

# Öffentliche Bekanntmachung

## Bauleitplanung der Gemeinde Höfen an der Enz

### Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

#### – Bebauungsplan Wohngebiet Am Hengstberg

Der Gemeinderat der Gemeinde Höfen an der Enz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. September 2021 beschlossen, nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Planbereich „Wohngebiet Am Hengstberg“ einen Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung von dringend benötigten Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

In einem Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB sind erfüllt.

Die Bebauungspläne werden nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a und § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne einen Umweltbericht nach § 2 a BauGB und ohne Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie ohne zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB aufgestellt.

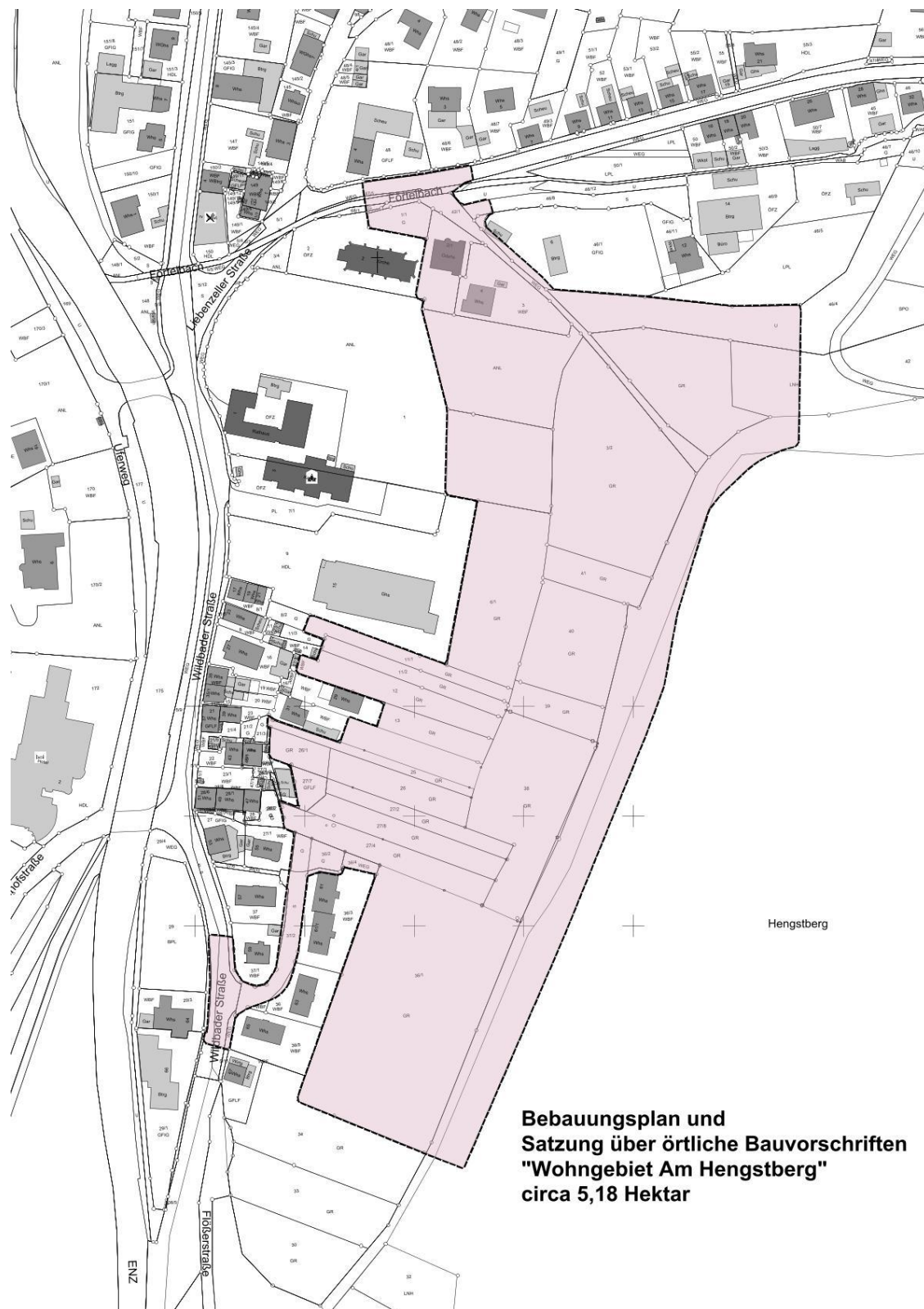
Mit diesem Beschluss wurde der Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2019 erneuert, um das mit diesem Beschluss eingeleitete Bebauungsplanverfahren mit der erforderlichen Sorgfalt ohne zeitlichen Druck weiter vorbereiten und durchführen zu können.

Seit der Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB im Dezember 2019 wurden zur weiteren Prüfung der wirtschaftlichen Machbarkeit vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Eingeholt wurden vom Büro Weber-Ingenieure GmbH, Pforzheim Machbarkeitsstudien zur Erschließung des Baugebiets und zum Baugrund. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung vom Januar 2021, die unter Beachtung der Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudien, welche die technische Machbarkeit bestätigten, ergab, dass auch die wirtschaftliche Machbarkeit der baulichen Entwicklung vom Grundsatz gegeben ist. Der Gemeinderat bestätigte in seiner nicht-öffentlichen Sitzung vom 22.03.2021 auf dieser Basis seine Absicht das Wohngebiet „Am Hengstberg“ zu entwickeln und die weitere Planung vorzubereiten und das Bebauungsplanverfahren auch dann durchzuführen, wenn die Option des Baugesetzbuchs zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 b BauGB nicht verlängert würde. Gemäß dieser Beschlussfassung wurden bereits die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten zum Artenschutz, Verkehr, Schall beauftragt.

Weitere Voraussetzungen für die Baugebietsentwicklung wurden mit der Beschlussfassung des Gemeinderats in seiner nicht-öffentlichen Sitzung am 26.04.2021 über den Entwurf des städtebaulichen Vertrags zwischen der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH und der Gemeinde Höfen an der Enz über die Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der Gebietsentwicklung geschaffen. Der städtebauliche Vertrag wurde daraufhin im Mai 2021 abgeschlossen.

Abweichend von der bisherigen Vorgehensweise soll aufgrund der derzeitigen Erkenntnislage der Aufstellungsbeschluss für einen einzigen Bebauungsplan gefasst werden. Die konkretisierenden Untersuchungen haben es ermöglicht, den Gebietsumgriff enger zu bestimmen und insbesondere bereits im Vorhinein eine eindeutige Entscheidung über die

künftige Erschließung des Wohngebiets herbeizuführen. Der Planbereich des künftigen Bebauungsplans umfasst nunmehr die Flurstücke 1 (teilweise), 1/1, 2 (teilweise), 3, 3/2, 6/1, 11/1, 11/2, 12, 13, 24, 25, 26, 26/1, 27/2, 27/3, 27/4, 27/7, 27/8, 36/1, 36/2 (teilweise), 36/4, 37/2, 38, 39 (teilweise), 40, 41, 42 (teilweise), 42/1 sowie Teile der Liebenzeller Straße im Bereich des Anschlusspunkts an die Liebenzeller Straße an der Kirche und einen Teil der Bundesstraße Wildbader Straße (Anschlusspunkt Stichstraße) und damit eine Größe von circa 5,18 Hektar. Der Planbereich schließt weiterhin im Norden und im Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet diesen ab. Die Grenzen des Planbereichs ergeben sich aus dem folgenden unmaßstäblichen Abgrenzungsplan vom 26. Juli 2021.



Für Teile dieses Planbereichs gilt die Vorkaufsrechtssatzung „Verlängerung Wildbader Straße/Am Hengstberg“ vom 21. Mai 2019.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Der Beschluss des Gemeinderats wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Höfen an der Enz unter dem Link

<https://www.hoefen-enz.de/rathaus-service/amtsblatt/oeffentliche-bekanntmachung>

und in den Schaukästen Wildbader Straße 1 bzw. Flößerstraße und in der nächsten „Höfener Chronik“ der Gemeinde Höfen an der Enz ortsüblich bekannt gemacht.

Datum der Bekanntmachung ist einheitlich der Tag der Veröffentlichung im Internet und in den oben benannten Schaukästen der Gemeinde.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Höfen an der Enz, 05. November 2021

gez.

Heiko Stieringer  
Bürgermeister