

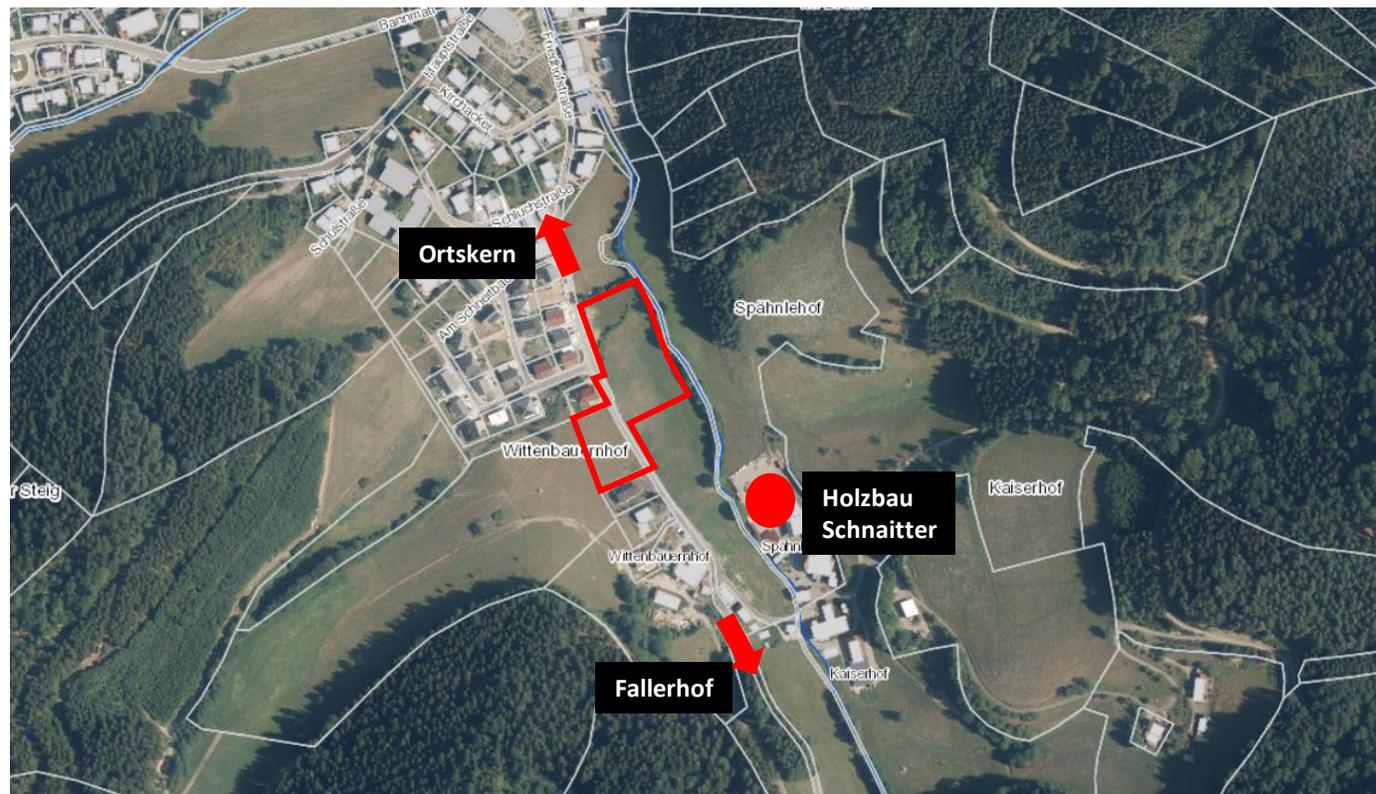


# BEBAUUNGSPLAN „AM SCHNEITBACH SÜD“

Entwurf zum  
Satzungsbeschluss



### Ausgangssituation



### Lage des Plangebiets

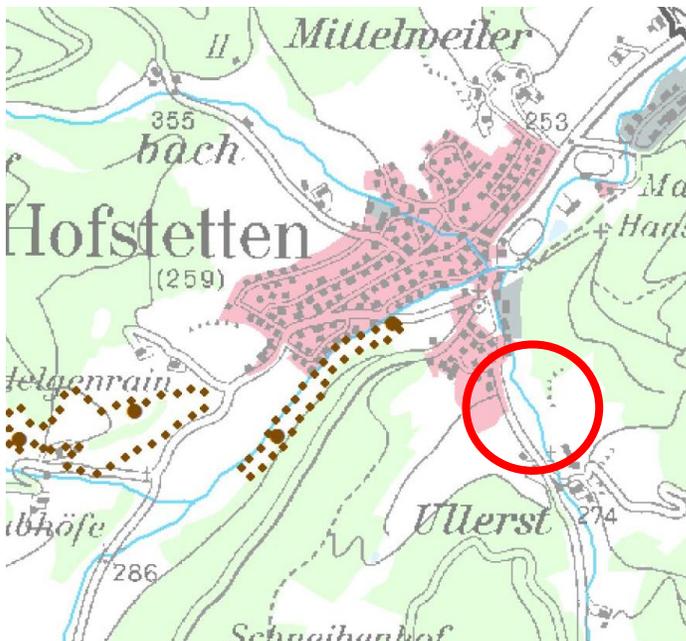
- Am südlichsten Ortsrand der Gemeinde Hofstetten
- Beidseitig der Straße „Ullerst“
- Ortskern etwa 300 m nördlich

