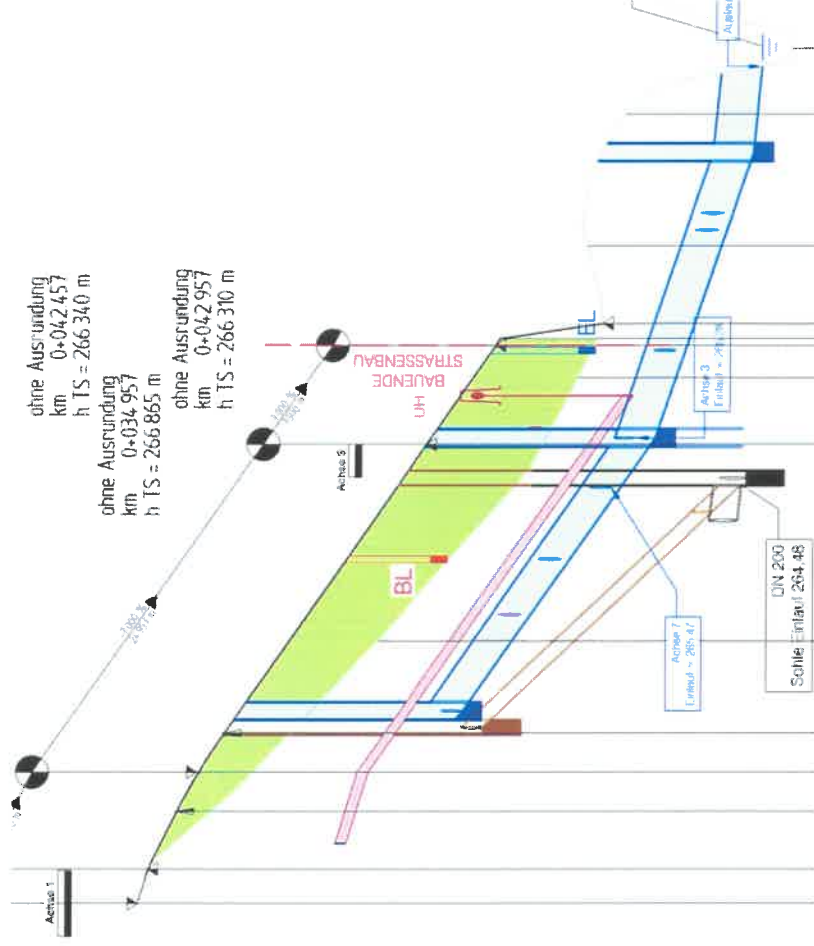
ZiNK
INGENIEURE

Erschließung Baugebiet „Am Schneitbach Süd“ in Hofstetten

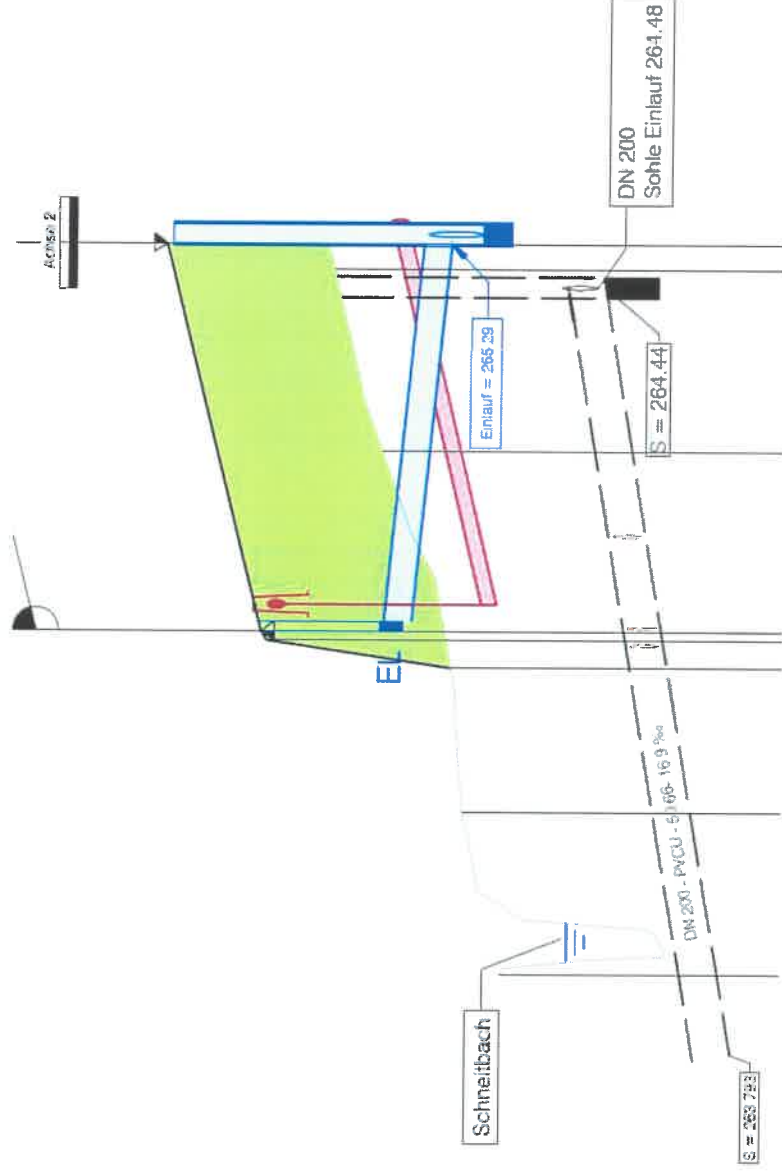
Lageplan Wasserversorgung



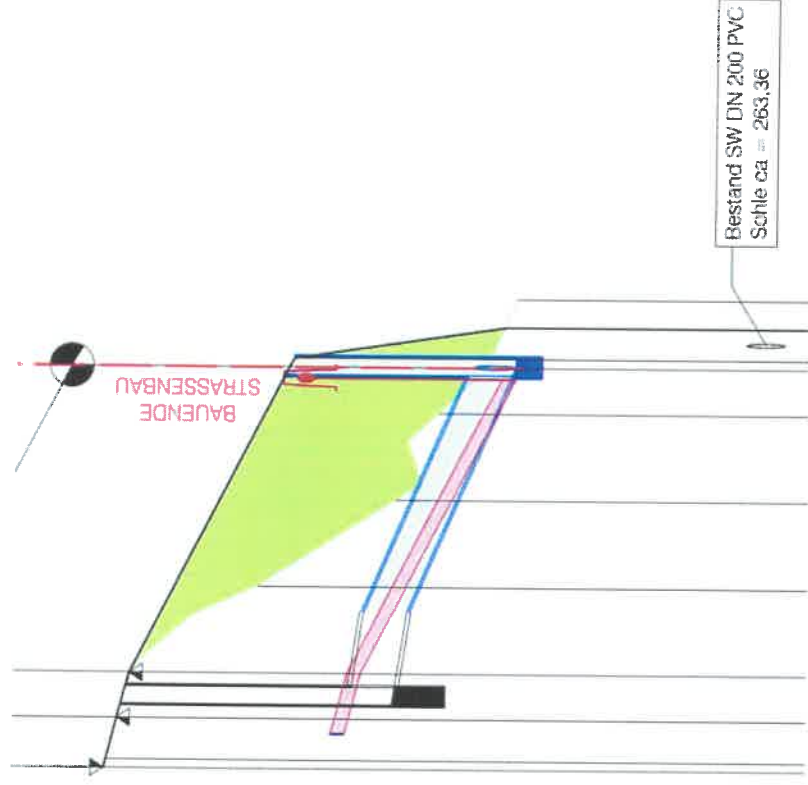
Längsschnitt Achse 2



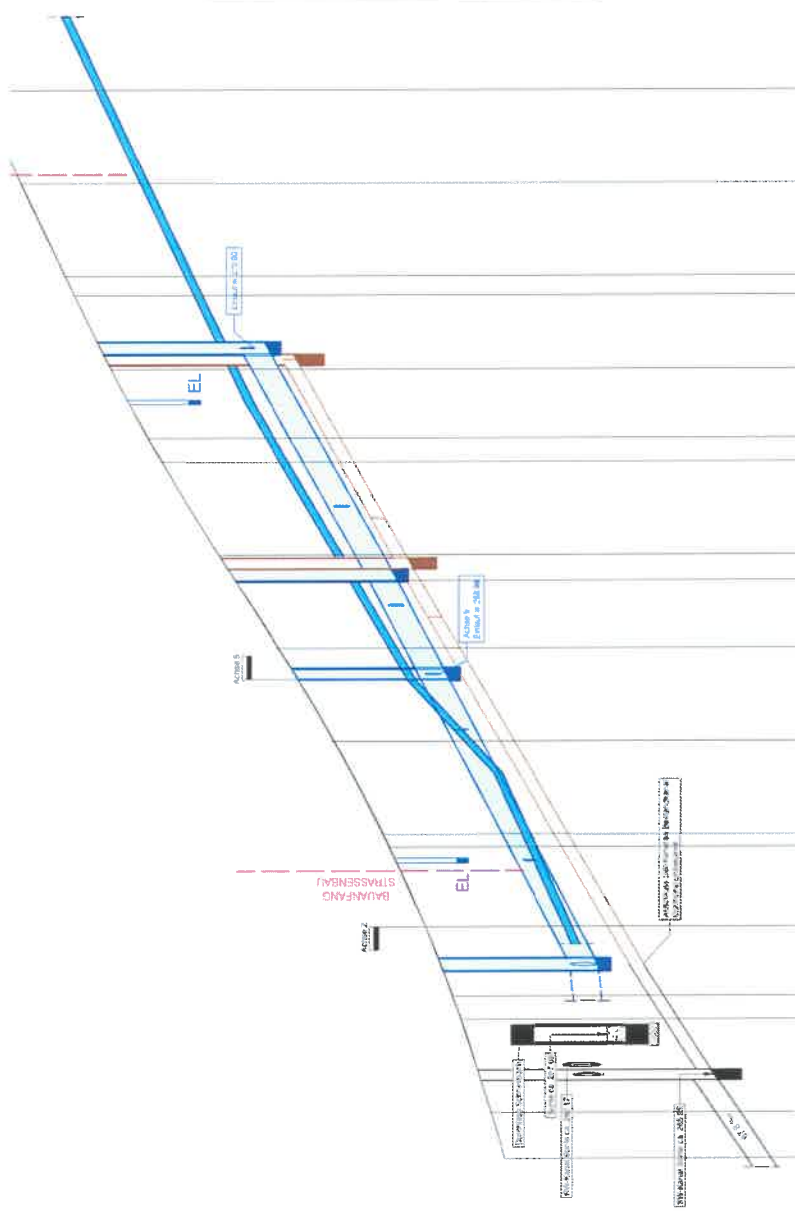
Längsschnitt Achse 3



Längsschnitt Achse 4



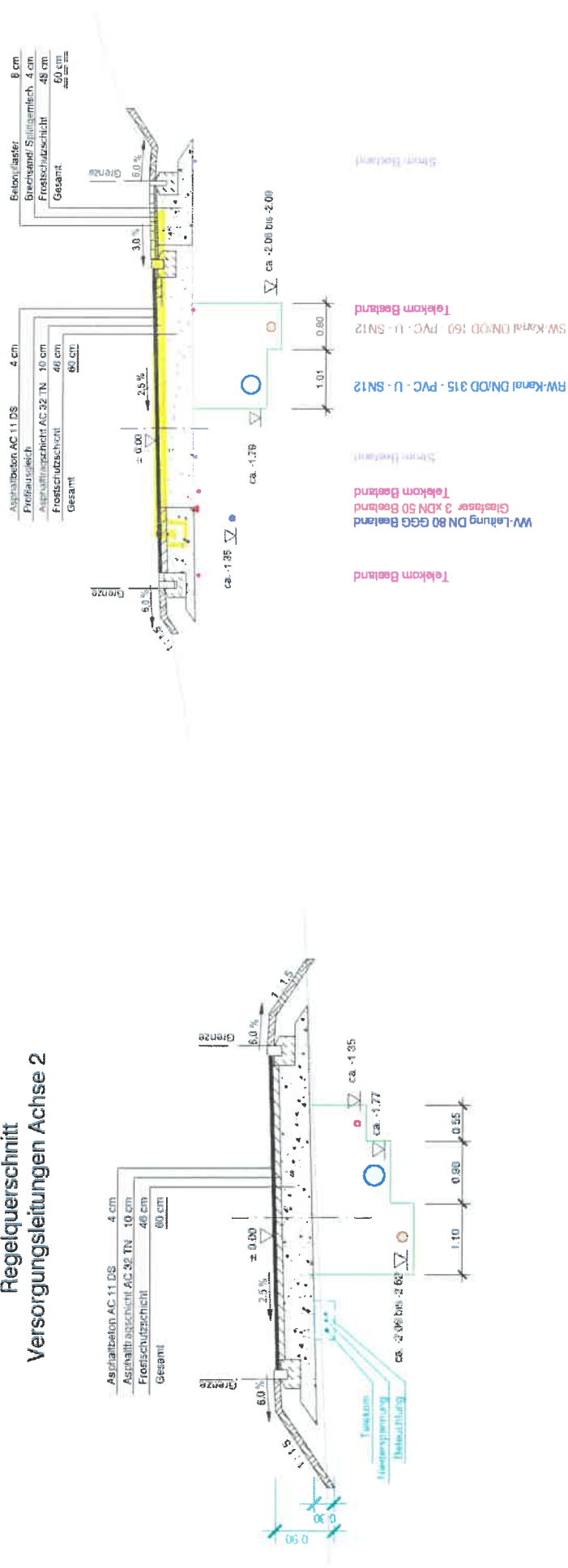
Längsschnitt Friedhofstraße



