

Aufhebung des Bebauungsplanes `Josenberg`, 2. Bauabschnitt, OT Kalkofen (Verfahren gem. § 13 BauGB)



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



A Satzung

der Gemeinde Hohenfels über die

Aufhebung des Bebauungsplanes

`Josenberg´, 2. Bauabschnitt, OT Kalkofen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am die Aufhebung des Bebauungsplanes `Josenberg´, 2. Bauabschnitt, OT Kalkofen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v.
01.01.2024,

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt..

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem Lageplan M 1:500 vom
2. dem textlichen Teil der Aufhebung vom.....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans vom

§ 3

Inkrafttreten

Die Aufhebung des Bebauungsplanes `Josenberg´, 2. Bauabschnitt, OT Kalkofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hohenfels, den.....

Ausgefertigt:

.....
F. Zindeler, Bürgermeister

B Verfahrensvermerke

1. Aufhebungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels
hat in seiner öffentlichen Sitzung vom.....
die Aufhebung des Bebauungsplanes
`Joseberg´, 2. Bauabschnitt, OT Kalkofen beschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses am.....

2. Öffentliche Auslegung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
i. V. mit § 13 (2) BauGB erfolgt in der Zeit vom.....bis.....

3. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
i. V. mit § 13 (2) BauGB erfolgt in der Zeit vom..... bis.....

4. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels
hat in seiner öffentlichen Sitzung vom.....
die Aufhebung des Bebauungsplanes
Joseberg´, 2. Bauabschnitt, OT Kalkofen
gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes unter Beachtung des vorstehenden
Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde
Hohenfels übereinstimmt.

Hohenfels, den.....
.....
Florian Zindeler, Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

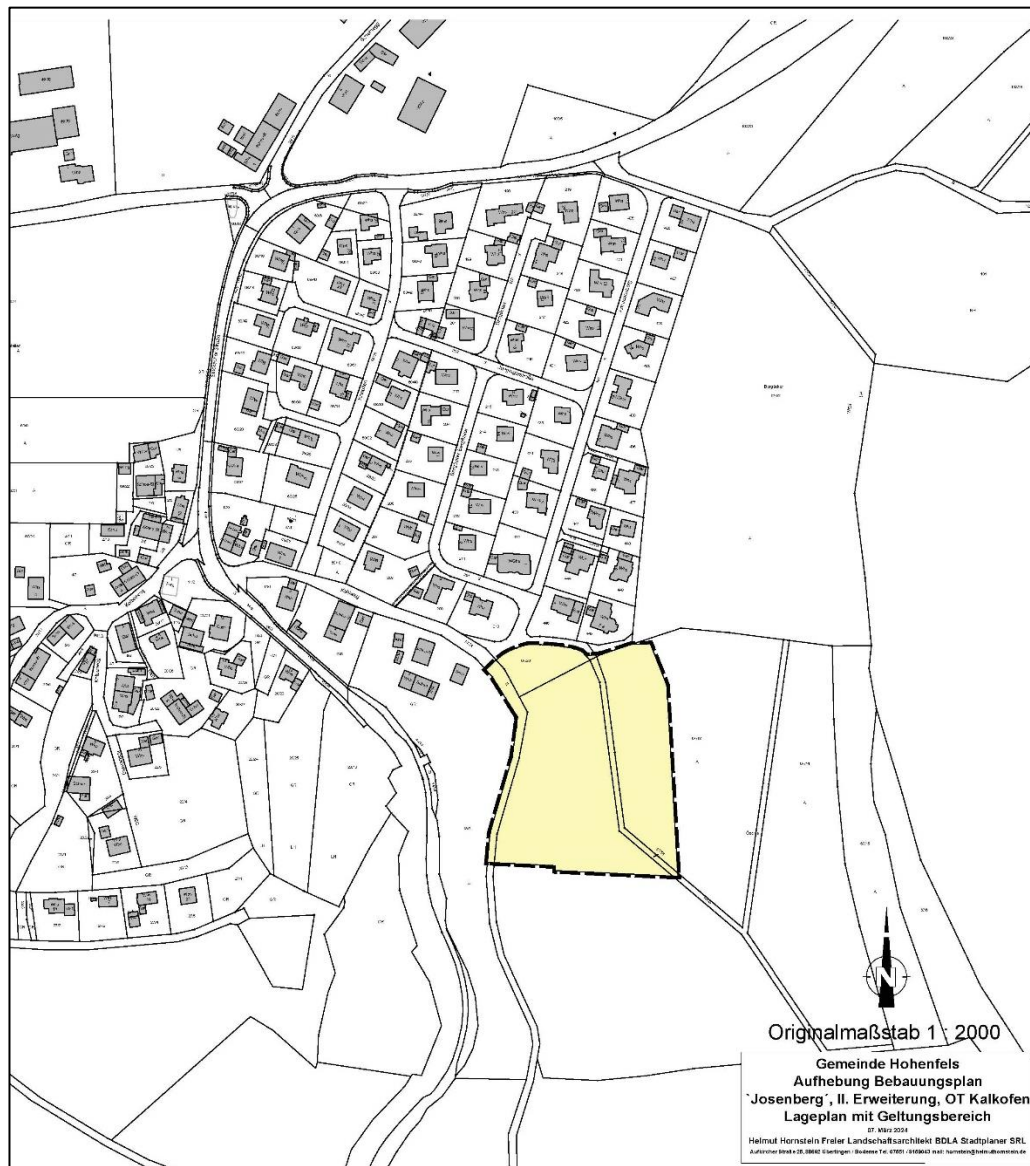
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am.....

C Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles Kalkofen der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz. Es ist ca. 1,7 ha groß und umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 67/12 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche / Acker,
- Fl. St. Nr. 67/16(Teil) - Weg,
- Fl. St. Nr. 67/24 (Teil) - Weg,
- Fl. St. Nr. 67/26 - landwirtschaftliche Fläche / Grünland.