### Plangebiet und Umgebung

- Zwischen Wohngebiet „Am Schneitbach“ und „Ullerst“
- Östlich verläuft der „Ullerstbach“
- Große Steigung nach Westen
- Leicht abfallend zum Ullerstbach



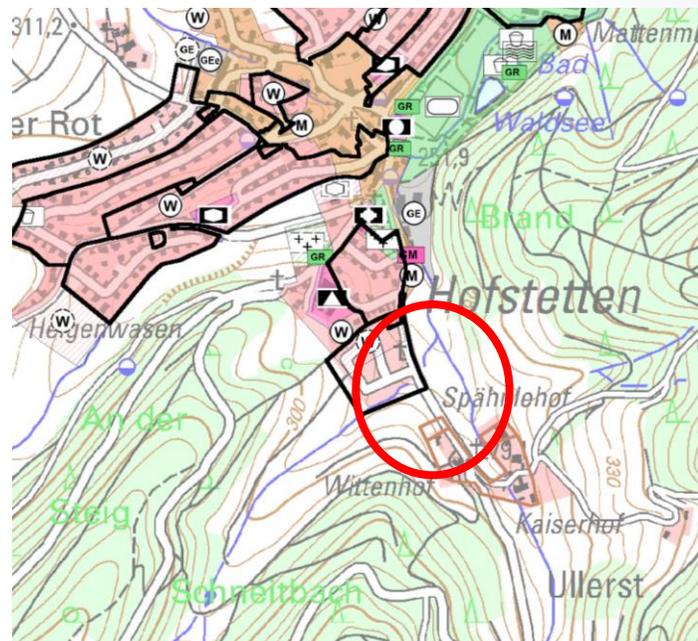
### Übergeordnete Vorgaben



Regionalplan Südlicher Oberrhein

Keine Festlegung für Planbereich im Regionalplan

→ Kein Widerspruch des Grundsatzes der Raumordnung

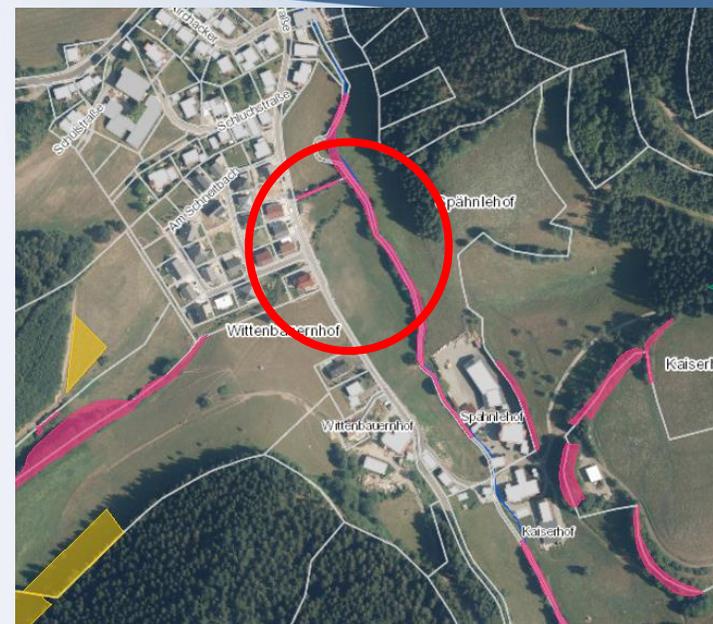


Flächennutzungsplan

Darstellung als landwirtschaftliche Fläche

Ausweisung im B-Plan als WA

→ Berichtigung FNP nach Abschluss B-Plan



Schutzgebiete

Biotop entlang des Ullerstbachs und des Grabens im Norden des Plangebiets

Sonst keine Schutzgebiete im direkten Plangebiet

Biotop Graben kann verlegt werden (Feldhecke) an Waldrand von Ullerstbach mit 8,0 m genügend Abstand → Artenschutzgutachten

→ Es erfolgt ein externer Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets



### Übergeordnete Vorgaben



Hochwassergefahrenkarte

Keine Überschwemmungsfläche

→ Prüfen, da Ullerstbach nicht kartiert!



Wasserschutzgebiete

Kein Wasserschutzgebiet

→ Keine Einschränkungen



## Verfahren

- bisher Aufstellung im beschleunigt Verfahren zum Einbezug von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das BVerwG den § 13b BauGB als europarechtswidrig erklärt → kein Ausgleich der Eingriffe notwendig → widerspricht Europarecht
- Bebauungspläne, die sich noch nach § 13b BauGB in der Aufstellung befinden dürfen nicht fortgeführt werden
- Bebauungspläne, die die Ein-Jahres-Frist noch nicht genommen haben sind angreifbar durch Rüge und Normenkontrollverfahren
- Neuer Paragraph 215a im BauGB:
  - Seit dem 01.01.2024
  - Heilendes Verfahren für den § 13b BauGB
  - Durchführung Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB → bei wesentlichen Umweltauswirkungen Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Umweltprüfung und erneute Offenlage → bei keinen wesentlichen Umweltauswirkungen keine weiteren Maßnahmen notwendig
  - Sonstige Vereinfachungen des § 13b BauGB bleiben erhalten (keine parallele Anpassung FNP, keine frühzeitige Beteiligung



