

Stand: 01.03.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Hofstetten ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Auf der Rot, 6. Änderung“

Begründung

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	3
1.	Anlass und Aufstellungsverfahren	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	7
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	8
4.	Übergeordnete Vorgaben	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Regionalplanung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	11
Teil B	Planungsbericht	12
5.	Planungskonzept	12
5.1	Ziele und Zweck der Planung	12
6.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	12
6.1	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2	Übersicht der Änderungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche	13
6.3	Verkehr	14
6.4	Technische Infrastruktur	14
6.5	Belange des Klimaschutzes	14
6.6	Umweltbelange	14
7.	Auswirkungen	15
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Verkehr	15
7.3	Ver- und Entsorgung	15
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung Folgeverfahren	16
8.1	Planungsrecht	16

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES; QUELLE: ZINK INGENIEURE	8
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: LUBW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 3: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES; QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 4: AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH MIT DARSTELLUNG GELTUNGSBEREICH 6. ÄNDERUNG "AUF DER ROT"; QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, ZUGRIFF: 10.05.2023, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 5: PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DER ROT" VON 1973; QUELLE: GEMEINDE HOFSTETTEN, GEFERTIGT BÜRO KARL WEISSENRIEDER	11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die auf den beiden Grundstücken Flst.-Nr. 849 und 863 gelegenen Wohnhäuser (Georg-Neumaier-Str. 6 und 13) sollen durch einen Um- und Anbau/Aufstockung weiteren Wohnraum erhalten. Hierzu zählt der Anbau eines Balkons in Richtung der Georg-Neumaier-Straße für das Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 849, sowie der Ausbau und Erweiterung des Dachgeschosses im Falle des Wohnhauses auf dem Flurstück Nr. 863.

Um diesen Balkon entsprechend ausgestalten und das Dachgeschoss entsprechend umbauen zu können, muss die Festsetzung zur Baugestaltung §10 Abs. 5, die Anzahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil und auch die Höhenfestsetzung zu den Trauf- und Gebäudehöhen in § 10 Abs. 3, sowie die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze mit untergeordneten Gebäudeteilen der Ursprungssatzung von 1973 angepasst werden, sodass eine Überschreitung der Baugrenze im notwendigen Maß, ohne die Änderung und Anpassung dieser Baugrenze, ermöglicht und ein Ausbau des Dachgeschosses zu einem dritten Vollgeschoss umgesetzt werden kann.

Die Dachneigung wird auf einen Wert von 20 - 38 Grad bzw. 20 - 48 Grad angepasst. Hierdurch werden die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren bezüglich der Dachgestaltung ihrer Gebäude erweitert.

Teilweise soll im Bereich des Anbaus und der Aufstockung des Gebäudes auf Flurstück Nr. 863 ein Flachdach entstehen, weshalb auch eine Festsetzung für die Zulässigkeit von Flachdächern oder von flachgeneigten Dächern für untergeordnete Gebäudeteile aufgenommen werden wird. Flachdächer sind für diese Gebäudeteile zulässig, sofern die entsprechende Dachfläche einen Wert von maximal 30 % der Gesamtdachfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Somit ist gewährleistet, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer stets den Hauptdächern untergeordnet sind und somit die traditionell geprägte Dachlandschaft der Gemeinde mit Dachformen wie Satteldach, Walmdach und Zeltdach nicht gestört wird.

Hierfür ist eine teilweise Änderung der Bauvorschriften und damit des dort gültigen Bebauungsplanes „Auf der Rot“ durchzuführen, um diese Vorhaben entsprechend umsetzen zu können. Diese Änderung soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Rot“ von 1973 anwendbar sein, sodass diese Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze für An- und Umbauten, sowie mit Balkonen und die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses mit Erhöhung der Trauf- und Gebäudehöhe auch für zukünftige Bauvorhaben angewendet werden kann. Somit kann zusätzlicher Wohnraum im Bereich der dort bestehenden Baugrundstücke generiert werden, was dem Grundsatz der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung innerhalb dies Siedlungsbereichs entspricht.