Querschnitte Ver- und Entsorgungsleitungen

Regelquerschnitt Achse 1 -Friedhofstraße- Versorgungsleitungen

Regelquerschnitt Versorgungsleitungen Achse 2



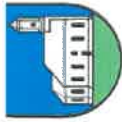
Herstellungskosten laut Kostenberechnung

Wasserleitungsbau	brutto ca. 102.000,00 €
Kanalbauarbeiten einschl. Hauskontrollschächte	brutto ca. 461.000,00 €
Straßenbauarbeiten	brutto ca. 325.000,00 €

Erschließung Baugebiet „Am Schneitbach Süd“ in Hofstetten
Rahmenterminplan

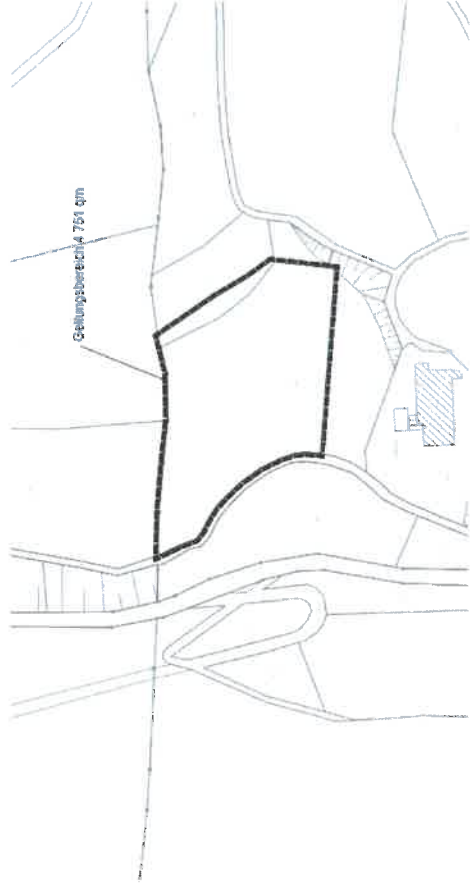
VORLIEFERER RAHMEN- TERMINPLAN	2024/2025		Kommunal Konzept BW												KommunalKonzept BW GmbH											
	Jahr	KW	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September									
nr.	bei		27	30	27	30	27	30	27	30	27	30	27	30	27	30	27	30								
Vorstellung Entwurfsplanung im Gemeinderat	30																									
Erstellung Ausführungsplanung Leistungsverzeichnis	31 - 41																									
Beschränktes Ausschreibungsverfahren	42 - 45																									
Aufgabetermin	48																									
Prüfung/Wertung der Angebote, Beauftragte mit abschließender Auftragserteilung	47 - 49																									
Information des Gemeinderats über Auftragsvergabe	50																									
Ausführung der Erschließungsarbeiten	03.2025 bis 08.2025																									

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Anlage 2 zum öffentlichen Protokoll der GR Sitzung vom 24.07.2024 um 20:30 Uhr

Gemeinde Hofstetten
Bebauungsplan „Krämershof II“



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KRÄMERSHOF II“ Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratung im Gemeinderat Hofstetten

1 | 26.07.2024



Lage des Plangebiets

- Südlich Hofstetten
- Nördlich im direkten Anschluss an den „Krämershof“ mit Firma „Krämer Brennteile“

Plangebiet und Umgebung

- Im Bereich des vorhabensbezogenen Bauungsplan „Krämershof“ von 2017
- Im nördlichen Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 720
- Im Süden Bestandsbebauung Krämershof und Betriebsgelände „Krämer Brennteile“
- Brandweiher im Nordwesten des Plangebiets
- Wassergraben im Norden des Plangebiets
- Im Norden Grünfläche
- Im Osten hanglagige Grünfläche
- Im Westen verläuft der „Ullerstbach“
- Anbindung an die Straße „Ullerst“ über den „Krämershof“



Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan „Krämershof II“

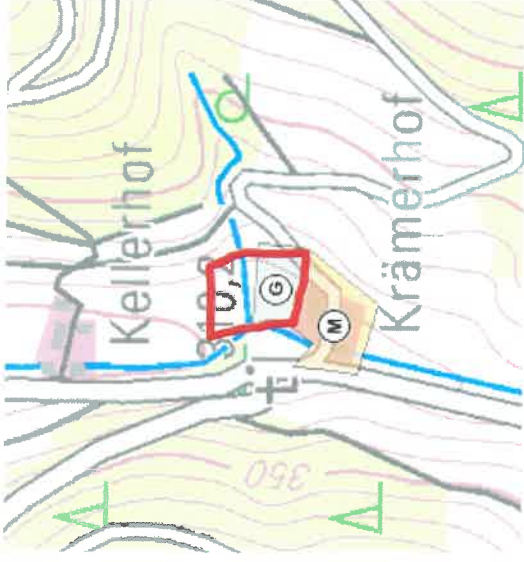
Übergeordnete Vorgaben



Regionalplan Südlicher Oberrhein

Keine Darstellung im Regionalplan Südlicher Oberrhein

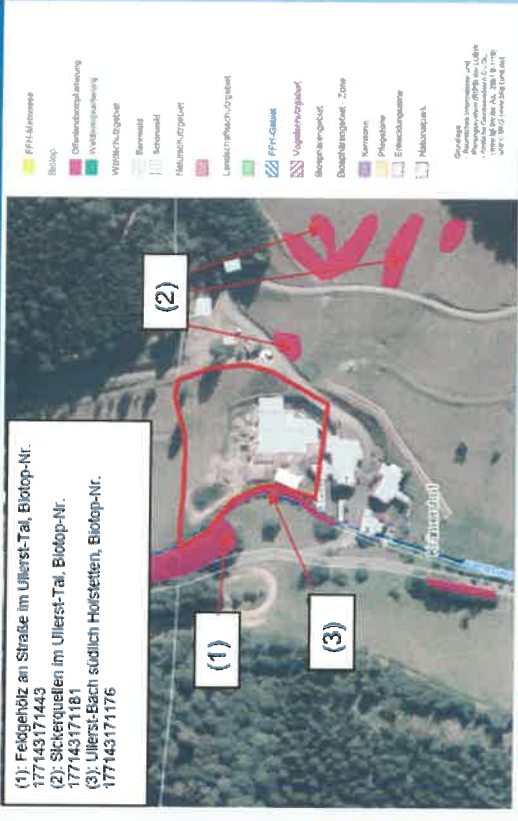
- kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung



Flächennutzungsplan

Teilweise Darstellung als Gewerbefläche im Süden, sonst landwirtschaftliche Fläche

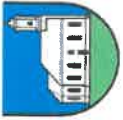
- Ausweisung im B-Plan als GE (Gewerbefläche) und private Grünfläche
- Anpassung FNP im Parallelverfahren daher erforderlich
- Antrag durch die Gemeinde bei Verwaltungsgemeinschaft Haslach als Träger des Flächennutzungsplans



Schutzgebiete

Teilweise grenzen Biotopflächen an das Plangebiet an.

Bei Eingriff müssen diese gleichwertig ausgeglichen werden



Ziele der Planung

- planungsrechtlich Sicherung der Produktionshalle, der Zelthalle und der Parkplatzflächen des Bestands
- Sicherung Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden
- Anpassung der Planung für die Verlegung des innerhalb des Gebiets bestehenden Grabensystems in Verbindung mit Renaturierung dieses Grabens und ökologischer Aufwertung → kann als Ausgleichsmaßnahme aufgenommen werden
- Grundflächenzahl auf 0,8 für überbaubare Fläche (Orientierungswert nach §17 BauNVO für Gewerbegebiete)
- Höhe über NN wie Bestandsplan „Krämershof“ bei + 320 mNN
- Normalverfahren nach § 2 BauGB und Anpassung des FNPs mit Umweltbericht mit Umweltprüfung notwendig da sich das Gebiet teilweise im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet.



Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Anpassung des Geltungsbereichs des Angebotsbebauungsplans, sodass die Produktionshalle vom neuen Geltungsbereich eingefasst wird.

Der Anregung wird entsprochen.
Der Geltungsbereich wird nach Süden erweitert. Der komplette Bereich für das Gewerbe wird nun durch den neuen Geltungsbereich überlagert.

Die Begrenzung der Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe der Blech- und Metallverarbeitung ist für die Ausweisung eines Gewerbegebiets nicht zulässig, da die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets nicht mehr gewahrt werden kann.
Daher Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, oder Gewerbebetriebe aller Art zulassen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Die Nutzungen werden nun breiter gefächert, sodass ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden kann, welcher für den Eigentümer eine größere Bandbreite an Vorhaben auf dem Gebiet ermöglicht, da keine Vorhabenbezug mehr besteht.

Prüfen, wieviel zusätzliche Gewerbefläche durch den neuen Bebauungsplan entwickelt werden kann. Eventuell gilt der Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Wird zur Kenntnis genommen.
Durch den Bebauungsplan können zusätzliche 778 m² Gewerbefläche entwickelt werden. Eine eventuelle Entwicklung des Gebiets aus dem bestehenden Flächennutzungsplan wird geprüft und abgestimmt.



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Aufnahme von geotechnischen Hinweisen in den Bebauungsplan.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die geotechnischen Hinweise wurden unter Ziffer 3.2.5 der Begründung aufgenommen und ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren zu ändern. Momentan entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan, weshalb eine Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis notwendig wäre.</p> <p>Die Satzung ist nachrichtlich anzupassen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch die Verwaltungsgemeinschaft Haslach geändert. Danach entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Satzung wird unter § 2 und § 4 angepasst.</p>
<p>In Ziffer A1.1.1 des schriftlichen Teils sollten die Nutzungsarten nach § 8 BauNVO, die im Geltungsbereich nicht zulässig sein sollen, nach § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO textlich ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die nicht gewollten Nutzungen werden in A1.1.2 des schriftlichen Teils und in Ziffer 6.1.1 der Begründung ausgeschlossen.</p>



Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt

Die Festsetzung einer Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist nicht notwendig, da eine Höhe über NN festgesetzt ist. Dies ist eine absolute Höhenangabe und braucht keinen Bezug.

Lagerplätze sind in der Regel Hauptanlagen und müssen sich daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen befinden.

Klarstellung des Sachverhalts, weshalb ein neuer Angebotsbebauungsplan auf der Fläche des bestehenden vorhabenbezogenen Bauungsplans aufgestellt werden soll.

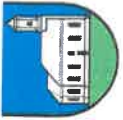
Es sollte eine Klarstellung erfolgen, ob der neue Bauungsplan den bisherigen Bauungsplan nur überlagert, oder diesen auch aufheben wird.

Der Anregung wird entsprochen.
Der Höhenbezug von 305 m+HNN wird aus den Festsetzungen herausgenommen.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese Hauptanlagen darstellen. Der schriftliche Teil (A3.2) wird geändert.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Planung soll die neue Produktionshalle des Betriebs planungsrechtlich sichern, indem das Baufenster an die Halle angepasst wird. Zusätzlich soll neue Fläche für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb entwickelt werden.

Der Anregung wird entsprochen.
Der neue Bauungsplan soll im entsprechenden Bereich den bestehenden Bauungsplan und seine Festsetzungen ersetzen und aufheben. Die Satzung wird entsprechend angepasst.



Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt

Es ist nicht nachvollziehbar, warum nicht die gesamte gewerbliche Fläche des vorhabenbezogenen Bauungsplans „Krämershof“ mit dem Bauungsplan „Krämershof II“ überplant wird. Es wird dadurch eine unübersichtliche planungsrechtliche Situation entstehen. Daher sollte die gesamte gewerbliche Baufläche überplant werden.

Der Anregung wird entsprochen.

Um ein einheitliches Konzept zu erhalten, wird die vorhabenbezogene Fläche des Bauungsplans „Krämershof“ von 2017 vollständig mit dem neuen Bauungsplan „Krämershof II“ überplant. Es existieren dann nur noch Angebotsbauungspläne für den Bereich des Krämershof. Der vorhabenbezogene Bauungsplan und der dazugehörige Durchführungsvertrag werden aufgehoben.

Es sollte noch eine Aussage zur Löschwasserversorgung erfolgen.

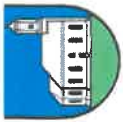
Sollte diese nicht sichergestellt sein, wären dortige Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Löschwasserversorgung des Gebiets wird weiterhin über den bestehenden Brandweier gewährleistet. Hierbei ist mindestens ein Löschwasservolumen von 96 m³/h über eine Dauer von mindestens 2 Stunden bereitzustellen.



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung</p> <p>Die Bezeichnung des teileinbezogenen Flurstücks 720 fehlt und ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Bezeichnung des Flurstücks 720 wird ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz</p> <p>Aufnahme von Empfehlungen von Dach- und Fassadenbegrünung, Vogelschlag und Beleuchtung.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Hinweise werden unter Ziffer C „Hinweise“ des schriftlichen Teils aufgenommen.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, weshalb das Gewerbegebiet in ein vorhabenbezogenen und einen angebotsbezogenen Bauungsplan geteilt werden soll.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Bauungsplan wird so ausgestaltet, dass nur noch Angebotsbauungspläne vorliegen. Der vorhabenbezogene Bauungsplan wird komplett überplant.</p>



Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein

Es ist die Frage, ob die vorliegenden textlichen Festsetzungen überhaupt für einen Angebotsbebauungsplan überhaupt möglich wären. Die bisherigen Bebauungsplanvorschriften sollten auch für das vorliegende Gewerbegebiet aufgenommen werden. Weshalb wird ein Handwerkerprivileg für den Bereich mit der Produktionshalle aufgenommen?

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Gebiet wird entsprechend angepasst, dass nur noch Angebotsbebauungspläne mit entsprechenden Festsetzungen vorliegen. Für den Bereich des Gewerbegebiets wird das Handwerkerprivileg herausgenommen. Diese gilt jedoch weiterhin für das angrenzende Mischgebiet, da dieses nicht angefasst und geändert wird.

Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG

Für die im Gebiet vorhandenen 20 kV-Kabel und 1 kV-Kabel Freileitungen werden Schutzstreifen zum Schutz dieser Leitungen erforderlich.

Der Vorgabe wird entsprochen.

Die entsprechenden Schutzstreifen werden eingezeichnet.



Umweltbericht

Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebiets

• Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

- Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Boden

Gesamtdefizit:

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Schutzgut Boden

9.442 Punkte

6.327 Punkte

15.769 Punkte

- Kompensationsdefizit
- Ausgleich außerhalb des Gebiets notwendig
- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets.