## Eingegangene Stellungnahme in der Behördenbeteiligung

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b>  |  |
| Die Bedarfsermittlung unter Rückgriff auf den Zuwachsfaktor des Siedlungsbereichs (0,45%) ist nicht nachvollziehbar und kann nicht akzeptiert werden.   | Dem Einwand konnte entsprochen werden.<br>Der Zuwachsfaktor des Siedlungsbereichs von 0,45% und die entsprechenden Berechnungen werden gestrichen.   |
| <b>Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt</b>  |  |
| Die Ausgleichsmaßnahmen für die getätigten Eingriffe wurden nun in einem Umweltbericht ermittelt. In A14.2 finden sich jedoch Formulierungen, die nicht eindeutig erkennen lassen, ob diese Vorgaben einzuhalten sind. Daher sind diese Formulierungen so zu wählen, dass sich daraus Handlungserfordernisse ergeben. | Der Einwendung konnte entsprochen werden.<br>Die Festsetzungen in Ziffer A14.2 werden so formuliert, dass diese als verpflichtend zu verstehen sind.   |
| Die erforderlichen Maßnahmen für den Schallschutz am angrenzenden Holzbaubetrieb sind öffentlich-rechtlich zu sichern. Ob dies eine dauerhafte und baurechtlich vollzugsfähige Lösung entspricht sollte mit dem Baurechtsamt in Haslach besprochen werden.  | Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.<br>Durch die Vorgaben der gültigen Baugenehmigung der Abbundhalle des Holzbaubetriebs werden bereits Vorgaben gemacht, die für eine Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm ausreichend sind. Die für eine Einhaltung der TA Lärm durch das Büro Heine+Jud erarbeiteten Maßnahmen ergeben sogar einen größeren Handlungsspielraum als die durch die Baugenehmigung einzuhaltenden Maßnahmen (Baugenehmigung Gabelstapler 20 Minuten / H+J Gabelstapler 6h)<br>→ Es wird nur noch auf die Baugenehmigung abgestellt |



## Eingegangene Stellungnahme in der Behördenbeteiligung

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <b>Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung</b>  |  |
| Die Bezeichnung des teileinbezogenen Flurstücks Nr. 711/2 fehlt.   | Dem Einwand konnte entsprochen werden.<br>Die Bezeichnung des teileinbezogenen Flurstücks Nr. 711/2 wurde ergänzt.   |
| Bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die beiden Wege (Fohrenbühlweg und Hofstettereckweg) nicht beschädigt werden. Im Bereich des Hasenwegs (Flst.-Nr. 543) ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen so anzulegen sind, dass eine zukünftige Verbreiterung der Hofzufahrt Hasenweg weiter möglich bleibt und die Verbreiterung der Straße nicht die Kompensationsmaßnahme beeinträchtigt. | Die Einwendung wurde zur Kenntnis genommen und beachtet. Die jeweiligen Wege werden bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt. Die Maßnahme entlang des Salmesbach wird mit den dortigen Maßnahmen der Verbreiterung der Hofzufahrt Hasenweg abgestimmt. |
| <b>Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b>  |  |
| Richtigstellung unter Ziffer C6.1 des schriftlichen Teils in den Hinweisen.<br>Die Stichstraße im Norden des Plangebiets kann aufgrund fehlender Wendeanlage für Abfallsammelfahrzeuge nicht befahren werden.<br>Die Müllbehälter sind zur Abholung an die Bereitstellungsfläche an der Einmündung in die Friedhofstraße zu verbringen.  | Dem Einwand konnte entsprochen werden.<br>Ziffer C6.1 des schriftlichen Teils wurde entsprechend korrigiert.   |



## Eingegangene Stellungnahme in der Behördenbeteiligung

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b>   |  |
| <p>In Ziffer 1.4 der Begründung ist darzulegen, wann und warum aus dem Bebauungsplan „Schneitbach II“ die neue Bezeichnung „Am Schneitbach Süd“ wurde.</p>   | <p>Der Anregung konnte entsprochen werden.<br/>Die Namensänderung in Ziffer 1.4 der Begründung wurde erläutert.<br/>Aufgrund der Hinzunahme des südlichen Teilbereichs in Richtung des Ortskerns und der teilweise Zurücknahme des nördlichen Bereichs des vorherigen Geltungsbereichs „Am Schneitbach II“ aufgrund schallschutztechnischer Einschränkungen, wurde der Titel in „Am Schneitbach Süd“ umgeändert.</p> |
| <p>Der Teil des Bauflächenbedarfsnachweises mit der Berechnung des Bedarfs durch den Siedlungsbereich (0,45%) ist zu streichen, die die aktuelle Altersstruktur nicht maßgebend für die Festlegung der „Eigenentwicklung“ und des „Siedlungsbereichs“ ist.</p> | <p>Dem Einwand konnte entsprochen werden.<br/>Die Bedarfsanalyse nach den Kriterien des Siedlungsbereichs nach der Berechnung mit 0,45% wurde aus der Begründung gestrichen.</p>   |
| <p>Es sollten dichtere Wohnformen als das freistehende Einfamilienhaus angeboten werden, da dieses der Nachfrage an Wohnraum im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht mehr gerecht werden kann.</p>                                  | <p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.<br/>Aufgrund der Nachfrage in der Gemeinde, die weiterhin traditionelle Einfamilienhäuser bedient, sollen auch innerhalb des Gebiets die entsprechenden Wohnformen angeboten werden. Es werden auch Doppelhäuser auf allen und auch ein Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück ermöglicht.</p>   |