Des Weiteren soll das Grundstück mit der Flurstücksnummer 839 als Baufläche mit aufgenommen werden. Hier besteht momentan der örtliche Spielplatz für das Wohngebiet. Dieser soll verlegt werden. Auf der Fläche soll im Anschluss eine Garage für das Wohnbaugrundstück Flst.-Nr. 839/1 entstehen.

Außerdem sollen die bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen an den Gebäudebestand angepasst und auch in Richtung der „Georg-Neumaier-Straße“ erweitert werden. Somit bestehen auf dem Plangebiet weitere Innenentwicklungsmöglichkeiten, was in Zukunft in der Dorfentwicklung einen immer höheren Stellenwert einnehmen wird.

Begründung

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Auf der Rot“ von 1973 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wird nun für § 10 Abs. 5 der Satzung des Bebauungsplans geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sofern es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung und oder Nachverdichtung handelt.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<p>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</p> <p>Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Rot“ von 1973. Durch die geplante Änderung soll durch zukünftige Bauvorhaben weiterer Wohnraum auch außerhalb der bestehenden Baugrenzen geschaffen werden, wenn sich diese An- und Umbauten, und Balkonanbauten in die bestehende Bebauung integrieren und in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude errichtet werden. Diese Möglichkeit zur Schaffung weiteren Wohnraums ist als Maßnahme der Nachverdichtung auf den Baugrundstücken zu bewerten.</p> <p>Zusätzlich wird noch das Flurstück Nr. 839, das bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Bebauungsplan ausgewiesen ist, als Wohnbaufläche umgewidmet, sodass dieses Grundstück zusätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann.</p>	Ja	Ja
<p>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm?</p> <p>Nettobauland 43.930 qm x Grundflächenzahl 0,3 + 1191 x Grundflächenzahl 0,4= 13.655 qm</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 qm. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.</p> <p>Die neu hinzukommende überbaubare Fläche durch die Hinzunahme des bisherigen Spielplatzgrundstücks mit der Flurstücksnummer 839 als Baugrundstück beträgt dabei 607 m² x 0,3 = 182 m².</p>	Nein	Ja
<p>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</p> <p>An der Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet soll nichts geändert werden. Es sind somit keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.</p>		

Begründung

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

5. 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?

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

Nein

Ja

Ergebnis:

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 16.05.2023 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Rot“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.05.2023 wurde vom 05.06.2023 bis zum 07.07.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 26.05.2023 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 30.05.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.05.2023 aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Offenlage wurden in der Sitzung vom 25.07.2023 untereinander und gegeneinander abgewogen. Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Aufgrund von weiteren Anpassungswünschen durch Bauherren, die ihre Vorhaben ebenfalls in das Verfahren einbringen wollen, wurden noch diverse Festsetzungen neu hinzugefügt, oder entsprechend angepasst. Hierzu zählen

- Anpassung der Festsetzung zu den Trauf- und Gebäudehöhen
- Anpassung der Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze für An- und Umbauten und Balkone
- Anpassung der maximal möglichen Anzahl an Vollgeschossen
- Anpassung der Dachneigung für die Hauptgebäude (20-38 Grad und 20-48 Grad)
- Anpassung der Dachform und der Dachneigung für untergeordnete Gebäudeteile, wenn sich diese in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude entwickeln und die Dachfläche der Flachdächer oder flachgeneigte Dächer 30 % der Gesamtdachfläche der Hauptgebäude nicht überschreitet.
- Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche „Spielplatz“ in eine Baufläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 839 im Westen des Plangebiets.

Begründung

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den heutigen Gebäudebestand und Erweiterung dieser in Richtung der „Georg-Neumaier-Straße“.

Die erneute Offenlage fand im Zeitraum vom 22.01.2024 bis zum 23.02.2024 statt.

