

Stand: 23.08.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Hofstetten ORTENAUKREIS

Bebauungsplan ~~und~~ ~~Örtliche Bauvorschriften~~ „Südlich der Schluchstraße, 1. Änderung“

Begründung

Änderungen gegenüber der Offenlage vom 15.07.2024 bis zum 16.08.2024

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG	<u>34</u>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	<u>34</u>
1.1 Anlass der Aufstellung	<u>34</u>
1.2 Art des Bebauungsplans	<u>34</u>
1.3 Verfahrensart	<u>34</u>
1.4 Aufstellungsverfahren.....	<u>45</u>
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG.....	<u>45</u>
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	<u>45</u>
2.2 Artenschutz.....	<u>56</u>
2.3 Hochwasserschutz	<u>56</u>
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	<u>67</u>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	<u>67</u>
3.2 Ausgangssituation	<u>78</u>
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	<u>1011</u>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	<u>1011</u>
4.2 Raumordnung und Landesplanung.....	<u>1142</u>
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	<u>1243</u>
4.4 Verhältnis zu anderen Planungen.....	<u>1243</u>
TEIL B PLANUNGSBERICHT	<u>1314</u>
5. PLANUNGSKONZEPT.....	<u>1314</u>
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	<u>1314</u>
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	<u>1314</u>
6.1 Bebauung	<u>1314</u>
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN.....	<u>1314</u>
7.1 Erschließung.....	<u>1314</u>
7.2 Planungsrecht.....	<u>1314</u>

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	<u>56</u>
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	<u>67</u>
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	<u>78</u>
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	<u>940</u>
ABBILDUNG 5: PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER SCHLUCHSTRASSE" MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS DER 1. ÄNDERUNG "SÜDLICH DER SCHLUCHSTRASSE" (ROT); GEMEINDE HOFSTETTEN, EIGENE DARSTELLUNG	<u>1011</u>
ABBILDUNG 6: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	<u>1142</u>
ABBILDUNG 7: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH I. K. (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 18.06.2024, EIGENE DARSTELLUNG	<u>1243</u>

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Um dem Bauherrn zusätzlichen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung seiner Gebäude anbieten zu können, sollen die beiden einzelnen Baufenster des Bestandsplans zu einem zusammenhängenden Baufenster verbunden werden. Um dies umsetzen zu können, soll der Bebauungsplans nun seine erste Änderung erfahren. Die Planzeichnung wird nun nur noch ein zusammenhängendes Baufenster aufweisen. Hierdurch kann dem Bauherrn eine größere Flexibilität für die Bebauung auf seinem Grundstück angeboten werden. Weitere Änderungen sollen gegenüber dem Bestandsplan nicht vorgenommen werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt? Der Bebauungsplan wird punktuell für einen Bereich des Baufensters geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.	Nein	Ja
2. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
3. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor? Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja

4. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Nein

Ja

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Ergebnis:

Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 25.06.2024 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Schluchstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.06.2024 wurde vom 15.07.2024 bis zum 16.08.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 12.07.2024 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.07.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.06.2024 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.09.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.08.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Um dem Bauherrn bestmögliche Flexibilität für sein Vorhaben und eine bessere Anordnung der Baukörper auf der Fläche des Bebauungsplans ermöglichen zu können, sollen die beiden einzelnen Baufenster des Bestandsplans zu einem zusammenhängenden Baufenster zusammengeführt werden. Hierfür ist der Bebauungsplan „Südlich der Schluchstraße“ zum ersten Mal zu ändern.

2.2 Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan und der dadurch vorgenommenen Änderung des Baufensters kommt es zu keiner Generierung signifikanter, zusätzlicher bebaubarer Fläche. Daher werden keine weiteren Belange des Artenschutzes gegenüber dem 2023 in Rechtskraft getretenen Bestandsplan tangiert.