Eingegangene Stellungnahme in der Behördenbeteiligung

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b>  |  |
| <p>Es wird angeregt, eine Bauverpflichtung im Sinne einer zeitnahen Bebauung der Grundstücke vertraglich festzulegen.</p>   | <p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.<br/>Eine Bauverpflichtung muss in die entsprechenden Kaufverträge integriert werden und kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.<br/>Die Bauverpflichtung wird laut Beschluss des Gemeinderats bei drei Jahren ab Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstücks festgelegt.</p>   |
| <b>Industrie und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein</b>  |  |
| <p>Die nahegelegene Zimmerei darf in keinem Fall durch die Realisierung des Baugebiets Beeinträchtigungen erfahren. Hierzu gehört auch, dass dem Unternehmen durch ggf. durchzuführende Schallschutzmaßnahmen keine Kosten entstehen dürfen.<br/>Das Rücksichtnahmegebot dürfte hier nicht anführbar sein, da eine völlig neue Wohnbebauung hinzukommt.</p> | <p>Die Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen.<br/>Aufgrund der bereits bestehenden Vorgaben aus der Baugenehmigung für die Abbundhalle auf dem Gelände des Holzbaubetriebs kam es in der Vergangenheit zu keinen unternehmerischen Einschränkungen im laufenden Betrieb. Diese Vorgaben müssen schon heute für den Betrieb der Halle eingehalten werden.<br/>Hierzu zählt vor allem das Schließen der Tore der Abbundhalle und die Begrenzung der Arbeiten in der Halle auf 4-5 Stunden täglich. Des Weiteren darf der Gabelstapler nur 20 Minuten täglich betrieben werden.<br/>Im Gutachten des Büros Heine+Jud sind deutlich weniger restriktive Vorgaben enthalten (Schließung Tore ohne zeitliche Begrenzung der Arbeiten und Gabelstapler 6 h täglich)<br/>→ Entwicklung des Betriebs wird daher nicht beeinträchtigt.</p> |



| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p><b>Industrie und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein</b></p> <p>Es wird dringend empfohlen, effizientere, dichtere Wohnformen so weit wie möglich verbindlich festzusetzen.</p> | <p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der gewachsenen Strukturen in der Umgebung, die vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt ist, soll zur Einhaltung des städtebaulichen Konzepts auch auf dieser Fläche keine expliziten Vorgaben der Umsetzung dichtere Wohnformen gemacht werden. Dies soll als Wahloption dem Bauherrn überlassen werden (Einfamilienhaus oder Doppelhaus auf den jeweiligen Grundstücken).</p> <p>Die Umsetzung des Mehrfamilienhauses auf einem Grundstück ist vorgesehen.</p> |



#### Verlegung der Feldhecke aus dem Gebiet und Entfernung Graben zwischen Flurstück Nr. 757 und 712



Geschütztes Biotop „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“

- Minimaler Eingriff im Bereich des Flurstücks Nr. 757
- Kann jedoch nach Verlegung des Grabens wieder ausgeglichen werden
- → keine langfristigen Folgen für das Flurstücks Nr. 757
- Nach Verlagerung des Biotops und des Grabens kann Grundstück Nr. 757 an dieser Stelle besser genutzt werden, da keine Einschränkungen durch das Biotop mehr bestehen
- Für die geplante zweireihige Pflanzung (Fläche mindestens 84 m<sup>2</sup>) sind standortheimische, autochthone Gehölze wie Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Liguster und Wildobst zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 m – 2,0 m vorgesehen.



Verlegung des geschützten Biotop „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“ in Richtung Süden des Plangebiets



### Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zum Ausgleich der Eingriffe