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild LUBW

2. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan `Josenberg´ im Ortteil Kalkofen ist seit dem Jahr 1979 rechtskräftig und enthält neben dem seit Jahren erschlossenen und vollständig bebauten 1. Bauabschnitt auch den südlich angrenzenden 2. Bauabschnitt, in dem bisher keinerlei Erschließungs- und Bautätigkeit erfolgt ist und der landwirtschaftlich als Grünland und Wiese genutzt wird.

Für die Entwicklung der Fläche konnte zwischen den privaten Eigentümern und der Gemeinde Hohenfels über Jahre hinweg keine gemeinsame Basis gefunden werden. Daher soll der Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Umsetzbarkeit aufgehoben werden. Andererseits besteht in der Gemeinde, wie in der gesamten Region, immer noch ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Es ist daher beabsichtigt, die im Geltungsbereich der Planaufhebung gelegenen Fläche auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herauszunehmen und auf andere Gebiete zu übertragen, in denen die Ausweisung von Bauflächen realistisch und städtebaulich vertretbar ist.

3. Bebauungsplan `Josenberg`, 2. Bauabschnitt, OT Kalkofen

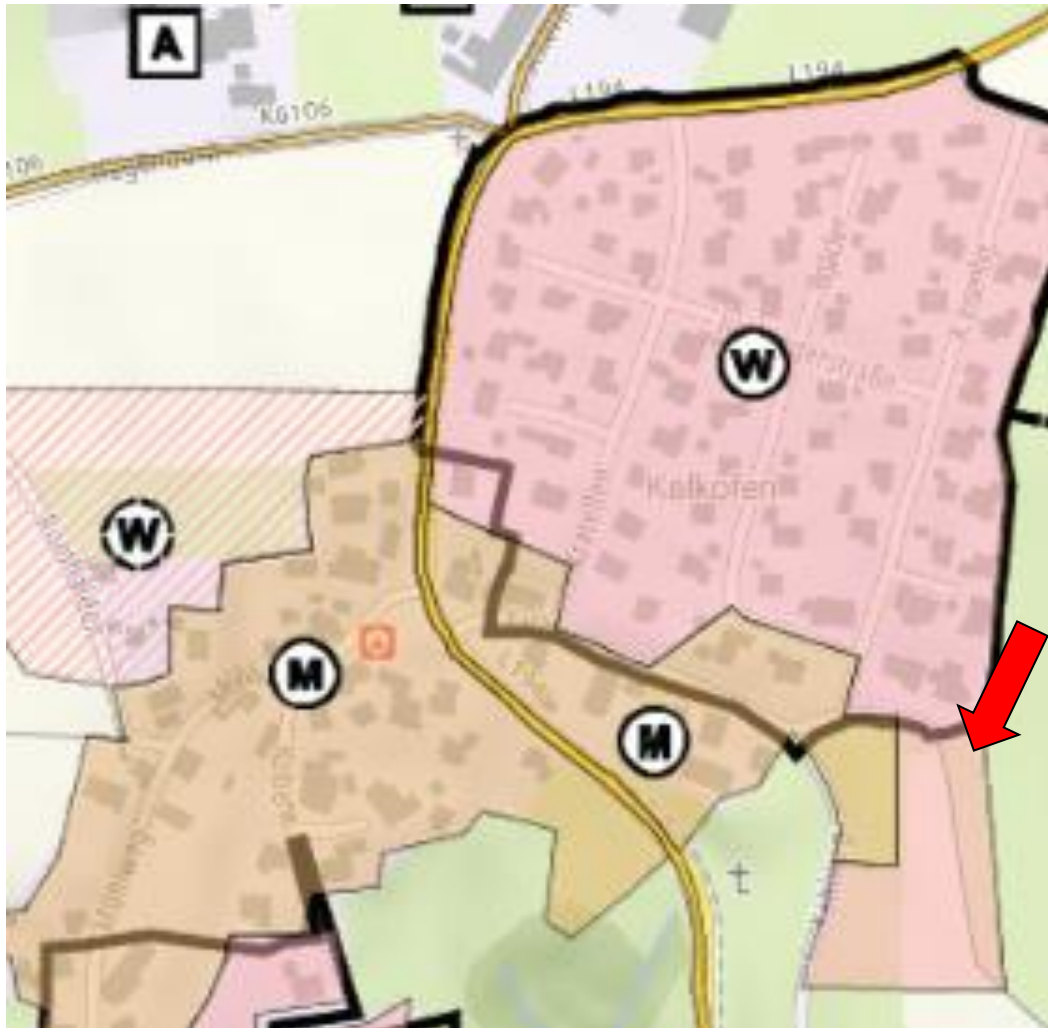
Der rechtskräftige Bebauungsplan `Josenberg`, 2. Bauabschnitt, OT Kalkofen grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan `Josenberg` an, der als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen ist. Im zweiten Bauabschnitt sind ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, öffentliche Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Er enthält drei durchgezogene Baufenster, auf den insgesamt möglich. Zulässig ist die eingeschossige Bauweise zuzüglich eines Untergeschosses.



Rechtsplan des Bebauungsplanes `Josenberg`, 2. Bauabschnitt, OT Kalkofen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet derzeit noch als gemischte Bauflächen und als Wohnbauflächen dargestellt. Die Änderung des FNP soll zeitnah erfolgen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

4.0 Umweltprüfung / Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG. Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Umwelt, einzelne Schutzgüter oder auf geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Der Aufhebungsbereich enthält keine geschützten Biotope oder sonstigen Schutzkategorien. Die Fläche wird auch künftig landwirtschaftlich genutzt.