Ausgleich Außerhalb des Plangebiets

Umwandlung einer Weidefläche in eine Streuobstwiese

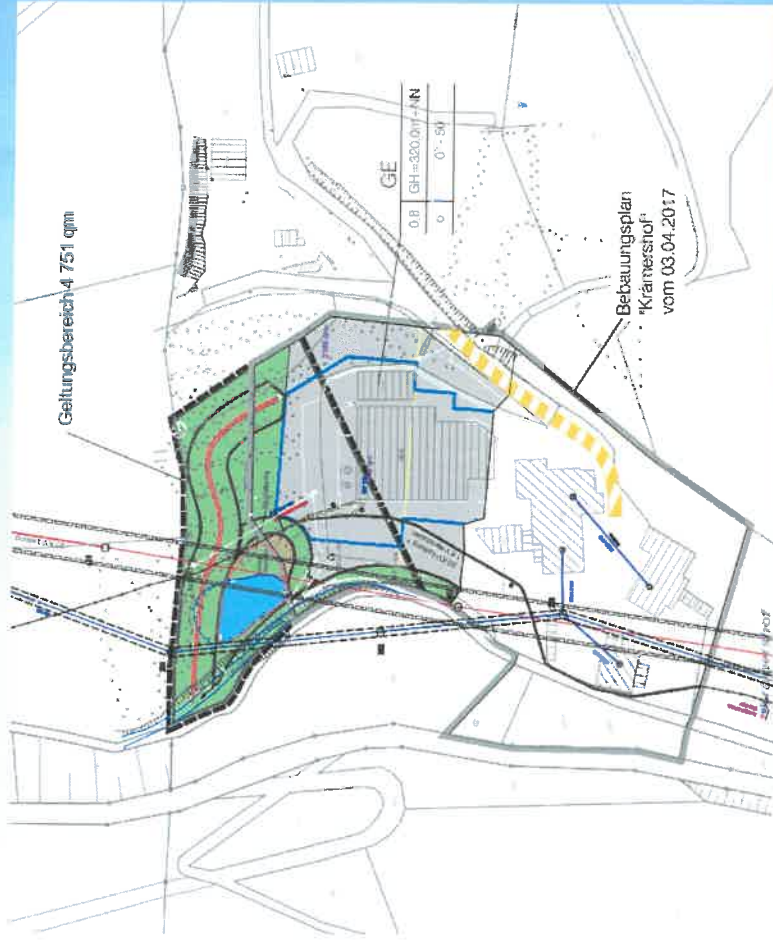
- Flurstück Nr. 720
 - Fläche von 2.630 m²
 - Bisher Beweidung durch Pferde
 - Hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope → große Anzahl an Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Insekten
 - Bei Beweidung sind die Bäume vor Verbiss zu schützen
- | | | |
|--|------------------------------------|----------|
| Bewertung Bestand
Fetweide (33.52) | 13 Punkte x 2.630 m ² = | 34.190 P |
| Bewertung Planung
Streuobstbestand (45.40b) | 19 Punkte x 2.630 m ² = | 49.970 P |
| Ökopunkte aus externer Maßnahme: | | 15.780 P |
- Der Eingriff in Höhe von 15.769 Ökopunkten kann somit als ausgeglichen bezeichnet werden





Entwurf zur Offenlage

- Gewerbegebiet: GE für Gewerbebetriebe aller Art
- Grundflächenzahl auf 0,8 für überbaubare Fläche (Orientierungswert nach §17 BauNVO für Gewerbegebiete) → Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig aber nur innerhalb GE (grauer Fläche)
- Lagerplätze nur innerhalb des Baufensters zulässig → Hauptanlage
- Höhe über NN wie Bestandsplan „Krämershof“ bei + 320 mNN
- Offene Bauweise: Gebäude nicht länger als 50 m und mit seitlichem Grenzabstand
- Anpassung und Erweiterung des Baufensters für mögliche Erweiterung des Betriebs
- Dachneigung von 0-50 Grad als Flachdach oder geneigtes Dach → Orientierung am Bestand → Zink, Kupfer und Blei als Dacheindeckung nur beschichtet
- Lager- und Stellplatzflächen versickerungsfähig ausbilden
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Gewässerrandstreifen um den Graben, den Brandweiher und den Ullerstbach von 5,0 m
- Verschiedene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Farben Dacheindeckungen, wasserdurchlässige Belege, UV-arme Beleuchtung, Ausschluss unbeschichtete Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer und Blei, Eingriffsverbot in Gehölze in Brutzeit
- Einleitung der anfallenden Oberflächenabflüsse in den Entwässerungsgraben im Norden





Weiteres Vorgehen

- Beschluss der Offenlage (Offenlage Dauer 1 Monat)
- Danach Einarbeitung der Stellungnahmen und Anregungen in den Entwurf, Finalisierung des Entwurfs
- Beschluss der Satzung
- Möglicher Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses: Winter 2024 / Frühjahr 2025



VIELEN DANK UND
AUF WIEDERSEHEN!