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

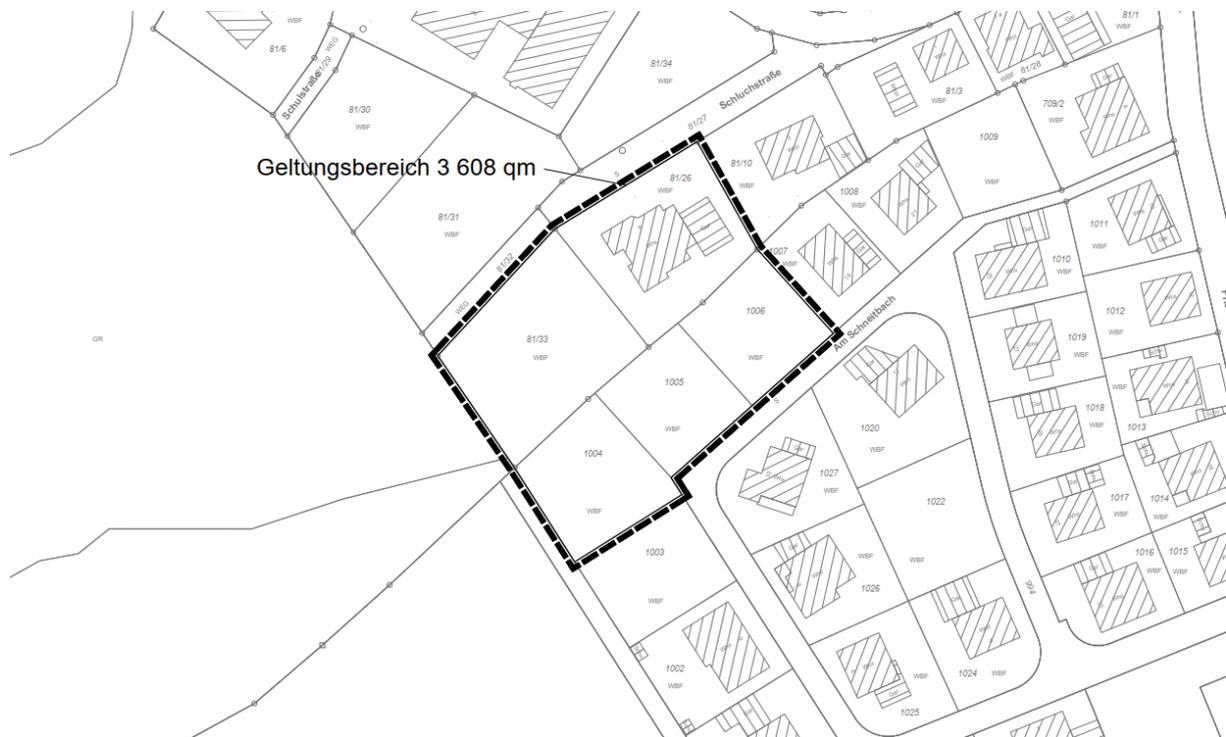
3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,36 ha (3.608 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch Freiflächen und bestehende Wohnbebauung,
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung,
- im Süden durch die Fläche des Bebauungsplans "Südlich der Schluchstraße,"
- im Westen durch die Fläche des Bebauungsplans "Südlich der Schluchstraße".

Umfasst werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 81/33, 81/26, 1004, 1005, 1006.



3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

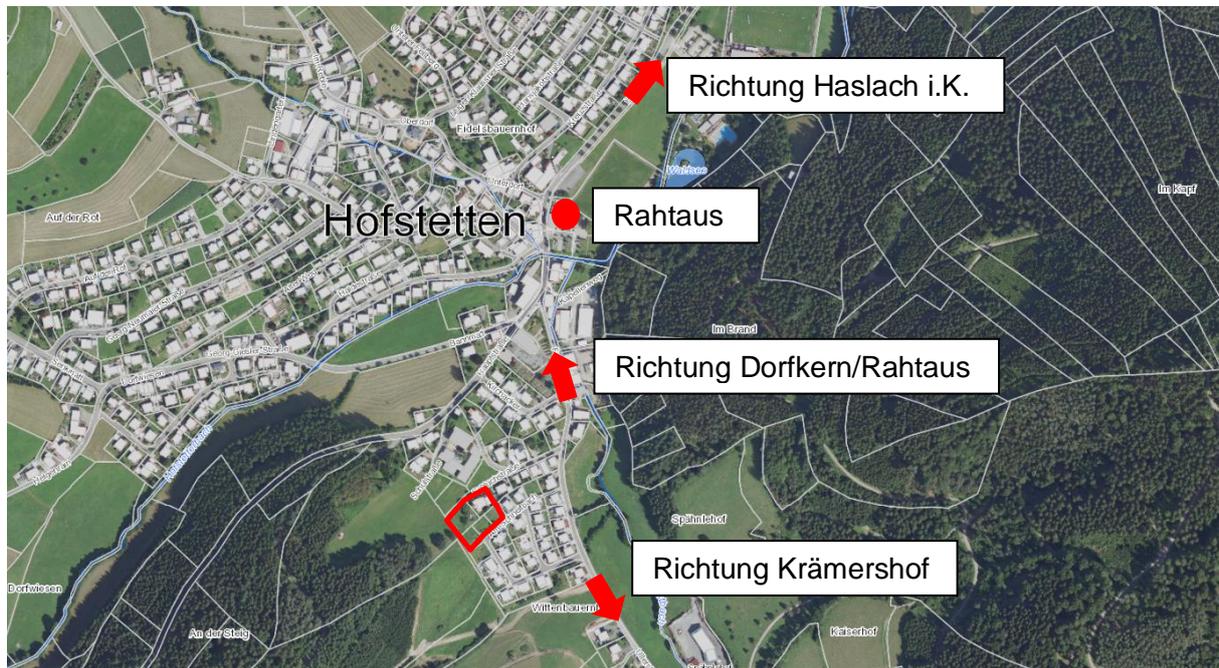


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Hofstetten im direkten Anschluss an das bestehende Baugebiet „Am Schneitbach I“ und nordöstlich innerhalb des Bestandsplans „Südlich der Schluchstraße“. Der Dorfkern mit Rathaus befindet sich ca. 400 m in nördlicher Richtung.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird hauptsächlich als Wohnbaufläche genutzt. Auf einem dieser Grundstücke besteht bereits ein Wohngebäude (Schluchstraße Nr. 8).

3.2.3 Kulturdenkmale / Denkmalschutz

Es befinden sich keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet oder in der direkten Umgebung des Plangebiets.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück innerhalb des Änderungsbereichs liegt in privatem Eigentum.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände ist in westlicher und südlicher Richtung ansteigend.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Es sind keine Bodenbelastungen im Plangebiet bekannt.

3.2.7 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Einflussbereichen von Störfallbetrieben.

3.2.8 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die „Schluchstraße“ und die Straße „Am Schneitbach“ angebunden.

3.2.9 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird über die „Schluchstraße“ und die Straße „Am Schneitbach“ an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Hofstetten angebunden.