Die Bevölkerung wurde von der erneuten Offenlage durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt vom 19.01.2024 benachrichtigt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Behörden wurden mit Anschreiben vom 15.01.2024 von der erneuten Offenlage informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen gebeten.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26.03.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Auf der Fläche des Grundstücks Flst.-Nr. 849 und 863 (Georg-Neumaier-Straße 6 und 13) soll durch den Umbau und Ausbau der beiden Wohngebäude neuer Wohnraum für die dortigen Eigentümer entstehen. Um das jeweilige Vorhaben umsetzen und eine ausreichende Dimensionierung der Um- und Anbauten, sowie die Ausbildung eines Balkons erreichen zu können, muss die Baugestaltungsvorschrift zur Überschreitung der Baugrenzen mit An- und Umbauten und mit Balkonen, sowie für die Trauf- und Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil entsprechend angepasst und geändert werden. Hier ist es notwendig, die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen mit diesen Bauteilen zu erhöhen. Des Weiteren ist die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der Traufe und der Gebäude anzuheben. Außerdem ist die Dachgestaltung der untergeordneten Gebäudeteile anzupassen, sodass in diesen Bereichen auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig sind. Dies gilt, wenn diese Dachflächen eine Fläche von 30 % der Gesamtdachfläche der Hauptgebäude nicht überschreiten. Die Hauptgebäude können eine Dachneigung von 20 - 48 Grad aufweisen, sodass auch hier ein größerer Gestaltungsspielraum eröffnet werden kann.

Um diese Überschreitungsmöglichkeit und Erhöhung der Vollgeschosse und Trauf- und Gebäudehöhe sowie die Dachform für die untergeordneten Gebäudeteile auch für zukünftige Bauvorhaben zu ermöglichen, soll diese Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Rot“ von 1973 Gültigkeit besitzen. Daher werden diese Festsetzungen für den Gesamtplan angepasst und geändert.

Des Weiteren werden die Baufenster an den heutigen Gebäudebestand angepasst und in Richtung der „Georg-Neumaier-Straße“ erweitert, sowie das bisher als Gemeinbedarfsfläche „Spielplatz“ ausgewiesene Grundstück Flst.-Nr. 839 als Wohnbaufläche aufgenommen und für eine Bebauung vorbereitet. Der Spielplatz wird in die direkte Nachbarschaft, jedoch außerhalb des Gebiets, verlegt.

2.2 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Auf der Rot“ wird ein weiteres Grundstück einer Verdichtung und/oder Versiegelung zugänglich gemacht. Es wird außerdem neuer Wohnraum in und an den Gebäuden durch An- und Umbauten oder durch die Ergänzung oder Erweiterung von Balkonen entwickelt. Aufgrund des Umbaus und der Anpassungen im Bestand ist mit nur geringen Eingriffen für die Natur und die Landschaft sowie für die zu berücksichtigenden Arten zu rechnen.

Eingriffe durch Umbau- und Abbruch/Neubau in der Gebäudesubstanz sollten generell in jedem konkreten Fall durch eine vorherige Kontrolle auf Fledermaus-Sommerquartiere und auf gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Schwalbe, Mauersegler) begleitet werden.

Um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten die Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (also ab Oktober) stattfinden. Da auch Sperlinge und Schwalben über die Lüftungsöffnungen zumindest in die giebelseitigen Dachstühle gelangen können, wäre das Einhalten des Zeitfensters von Oktober bis Mitte März wichtig.

Das Bauvorhaben auf dem nun für eine Versiegelung vorbereiteten Grundstück Flst.-Nr. 839 muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die dort geplante Garage entsprechend artenschutzrechtlich untersucht werden.

Dies gilt entsprechend für alle weiteren in Zukunft geplanten Vorhaben auf dem Gebiet.

2.3 Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 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 4,51 ha (45.121 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung
- im Osten durch Wohnbebauung
- im Süden durch Wohnbebauung und die Straße "Dorfwiesen"
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Rot“ von 1973 betroffen.

Begründung

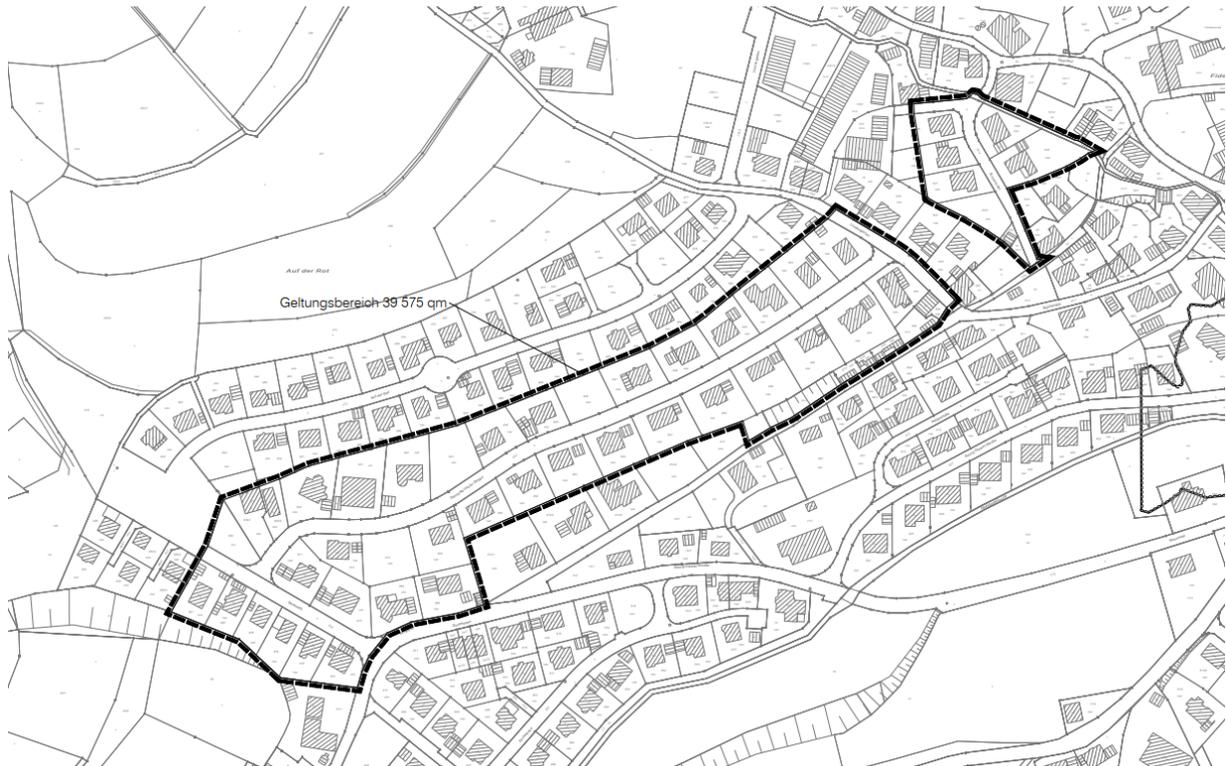


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: Zink Ingenieure

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

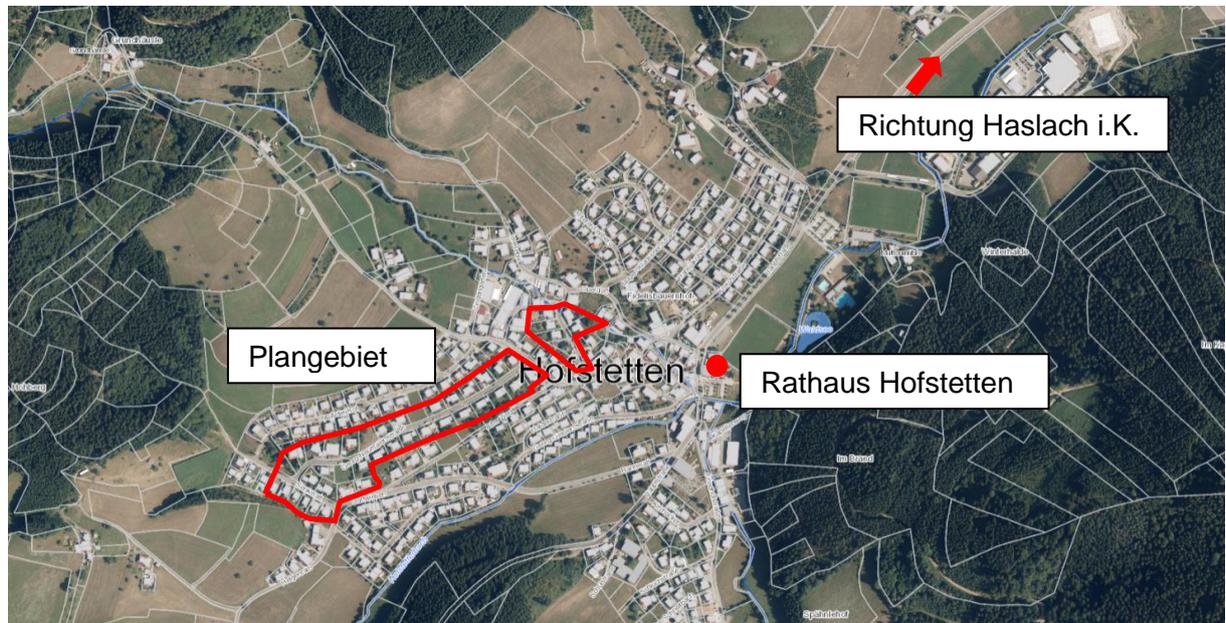


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist heute schon zum Großteil mit Wohngebäuden bebaut. Es wird dementsprechend als Wohngebiet genutzt.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

3.2.5 Topografie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet steigt nach Norden hin an.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche im Plangebiet von quartärer lössführender Fließerde sowie Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu über 10 Metern überlagert werden.

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

Bei der lössführenden Fließerde ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet keine bekannt.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer auf oder in direkter Nähe des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht als Wasserschutzgebiet kartiert.

Starkregen

Da das Plangebiet an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist, ist mit keinen negativen Auswirkungen durch einfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Das aus dem nördlich angrenzenden Hangbereich und dessen Freiflächen abfließende Oberflächenwasser wird entweder bereits durch die vorgelagerten Wohnbaugrundstücke abgefangen oder wird aufgrund der bestehenden Bebauung seitlich entlang des Gebiets vorbeigeleitet.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Es befinden sich keine immissionsintensiven Nutzungen im Nahbereich des Plangebietes.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Georg-Neumaier-Straße erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die Georg-Neumaier-Straße und deren Infrastruktur (Entwässerungsanlagen, Telekommunikation, etc.) versorgt.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil eines seit 1973 rechtsgültigen Bebauungsplanes. Hierdurch besteht für das Gebiet bereits Planungsrecht nach § 30 BauGB.

4.2 Regionalplanung

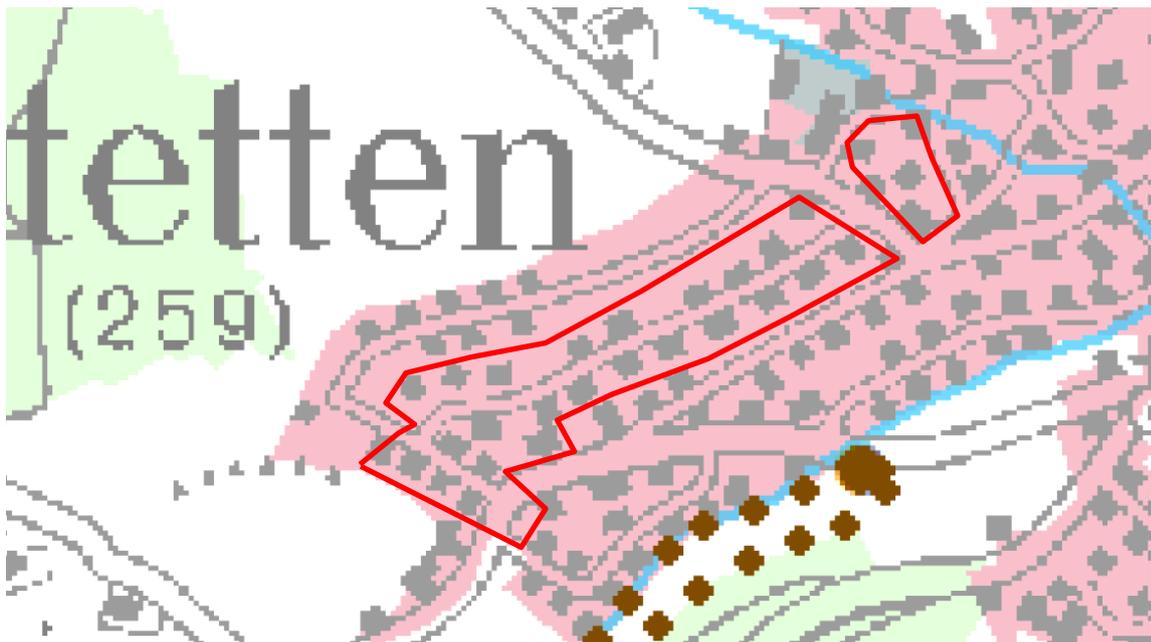


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Darstellung des Geltungsbereichs; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Im Regionalplan ist das Gebiet als Fläche für Wohnbebauung im Bestand dargestellt. Das Gebiet wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Planung steht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht entgegen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

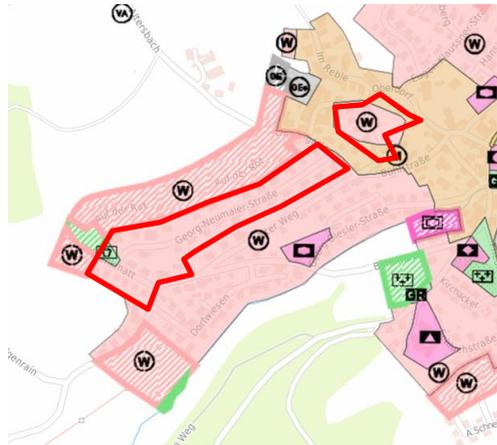


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach mit Darstellung Geltungsbereich 6. Änderung "Auf der Rot"; Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Zugriff: 10.05.2023, eigene Darstellung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche im Bestand und teilweise auch kleinflächig Mischbaufläche dargestellt. Auf Grundstück Flst.-Nr. 839 wird eine neue Baumöglichkeit geschaffen, indem der dortige Spielplatz von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ in eine Wohnbaufläche umgewidmet wird. Durch diese Änderung wird die Schaffung einer weiteren bebaubaren Fläche im Bestand ermöglicht.

Die Planung entspricht somit großteils den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Anpassung und/oder Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Änderung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche im Nachgang der Planung als nachrichtliche Anpassung notwendig, da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Eine Genehmigung des Flächennutzungsplans durch das Landratsamt Ortenaukreis ist jedoch nicht notwendig.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Rot“ in der Gemeinde Hofstetten.



Abbildung 5: Planzeichnung des Bebauungsplanes "Auf der Rot" von 1973; Quelle: Gemeinde Hofstetten, gefertigt Büro Karl Weissenrieder

Für den gesamten Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Auf der Rot“ von 1973 werden die bisher geltenden Festsetzungen in § 8 Abs. 2, § 10 Abs. 5, Abs. 3 sowie 6 und die Anzahl der Vollgeschosse, sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im zeichnerischen Teil entsprechend geändert und ergänzt, sodass die Vorhaben dort in Zukunft entsprechend umgesetzt werden können.

Der bisher als Gemeinbedarfsfläche „Spielplatz“ im Ursprungsplan ausgewiesene Bereich im Westen des Plangebiets wird als Wohnbaufläche umgewidmet und für eine Bebauung vorbereitet.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung der Regelung für die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen auf den Grundstücken für An-, Vorbauten und Balkone für den gesamten Geltungsbereich des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Rot“, sodass dort auf den Baugrundstücken weiterer Wohnraum und nutzbare Fläche generiert werden kann. Des Weiteren soll die maximale Höhe der Traufe und die Gebäude angehoben und die Anzahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil erhöht werden. Hierdurch wird eine Nachverdichtung auf den einzelnen Baugrundstücken ermöglicht. Die Dachneigungen der Hauptgebäude dürfen zwischen 20 und 48 Grad entsprechen, sodass auch hier bei der Dachgestaltung eine höhere Flexibilität bei der Ausgestaltung ermöglicht werden kann. Für untergeordnete Gebäudeteile sollen auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zugelassen werden, sodass diese untergeordneten Gebäudebereiche auch mit moderneren Dachformen errichtet werden können, ohne dabei die traditionelle Dachlandschaft des Siedlungsbereichs der Gemeinde Hofstetten zu stören. Die Dachflächen dürfen dabei eine Fläche von 30 % der Gesamtdachfläche der Hauptgebäude nicht überschreiten, sodass diese dem Hauptdach untergeordnet bleiben.