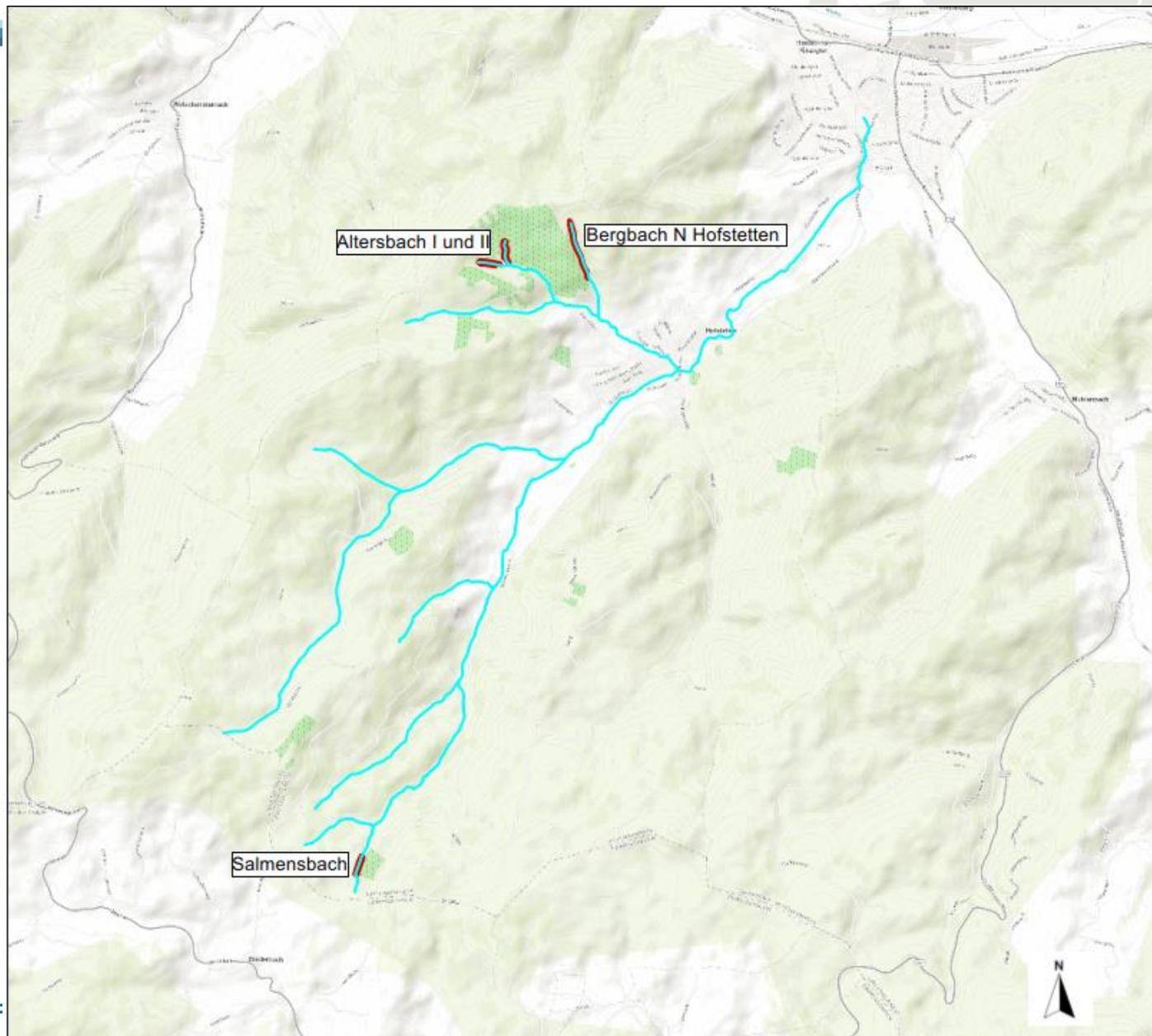
#### Bilanz der Eingriffe im Plangebiet:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Schutzgut Tiere und Pflanzen | 76.337 Punkte         |
| Schutzgut Boden              | <u>40.376 Punkte</u>  |
|                              | <b>116.713 Punkte</b> |

- insgesamt müssen 116.713 Ökopunkte ausgeglichen werden aufgrund des Eingriffs in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden.
- Eingriffe können nicht innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden → Ausgleich durch externe Maßnahmen erforderlich



Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zum Ausgleich der Eingriffe





Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zum Ausgleich der Eingriffe

### Maßnahme 1: „Altersbach I“:



#### Bestand:

- Geschlossenes Fichten-Altholz mit nicht standortgerechtem Fichten-Bestand

#### Entwicklungsziel:

- Entnahme aller Fichten 15-20 m beidseitige des Gewässers
- Erhaltung eines hohen Anteils an Strauch- und niederen Arten (Hasel, auch Saalweide und andere)
- Entwicklung eines totholzreichen Bestands aus den genannten Gehölzarten
- Ältere Exemplare des Hasels sollen im Bestand verbleiben

#### Ausgleichskapazität in Ökopunkten:

40.932 Ökopunkte



### Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zum Ausgleich der Eingriffe

#### Maßnahme 2: „Altersbach II“:



#### Bestand:

- Hänge von Fichten dominiert
- Auch wenige Laubhölzer (< 5%) → Hainbuche, Rotbuche, Bergahorn, Hasel
- Standortgemäße Waldbodenflora vorhanden

#### Entwicklungsziel:

- Entnahme aller Fichten 15-20 m beidseitige des Gewässers
- Zur Auflichtung des Bestands auch punktuelle Entnahme anderer Laubholz-Arten, die nicht typisch für Erlen-Eschenwald sind
- Entwicklung eines Arten-, struktur- und totholzreichen Bestands
- Förderung der Begleitvegetation
- Totholz im Bestand belassen

#### Ausgleichskapazität in Ökopunkten:

37.216 Ökopunkte



Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zum Ausgleich der Eingriffe

**Maßnahme 3: „Bergbach N Hofstetten“:**



**Bestand:**

- Geschlossenes Fichten-Altholz
- Nicht standortgerechter Fichten-Bestand

**Entwicklungsziel:**

- Entnahme aller Fichten 15-20 m beidseitige des Gewässers
- Zur Auflichtung des Bestands auch punktuelle Entnahme anderer Laubholz-Arten, die nicht typisch für Erlen-Eschenwald sind
- Entwicklung eines Arten-, struktur- und totholzreichen Bestands durch Naturverjüngung und Pflanzung geeigneter Baumarten fördern
- Förderung der Begleitvegetation
- Totholz im Bestand belassen

**Ausgleichskapazität in Ökopunkten:**

29.140 Ökopunkte



### Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zum Ausgleich der Eingriffe

#### Maßnahme 4: „Salmesbach“:



#### Bestand:

- Östliche Böschung von Fichte dominiert
- Auch wenige Laubholz-Bäume (< 5%)
- Standortgemäße Waldbodenflora vorhanden

#### Entwicklungsziel:

- Entnahme aller Fichten 15-20 m beidseitige des Gewässers
- Zur Auflichtung des Bestands auch punktuelle Entnahme anderer Laubholz-Arten, die nicht typisch für Erlen-Eschenwald sind
- Entwicklung eines Arten-, struktur- und totholzreichen Schwarzerlenwald durch Naturverjüngung und Pflanzung geeigneter Baumarten fördern
- Förderung der Begleitvegetation
- Totholz im Bestand belassen

#### Ausgleichskapazität in Ökopunkten:

24.271 Ökopunkte



### Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zum Ausgleich der Eingriffe

- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:**
  - **Durch alle vier Maßnahmen kann eine Summe von 131.559 Ökopunkte generiert werden**
  - **Ausgeglichen werden müssen hierbei 116.713 Ökopunkte**
  - **Es verbleiben 14.846 Ökopunkte → können für andere Maßnahmen herangezogen werden**
  
- **Monitoring durchführen:**
  - **Zur Steuerung der Maßnahmen → externe Maßnahmen und Verlegung der Feldhecke**
  - **Erkennen von Missständen und Gegensteuern**
  - **Durchzuführen durch die zuständige Behörde → hier die Gemeinde Hofstetten**
  - **Gewährleistung der dauerhaften Erhaltung dieser Maßnahmen**
  - **Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind über einen Zeitraum von 3 Jahren auf ihre Vitalität und Entwicklung zu kontrollieren**



### Artenschutz

- Fledermäuse, Haselmaus
  - Für drei Fledermausarten wäre ein Vorkommen potenziell möglich
  - Daher Anbringung fledermausfreundlicher Beleuchtung
  - Beleuchtung nach unten richten
- Avifauna
  - Bewohner der Hausgärten
- Eidechsen / Amphibien
  - Keine Vorkommen von Mauereidechse und Zauneidechse
  - Kein Vorkommen von Amphibien wegen fehlender Biotope
- Tagfalter, Wildbienen, Heuschrecken
  - Keine Vorkommen



### Städtebaulicher Entwurf des Entwurfs zur Beteiligung und Ziele der Planung



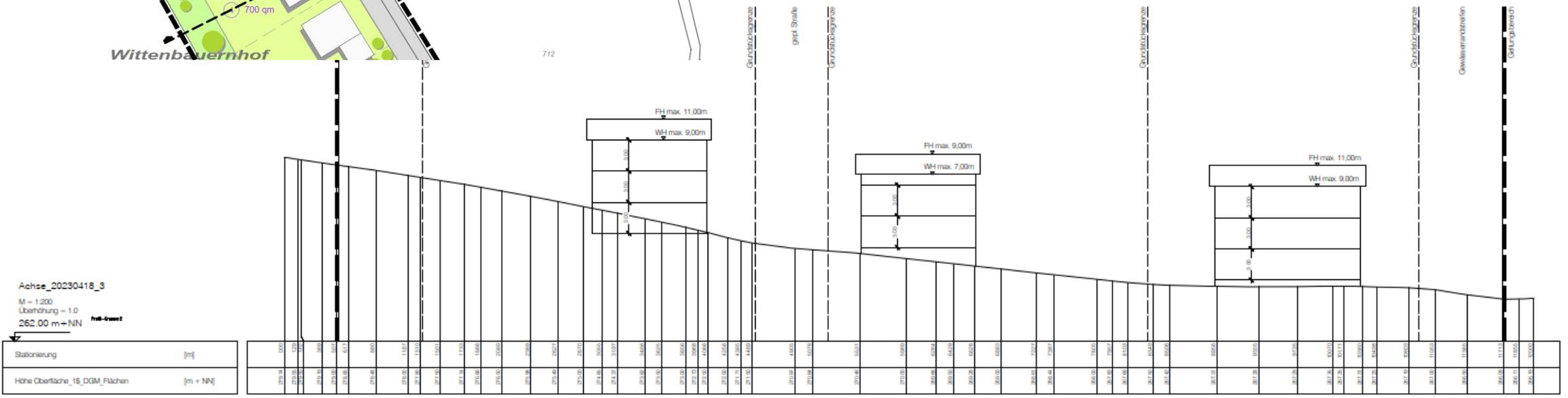
### Ziel der Planung

- Umsetzung Wohnbebauung in einem landschaftlich ansprechenden Gebiet mit 13 neuen Baugrundstücken
- Schließen der Lücke zwischen dem Baugebiet „Am Schneitbach I“ und Außenbereichsbebauung „Ullerst“
- Bereitstellung neuer Baugrundstücke  
→ der großen Nachfrage Rechnung tragen.
- Berücksichtigung umweltrelevante Belange (z. B. Artenschutz)
- Abstand zum Biotop entlang Ullerstbach (8,0 m)
- Landwirtschaftlicher Weg nach Westen
- Orientierung der Festsetzungen an dem Bestandsbebauungsplan „Am Schneitbach“ in direkter nordwestlicher Nachbarschaft
- Erschließung über zwei Stichstraßen (4,0 m Breite und 5,0 m Breite) und über die Friedhofstraße / Ullerst → Längere Stichstraße mit Wendeanlage für PKW
- Gewässerrandstreifen entlang Ullerstbach (öffentliche Grünfläche) und Schneitbach (private Grünfläche)



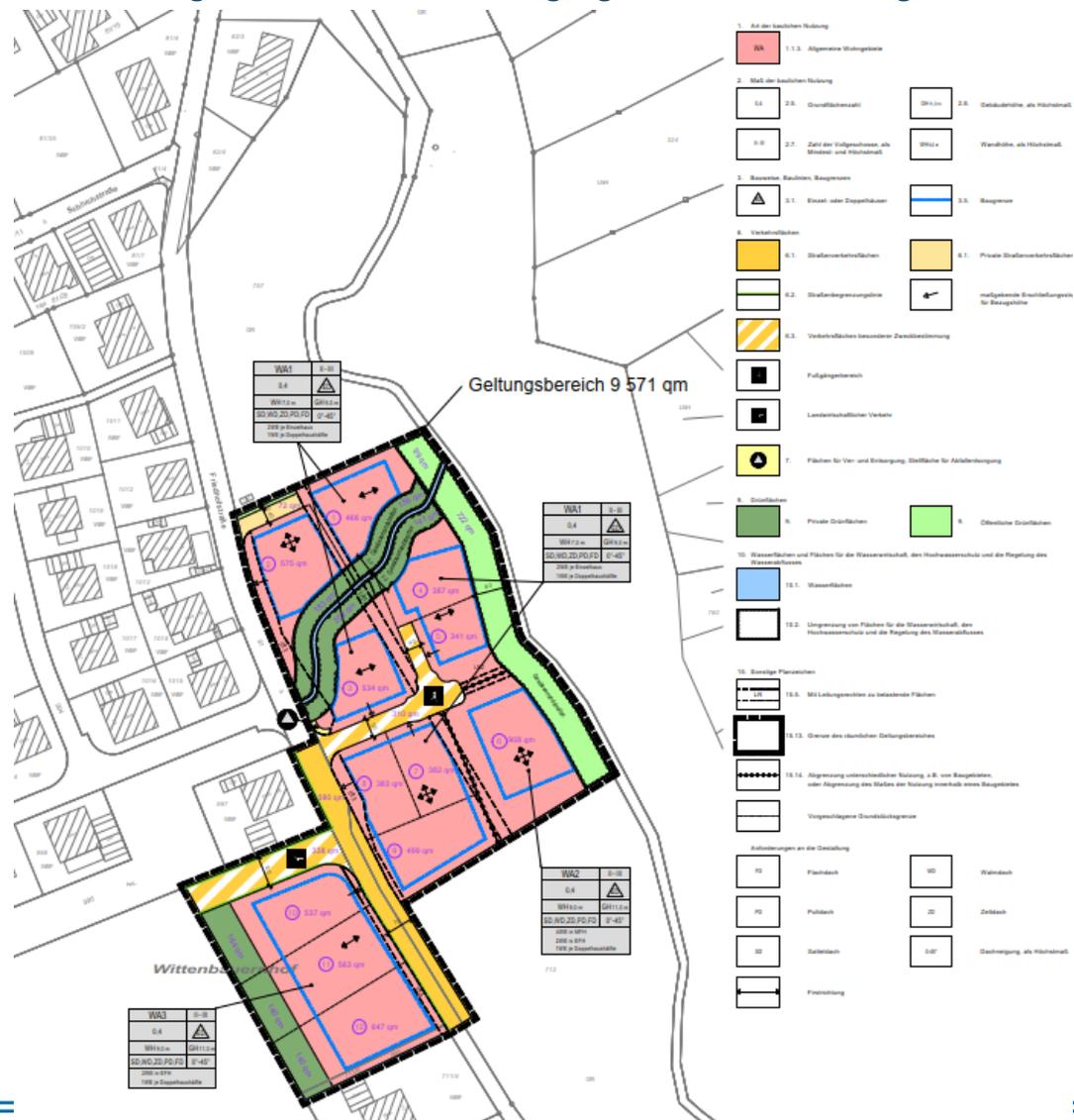


Schnitte





### Planzeichnung für die öffentliche Beteiligung und Ziele der Planung



### Entwurf zur Offenlage

- Einzel und Doppelhäuser geplant in offener Bauweise
- Leitungsrecht für Bestandsleitungen und zur Entwässerung des Gebiets notwendig
- Stellung baulicher Anlagen durch Planzeichen festgesetzt
- Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Nähe zum Betrieb „Holzbau Schnaitter“ jedoch nur für den Betrieb selbst → keine Maßnahmen im Gebiet selbst
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Wandhöhe 7,0 m und Gebäudehöhe 9,0 m im WA1
- Wandhöhe 9,0 m und Gebäudehöhe 11,0 m in WA2 und 3
- GRZ von 0,4
- Vollgeschosse II-III
- Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD) mit Dachneigung 0-45 Grad zulässig
- Nebengebäude ebenfalls mit Dachneigung 0-45 Grad → Begrünung vorn flachgeneigten Dächern von bis zu 15 Grad
- Je Einzelhaus 2 Wohneinheiten, Je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit und im Mehrfamilienhaus 4 Wohneinheiten
- Maßnahmen zur Kompensation und Minimierung von Eingriffen



## Durchzuführende Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Holzbaubetriebs

### Schallschutztechnisches Gutachten Heine + Jud:

- Schließen der Hallentore des Holzbaubetriebs bei lauten Tätigkeiten
- Reduzierung der Betriebszeiten des Gabelstaplers auf dem Betriebsgelände auf 6 Stunden
  - 4 Stunden für externe Be- und Entladen
  - 2 Stunden für internes Be- und Entladen
- oder Austausch des Staplers durch einen Stapler mit Arbeitslärmpegel von 96 dB oder durch eine gas- oder elektrisch betriebenen Stapler → dann keine Reduzierung der Betriebszeiten des Staplers notwendig

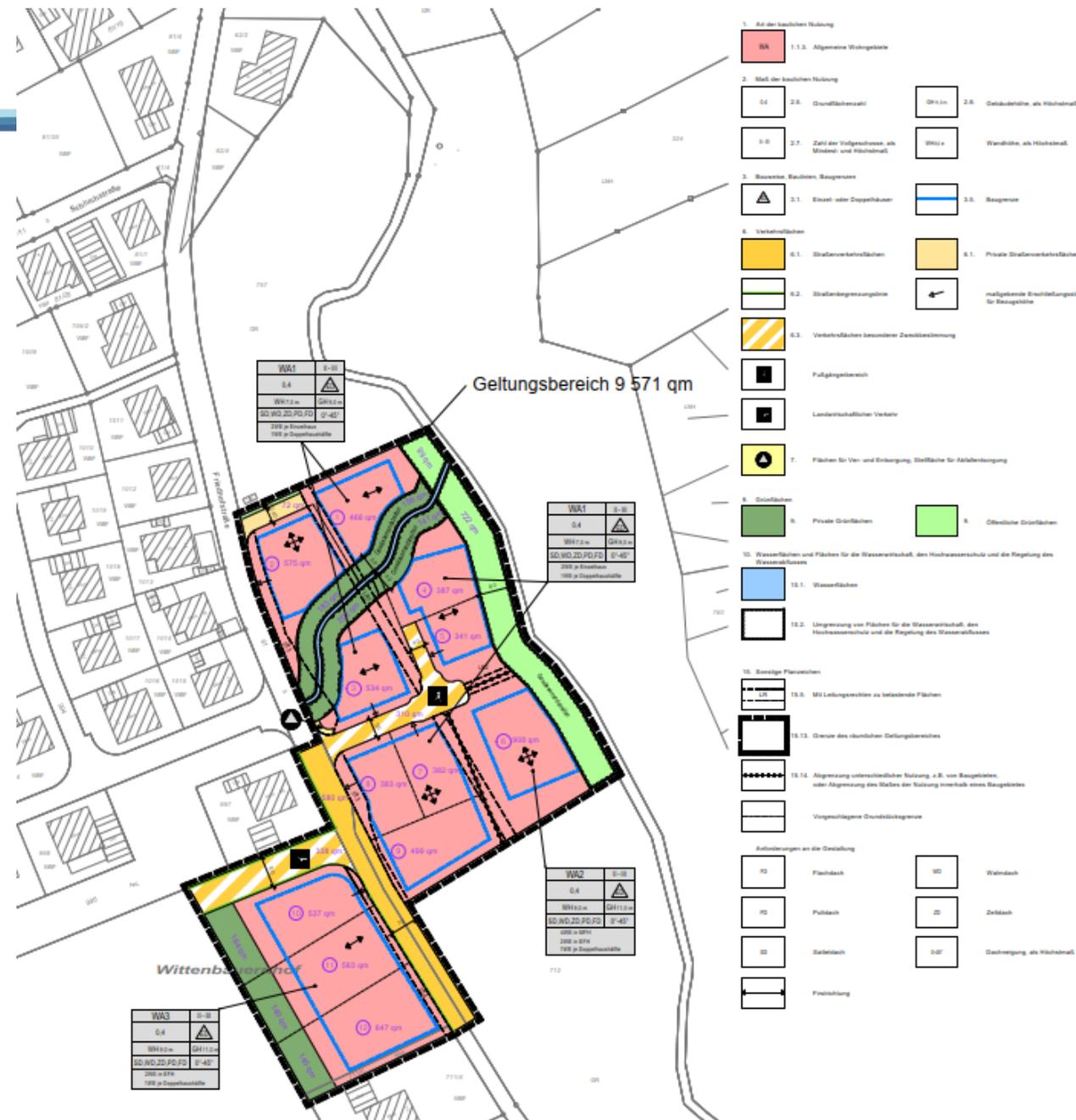
### Baugenehmigung der Abbundhalle von 2000

- In der vorliegenden und gültigen Baugenehmigung der Abbundhalle auf dem Gelände des Holzbauunternehmens sind bereits entsprechende Vorgaben enthalten, die bereits durch das Unternehmen bei Betrieb der Halle einzuhalten sind
  - Schließung der Hallentore und Beschränkung der Arbeiten auf 4-5 Stunden tags
  - Öffnung der Hallentore nur zwecks Warentransport
  - Gabelstaplerarbeiten auf 20 Minuten tags reduziert im Zeitraum 7 bis 17 Uhr.
- Durch das vorliegende schallschutztechnische Gutachten werden weniger restriktive Maßnahmen auferlegt, als in der bereits rechtskräftigen und anzuwendenden Baugenehmigung enthalten
- Es kommt zu keinen Einschränkungen der bisherigen Arbeitsweise des Unternehmens durch die heranrückende Bebauung aufgrund des „Puffers“ der Vorgaben zwischen Gutachten und Baugenehmigung



## Weiteres Vorgehen

- Beratung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung gegen- und untereinander durch den Gemeinderat
- Billigung des Entwurfs zum Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
- Bebauungsplan erlangt Rechtskraft durch Bekanntmachung der Satzung





**AUF WIEDERSEHEN!**