

LANDKREIS ESSLINGEN

Gemeinde Hochdorf

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a
BauGB (ehem. § 13b BauGB)**

„Obeswiesen“

Zusammenfassende Erklärung

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Landkreis Esslingen, Gemeinde Hochdorf
Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Obeswiesen“
in der Fassung vom 12.09.2024

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB

1. Zusammenfassende Erklärung	2
2. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung	2
3. Berücksichtigung der Umweltbelange und des Artenschutzes	3
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	6
5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung.....	8
6. Planungsalternativen.....	9

1. Zusammenfassende Erklärung

Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 29.11.2024 ist der Bebauungsplan zusammen mit der dazugehörigen Satzung über örtliche Bauvorschriften „Obeswiesen“ in Kraft getreten.

Zwar wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB (ehem. § 13b BauGB) aufgestellt, jedoch wurde unter der Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erstellt. Dementsprechend ist mit Inkrafttreten dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen. In dieser ist die Art und Weise darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sowie die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Hochdorf, wie auch in anderen Kommunen und Städten im Umfeld der Landeshauptstadt Stuttgart, besteht aktuell ein sehr hoher Siedlungsdruck. Zum einen liegt dies an der wirtschaftlichen Attraktivität der Region, sodass Zuzüge generiert werden, aber auch daran, dass die Bevölkerung am Ort dauerhaft verbleiben möchte.

So vermerkt auch die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren eine sehr hohe Anzahl an Anfragen nach Baugrundstücken durch ihre eigene Bevölkerung. Im Bestand sind annähernd keine kurzfristig verfügbaren Reserven, z.B. in Form von Baulücken, vorhanden und der dringende Bedarf kann nicht im Ort befriedigt werden.

Nach ca. 15 Jahren der intensiven Entwicklung aus dem Bestand, ist die Gemeinde mit ihrer Innenentwicklung inzwischen an die Grenzen gestoßen, sodass sie 2018 die letzte im Flächennutzungsplan noch verfügbare Wohnbaufläche (Planung) umgesetzt hat, um dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 2018 konnte die Gemeinde mit der Entwicklung des Baugebiets „Hofäcker“ im 1. Bauabschnitt („Hofäcker I“) beginnen. Mitte des Jahres 2024 war das Baugebiet nahezu vollständig bebaut (zu ca. 80 %).

Während mit diesem Wohngebiet sowie mit dem Gebiet „Talbachgasse“ im Ortskern der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in Teilen gedeckt werden kann, soll mit Ausweisung eines Wohngebiets „Obeswiesen“ vordergründig dem Bedarf an Mietwohnungen und verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Das Angebot an Mietwohnungen insbesondere auch für finanziell schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen ist aktuell in Hochdorf unterdurchschnittlich vorhanden.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches vorzubereiten und nach Aufstellung eines Bebauungsplans eine marktgerechte Bebaubarkeit des Plangebiets herbeizuführen. Mit Ausweisung des Wohngebiets „Obeswiesen“ soll eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage im Anschluss an die Bebauung im Obeswiesenweg erfolgen.

Durch die Planung soll dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hauptsächlich in Form von verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Ziel ist es, möglichst vielen Wohnansprüchen mit möglichst reduziertem Flächenverbrauch im

Sinne des § 1a BauGB gerecht zu werden. Das Plangebiet profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Ortskern, zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs (inkl. Einzelhandel im südlichen Gewerbegebiet) sowie zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Der Gemeinderat Hochdorf hat am 20.03.2018 und erneut am 21.12.2021 (s. Ziff. 3.1) beschlossen, den Bebauungsplan „Obeswiesen“ gemäß § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufzustellen. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist das Verfahren nach § 13b BauGB aus europarechtlichen Gründen jedoch nicht mehr anwendbar. Zur Plan-Erhaltung wurde mit § 215a BauGB (am 01.01.2024 in Kraft getreten) eine „Auffangregelung“ eingeführt, mit welcher das Bebauungsplan-Verfahren beendet werden kann (s. Ziff. 3.1). Unter Berücksichtigung des § 215a Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde Hochdorf zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hat, sodass eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wurde. Die Ergebnisse dieser werden im Umweltbericht zusammengefasst.