3.2.10 Natur | Landschaft | Umwelt

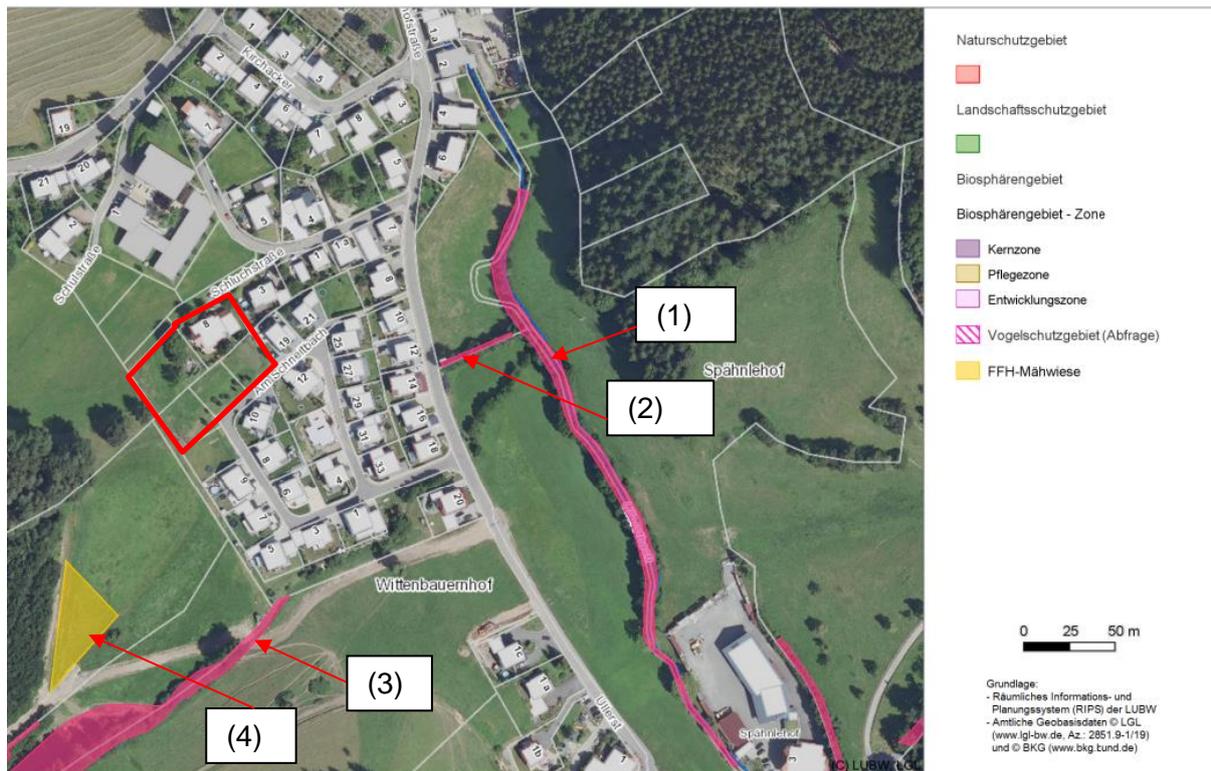


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

- (1) Biotop „Ullerst-Bach südlich Hofstetten“ Biotop Nr. 177143171176
- (2) Biotop „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“ Biotop Nr. 177143171186
- (3) Biotop „Schneitbach südlich Hofstetten“ Biotop Nr. 177143171185
- (4) FFH-Mähwiese „Glatthafer-Wiese IV im Schneitbachtal“ MW-Nummer: 6500031746156953

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Auf die umgebenden Schutzgebiete und Schutzflächen hat das Plangebiet aufgrund des ausreichenden Abstands zu diesen Flächen (zwischen 70 und 80 m), keine negativen Auswirkungen.

Biotopverbund

Die Belange der Biotopverbunde sind durch die Planung nicht betroffen.

3.2.11 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Durch die 1. Änderung wird die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen angepasst und als ein zusammenhängendes Baufenster zusammengeführt. Nach Rechtskraft dieser 1. Änderung gilt dann das zusammengeführte Baufenster als überbaubare Grundstücksfläche.

Weitere Festsetzungen werden gegenüber dem Bestandsplan nicht geändert.

Begründung

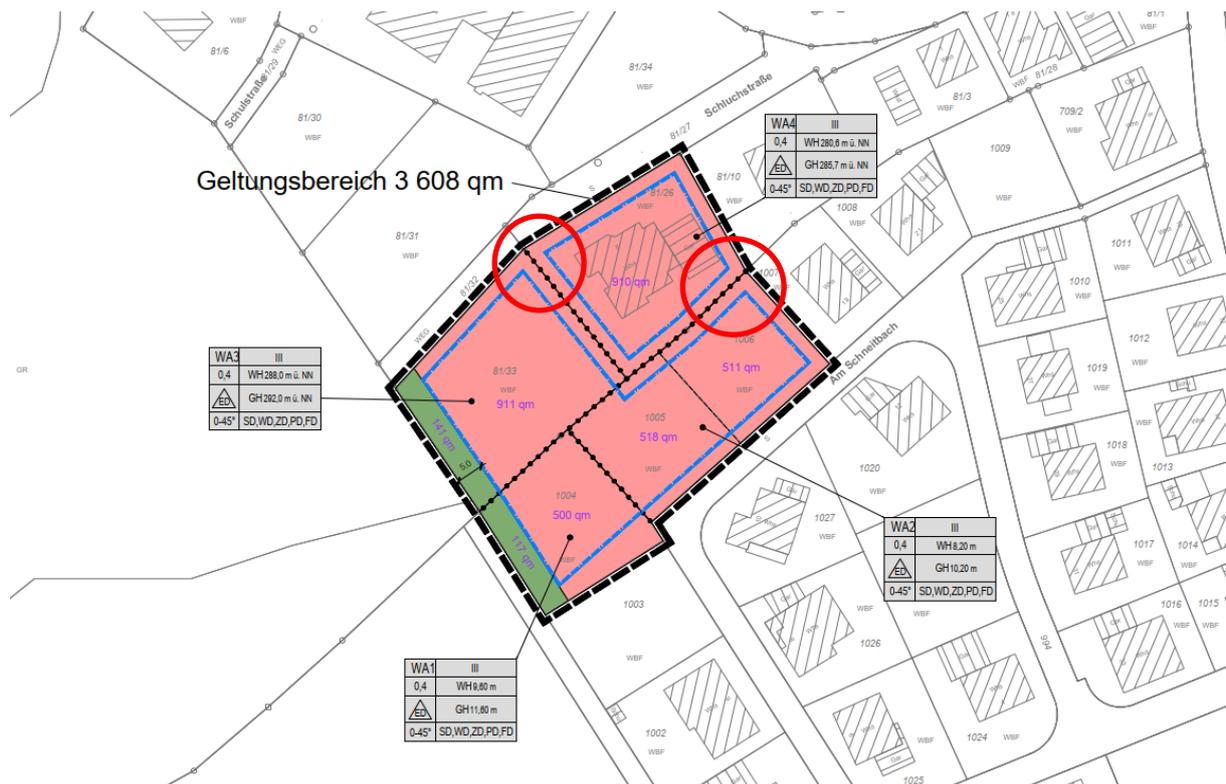


Abbildung 5: Planzeichnung Bebauungsplan "Südlich der Schluchstraße" mit Darstellung des Änderungsbereichs der 1. Änderung "Südlich der Schluchstraße" (rot); Gemeinde Hofstetten, eigene Darstellung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Änderungsgebiet befindet sich bereits innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Es gelten daher momentan die Festsetzungen des Bestandsplans.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen



Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein von 2017 ist das Plangebiet als Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Durch die Planung soll auf der Fläche des Geltungsbereichs weiterhin Wohnbebauung entstehen. Daher widerspricht diese Planung nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und Regionalplanung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

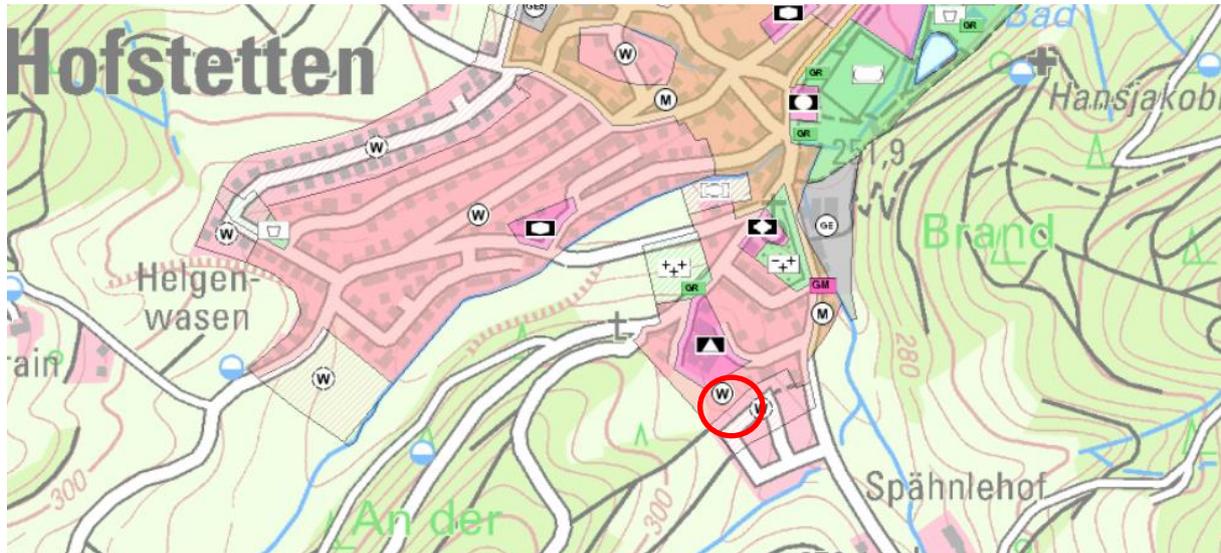


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 18.06.2024, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Schluchstraße“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. ist für den Planbereich eine Fläche für Wohnbebauung und eine Potentialfläche für Wohnbebauung dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch die Änderung wird der bestehende und rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich der Schluchstraße“ im nordöstlichen Bereich überlagert.

Aufgrund dieser Überlagerung werden die dort bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Festsetzungen dieser Änderung für den Bereich des Baufensters nach dem Grundsatz, dass das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt („Lex posterior derogat legi priori“) abgelöst.

Die Festsetzung des Baufensters des Bebauungsplans „Südlich der Schluchstraße“ wird für den Bereich der 1. Änderung aufgehoben (siehe Abbildung 5) und durch das zusammenhängende Baufenster ersetzt.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Zusammenführung der beiden einzelnen Baufenster zu einem zusammenhängenden Baufenster soll dem Bauherrn eine größere Flexibilität zur Errichtung und Durchführung seines Bauvorhabens ermöglicht werden. Die Positionierung der Baukörper in der Fläche soll hierdurch noch effektiver ermöglicht werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Hier sind die Hauptgebäude zu errichten. Die beiden bestehenden Baufenster werden zu einem zusammenhängenden Baufenster für eine bessere und flexiblere Anordnung der Baukörper zusammengeführt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

7.1 Erschließung

Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig, da das Plangebiet durch die „Schluchstraße“ und die Straße „Am Schneitbach“ bereits erschlossen ist.

7.2 Planungsrecht

Es ist geplant, das Verfahren bis Mitte des Jahres 2024 in Rechtskraft zu bringen.

Hofstetten,.....

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 23.08.2024; Ro-don

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser