

Stand: 27.11.2020

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Hofstetten ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Dorf mühle, 5. Änderung

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Begründung

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 Aufstellungsverfahren	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2 Artenschutz	5
2.3 Hochwassergebiet	6
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Ausgangssituation	7
TEIL B PLANUNGSBERICHT	9
4. PLANUNGSKONZEPT	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
5. REGIONALPLANUNG	9
6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
7. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	10
7.1 Übersicht der Änderungen	10
7.2 Umweltbelange	12
8. AUSWIRKUNGEN	12
8.1 Kosten und Finanzierung	12
8.2 Ver- und Entsorgung	12
8.3 Verkehrliche Erschließung	12
8.4 Bodenordnende Maßnahmen	13
9. RECHTSGRUNDLAGEN	13

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN; QUELLE: LUBW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 4: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN; QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH; QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 6: PLANZEICHNUNG DER SATZUNGSFASSUNG VOM 03.03.1970	10
ABBILDUNG 7: ENTWURF DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPANS "DORFMÜHLE"; ZINK INGENIEURE	11

Begründung

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Rahmen der Nachverdichtung, einer energetischen Sanierung und um weiteren Wohnraum für eine junge Familie entwickeln zu können, wird der Umbau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 72/2, das Teil des Bebauungsplans „Dorf mühle“ in der Gemeinde Hofstetten ist, beabsichtigt. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist es notwendig, die zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung für diesen Bereich des Bebauungsplanes anzupassen, sodass das Gebäude entsprechend den Plänen der Bauherren umgebaut werden kann.

Geplant ist, das Dachgeschoss und den Dachspitz des Bestandsgebäudes bis zur Decke des Erdgeschosses zurückzubauen und ein neues Vollgeschoss mit Dachspitz zu errichten. Eine Anpassung des Bebauungsplanes für die baurechtliche Sicherung dieser Planung ist Gegenstand und Grund der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Dorf mühle“.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Dorf mühle“ seit dem 03.03.1970 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr punktuell geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien

Vorgabe
erfüllt?

1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an drei Seiten (Süden, Osten und Westen) von bestehender Bebauung umgeben. Durch die geplanten Änderungen auf dem betroffenen Grundstück 72/2 (Anpassung der Trauf- und Firsthöhe, sowie der Dachneigung, Festsetzung zu den Vollgeschossen) soll eine effizientere Ausnutzung dieses Grundstücks durch die Schaffung neuen Wohnraum innerhalb eines bestehenden Gebäudes ermöglicht werden.

Ja Ja

2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm?

Nettobauland 511 m² x Grundflächenzahl 0,4
= Grundfläche 204 m² Ja Ja

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m².

Begründung

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

An der Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet soll nichts geändert werden. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein Ja

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 08.12.2020 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Dorf mühle“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 27.11.2020 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 27.11.2020 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 genehmigt.

Begründung

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Durch die Änderung und Anpassung des Bebauungsplans soll der Ausbau und die energetische Sanierung eines Wohngebäudes ermöglicht werden.

Das Grundstück ist bereits bebaut, jedoch kann das dortige Gebäude unter den momentan dort herrschenden Bedingungen nicht wie geplant ausgebaut werden. Wenn entsprechend des momentan gültigen Bebauungsplanes gebaut werden würde, wäre die notwendige Höhenentwicklung des Gebäudes durch die Festsetzung einer Höhe für zweigeschossige Gebäude von 6,5 m über dem dort höchsten Punkt des Geländes nicht möglich. Auch das vorgesehene Dach wäre mit der angegebenen Dachneigung von mindestens 48 Grad nicht realisierbar. Ebenfalls ist die vorgegebene Festsetzung zu den Vollgeschossen nach heutiger Rechtsprechung rechtlich nicht mehr haltbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und den entsprechenden Umbau des Gebäudes, kann dieses dann auch höhentechnisch an den Bestand der Nachbargebäude angepasst und hierdurch ein harmonisches Gefüge der dortigen Bebauung entwickelt werden. Auch die Dachlandschaft kann durch eine entsprechende Festsetzung der Dachneigung vereinheitlicht werden.

2.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist schon zum Großteil bebaut. Die Restfläche wird fast vollständig als Gartenfläche genutzt. Die dort vorgesehenen Änderungen, die ausschließlich die Gestaltung des Gebäudes betreffen werden, werden deshalb keine negativen Auswirkungen auf die dort lebenden Arten haben.

Begründung

2.3 Hochwassergebiet

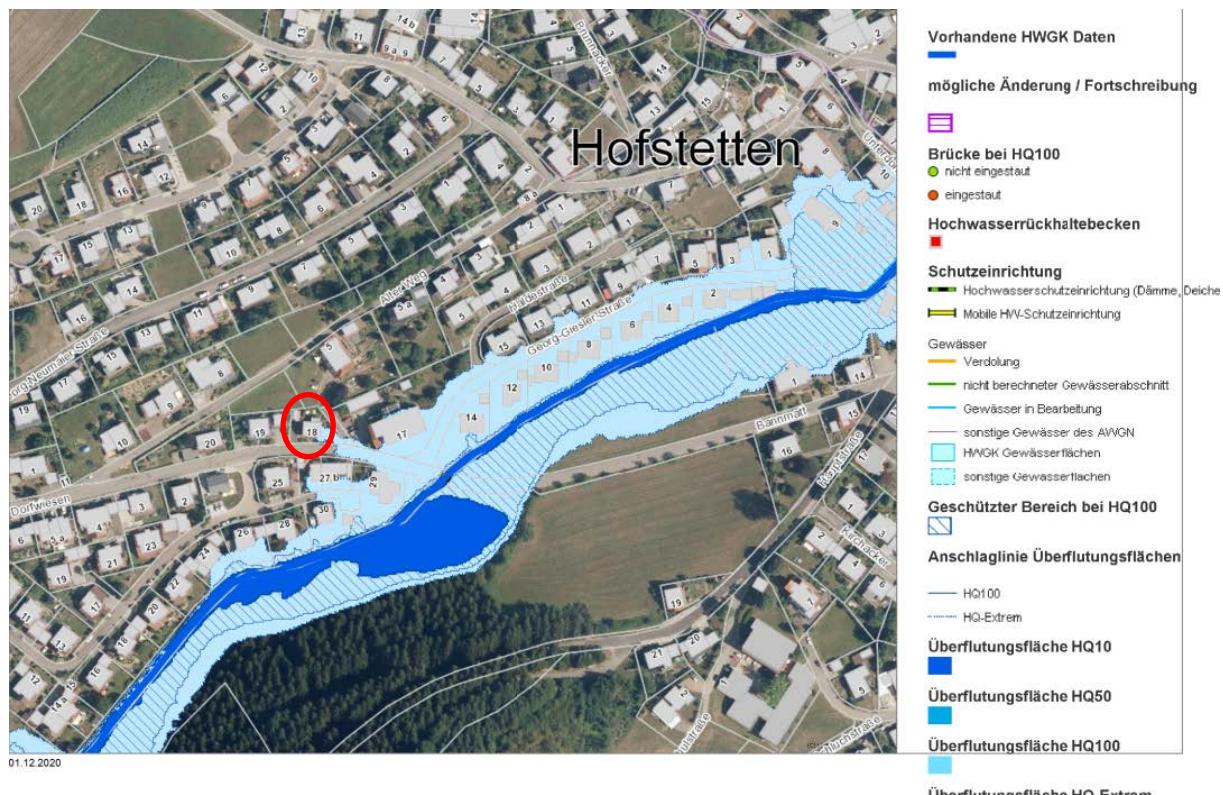


Abbildung 1: Überflutungsflächen; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebiets, das bei extremem Hochwasser (HQextrem) teilweise überflutet wird. Bei einer Bebauung der südöstlichen Hälfte des Plangebietes ist das Gebäude entsprechend hochwasserangepasst zu gestalten. Die Überflutungstiefe auf dem südöstlichen Teil des Plangebietes liegt bei 261,3 m + NN (0,1m über Gelände)

Da jedoch keine zusätzliche Fläche bebaut werden soll und nur Umbauten am Gebäude selbst vorgenommen werden sollen, sind diesbezüglich keine Festsetzungen für den Hochwasserschutz aufzunehmen. Die Bausubstanz des Gebäudes bleibt in gleichem Maße erhalten (Bestandsschutz). Es wird auch keine Verschiebung des Baufensters vorgenommen. Eine weitere Bebauung in Richtung der Überflutungsfläche ist daher ausgeschlossen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,05 ha (511 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch das unbebaute Grundstück Flst.-Nr. 72/1
- im Osten durch eine Stichstraße und das Gebäude Georg-Giesler Straße 17
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Georg-Giesler-Straße und der dort im Süden anschließenden Bestandsgebäude
- im Westen durch das Gebäude Georg-Giesler-Straße 19

Begründung

Die Änderung umfasst ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 72/2 Georg-Giesler-Straße 18.

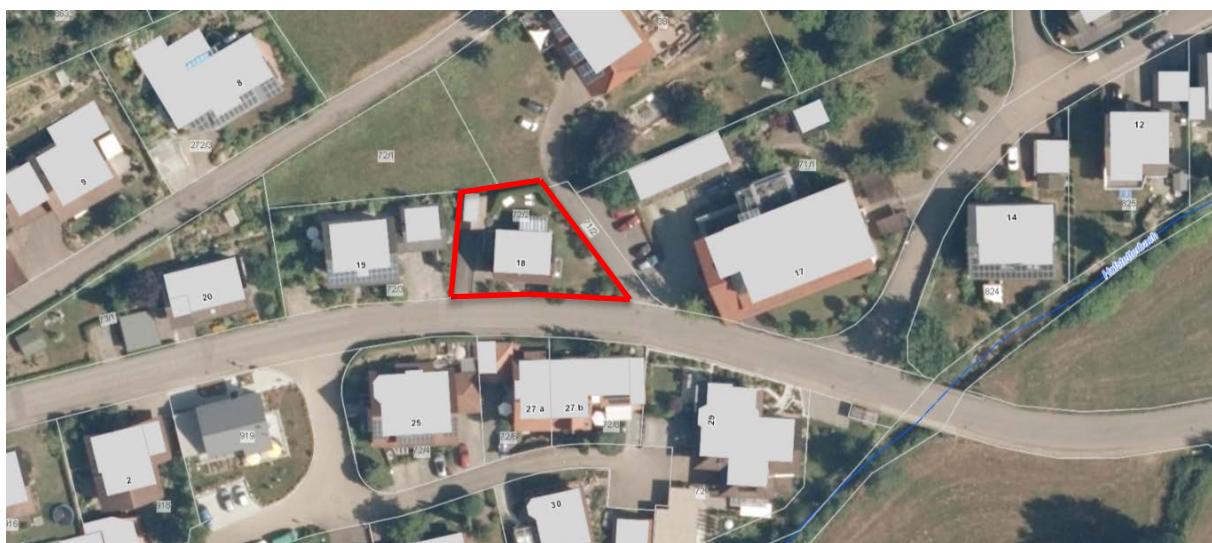


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

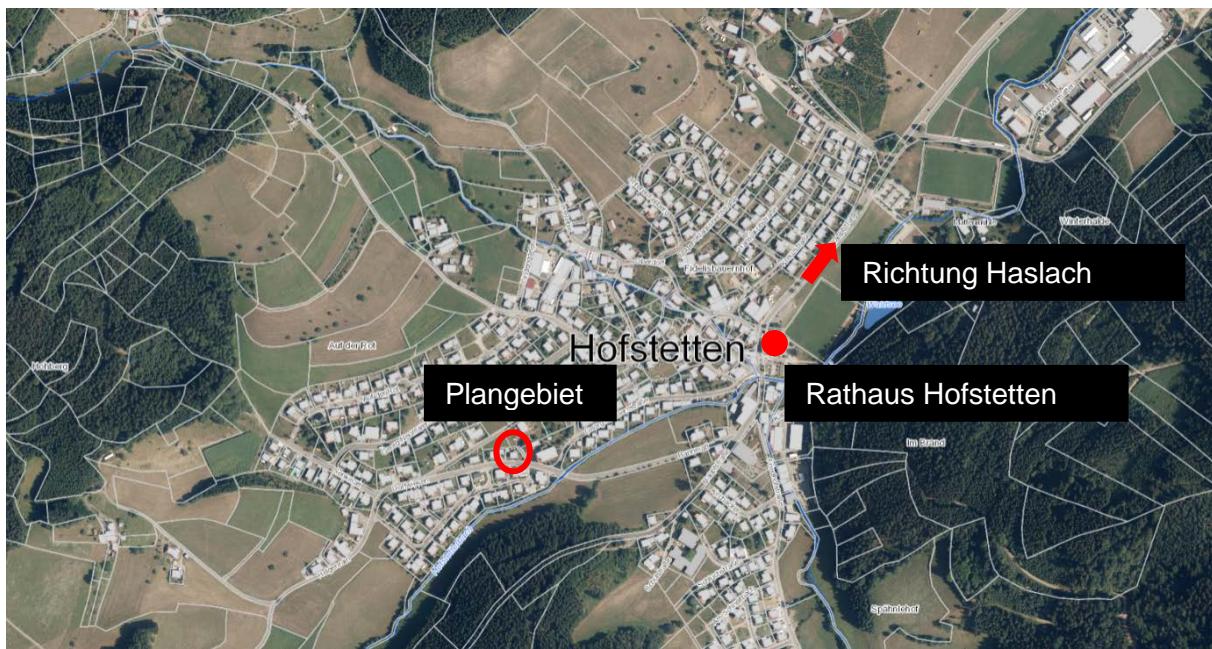


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich etwa 430 m nordöstlich des Rathauses der Gemeinde Hofstetten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 72/2 innerhalb eines schon nahezu vollständig bebauten Ortsteils entlang der Georg-Giesler-Straße.

Begründung

3.2.2 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastung

Bodenbeschaffenheit

Das Gebiet besitzt eine antrophogene Überformung, da es sich in einem bereits bebauten Umfeld befindet.

Bodenbelastung:

Bodenbelastungen sind auf oder in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

3.2.3 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist zum Großteil schon bebaut. Teilweise besteht es auch aus als Garten genutzten Grundstücksflächen.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz.

3.2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die „Georg-Giesler-Straße“.

3.2.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme der Straße „Georg-Giesler-Straße“ angeschlossen.

Teil B Planungsbericht

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung der First- und Traufhöhe, die Anpassung der Festsetzung zu den Vollgeschossen sowie die Anpassung der Festsetzung zu den Dachneigung, so dass das geplante Bauvorhaben des Projektträgers umgesetzt und das geplante Gebäude dann baurechtlich gesichert werden kann.

Zusätzlich soll ein Carport mit zwei Stellplätzen und extensiv begrünem Dach errichtet werden, der die momentan vorhandene Garage ersetzen soll.

5. Regionalplanung



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Sie entspricht daher den Darstellungen und Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

6. Flächennutzungsplan

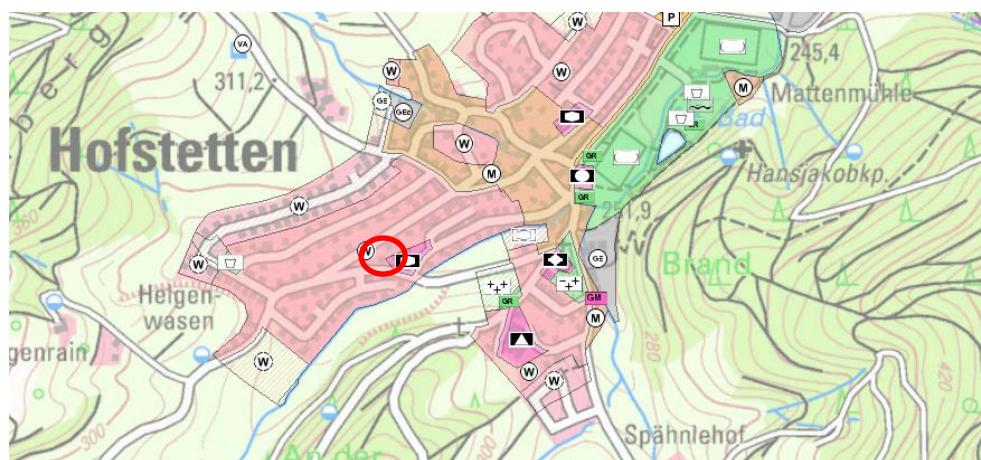


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach; Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Begründung

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet soll als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Es entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

7. Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Übersicht der Änderungen

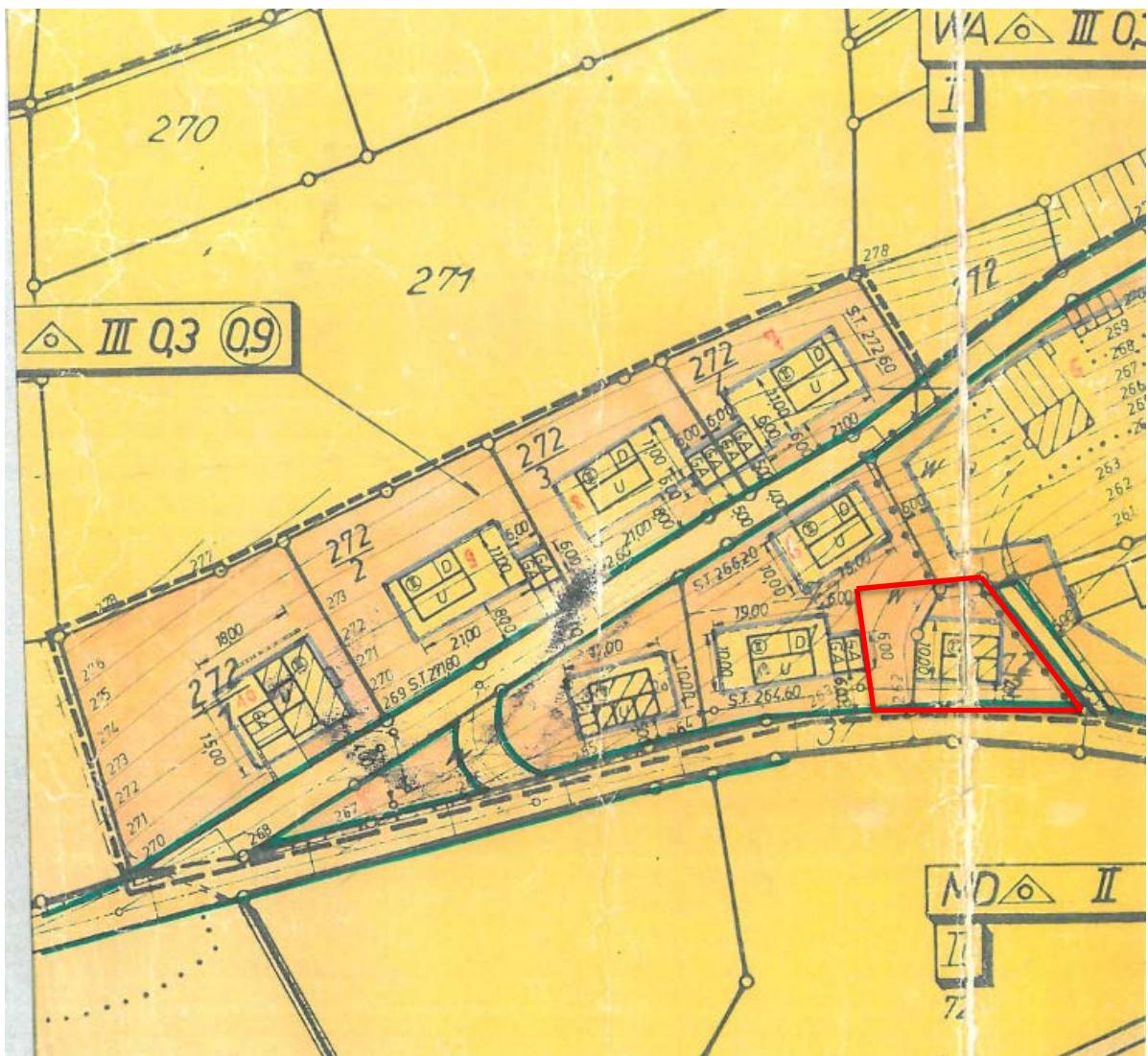


Abbildung 6: Planzeichnung der Satzungsfassung vom 03.03.1970

Begründung



Abbildung 7: Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Dorf mühle"; Zink Ingenieure

Begründung:

Der Bauträger möchte auf seinem Privatgrundstück einen Umbau an seinem schon bestehenden Wohngebäude umsetzen. Er möchte das bestehende Obergeschoss abbrechen und dieses durch ein neues Obergeschoss in ökologischer Bauweise ersetzen.

Damit das Gebäude im Rahmen des Bebauungsplanes umgebaut und geändert werden kann, müssen die Trauf- und Firsthöhen, die zulässige Dachneigung und die Festsetzungen zu den Vollgeschossen angepasst werden.

Die maximale Traufhöhe wird dabei auf 269,5 m + NN und die maximale Firsthöhe auf 272,5 m + NN festgesetzt. Somit kann sich das Gebäude auch an die in der Nachbarschaft bestehenden Gebäude und deren Firsthöhen angliedern, da diese momentan im Durchschnitt 3,0 m höher liegen als die aktuelle Firsthöhe des Gebäudes auf Grundstück Flst.-Nr. 72/2.

Des Weiteren soll ein Satteldach mit einem Neigungswinkel von 20 - 45 Grad zugelassen werden. So kann sich auch die Dachform an die Dächer der Nachbargebäude, die mit einem flach geneigten Satteldach von 25 bis 30 Grad gestaltet sind, anlehnen.

Des Weiteren wird die Anzahl der Vollgeschosse auf dem Plangebiet auf zwingend zwei festgesetzt. Somit passt sich dann auch diesbezüglich das Gebäude am Bestand an. Die Festsetzung des zweiten Vollgeschosses innerhalb eines ausgebauten Dachgeschosses ist rechtlich nicht mehr umsetzbar. Die Geschossflächenzahl regelt sich dann diesbezüglich über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. In diesem Fall liegt diese im Geltungsbereich bei 0,6 (2 Vollgeschosse x 0,3). Hierdurch hat das Gebäude noch genügend Entwicklungsmöglichkeiten.

Der geplante Carport ist durch die bestehenden Festsetzungen des Bestandsplanes rechtlich gesichert.

Eine Änderung der bisherigen Ausweisung des Baugrundstückes als „Allgemeines Wohngebiet“ wird nicht vorgenommen.

Begründung

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche der Änderung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht vorgesehen.

7.2 Umweltbelange

Durch die Änderung der genannten Festsetzungen (Dachneigung, Anzahl der Vollgeschosse, First- und Traufhöhe) werden keine stärkeren Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen, da lediglich Festsetzungen für die Gestaltung des Gebäudes selbst geändert werden.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl wird aufgrund der momentanen Ausnutzung des Baugrundstücks durch das Gebäude mit einer gemessenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,165 bei einer nach den Festsetzungen des Bestandsplanes für das Grundstück möglichen Grundflächenzahl von 0,3 und nach Sichtung der Unterlagen der geplanten Umbauten als nicht notwendig angesehen.

Durch die Beibehaltung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wird eine zusätzliche Beanspruchung des Baugrundstückes durch eine Bebauung nicht ermöglicht, wobei für das Gebäude selbst noch genügend Entwicklungsspielraum zur Verfügung stehen wird. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch eine Anhebung der Grundflächenzahl generiert.

Das Grundstück ist momentan schon bebaut und verfügt auch über eine entsprechende Hoffläche im südwestlichen Bereich. Der restliche Bereich des Grundstücks wird bereits als Gartenfläche genutzt. Durch die Änderungen, die lediglich an dem Gebäude vorgesehen sind und keine weitere Fläche außerhalb des bereits festgesetzten Baufensters beanspruchen werden, werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt im Geltungsbereich getätig. Stellplätze können auf der bereits bestehenden Hoffläche und innerhalb des geplanten Carports mit extensiv begrüntem, flach geneigtem Dach vorgehalten werden, der die bestehende Garage ersetzen wird. Durch diesen Carport werden keine weiteren Versiegelungen von Fläche auf dem Grundstück notwendig sein.

Durch die Arbeiten auf dem Grundstück werden ebenfalls keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen, da die unbebaute Fläche heute schon fast vollständig als Gartenfläche genutzt wird. Es bestehen keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng oder besonders geschützte Arten auf dem Grundstück.

8. Auswirkungen

8.1 Kosten und Finanzierung

Der Projektträger übernimmt die Kosten und die Finanzierung des Bebauungsplanes.

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Kapazität der Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausreichend. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

8.3 Verkehrliche Erschließung

Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Begründung

8.4 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl I S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1337)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl 2000 I S. 581, ber. S. 698) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

Hofstetten,

.....
Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 27.11.2020 Ro-la



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

Planverfasser