

Stand: 18.03.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Reble“

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	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Planungsvorlauf	3
1.5	Aufstellungsverfahren	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
2.3	Hochwasserschutz	4
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
5.2	Städtebauliches Konzept	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
6.1	Bebauung	14
6.2	Verkehr	18
6.3	Technische Infrastruktur	18
6.4	Grünkonzept	19
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
6.6	Belange des Klimaschutzes	21
6.7	Umweltbelange	21
6.8	Örtliche Bauvorschriften	22
7.	AUSWIRKUNGEN	25
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	25
7.2	Verkehr	25
7.3	Ver- und Entsorgung	25
7.4	Natur Landschaft Umwelt	25
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	25
8.1	Bodenordnung	26
8.2	Erschließung	26
8.3	Kosten und Finanzierung	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	5
Abbildung 2:	Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, Zugriff 14.03.2025	6
Abbildung 3:	Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW; Zugriff: 14.03.2025; eigene Darstellung	7
Abbildung 4:	Darstellung der Biotopverbunde trockener, mittlerer und feuchter Standorte mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: LUBW, Zugriff: 14.03.2025, eigene Darstellung	8
Abbildung 5:	Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung	10
Abbildung 6:	Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haslach (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 17.03.2025; eigene Darstellung	13

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen weitere Baugrundstücke für die Gemeinde Hofstetten entwickelt werden. Es soll hier vor allem für junge hofstetter Familien die Möglichkeit geschaffen werden, auf bereits in deren Eigentum befindlichen Grundstücken ihr Eigenheim errichten zu können und somit als Familie vor Ort wachsen zu können.

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

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Planungsvorlauf

Im Vorlauf der Planung wurden mit den Eigentümern der jeweiligen Flurstücke ein gemeinsames Konzept für eine Bebauung und Aufteilung der Grundstücke erarbeitet. Das Ergebnis wurde in einem städtebaulichen Entwurf festgehalten. Dieser stellt die Vorlage für die weitere Bauleitplanung dar.

1.5 Aufstellungsverfahren

Am 26.03.2025 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Reble“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand _____._____ sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____._____ von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am _____. vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. wurde vom _____. bis zum _____. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____. 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 _____. von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. 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 _____. behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Gemeinde Hofstetten möchte gerne jungen Familien aus dem eigenen Ort die Möglichkeit bieten, sich in der Gemeinde anzusiedeln und nicht aufgrund von Baulandknappheit in die Nachbargemeinden umsiedeln zu müssen. Somit können wichtige Familienbande über Generationen hinweg bestehen bleiben und weiterwachsen.

Daher soll auf Flächen, die bereits im Eigentum von hofstetter Familien liegen, die Möglichkeit geschaffen werden, dort Bauland für die Entstehung von bis zu sechs Wohngebäude zu entwickeln. Diese geplante Bebauung dient als Ausformung und Ergänzung des dortigen Ortsrands der Gemeinde und schließt somit an bereits bebaute Grundstücke und an den im Zusammenhang bebauten Ortsrand an.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Durchführung des Regelverfahrens ist ein Umweltbericht durchzuführen. Zur Anfertigung dieses Dokuments ist ebenfalls ein Artenschutzgutachten anzufertigen, welches die Situation vor Ort bewertet und darstellt, welche Tier- und Pflanzenarten durch die Planung betroffen sein könnten.

Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese hier ergänzt.

2.3 Hochwasserschutz

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 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen 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 0,5 ha (5.069 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und einen landwirtschaftlichen Weg
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung der Straße "Im Reble" und teilweise landwirtschaftliche Fläche
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

Durch die Planung beansprucht werden die Grundstücke mit den Lagebuchnummern 173/1; 173/2, und teilweise die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 175 und 176.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

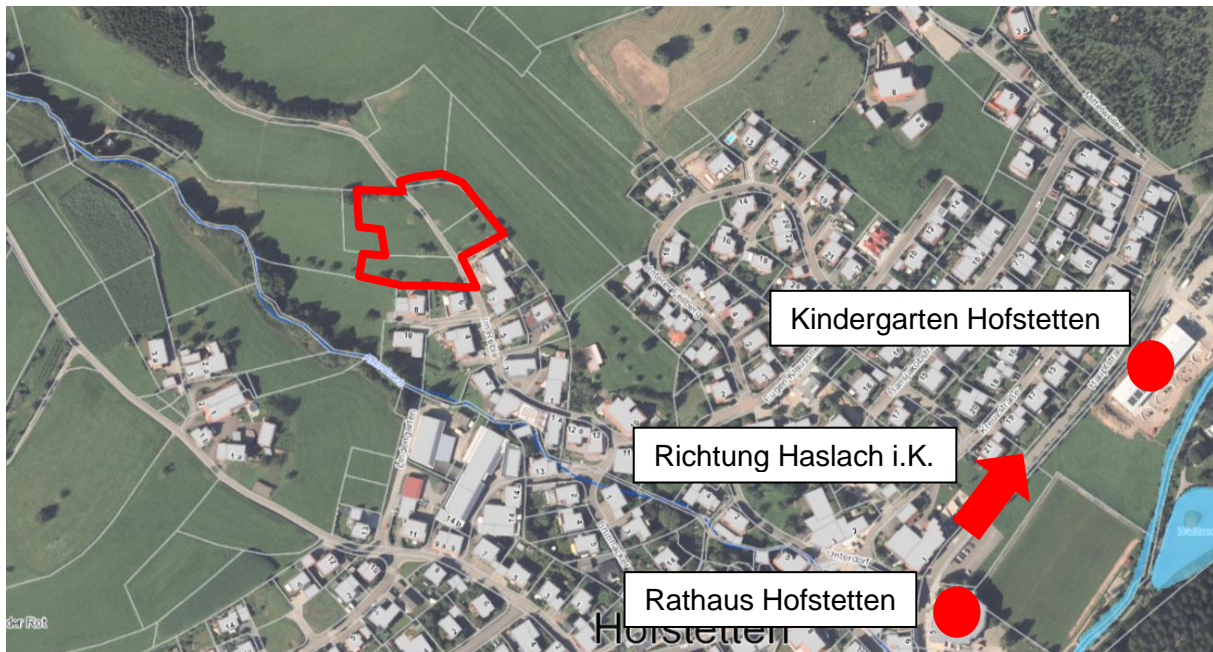


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, Zugriff 14.03.2025

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Hofstetten im Anschluss an die Bebauung der Straße „Im Reble“. Das Rathaus befindet sich etwa 400 m in südöstlicher Richtung.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist momentan noch gänzlich unbebaut. Bestehende Bebauung befindet sich im Süden im direkten Anschluss an das Gebiet. Die sonstige Umgebung ist ebenfalls unbebaut.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind in privatem Besitz der Bauherren.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände ist in Richtung Norden ansteigend. In Richtung Norden steigt das Gebiet auf einer Länge von ca. 80 m um ca. 11 m an. Dies macht eine Längssteigung von ca. 14 %.

Von Westen nach Osten ist das Gebiet leicht abschüssig. Hier fällt das Gelände auf einer Strecke von ca. 70 m von ca. 298 m auf ca. 296 m ab. Dies ergibt eine Steigung von ca. 3 %.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet liegt laut des Kartenviewers des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) im Bereich von Parabraunerde, Pseudogley-Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden (a118). Ebenfalls befindet sich Braunerde und rigolte Braunerde aus Kristallinschutt führenden Fließerden (a132) auf dem Gebiet.

3.2.7 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes aufgrund der Rechtsverordnung der Wasserschutzgebiete.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Für das Plangebiet ergeben sich keine erhöhten Immissionsbelastungen. Es ist jedoch aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen als Grünland mit entsprechenden Immissionen durch dessen Bewirtschaftung zu rechnen (Düngung und Mahd).

3.2.9 Störfallbetriebe

Es befinden sich keine Störfallbetriebe auf dem Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist momentan bereits über die Straße „Im Reble“ verkehrlich angebunden.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist momentan noch nicht an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Hofstetten angebunden.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

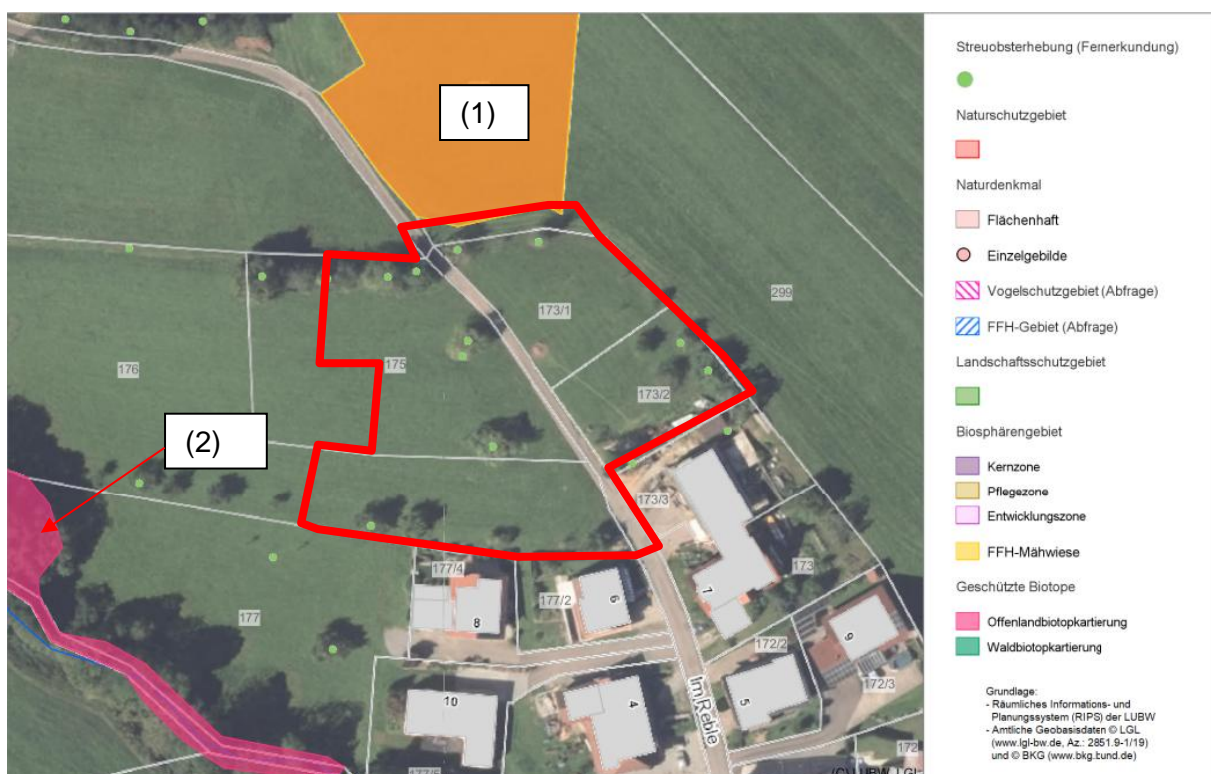


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW; Zugriff: 14.03.2025; eigene Darstellung

(1) Mähwiese „Glatthafer-Wiese I NÖ Rothof“ (MW-Nr. 6500031746157187)

(2) Biotop „Altersbach“ (Biotop-Nr. 177143171105)

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.

In direkter, nördlicher Nachbarschaft befindet sich die FFH-Mähwiese „Glatthafer-Wiese I NÖ Rothof“ (1). Diese wird womöglich minimal durch die nach Osten geplante Erschließungsstraße tangiert. Die dort getätigten Eingriffe sind entsprechend gleichwertig und gleichartig auszugleichen.

Das westlich gelegene Biotop, das den Altersbach (2) darstellt, wird aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht tangiert.

Teilweise befinden sich kartierte Streuobstbestände auf dem Plangebiet. Hier ist eine genauere Begutachtung der kartierten Baumbestände notwendig, um die Schutzwürdigkeit zu bestimmen. Falls notwendig, ist ein entsprechender Streuobstaustausch bei Abgang der entsprechenden Strukturen vorzusehen.

Biotopverbund

Alle öffentlichen Planungsträger sind seit dem 23.07.2022 durch § 22 Abs. 2 NatSchG dazu verpflichtet, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.



Abbildung 4: Darstellung der Biotopverbunde trockener, mittlerer und feuchter Standorte mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: LUBW, Zugriff: 14.03.2025, eigene Darstellung

Teilweise wird die Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte durch die Planung tangiert. Jedoch sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten aufgrund der Geringfügigkeit dieser Tangierung von wenigen Quadratmetern durch die geplante Erschließungsstraße.

3.2.13 Verschattung

Durch die geplanten Gebäude wird es aufgrund der Lage im Bereich der Nordseite der bestehenden Gebäude nicht zu einer zusätzlichen Verschattung des Bestands kommen. Es wird daher zu keinen Einschränkungen des Bestands bezüglich der Sonneneinstrahlung und somit der solaren Nutzung auf den Dachflächen kommen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt noch im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ohne Aufstellung eines Bauleitplans wären hier momentan nur privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben zulässig.

Daher ist ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen, sodass dort ein entsprechendes Baurecht zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden kann.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

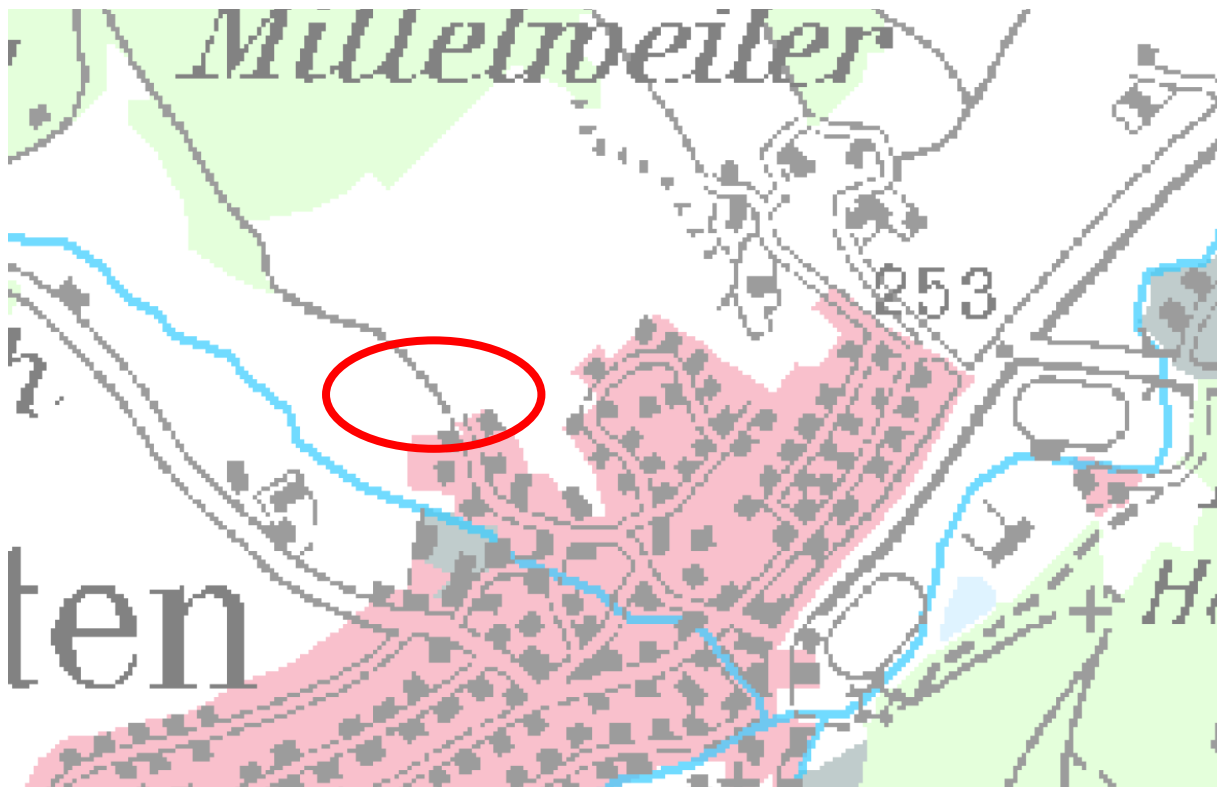


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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.

Die Gemeinde Hofstetten ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingestuft. Dieser ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und

wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Hofstetten ist des Weiteren ein Teil des Mittelbereichs Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach. In Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

Außerdem ist Hofstetten als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion „Wohnen“ festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner pro Hektar zugrunde gelegt. Aufgrund dieser Einstufung ist die Entwicklung neuer Siedlungsräume im Gemeindegebiet raum- und regionalplanerisch durchaus gewollt und erwünscht.

In begründeten Fällen können außerdem höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maß zugrunde gelegt werden, insbesondere wenn z. B. ein Einpendlerüberschuss oder ein Geburtenüberschuss besteht.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich keine konkrete Darstellung getätigt. Jedoch muss die Planung trotzdem den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung für den übergeordneten Bereich der Gemeinde Hofstetten entsprechen.

4.2.2 Baulücken im Bestand

Momentan bestehen in der Gemeinde Hofstetten Baulücken mit einer Fläche von circa 1,8 ha.

Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum.

Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden die Baulücken im Bestand nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet. Für die gesamte Laufzeit eines Flächennutzungsplanes von etwa 15 Jahren wird hierzu in der Regel ein Ansatz von 25 % gewählt. Aufgrund der geringeren Aufsiedlungszeit wird eine Zeitspanne von 5 Jahren angenommen. Aufgrund dieser geringeren Zeitspanne sind daher anstatt der oben genannten 25 % hingegen 8 % der Baulücken für den Bauflächenbedarf anzurechnen.

Demnach sind im Betrachtungszeitraum der Bedarfsermittlung von den erfassten 1,8 ha noch etwa 0,14 ha als Baulücken im Bestand anzurechnen.

4.2.3 Bauflächenbedarfsnachweis

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche dient der dringenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde hat als städtebauliches Ziel einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen bereitzustellen.

Seitens des planungsrechtlich maßgebenden Regionalplans Südlicher Oberrhein werden Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im 2. Quartal 2024 mit 1.778 Personen.

Die Gemeinde Hofstetten ist im Regionalplan als „Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen“ eingestuft (Ziel der Raumordnung, Plansatz 2.4.1.1 (1) Regionalplan). Zur

Begründung

Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,25 % pro Jahr zugrunde gelegt.

Da jedoch eines der großen Anliegen der Gemeinde die Bereitstellung von Wohnbaufläche insbesondere für hofstetter Familien mit starkem Ortsbezug ist, ist die hier angestrebte Entwicklung, direkt anschließend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und als sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes der Gemeinde, für die zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde sehr wichtig. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen und damit die Deckung des Wohnbaubedarfs an anderer Stelle der Gemeinde, sei es im Ortskern oder an anderen Stellen der Gemarkung, ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke und des damit verbundenen zusätzlichen und unverhältnismäßigen finanziellen Aufwands bei einem zusätzlichen, unvorhergesehenen Grunderwerb nicht vorgesehen und nicht vertretbar. Eine bauliche Entwicklung der eigenen Flächen sollten den Eigentümern im Sinne einer finanziellen Entlastung durch Verzicht auf einen zusätzlichen Flächenerwerb zugestanden werden, wobei diese Entwicklung außerdem als Übergang und Anbindung einer zukünftigen, späteren baulichen Entwicklung der Gemeinde an den Ortskern fungieren soll.

Gemäß Plansatz 2.1.4.2 des Regionalplans sind zur Umrechnung des Zuwachsfaktors für Mittelzentren als Bruttowohndichte 50 Einwohner pro Hektar zu Grunde zu legen.

Einwohner (E)	1.778	1,3 ha
Zuwachsfaktor	0,25%	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	4	
Dauer der Aufsiedelung in Jahren	15	
Zuwachs Einwohner gesamt	67	
Bruttowohndichte	50 E/ha	
Flächenbedarf gesamt		

Insgesamt besteht aufgrund der Berechnungen ein Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Hofstetten von etwa 1,3 ha. Hierbei sind die momentanen Entwicklungen an Wohnbauflächen und auch die Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen. Von diesen 1,3 ha sind nun noch die 0,14 ha der anrechenbaren Baulücken der Gemeinde abzuziehen. Hierdurch entsteht ein Bauflächenbedarf von 1,16 ha. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,5 ha.

Aufgrund der momentanen Situation des Baulandmarktes der Gemeinde mit der sehr begrenzten Verfügbarkeit von Baufläche wird nun jedoch ein verstärktes und besonderes Augenmerk auf diese Entwicklungen und die dadurch entstehenden Problematiken geworfen.

Das vor kurzem in die Satzung gegangene Baugebiet „Am Schneitbach Süd“ ist bereits vollständig vermarktet, sodass dort keine Möglichkeit für den Erwerb eines bereits erschlossenen Baugrundstücks besteht. Der Flächenbedarf für Familien mit direktem Bezug zur Gemeinde bleibt jedoch ungebrochen hoch, sodass diese Entwicklung des Gebiets „Am Schneitbach Süd“ mit seinen 12 Baugrundstücken für die Gemeinde und deren Entwicklung nicht ausreichend ist.

Hinzu kommt, dass sich die für die Entwicklung vorgesehenen Grundstücke bereits im Eigentum der Bauherren befinden und somit kein zusätzlicher Flächenerwerb mehr notwendig wäre.

Außerdem hat die Gemeinde Hofstetten, im Gegensatz zu anderen Gemeinden und der Gesamtbevölkerung des Landes Baden-Württemberg, eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. So hat zum Beispiel die benachbarte Stadt Haslach einen Bevölkerungsrückgang von - 42 Personen, wobei Hofstetten einen Bevölkerungswachstum von + 9 Personen vorzuweisen hat. Laut Vorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg besteht ein Zuwachs von 22 Personen, sodass weiterhin ein Bedarf an Bauflächen bestehen wird.

Bei der Entwicklung von Bauland ist es selbstverständlich wichtig, auf flächensparende und flächenschonende Strategien (Innenentwicklung und sinnvolle Abrundungen mit direktem Anschluss an den Siedlungskörper und dessen Infrastruktur) zu achten, um keinen unnötigen Flächenverbrauch zu generieren. Jedoch ist eine reine Stützung auf den rechnerischen Bauflächenbedarf in dieser Situation des verschobenen Verhältnisses verfügbarer Bauflächen zu vorhandenen Interessenten nicht zielführend für die zukunftsgerichtete Entwicklung der Gemeinde Hofstetten.

Die Entwicklung des hier behandelten Baugebietes „Im Reble“ ist aufgrund dieser aufgezeigten Situation ein wichtiger Schritt für die Entwicklung der Gemeinde.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

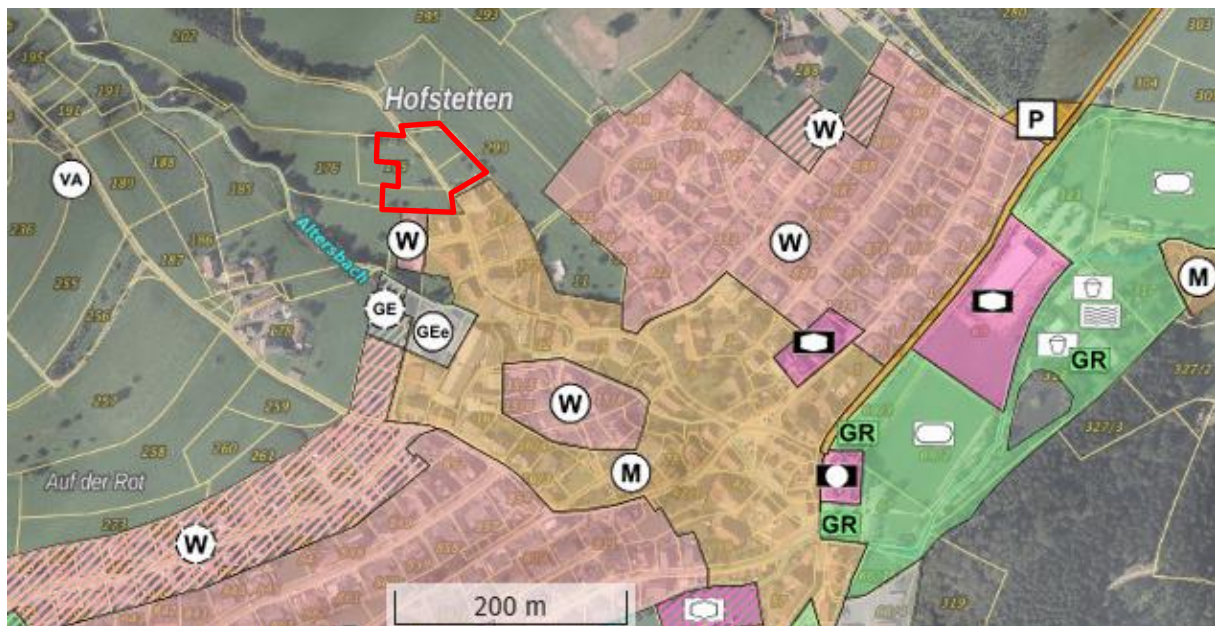


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haslach (Auszug); Quelle: Geoportals Raumordnung Baden-Württemberg, 17.03.2025; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist für den Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Baurechtsamt der Stadt Haslach ist erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Bevölkerung der Gemeinde Hofstetten, hier insbesondere für Familien mit direktem Ortsbezug, die weiterhin in ihrer Heimatgemeinde verbleiben möchten und somit auf ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen angewiesen sind. In diesem Falle sollen die Eigentümer der Flächen die Möglichkeit erhalten, auf ihren eigenen Flurstücken eine entsprechende Entwicklung von Wohnbebauung durchführen zu können.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Planungsalternativen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Bauherren befinden, ist eine Entwicklung an einer anderen Stelle der Gemeinde aufgrund des damit verbundenen zusätzlichen Flächenerwerbs und der damit einhergehenden finanziellen Belastung der Bauherren nicht vorgesehen und wird als unverhältnismäßig angesehen.

5.2.2 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Auf dem Plangebiet sollen bis zu sechs neue Baugrundstücke entstehen.

Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll als Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Verkehrskonzept

Die Haupteinschließung wird durch einen Ausbau der Fortführung der Straße „Im Reble“ realisiert werden. Weitere Grundstücke werden durch eine Stichstraße im Westen des Gebiets erschlossen.

Grün- und Freiflächenkonzept

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sollen als Grün- und Gartenflächen ausgebildet und somit eine zusätzliche Versiegelung vermieden werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Daher wird für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen. Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Die beiden weiteren zulässigen Nutzungen tragen zu einer Versorgung des Gebiets bei und ermöglichen ein breiteres Nutzungsfeld, das jedoch den Charakter des Gebiets als allgemeines Wohngebiet nicht stört.

Ausnahmsweise zugelassen werden aufgrund der Prägung des umgebenden Gebiets mit kleineren Betrieben und Gehöften und aufgrund der touristischen Ausrichtung der Gemeinde Hofstetten als Gemeinde inmitten des Urlaubsgebiets des Schwarzwalds und des Kinzigtals

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Somit kann die Prägung des darunterliegenden Gebiets auch im neu geplanten Baugebiet fortgeführt werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in den Baugebietsteilflächen bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 in den Baugebietsteilflächen (GRZ 0,4 + 0,2).

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH).

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Straßenachse der zugehörigen Erschließungsachse in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite gewählt.

Bei Eckgrundstücken wird für eine genaue Zuordnung des jeweiligen Bezugspunkts die zu wählende Straßenfläche durch Planeintrag festgesetzt.

Die Wandhöhe wird im Gebiet bei maximal 7,5 m und die Gebäudehöhe bei maximal 10,0 m liegen.

Für kleinere Gebäudeteile, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen, höchstens jedoch eine Breite von 5,0 m aufweisen, gilt, dass diese die Wandhöhe bis zur Gebäudehöhe überschreiten dürfen, sodass ein größerer Gestaltungsspielraum für die Eigentümer besteht.

Zugunsten eines größeren Gestaltungsspielraums darf die zulässige Wandhöhe bei Pult- und Flachdächern zurückspringender Geschosse ebenfalls bis zur Gebäudehöhe überschritten werden. Der Rücksprung muss dabei mindestens 2,5 m an der Pultoberseite bzw. bei Flachdächern an einer beliebigen Seite betragen, sodass eine zu große und hohe durchgängige Wandhöhe vermieden werden kann. Dies reduziert die optische Wucht der Gebäude.

Zahl der Vollgeschosse

Für die in den Baugebietsteilflächen zulässigen Wohngebäude wird festgesetzt, dass Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Somit können entsprechende Wohngebäude mit ausreichend Wohnfläche entstehen.

Es kann bei entsprechender Ausbildung der Geschosse durchaus noch ein Dachgeschoss errichtet werden, das jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,4	3	1,2

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppelhäusern ist an die gemeinsame Grenze anzubauen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen sind die Hauptgebäude zu errichten.

Dadurch kann zusätzliche Fläche, die sich außerhalb der Baugrenzen befindet, vor eine weiteren Versiegelung geschützt werden.

Für einen größeren Gestaltungsspielraum dürfen untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen die Baugrenze bis zu 1,5 m überschreiten. Nicht überdachte Terrassen dürfen diese um nochmals 1,5 m, also um insgesamt 3,0 m überschreiten. Es sind somit entsprechende Ausgestaltungsspielräume der Gebäude und auch der Außenwohnbereiche möglich.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl des Wertes 50 von 100 (0,2) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zufahrten je Baugrundstück dürfen im allgemeinen Wohngebiet nur bis zu einer maximalen Gesamtbreite von 6,0 m errichtet werden.

Hierdurch kann ebenfalls Fläche vor einer größeren, zusätzlichen Versiegelung geschützt werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Straße "Im Reble" angeschlossen. Von dort sind die weiteren verkehrlichen Einrichtungen der Gemeinde Hofstetten und weiter auch überörtlich erreichbar.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Das Gebiet wird hauptsächlich über die Straße „Im Reble“ als Haupteerschließung angeschlossen. Zusätzlich wird eine kleinere Stichstraße nach Westen, zur Anbindung der dortigen Grundstücke eingerichtet.

Nach Osten wird eine weitere Erschließungsstraße für eine mögliche zukünftige Erweiterung des Gebiets in diese Richtung angelegt.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird über private Stellplatzflächen auf den jeweiligen Grundstücken realisiert. Das Anlegen von Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht vorgesehen.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr ist über eine Haltestelle im Ortskern erreichbar.

6.2.5 Fußgänger und Radfahrer

Der Fuß- und Radverkehr wird über die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche realisiert. Das Anlegen eines Fuß- oder Radwegs ist nicht vorgesehen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung des Gebiets wird über die Straße „Im Reble“ realisiert.

6.3.2 Wasser

Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser- und Löschwasser wird über die örtliche Wasserversorgung realisiert. Die bestehende Wasserleitung für den Bestand ist daher in das Gebiet zu verlängern.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Für die Beseitigung des Schmutzwassers ist die Errichtung eines Schmutzwasserkanals mit Anschluss an den bestehenden Kanal in der Straße „Im Reble“ notwendig.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist, wenn geologisch möglich, vor Ort entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu versickern.

Sollte dies nicht möglich sein, ist die Errichtung eines Regenwasserkanals mit Anschluss an den Bestand in der Straße „Im Reble“ notwendig.

Eine Vorab-Behandlung des Regenwassers ist aufgrund der Einstufung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet vor Versickerung oder Ableitung nicht notwendig.

6.3.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über den Anschluss an den Bestand innerhalb der Straße „Im Reble“.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

Einrichtungen, die für die Wartung der Anlagen notwendig sind und somit leicht erreichbar sein sollten, sind ausnahmsweise als oberirdische Anlagen zulässig (Schalt- und Verteilerkästen, Trafostationen, etc.).

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Die nicht überbaubaren Flächen, die auch nicht durch Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen bebaut sind, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen zu gestalten.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Wird bei Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass im Bereich von Stellplätzen und ihren Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Die Maßnahme dient zugleich dem Ortsbild, da entsprechend befestigte Flächen in der Regel „natürlicher“ wirken und so das Bild des Gebiets mitprägen.

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Die insektenfreundliche Straßenbeleuchtung ist bereits in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geregelt. Darüber hinaus gehende Vorgaben im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen Bäume und Sträucher

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen führen nur dann zum Ziel, wenn sie fachgerecht durchgeführt werden. Die Erhaltung der Bepflanzung zur nachhaltigen Sicherstellung ihrer Funktionen erfordert insbesondere im baulich geprägten Raum eine entsprechende Pflege.

Mit der Auswahl standortheimischer Pflanzenarten wird ein Beitrag zur landschaftlichen Einbindung des Geltungsbereiches geleistet, eine größtmögliche Funktion als Lebensraum für landschaftsraumtypische Tiere und Pflanzen gewährt, und somit der Eingriff minimiert. Die Auswahl an Pflanzenarten soll deshalb standortgerecht sein und den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen entsprechen. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für siedlungsrandbewohnende Tierarten geschaffen. Gehölzbestände aus einheimischen Arten übernehmen Lebensraumfunktionen für die gebiets-typische Tierwelt, insbesondere auch im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Trittstein-biotope bzw. als lineare Verbundelemente.

Mit heimischen Gehölzen bestandene Grundstücke können eine Verbesserung aller Naturhaushaltsbereiche bewirken. Ihre Bedeutung steigt mit der Gesamtgröße der Grünfläche sowie dem Anteil an naturnahen, extensiv genutzten Teilen. Sie übernehmen sowohl Vermeidungs- und Minimierungsfunktionen für die durch die Überbauung, Versiegelung und Befestigung zu erwartenden Beeinträchtigungen als auch Kompensationsfunktionen für die nach der Realisierung des Bebauungsplanes bestehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Neben der gestalterischen Aufwertung und der Durchgrünung des Gebiets vergrößern sie vor allem den Lebens- und Nahrungsraum für Tierarten der Siedlungen.

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung der Pflanzungen in Bezug auf die gestalterische Wirkung und der Verbesserung der lokalklimatischen Situation. Es wird dementsprechend festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein entsprechender, standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und bei Obstbäumen von mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Es werden die Arten der Pflanzliste in C8.2 empfohlen.

6.4.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vor Ort entsprechend nach dem aktuellen Stand der Technik zu versickern.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im rückwärtigen Bereich des Baugebiets zu gewährleisten, ist für den Bereich der Stichstraße nach Westen ein Fahrrecht für den Eigentümer der dahinterliegenden Flächen einzuplanen.

6.6 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Hofstetten. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeineffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leistet ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

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

6.7 Umweltbelange

6.7.1 Bestand

Das Plangebiet ist momentan noch gänzlich unbebaut und wird bisher nur durch den asphaltierten landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Straße „Im Reble“ durch eine Befestigung beeinträchtigt. In der Umgebung bestehen landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie der bebaute Siedlungsrand im Süden der Fläche.

6.7.2 Mensch

Das Plangebiet tangiert keine wichtigen Strukturen oder sonstige Einrichtungen, die von Belang für die Bewohner der Gemeinde Hofstetten sind. Die landwirtschaftlichen Flächen werden über die geplanten Erschließungsstraßen weiterhin erreichbar bleiben.

Es sind daher keine Einschränkungen für das Schutzgut „Mensch“ zu befürchten.

6.7.3 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Erschließungsstraßen ist jedoch eine gewisse Versiegelung der Fläche vorgesehen und unvermeidlich. Daher kommt es zu einem Verlust von unversiegelter Fläche, die vor allem für die Grundwasserneubildung wegfallen wird.

Es wird daher zu einer Einschränkung des Schutzgutes „Boden und Wasser“ kommen, die entsprechend auszugleichen ist.

6.7.4 Tiere und Pflanzen

Durch den Wegfall von bisher unversiegelter Fläche wird es auch zu einem Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen. Durch die Anpflanzung von Bäumen und die Festsetzung von Dachbegrünung für Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 7 Grad sowie auch der Festsetzung, dass unbebaute Flächen der Grundstücke weiterhin als Grün- und Gartenflächen auszubilden sind, kann dieser Eingriff etwas abgemildert werden.

Jedoch ist der Eingriff weiterhin entsprechend auszugleichen.

6.7.5 Klima und Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung des Gebiets kommt es auch zu einem Verlust an Flächen, die für die Frischluftbildung verantwortlich ist. Daher hat das Baugebiet auch einen Einfluss auf das Kleinklima.

Es ist also mit Einschränkungen des Schutzguts „Klima und Luft“ zu rechnen.

6.7.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

6.7.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder die Naherholung der Bewohner der Gemeinde Hofstetten. Es handelt sich um landwirtschaftliche Grünflächen, durch die die Umgebung der Gemeinde Hofstetten geprägt ist.

Es ist daher mit keinen Einschränkungen für das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ zu rechnen.

6.7.8 Abwägung der Umweltbelange

Durch das geplante Gebiet wird es teilweise zu Einschränkungen von Schutzgütern kommen, die jedoch entsprechend durch Maßnahmen innerhalb oder außerhalb des Gebiets ausgeglichen werden können.

Bei einem entsprechenden Ausgleich sind allgemein keine erheblichen Einschränkungen der Schutzgüter zu erwarten.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Auf dem Plangebiet werden alle gängigen Dachformen des Satteldachs, des Walmdachs, des Zeltdachs, des Pultdachs und des Flachdachs zugelassen. Die Dachneigung ist zwischen einer Neigung von 0 bis 45 Grad zulässig.

Somit ist eine breite Spanne für die Gestaltung der Dächer möglich, was den Gestaltungsspielraum der Bauherren erweitert.

Auf den Dachflächen ist auch die Errichtung von auf die Dacheindeckung aufgesetzten Elementen der Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- und Heizungswassers (Absorberanlagen) zulässig. Somit wird auch die Nutzung der erneuerbaren Energien auf dem Plangebiet ermöglicht und vorgebracht.

Begründung

Zum Schutz des Grundwassers vor einer Kontaminierung durch Auswaschung von Metallen sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

Für die Dachaufbauten und Dachgauben gilt die Dachgestaltungssatzung der Gemeinde Hofstetten in der neuesten Ausführung vom 16.11.2022.

Dächer und Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von 7 Grad auszubilden. Diese Flachdächer oder flach geneigten Dächer sind extensiv zu begrünen.

Alternativ können oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem gemeinsamen Dach in das Hauptgebäude eingebunden werden. Hierdurch kann eine einheitliche Gestaltung der Kombination der baulichen Anlagen aus Hauptgebäude und Garagen oder überdachten Stellplätzen erreicht werden.

Dachbegrünung

Um die Durchgrünung des Gebiets zu verbessern, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 7 Grad extensiv zu begrünen, sofern sie über einem Gebäudevolumen von 10 m³ liegen.

Außenwände

Um die Gestaltung der Gebäude entsprechend abzustimmen und ein einheitliches Gestaltungsbild des Gebiets zu erreichen, wird die Gestaltung der Außenwände durch die Festlegung von Materialien vorgegeben.

Die Gebäudeaußenflächen sind daher in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen.

Um störende Einflüsse zu vermeiden, sind Metallverkleidungen nur für untergeordnete Bauteile zulässig und die Verwendung von leuchtenden und/der reflektierenden Materialien ausgeschlossen.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen, um hierdurch ein einheitliches Gesamtbild der beiden Doppelhaushälften zu erreichen.

6.8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der Vermeidung von störenden Einflüssen auf das Gesamtgebiet nur an der Fassade der Gebäude bis zum oberen Wandabschluss zulässig und dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Außerdem sind störende Elemente wie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie sogenannte Booster (Lichtwerbung am Himmel) nicht zulässig.

6.8.3 Gestaltung der unbebauten FlächenFreiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün- und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu

vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

6.8.4 Aufschüttung, Abgrabungen, Stützmauern

Zur Modellierung des Geländes zum Schutz der Grundstücke und zum Anlegen der Frei- und Gartenflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Um optisch keine zu hohen Bauwerke (Stützmauern) ermöglichen zu können, wird der Abstand von Stützmauern untereinander so festgesetzt, dass diese mindestens den Abstand der Höhe der untenliegenden Stützmauer zueinander einzuhalten haben.

6.8.5 Einfriedungen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,0 m beschränkt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des Straßenrandes.

Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, müssen einen Abstand von 0,25 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch können Beeinträchtigungen der Verkehrswege durch die höheren Einfriedungen vermieden werden.

Mit lebenden Einfriedungen wie Hecken und/oder Gehölzpflanzungen ist jedoch ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Straßenrand einzuhalten. Hierdurch soll vermieden werden, dass der Straßen- bzw. Gehwegraum durch überhängende Gehölze eingeengt wird.

Zu Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken werden keine Vorschriften aufgenommen. Die Zulässigkeit an diesen Grundstücksgrenzen richtet sich demnach nach dem Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg.

Die Verwendung von Stacheldraht wird als Einfriedung generell ausgeschlossen, auch entlang privater Grundstücksgrenzen. Hierdurch sollen Gefährdungen vermieden werden.

Aus gestalterischen und ästhetischen Gründen werden Einfriedungen aus Kunststoff oder Einfriedungen aus Metall mit hinterlegtem Kunststoffgeflecht als Gestaltungsmittel oder Sichtbarriere ausgeschlossen.

6.8.6 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt, so dass je Hauptgebäude eine Antenne oder Satellitenantenne zulässig ist. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, die Gebäude mit Glasfaser zu versorgen, so dass auf das Errichten von Außenantennen zukünftig durchaus auch verzichtet werden kann.

6.8.7 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Im Straßenraum werden keine öffentlichen Parkplätze angelegt, sodass genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden müssen, um ein Parken auf der Verkehrsfläche, das zu Behinderungen führen wird, überflüssig zu machen.

6.8.8 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

<< wird bei Bedarf ergänzt >>

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Allerdings handelt es sich dabei um die eigenen Flächen der Bauherren, sodass kein entsprechender Ausgleich aufgrund der Beanspruchung der Flächen vorzunehmen ist.

7.2 Verkehr

Der Verkehr, vor allem der landwirtschaftliche Verkehr, wird durch das neu geplante Gebiet nicht beeinträchtigt.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Zur Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung werden entsprechende Einrichtungen vorgesehen, die zu einer Ver- und Entsorgung des Gebiets benötigt werden.

7.3.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch das neue Gebiet nicht beeinträchtigt. Es wird durch einen Anschluss an den Bestand der Trinkwasserversorgung der Gemeinde mit versorgt.

7.3.3 Elektrizität

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität wird durch das neue Gebiet nicht beeinträchtigt. Dieses wird durch einen Anschluss an den Bestand mitversorgt.

7.3.4 Gasversorgung

<< Gasversorgung vorhanden?? >>

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Im Regelfall wird bereits im Rahmen der vorherigen Ausführungen zu den einzelnen Festsetzungen Art, Umfang und Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im vorliegenden Abschnitt ist daher nur darzulegen, wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden soll. Da Ausgleichsmaßnahmen nur in Einzelfällen auch auf dem Eingriffsgrundstück möglich sind, ist hier der Bezug zu städtebaulichen Verträgen oder zu Ausgleichsbeiträgen nach §§ 135a–c BauGB herzustellen und auszuführen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

Hierbei wird im Regelfall auf die Durchführung der Erschließung eingegangen, soweit erforderlich aber auch auf Maßnahmen wie Bodenordnung, Entschädigungen, Ver- und Entsorgung, Ausgleichsmaßnahmen und sonstige vertragliche Regelungen.

Inwieweit das Kapitel entsprechend den angeführten Aspekten untergliedert wird oder ob einzelne Aspekte in gesonderten Kapiteln ausgeführt werden, bestimmt sich dabei nach dem konkreten planerischen Einzelfall. Im Allgemeinen können die genannten Aspekte aber unter dem Kapitel zusammengefasst werden.

8.1 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Gebiets wird eine private Umlegung der Flächen durch die Eigentümer vorgenommen.

Die neu gebildeten Grundstücke gehen an die Eigentümer über. Die Straßenflächen werden an die Gemeinde Hofstetten überschrieben.

8.2 Erschließung

Die Erschließungsarbeiten für das Gebiet werden durch die privaten Eigentümer durchgeführt.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Umsetzung des Gebiets werden durch die Eigentümer der Flächen übernommen.

Hofstetten,.....

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 18.03.2025 Ro-la



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

Planverfasser