Außerdem wird die bisher als Gemeinbedarfsfläche „Spielplatz“ ausgewiesene Fläche mit der Flurstücksnummer 839 in eine Wohnbaufläche umgewandelt, sodass dort auch entsprechende Bauvorhaben umgesetzt werden können.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Plangebiet von zwei zulässigen Vollgeschossen (II) auf eine Anzahl von bis zu drei Vollgeschossen erhöht (III). Angepasst wird dies in der Planzeichnung, da § 6 Abs. 2 des schriftlichen Teils des Ursprungsplans auf die Planzeichnung als ausschlaggebende Festsetzung für die Anzahl der Vollgeschosse verweist. Durch diese Anhebung der Zahl der Vollgeschosse wird der Vorgabe der Nachverdichtung und Innenentwicklung gefolgt, da hierdurch neuer Wohnraum innerhalb des Bestands errichtet werden kann, indem ein weiteres Vollgeschoss in den Bestandsgebäuden errichtet werden kann.

6.2 Übersicht der Änderungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche

6.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an den aktuellen Gebäudebestand angepasst, sodass alle bereits bestehenden und auch zukünftigen Gebäude durch diese Baugrenzen eingefasst werden können.

Deshalb wird die Baugrenze auch noch in Richtung der Straßenfläche der „Georg-Neumaier-Straße“ erweitert.

Durch diese Anpassung wird zukünftig eine Entwicklung der Bebauung im Bestand und daher eine Innenentwicklung ermöglicht.

Zusätzlich wird das Flurstück mit der Lagebuchnummer 839 für eine Bebauung vorbereitet, indem es von der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung eines Kinderspielplatzes in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird. Hierdurch soll diese Fläche in die Bebauung des Gebiets mit integriert werden können.

6.2.2 Baugestaltung

Es wird § 10 Abs. 5 der Festsetzungen zur Baugestaltung geändert, indem bei einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude und bei einer architektonischen Eingliederung der Vorhaben in den Baubestand die An-, Vorbauten und Balkone die bestehenden Baugrenzen um 2,00 m, anstatt 1,50 m, wie im bisherigen Bestandsplan geregelt, überschreiten dürfen. Aus sicherheitstechnischen Gründen gilt dies jedoch nicht, wenn der Abstand zu den benachbarten Grundstücken und auch in Richtung der Georg-Neumaier-Straße einen Wert von 2,00 m unterschreitet.

Hierdurch kann weitere nutzbare Fläche auch außerhalb der bestehenden Baugrenzen geschaffen und somit eine Form der Innenentwicklung und Nachverdichtung umgesetzt werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 2,00 m ist als städtebaulich vertretbar einzustufen.

Durch die Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 2,00 m können die An-, Vorbauten und Balkone somit nur auf bis zu 2,00 m an die Straße heranrücken, was heute einem gängigen Abstand zwischen Bebauung und Straßenflächen entspricht.

Ebenfalls angepasst wird die maximale Trauf- und die Gebäudehöhe in § 10 Abs. 3. Diese werden im Plangebiet auf einen Wert von 5,5 m und auf einen Wert von 8,0 m gelegt. Die maximale Traufhöhe darf zur Errichtung von Dachgauben durch diese Dachaufbauten nochmals um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Gemessen wird die Trauf- und Gebäudehöhe ab Oberkante der dem Grundstück zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes auf der gemeinsamen Grenze zwischen Straßenfläche und Baugrundstück.

Hierdurch kann ein weiteres Vollgeschoss und damit weiterer Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden und somit eine Nachverdichtung im Bestand realisiert werden.

Auch angepasst werden die möglichen Dachformen auf dem Plangebiet für die untergeordneten Gebäudeteile. Hier wird das Flachdach und die flach geneigten Dächer hinzugefügt, sodass die Bauherren mehr Gestaltungsspielraum für zukünftige Bauvorhaben im Bereich der untergeordneten Gebäudeteile haben. Dementsprechend wird auch die mögliche Dachneigung für diese Gebäudeteile an die Flachdächer angepasst und wird zukünftig einen Bereich von 0 bis 15 Grad abdecken. Die Dachflächen dürfen dabei eine Fläche von 30 % der Gesamtdachfläche der Hauptgebäude nicht überschreiten, sodass diese dem Hauptdach weiterhin untergeordnet sind.

Die Dächer der Hauptgebäude können im Sinne einer größeren Flexibilität für die Bauherren eine Dachneigung von 20 - 48 Grad, je nach Nutzungsschablone, aufweisen.

6.3 Verkehr

6.3.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Georg-Neumaier-Straße angeschlossen.

6.4 Technische Infrastruktur

6.4.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird über die Versorgungsanlagen der Georg-Neumaier-Straße versorgt.

6.4.2 Wasser

Das Plangebiet wird über die Wasserleitung der Georg-Neumaier-Straße versorgt.

6.4.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über den Schmutzwasserkanal in der Georg-Neumaier-Straße entwässert.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Plangebiet wird über den Regenwasserkanal in der Georg-Neumaier-Straße entwässert.

6.4.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird über die Telekommunikationsinfrastruktur in der Georg-Neumaier-Straße versorgt.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen mit An-, Vorbauten und Balkonen werden keine klimarelevanten Änderungen und Bebauungen ermöglicht, sodass sich an der bereits bestehenden Situation vor Ort nichts Wesentliches ändern wird.

Zusätzliche Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.6 Umweltbelange

Die Grundstücke sind bereits zum Großteil bebaut. Daher hat die durch die Änderung ermöglichte Erweiterungsmöglichkeit an den bereits bestehenden Gebäuden keine erhebliche Auswirkung auf die Natur und Umwelt im Geltungsbereich. Durch die An-, Vorbauten und Balkone wird keine großflächige zusätzliche Versiegelung des Grund und Bodens notwendig sein.

Durch die Arbeiten auf dem Grundstück werden ebenfalls keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Die Freiflächen werden weiterhin als Hausgarten genutzt. Hierdurch fehlen Habitatstrukturen streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des Grundstücks.

Für die Bautätigkeiten an den jeweiligen Gebäuden sind dann entsprechende Begutachtungen im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren vorzuweisen und durchzuführen. Vor allem sind hier die gebäudebrütenden Vogelarten und die Fledermausarten zu berücksichtigen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bisherige Nutzung des Plangebietes als Wohnbaugrundstück bleibt weiterhin bestehen.

7.2 Verkehr

Durch das Plangebiet wird es zu keinen nennenswerten Veränderungen der verkehrlichen Situation in der näheren Umgebung kommen, da der Großteil der Fahrzeuge in der eigenen Tiefgarage abgestellt werden kann. Im Verkehrsbereich wird dadurch kein Platz durch das Abstellen der Fahrzeuge beansprucht.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Kapazität der Kanalisation ist für den Anschluss von neun zusätzlichen Wohneinheiten ausreichend. Der Anschluss erfolgt über die Entwässerungskanäle in der Georg-Neumaier-Straße.

7.3.2 Trinkwasser

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für den Anschluss von neun Wohneinheiten ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die Georg-Neumaier-Straße.

7.3.3 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist aufgrund des Fehlens einer Gasversorgungsinfrastruktur nicht möglich.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Planungsrecht

Es ist vorgesehen, die 6. Änderung Anfang des Jahres 2024 zur Rechtskraft zu bringen.

Hofstetten,

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 01.03.2024 Ro-la



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

Planverfasser