Östlich des Wohngebiets „Obeswiesen“ soll das neue Gewerbegebiet „Mittleres Feld“ entwickelt werden, in welchem auch ein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstehen sollen, der die Nahversorgung für die Gemeinde Hochdorf sichert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange und des Artenschutzes

Unter Berücksichtigung des § 215a Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde Hochdorf zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hat, sodass eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wurde, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Zudem erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme im Außenbereich, durch welche wertvolle landwirtschaftliche Flächen sowie eine wohnortnahe Kaltluftentstehungsfläche entfallen. Mit der vorgesehenen Bebauung- und Wohndichte (die deutlich über dem Orientierungswert des Regionalplans liegt) folgt die Planung dennoch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich kann reduziert werden.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Gesetzgeber hat der Landschaftsplanung eine besondere Funktion im Hinblick auf die Umweltprüfung zugewiesen: ihre Inhalte sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und insbesondere ihre Bestandsaufnahmen und Bewertungen sollen für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Plänen herangezogen werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Im Umweltbericht erfolgt die Wiedergabe der Ergebnisse zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter und die Entwicklungsprognose der Umweltbelange für das Plangebiet mit und ohne die Durchführung der Planung. Ergänzend enthält der Umweltbericht eine zusammenfassende Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft. Der Umweltbericht sowie Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung sind Anlagen zum Bebauungsplan (Anlage 7).

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet und durch die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Im Umweltbericht des Bebauungsplans wurde ein „Maßnahmenkonzept“ zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter erarbeitet. Die den einzelnen Schutzgütern und dem Artenschutz zugeordnete Maßnahmen wurden entweder bereits im Planungsprozess bei der Erstellung des Städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt oder sind, soweit dies rechtlich möglich war, in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan enthalten und/oder sollen bei den entsprechenden Fachplanungen (wie z.B. Erschließungsplanung) berücksichtigt werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

Nach Anrechnung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die im Plangebiet umgesetzt werden können, verbleibt ein planexterner Kompensationsbedarf von 180.509 Ökopunkten. Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs wird durch Zukauf ein entsprechender Teil der Maßnahme „Lauterabsturz Triebwerkskanal“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Dettingen unter Teck herangezogen.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage 3) dargelegt.

Insgesamt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Der Klimawandel wird im Zuge der fortschreitenden Besiedelung u.a. durch überhitzte Flächen (Wärmeinseleffekte), durch die beeinträchtigten natürlichen Wasserkreisläufe (verminderte Niederschlagsabflüsse, Überschwemmungen bei Starkregen) und den erhöhten Energiebedarf gefördert. Dem wird im Plangebiet „Obeswiesen“ durch verschiedene Maßnahmen (die durch Festsetzungen gesichert sind) entgegengewirkt: Die Überhitzung wird durch einen geringen Versiegelungsgrad vorgebeugt, indem nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend ihrer Nutzung wasserdurchlässig oder begrünt ausgeführt werden müssen. Tiefgaragen sind mit einer Mindestüberdeckung und begrünt anzulegen. Mit den überwiegend baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen für die Mehrfamilienhäuser können die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert werden. Frischluft kann das Gebiet in Ost-West-Richtung im Bereich der Planstraße 1 durchfließen. Einfriedungen dürfen nur als Hecken und offene Zäune vorgesehen werden. Weiter ist eine Dachbegrünung verpflichtend, die die bebauten Grundstücksflächen zu einem Großteil abdeckt. Über die verpflichtende Herstellung von Gründächern mit einer Mindest-Substratstärke kann zum einen ein Ausgleich

für das Schutzgut Boden erreicht werden, zum anderen dienen sie der Regulierung des Niederschlagswassers und tragen wesentlich zur zeitlichen Streckung von Niederschlagsspitzen sowie zur Entlastung der Kanalisation bei. Öffentliche Grünflächen im Gebiet dienen ebenfalls der Regenrückhaltung. Die Festsetzungen zur Quartierseingrünung, zu Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen tragen einerseits zu einem kühleren Mikroklima bei, andererseits spenden sie Fußgängern, Radfahrern und der Bewohnerschaft Schatten.

Die getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften ermöglichen die Anbringung von Solaranlagen sowohl auf den Flachdächern von Gebäuden, Garagen und Carports, als auch an Gebäudefassaden zur Nutzung als regenerative Energiequelle. Dies trägt langfristig zu einem klimaangepassten und nachhaltigen Quartier bei.

Aufgrund der topografischen Lage (leicht hangig) werden Eingriffe ins Erdreich in Form von Ab- und Auftragungen erforderlich. Die guten Oberböden sollen abgetragen und zur Aufwertung anderer Ackerflächen wiederverwendet werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind soweit hochgesetzt, wie dies städtebaulich möglich und verträglich, um Eingriffe ins Erdreich zu reduzieren und einen Erdmassenausgleich zu ermöglichen.

Weiter sollen für die Grundstücke in den Baugebieten WA 2 und WA 4 Investorenauswahlverfahren inkl. Vorlage eines Bebauungskonzepts durchgeführt werden. Bei der Bewertung der Bebauungskonzepte sollen u.a. die Kriterien Klimaverträglichkeit, Nachhaltigkeit und das Energiekonzept maßgeblich sein. Dadurch wird für einen Großteil der künftig bebauten Fläche der Klimaschutz bereits bei den ersten Planungsschritten sichergestellt.

Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) für das Plangebiet „Obeswiesen“ (frühe Bezeichnung „Mittleres Feld I“) sowie das angrenzende geplante Gebiet „Mittleres Feld“ (frühe Bezeichnung „Mittleres Feld II“) im Jahr 2019 erstellt (s. Anlage 3).

Bei der Artengruppe der Vögel sowie bei der Zauneidechse wurden Untersuchungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten konnte im Rahmen einer vorherigen integrierten Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln festgestellt. Erhebliche Störwirkungen auf Brutvögel im Umfeld lagen nicht vor. Auch die Zauneidechse wurde im gesamten Untersuchungsraum nicht nachgewiesen.

Im Frühjahr 2024 erfolgt eine erneute Begehung des Plangebiets zur Überprüfung der damaligen Ergebnisse. Nach Durchführung der Begehung konnten die Ergebnisse der SaP bestätigt werden.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten werden durch die Planung nicht erfüllt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu ergreifen.

Bodenschutzkonzept und Bodenverwertung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Bodenschutzkonzept, in welches ein Bodenverwertungskonzept integriert ist.

Die hochwertigen Böden im Plangebiet sollen abgetragen und auf „geringwertigen“ Ackerböden zur Bodenaufwertung aufgebracht wird. Potenzielle Auftragsflächen im Bereich Talbachwiesen im Nordwesten des Gemeindegebiets wurden bereits ermittelt. Mit dieser Maßnahme erfolgt ebenfalls ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet wird keine Existenzgefährdung der bewirtschaftenden Landwirte begründet. Die angrenzenden ackerbaulichen Nachbarflächen können weiterhin bewirtschaftet werden.

Zusammenfassung

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes werden angemessen durch die Planung berücksichtigt. Naturschutzrechtliche Eingriffe können durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, in Kombination mit den ergänzenden Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Artenschutz) wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs beteiligt (§ 3 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a/ehem. §13b BauGB) kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde von dieser Verfahrensbeschleunigung jedoch abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde dementsprechend frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 02.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Fassung vom 20.11.2020) gegeben. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 18.12.2020. Der Vorentwurf wurde mit allen dazugehörigen Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Hochdorf öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit, Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten. In dieser Zeit wurden fünf Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hochdorf hat diese Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2024 gem. dem Vorschlag vom 10.06.2024 bewertet und behandelt. Siehe „Bewertung und Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (B), Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB“. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde unter Berücksichtigung dieser Bewertung und Behandlung erstellt und in gleicher Sitzung gebilligt.

Im Zeitraum vom 08.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 fand die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet erfolgte am 05.07.2024. Der Entwurf des Bebauungsplans (Fassung vom 10.06.2024) wurden mit allen dazugehörigen Unterlagen (inkl. der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und parallel dazu im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit wurden 14 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hochdorf hat diese Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 24.09.2024 gem. dem Vorschlag vom 13.09.2024 bewertet und behandelt. Siehe „Bewertung und Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (B), Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB“. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde unter Berücksichtigung dieser Bewertung und Behandlung geändert und in gleicher Sitzung in der Fassung vom 12.09.2024 gebilligt.

Da der Bebauungsplan-Entwurf aufgrund der eingebrachten Anregungen von Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Änderung der Erschließungsplanung (u.a.) geändert bzw. ergänzt wurde, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich.

Die erneute Veröffentlichung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 07.10.2024 bis 25.10.2024. Die Bekanntmachung im Internet erfolgte am 30.09.2024, im Amtsblatt am 04.10.2024. Der Entwurf des Bebauungsplans (Fassungen vom 12.09.2024) wurden mit allen dazugehörigen Unterlagen (inkl. der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und parallel dazu im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen durften nur in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden. Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs beteiligt (§ 4 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a/ehem. § 13b BauGB) kann grundsätzlich von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde von dieser Verfahrensbeschleunigung jedoch abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 10.12.2020 bis einschließlich 05.02.2021 statt. Diese wurden per E-Mail vom 10.12.2020 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Fassung vom 20.11.2020) gebeten. Es wurden 15 Stellungnahmen fristgerecht abgegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hochdorf hat diese Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2024 gem. dem Vorschlag vom 10.06.2024 bewertet und behandelt. Siehe „Bewertung und Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (A), Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB“. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde unter Berücksichtigung dieser Bewertung und Behandlung erstellt und in gleicher Sitzung gebilligt.

Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 01.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 statt. Diese wurden per E-Mail vom 01.07.2024 um Abgabe einer (digitalen) Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (Fassung vom 10.06.2024) gebeten. Es wurden 11 Stellungnahmen fristgerecht abgegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hochdorf hat diese Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 24.09.2024 gem. Vorschlag vom 13.09.2024 bewertet und behandelt. Siehe „Bewertung und Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (A), Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB“. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde unter Berücksichtigung dieser Bewertung und Behandlung geändert/ergänzt und in gleicher Sitzung gebilligt.

Da der Bebauungsplan-Entwurf aufgrund der eingebrachten Anregungen von Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Änderung der Erschließungsplanung (u.a.) geändert bzw. ergänzt wurde, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum 28.09.2024 bis einschließlich 18.10.2024 statt. Diese wurden per E-Mail vom 28.09.2024 erneut um Abgabe einer (digitalen) Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (Fassung vom 12.09.2024) gebeten. Es wurden 9 Stellungnahmen fristgerecht abgegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hochdorf hat diese Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 19.11.2024 gem. Vorschlag vom 04.11.2024 bewertet und behandelt. Siehe „Bewertung und Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (A), Erneute Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB“.

In gleicher Sitzung des Gemeinderats wurden alle in den Beteiligungen vorgebrachten öffentlichen und privaten Anregungen gegeneinander und untereinander angenommen.

6. Planungsalternativen

Im Jahr 1998 wurde die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach/ Fils mit Zieljahr 2010 genehmigt, in welchem sechs neue Wohnbauflächen (ca. 6,1 ha) ausgewiesen wurden. Mit Ausnahme des Baugebiets „Hofäcker“ hat die Gemeinde die Flächenreserven, des Flächennutzungsplans bis zum Jahr 2006 umfänglich umgesetzt. Seit 2004 wurden keine zusammenhängenden Wohnbauflächen im nennenswerten Umfang entwickelt oder ausgewiesen. Zur Schaffung neuer Wohnbauflächen hat die Gemeinde Hochdorf seit 1998 die mehrere Bebauungspläne im Innenbereich aufgestellt und dabei den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ verfolgt. Sie hat intensiv die Aktivierung von Reserven im Bestand sowie die Innenentwicklung (in mehreren Bebauungsplänen sowie Investorenauswahlverfahren) betrieben. Von 2006-2016 hat die Gemeinde keine neuen Bebauungspläne mehr für neue Wohnbauflächen aufgestellt.

Nach ca. 15 Jahren der intensiven Entwicklung aus dem Bestand, ist die Gemeinde mit ihrer Innenentwicklung inzwischen an die Grenzen gestoßen, sodass sie 2018 mit dem Wohngebiet „Hofäcker I“ die letzte im Flächennutzungsplan noch verfügbare Wohnbaufläche (Planung) umgesetzt hat, um dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Die Gemeinde Hochdorf hat parallel dazu auch weitere Flächen untersucht und Planungen erstellt, um dem hohen Wohnraumbedarf zu decken. Der damals eingeführte § 13b BauGB ermöglichte die Ausweisung neuer Wohngebiete im Außenbereich, auch wenn diese nicht im Flächennutzungsplan enthalten waren, sodass die folgenden Gebiete neben dem Wohngebiet „Hofäcker I“ für eine Wohnbebauung geprüft wurden

- Hofäcker II (im FNP enthalten)
- Hinter der Schmiede
- Kirchheimer Str. 69

Die Gebiete „Hinter der Schmiede“ und „Kirchheimer Straße 69“ wurden zugunsten des Wohngebiets „Obeswiesen“ zurückgestellt. Diese Flächen sind auch im Hinblick auf die Nachfragen nach bezahlbarem (gefördertem) Wohnungsbau weniger geeignet als „Obeswiesen“. Durch die Änderung des Baugesetzbuches und dem „Entfall“ des § 13b BauGB stehen diese alternativen Entwicklungsflächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

Die Entwicklung des Wohngebiets „Obeswiesen“ wurde priorisiert, da es zum einen durch die Größe und seine Lage eine höhere Bebauungsdichte und dadurch mehr Wohneinheiten ermöglicht und zum anderen schafft es die Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets „Mittleres Feld“ mit einem neuen Lebensmittelmarkt.

In Bezug zu alternativen städtebaulichen Planungen im Gebiet wird auf die Begründung unter Ziffer 5 verwiesen.