

Stand: 03.06.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 13 BauGB



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Biereck, 1. 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	3
1.3 Verfahrensart	3
1.4 Aufstellungsverfahren	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2 Artenschutz	4
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1 Bebauung und Nutzung	5
TEIL B PLANUNGSBERICHT	6
4. ÄNDERUNGEN	6
4.1 Zeichnerischer Teil	6
4.2 Öffentliche Verkehrsflächen	7
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	7
5. AUSWIRKUNGEN	7

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: LUFTBILD DES PLANGEBIETS MIT GELTUNGSBEREICH.....	5
ABBILDUNG 2: BEBAUUNGSPLAN „BIERECK“ (2017); QUELLE: GEMEINDE HOFSTETTEN.....	6
ABBILDUNG 3: ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BIERECK“	6

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Jahr 2017 ist der Bebauungsplan „Biereck“ für den Bereich des früheren Gasthauses „Rössle“ in Kraft getreten. Ziel des Bebauungsplanes waren der Umbau und Erweiterung des Gasthauses. Inzwischen ist das Hotel-Restaurant mit Schulungsräumen eröffnet. Erforderlich ist nun die Änderung des Bebauungsplanes, um insbesondere die Stellplatzsituation besser ordnen zu können und die baurechtliche Situation an die Situation vor Ort anzupassen.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird punktuell geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt? Der Bebauungsplan wird punktuell für den Bereich der Stellplatzflächen und Verkehrsfläche geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.	Nein	Ja
2. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
3. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor? Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
4. 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 vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB punktuell geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am __.__.____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Biereck, 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am __.__.____ vom Gemeinderat als Grundlage für die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Auslegung 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 Veröffentlichung im Internet 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

Im Bebauungsplan „Biereck“ aus dem Jahr 2017 wurde direkt östlich des Gasthauses die Errichtung von Stellplätzen vorgegeben. Inzwischen wurde in diesem Bereich jedoch ein Garten angelegt. Darüber hinaus handelt es sich um die wichtige Fassade bei der Anfahrt von Hofstetten, die dem Besucher nach dem Austritt aus dem Wald gewahrt wird. Aus diesem Grund ist eine Verlegung der Stellplatzfläche vorgesehen. Gleichzeitig ist beabsichtigt, die Stellplätze als Garagen auszubilden und zusätzlichen Stauraum in einem Nebengebäude zu schaffen. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus ist eine Anpassung der Verkehrsfläche erforderlich, da diese nicht wie seinerzeit vorgesehen ausgebaut wurde.

2.2 Artenschutz

Es handelt sich um eine Änderung im bereits bebauten Bestand. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Bebauung und Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden nördlich der öffentlichen Straße weiterhin als Grünland (Wiesen/Mähweiden) und südlich als Parkplatz des Gasthauses genutzt. Hier wird keine Änderung vorgenommen. Wald beginnt östlich und südlich, teilweise auch nordwestlich des Plangebiets. Nach Norden und Westen öffnet sich das Gelände als Wiesenfläche.

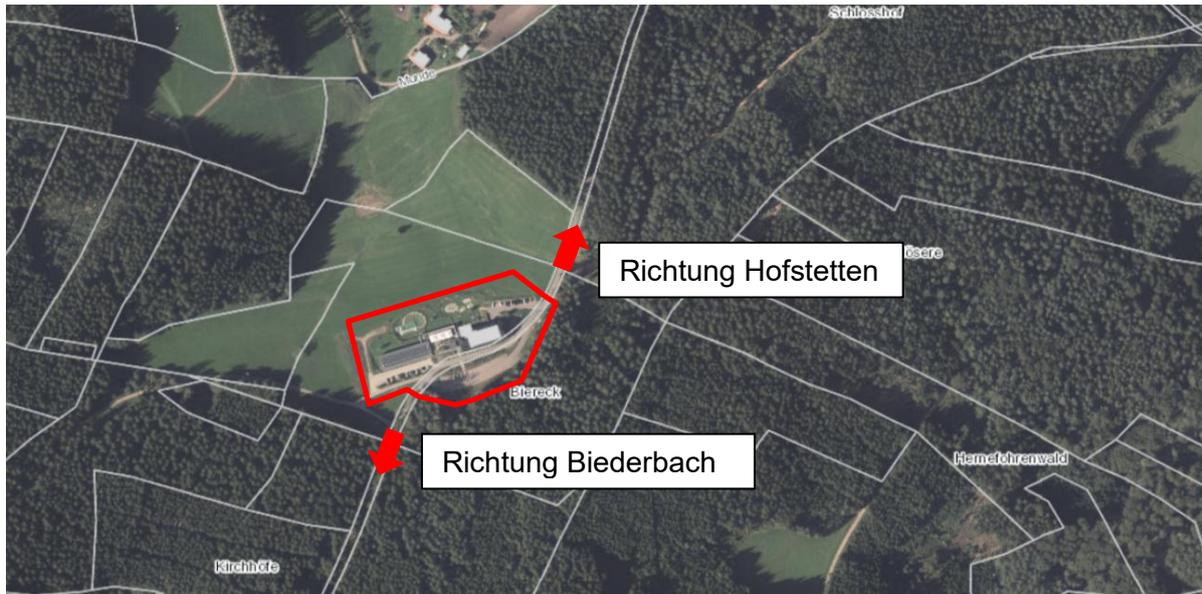


Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich

3.1.1 Eigentumsverhältnisse

Die Straße ist im öffentlichen Eigentum der Gemeinde Hofstetten, die übrigen Grundstücke sind im privaten Eigentum.

3.1.2 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Im Waldbereich südöstlich der Straße „Munde“ befindet sich eine Quelle. Hier wird jedoch nicht eingegriffen.

3.1.3 Erschließung

Über die öffentliche Straße „Munde“ ist das Plangebiet in Richtung der Gemeinde Hofstetten angeschlossen. Die Straße ist im weiteren Verlauf in Richtung Biederbach für den Kfz-Verkehr gesperrt. Änderungen an der bestehenden verkehrlichen Erschließung sind nicht vorgesehen. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets soll jedoch an den tatsächlichen Verlauf der Straße angepasst werden.

3.1.4 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden eine Entfernung von 30 m einzuhalten. Diese Vorgabe wurde bei der Errichtung der Gebäude bereits eingehalten. Für die Errichtung der Garagen im nördlichen Plangebiet kann eine Baulast eingetragen werden, da der Vorhabenträger auch über das angrenzende Waldgrundstück Flst.-Nr. 590/1 verfügt.

Teil B Planungsbericht

4. Änderungen

4.1 Zeichnerischer Teil

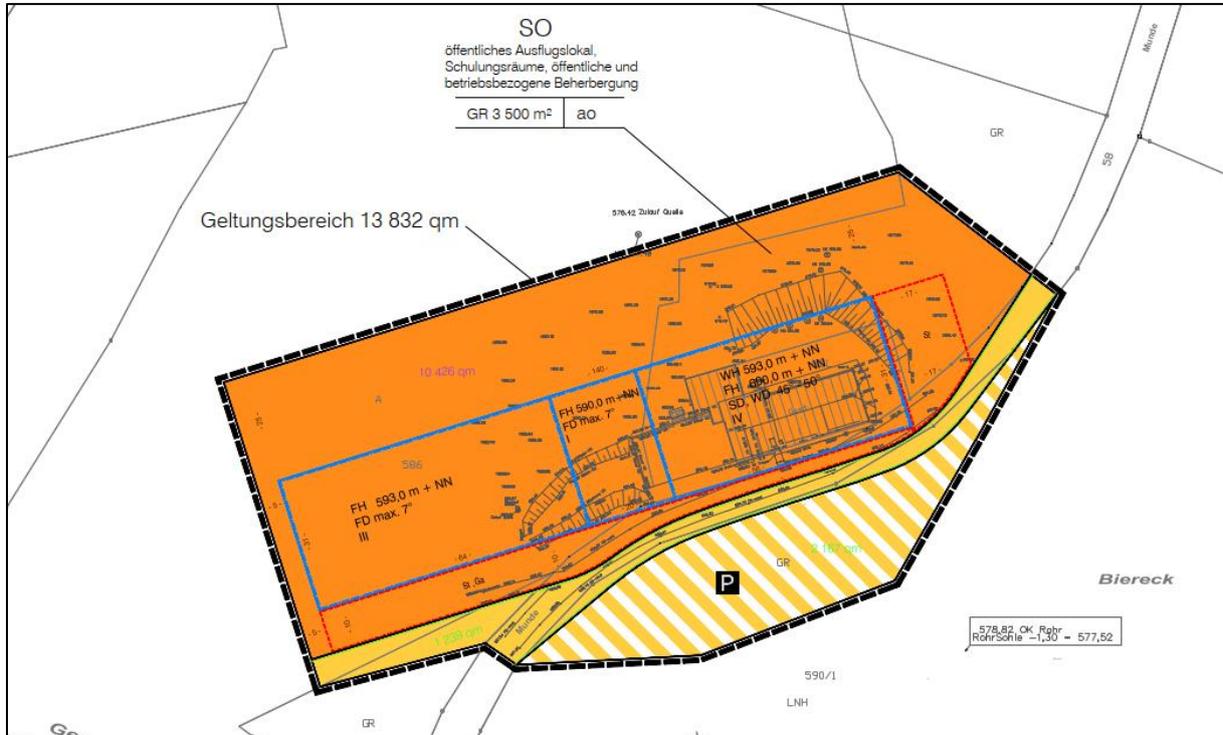


Abbildung 2: Bebauungsplan „Biereck“ (2017); Quelle: Gemeinde Hofstetten

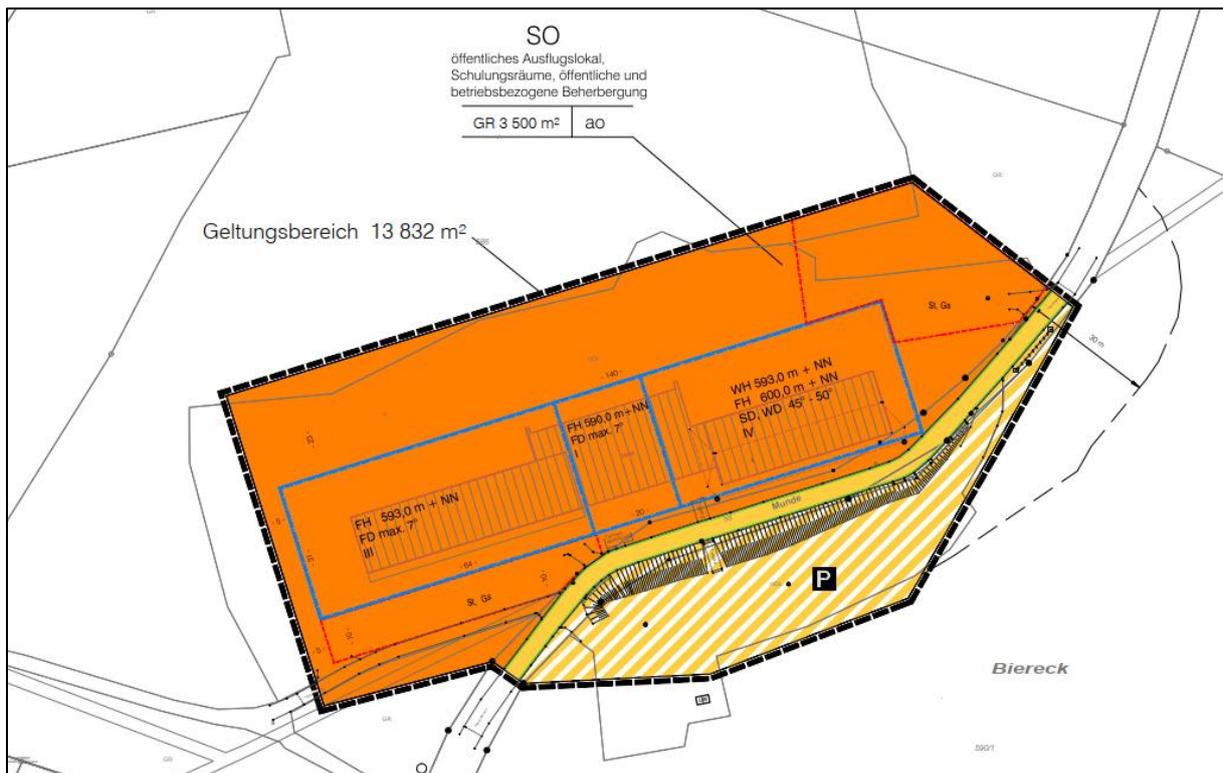


Abbildung 3: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Biereck“

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird an den tatsächlichen Bestand angepasst. Bislang war eine abweichende Straßenführung geplant, die in dieser Form jedoch nicht mehr umgesetzt wird. Die Flächen zwischen dem Fahrbahnrand und den privaten Baugrundstücken werden als Sondergebiet festgesetzt.

Die Fortführung der Straße nach Westen wird herausgenommen, da es sich bei dieser um eine private Zufahrt handelt. Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster wird etwa 1 m nach Norden verschoben. Hierdurch wird die Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden aufgenommen.

4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen waren bislang zwischen Baufenster und Verkehrsfläche und Flächen für Stellplätze östlich des Baufensters festgesetzt. Der Bereich zwischen dem Gasthaus und der Verkehrsfläche wird nun herausgenommen, da dort sinnvollerweise keine Stellplätze und Garagen angelegt werden können. Dafür wird die östliche Fläche für Stellplätze vom Gasthaus nach Nordosten verschoben und um die Zulässigkeit von Garagen ergänzt. Hierdurch soll die Hauptfassade des Gasthauses von Pkw freigehalten werden.

5. Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen.

Die Sicherung des erforderlichen Waldabstands für das mögliche Garagen-/Nebengebäude kann durch Eintragung einer Baulast erreicht werden.

Hofstetten,

.....
Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 03.06.2025 Kr/Ro-la

ZiNK
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser