

Stand: 21.08.2023

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 „Südlich der Schluchstraße“

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	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	14
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2	Städtebauliches Konzept	15
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
6.1	Bebauung	16
6.2	Verkehr	20
6.3	Technische Infrastruktur	20
6.4	Grünkonzept	21
6.5	Belange des Klimaschutzes	22
6.6	Umweltbelange	23
6.7	Örtliche Bauvorschriften	24
7.	AUSWIRKUNGEN	27
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	27
7.2	Verkehr	27
7.3	Ver- und Entsorgung	27
7.4	Natur Landschaft Umwelt	27
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	28
7.6	Kosten und Finanzierung	28
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	28
8.1	Erschließung	28
8.2	Planungsrecht	28
9.	FLÄCHENBILANZ	28

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 5: PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN "AM SCHNEITBACH I" (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS "SÜDLICH DER SCHLUCHSTRASSE" (ROT); GEMEINDE HOFSTETTEN, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 6: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 7: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH I.K. (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 14.11.2022; EIGENE DARSTELLUNG	14

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die drei Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1004, 1005 und 1006 sind im Besitz eines privaten Eigentümers. Dieser möchte nun auf diesen Grundstücken mehrere Gebäude errichten. Im Zuge dieses Vorhabens sollen nun noch die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 81/33 und 81/26, welche ebenfalls im Eigentum dieses Privaten liegen und teilweise bereits bebaut sind, mit in diesen Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierdurch kann für diese beiden Grundstücke ebenfalls Baurecht geschaffen werden.

Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist nun ein Bebauungsplan für die genannten fünf Grundstücke aufzustellen. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Am Schneitbach I“ sollen entsprechend für das Bauvorhaben geringfügig angepasst werden.

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

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.

Aufgrund der Lage des Plangebiets, welches sich teilweise im Süden innerhalb eines bereits bestehenden Bebauungsplans und im Norden innerhalb der Abrundungssatzung „Oberhalb der Grund- und Hauptschule“ befindet und deshalb die Grundstücke im baurechtlichen Innenbereich liegen, wird für das Verfahren das beschleunigte Verfahren für Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung (§ 13a BauGB) angewendet.

Begründung

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Die nördlichen Flächen des Plangebiet sind bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und werden im Osten von bereits bestehender Bebauung und im Süden durch die Verkehrsfläche der Straße „Am Schneitbach“ umgeben. Die beiden nördlich gelegenen Grundstücke Flst.-Nr. 81/26 und 81/33 liegen innerhalb der Abrundungssatzung „Oberhalb der Grund- und Hauptschule“ und damit ebenfalls innerhalb des bebauten Ortsgebiets. Daher handelt es sich bei dieser Maßnahme um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Nettobauland 3.350 m ² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 1.340 m ² Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 1.340 m ² und daher weniger als 20.000 m ² . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja
3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, welches 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (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. Die südlichen Flächen des Plangebiets werden daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entwickelt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 21.09.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Schluchstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.08.2023 wurde vom 09.10.2023 bis zum 10.11.2023 öffentlich ausgelegt. 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 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 21.08.2023 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

Aufgrund eines geplanten Bauvorhabens auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1004, 1005 und 1006 mit Einbezug des bereits bebauten Grundstücks Flst.-Nr. 81/26, soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um dort ein geordnetes Baurecht zu erhalten. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans für diesen Bereich wird nun noch das Grundstück Flst.-Nr. 81/33 in den Geltungsbereich aufgenommen, da dieses ebenfalls im Eigentum des Bauherren liegt. Somit könnte dieses Grundstück ebenfalls in das geplanten Vorhaben einbezogen werden und wäre für den Eigentümer zukünftig ebenfalls baulich nutzbar.

2.2 Artenschutz

Fledermäuse, Haselmaus

Für zwei Fledermausarten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Beide Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrhaus, Kirchturm) Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere besitzen. Bei der Inspektion des bewohnten Gebäudes auf Parzellen 81/26 konnten keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen festgestellt werden. Sowohl die Beschaffenheit der Dachbedeckung als auch das Fehlen sonstiger Öffnungen nach außen lassen ein potentiell Vorkommen auch als sehr unwahrscheinlich erscheinen.

Ein Winterquartier für Fledermäuse kann nach der Gebäudebesichtigung ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Bereich des Gartens und der Baumgruppen auf der Wiese wurden an den Bäumen ebenfalls keine Hinweise auf Sommerlebensräume beobachtet. Es wurden keine Bruthöhlen gefunden, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse oder Haselmaus in Betracht kommen.

Begründung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung durch die geplante Bebauung und den daraus resultierenden Folgen für Fledermäuse, sollte deshalb zur Reduzierung der Lichtemissionen eine „fledermausfreundliche“ Beleuchtung angebracht werden.

Avifauna

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang die vorhandenen Grünlandbestände und den Gehölzbestand als Nahrungsraum. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf streng geschützte Arten des Zielartenkonzepts (z. B. Grauspecht, Zaunammer, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden. Bei dem Verlust der Einzelbäume auf den Wiesen des Plangebiets können die angrenzenden Gehölzbestände im Westen als Ausweich- und Ersatzlebensraum betrachtet werden.

Eidechsen / Amphibien

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Mauereidechsen wurde im Gebiet nicht beobachtet. Es konnten im Rahmen der beiden Begehungen auch im steinreichen Gartenbereich kein Nachweis erbracht werden. Ein Vorkommen von Mauereidechse ist für das Plangebiet aufgrund der geografischen Lage nicht anzunehmen. Für ein Vorkommen der Zauneidechse fehlt auf der Baugebietsfläche ebenfalls das typische Lebensraumspektrum. Ein Nachweis zu Amphibienvorkommen konnte in den Gartenteichen im Untersuchungsgebiet nicht erbracht werden. Aufgrund der naturfernen Ausgestaltung der Teiche ist ein Vorkommen nicht zu erwarten.

Tagfalter, Wildbienen, Heuschrecken

Aufgrund des Fehlens des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) auf den gesamten Parzellen und wegen der gemulchten, artenärmeren Grünlandvegetation hat die Wiese derzeit auch nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge.

Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Einige besonders geschützten Tagfalter (7 Arten) und Wildbienen (1 Art) haben im weiteren Gebiet um die Bebauungsflächen potentiell geeignete Lebensräume. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen jedoch nicht zu erwarten.

Fazit

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung oder der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führen, ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Es wird dabei jedoch davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung mit Gartenanlage auf Parzelle 81/26 und 81/33 weiterhin Bestand haben.

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

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 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 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 0,36 ha (3.608 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch Freiflächen und bestehende Wohnbebauung,
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung,
- im Süden durch die Straße "Am Schneitbach" und bestehende Wohnbebauung,
- im Westen durch Wiesen- und Freiflächen mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung.

Umfasst werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 81/33, 81/26, 1004, 1005, 1006.

Begründung

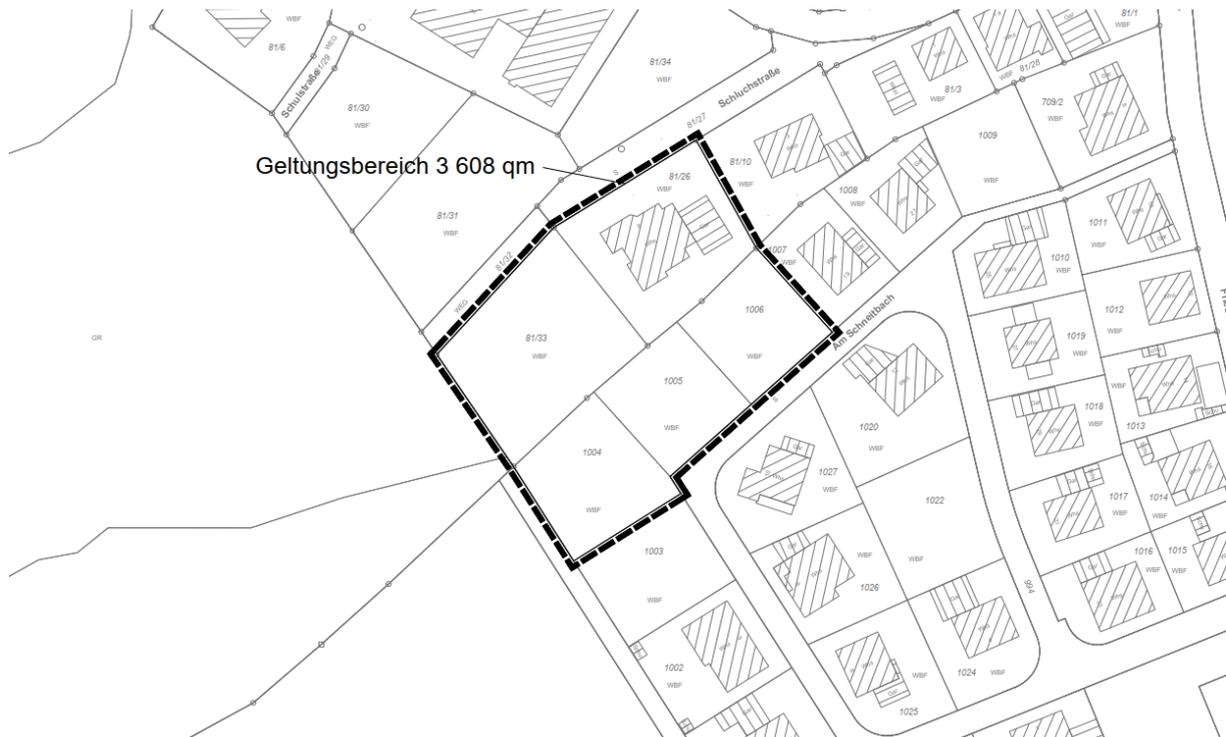


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

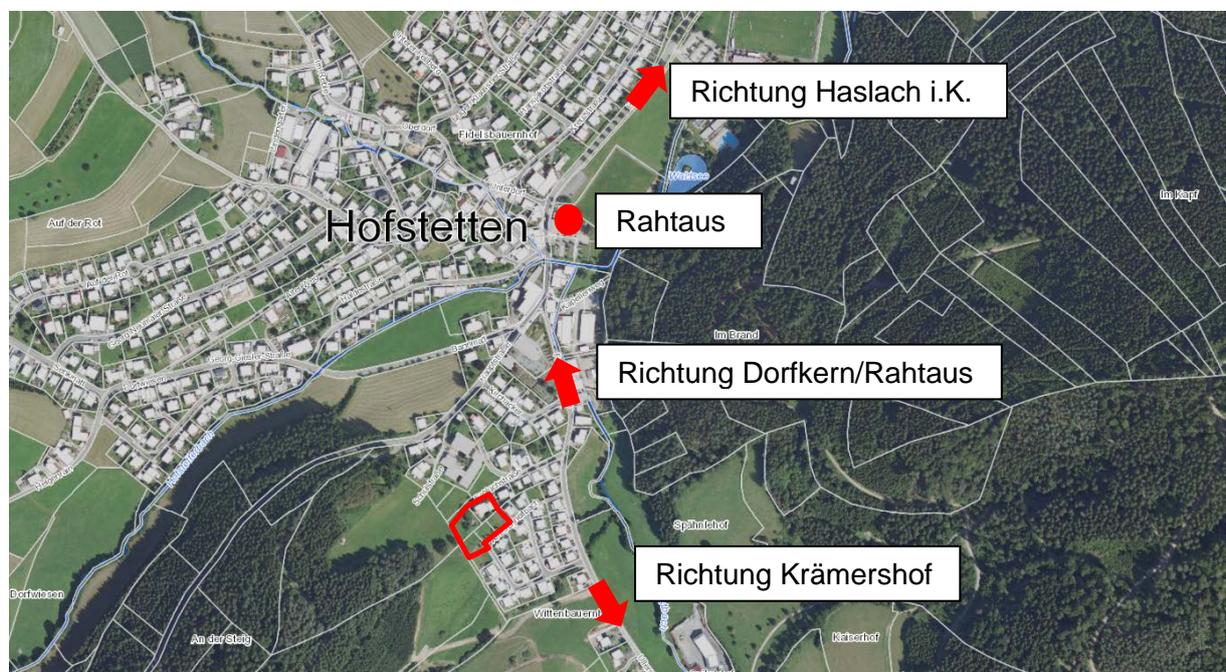


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Hofstetten im direkten Anschluss an das bestehende Baugebiet „Am Schneitbach I“. Der Dorfkern mit Rathaus befindet sich ca. 400 m in nördlicher Richtung.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist zum Großteil unbebaut. Ein Wohngebäude befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 81/26. Es wird teilweise im Bereich des Flurstücks 81/26 und teilweise auch 81/33 als Garten- aber zum Großteil als Grünfläche mit Bewuchs von kleineren Sträuchern genutzt.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet oder in der direkten Umgebung des Plangebiets.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets liegen in privatem Eigentum.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände ist in westlicher und südlicher Richtung ansteigend.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich laut Kartenviewer des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg im Bereich podsoliger Braunerde und Braunerde sowie aus Flasergneis-Hangschutt.

Es sind keine Bodenbelastungen im Plangebiet bekannt.

3.2.7 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Einflussbereichen von Störfallbetrieben.

3.2.8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Am Schneitbach“ und über die „Schluchstraße“ angebunden.

3.2.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist teilweise bereits über die Straße „Am Schneitbach“ an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Hofstetten angebunden.

3.2.10 Natur | Landschaft | Umwelt

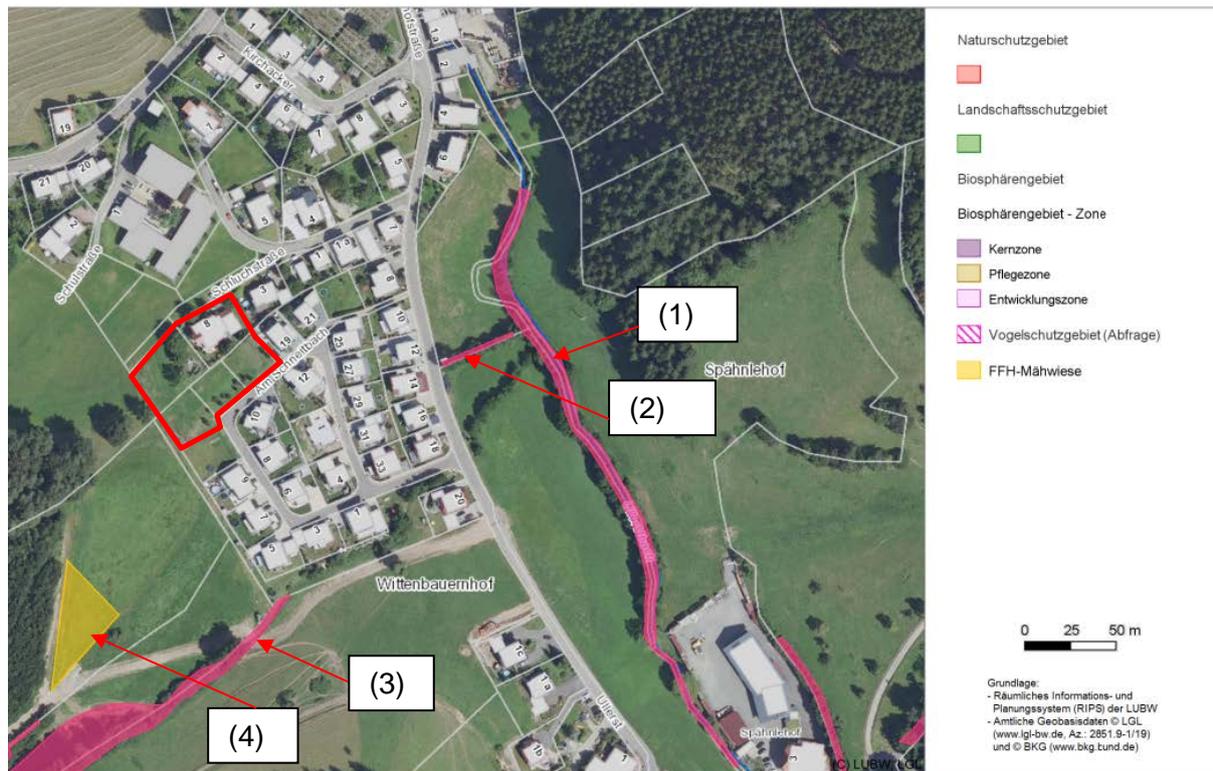


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

- (1) Biotop „Ullerst-Bach südlich Hofstetten“ Biotop Nr. 177143171176
- (2) Biotop „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“ Biotop Nr. 177143171186
- (3) Biotop „Schneitbach südlich Hofstetten“ Biotop.Nr. 177143171185
- (4) FFH-Mähwiese „Glatthafer-Wiese IV im Schneitbachtal“ MW-Nummer: 6500031746156953

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.

Auf die umgebenden Schutzgebiete und Schutzflächen hat das Plangebiet aufgrund des ausreichenden Abstands zu diesen Flächen (zwischen 70 und 80 m), keine negativen Auswirkungen.

Biotopverbund

Die Belange der Biotopverbunde sind durch die Planung nicht betroffen.

3.2.11 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Durch das Plangebiet werden die Grundstücke Flst.-Nr. 1004, 1005 und 1006 mit in die Planung aufgenommen. Da diese jedoch bereit innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Am Schneitbach I“ liegen, werden die dort bisher durch diesen Bebauungsplan geltenden Festsetzungen durch die Festsetzungen des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans abgelöst. Der bisherige Bebauungsplan „Am Schneitbach I“ wird für den Teil, welcher die Überlagerung erfahren wird, aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan mit den jeweiligen Festsetzungen nach dem Grundsatz „Das jünger Gesetz hebt das ältere Gesetz auf (lex posterior derogat legi priori) ersetzt.

Begründung



Abbildung 5: Planzeichnung Bebauungsplan "Am Schneibach I" (Auszug) mit Darstellung des Plangebiets "Südlich der Schluchstraße" (rot); Gemeinde Hofstetten, eigene Darstellung

Des Weiteren befinden sich die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 81/26 und 81/33 innerhalb der Abrundungssatzung „Oberhalb Grund- und Hauptschule“ aus dem Jahre 1995. Durch diese Abrundungssatzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt. Daher können die beiden oben genannten Grundstücke als im Innenbereich gelegen angesehen und somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt werden.

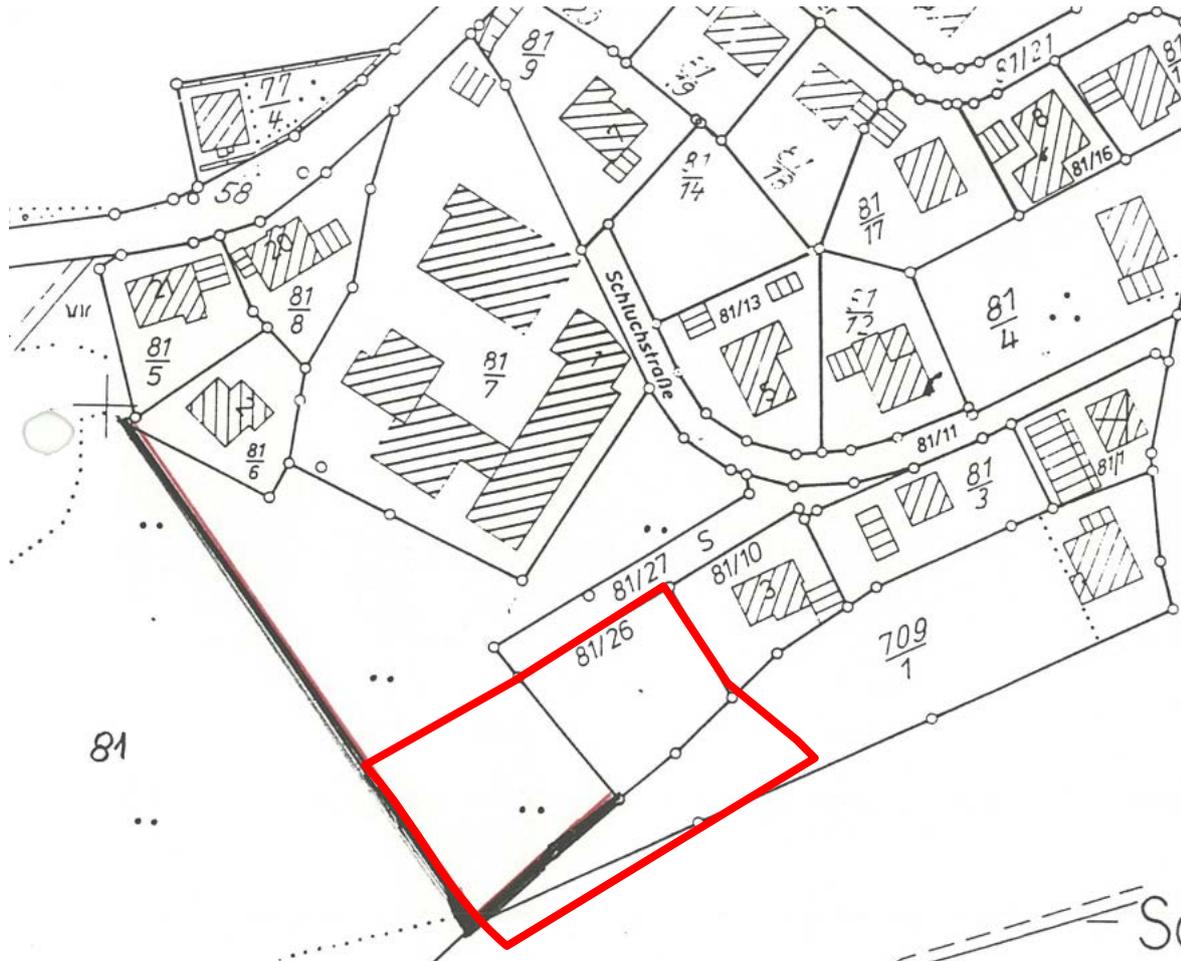


Abbildung 6: Abrundungssatzung "Oberhalb Grund- und Hauptschule" von 1995 (Ausschnitt) mit Darstellung des Plangebiets "Südlich der Schluchstraße"; Quelle: Stadtbauamt Haslach, eigene Darstellung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden bereits innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans gemäß § 32 BauGB. Der nördliche Bereich befindet sich, wie Ziffer 3.2.11 darstellt, innerhalb der Abrundungssatzung „Oberhalb Grund- und Hauptschule“ und damit ebenfalls innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit im Innenbereich. Um für das gesamte Plangebiet ein geordnetes Baurecht zu schaffen, sind diese beiden Flächen Flst.-Nr. 81/26 und 81/33 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

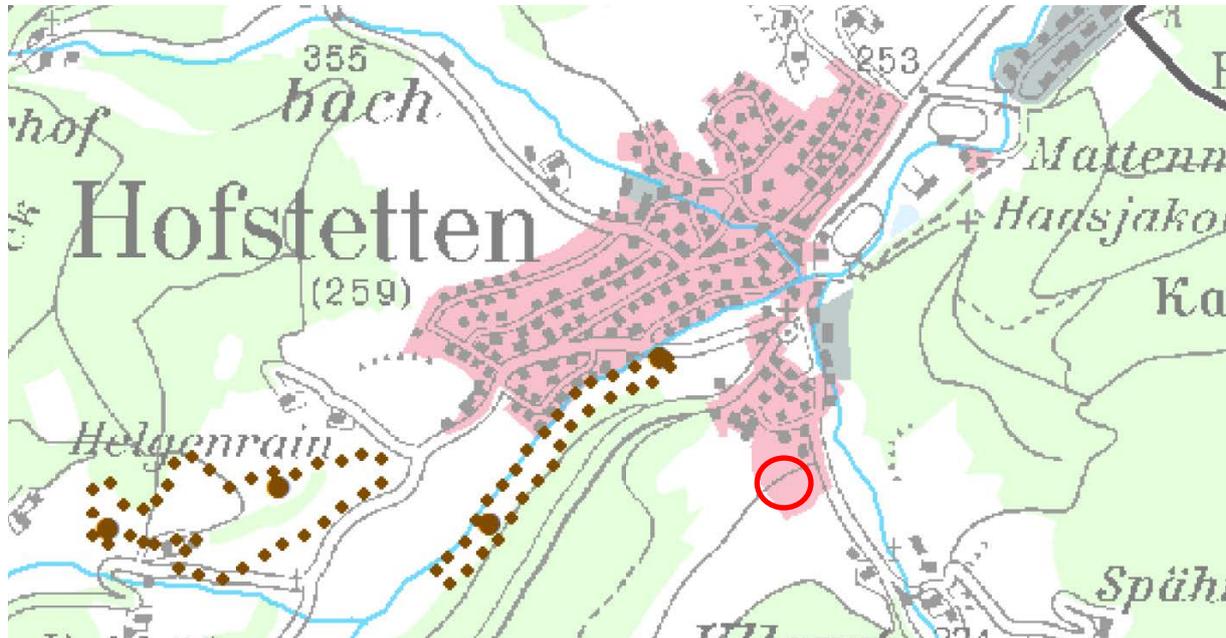


Abbildung 7: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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 bestimmaren, 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.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein von 2017 ist das Plangebiet als Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Durch die Planung soll auf der Fläche des Geltungsbereichs weiterhin Wohnbebauung entstehen. Daher widerspricht diese Planung nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und Regionalplanung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

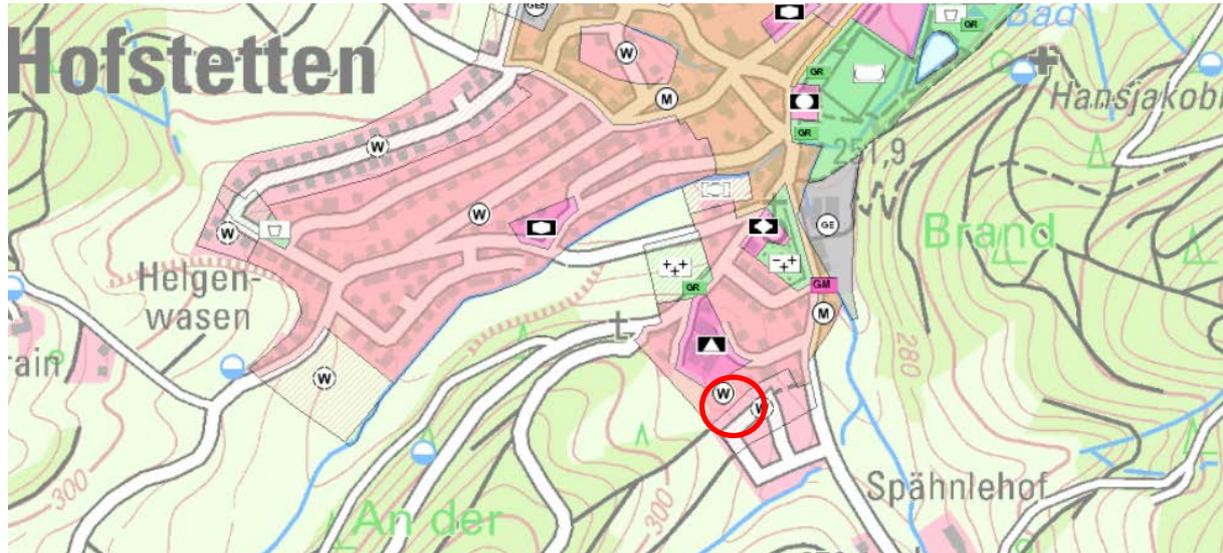


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 14.11.2022; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. ist für den Planbereich eine Fläche für Wohnbebauung und eine Potentialfläche für Wohnbebauung dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch das Plangebiet wird im Süden des Geltungsbereichs der bestehende und rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schneitbach I“ überlagert. Aufgrund dieser Überlagerung werden die dort bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schneitbach I“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Schluchstraße“ nach dem Grundsatz, dass das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt („Lex posterior derogat legi priori“) abgelöst. Der Bebauungsplan „Am Schneitbach I“ wird für den Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 1004, 1005 und 1006 aufgehoben (siehe Abbildung 5).

Ebenfalls wird der südliche Bereich der Abrundungssatzung „Oberhalb Grund- und Hauptschule“ durch mit Aufnahme der beiden Grundstücke Flst.-Nr. 81/26 und 81/33 beansprucht.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch diesen Bebauungsplan soll es dem Eigentümer der Grundstücksflächen Flst.-Nr. 1004, 1005, 1006, 81/26 und 81/33 ermöglicht werden, ein entsprechendes Bauvorhaben umzusetzen.

Für dieses Vorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schneitbach I“ entsprechend anzupassen, da diverse Befreiungen für die Realisierung des Bauvorhabens auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans „Am Schneitbach I“ weder genehmigt noch in Aussicht gestellt werden können.

Im Zuge dieser Aufstellung sollen nun die beiden Grundstücke „Flst.-Nr. 81/26 und 81/33, die bisher außerhalb des Bebauungsplans „Am Schneitbach I“ jedoch innerhalb einer Abrundungssatzung gelegen sind, mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sodass diese ebenfalls bei Bedarf in die Bebauung mit einbezogen werden können. Alle Grundstücke liegen im Eigentum desselben Bauherrn.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Auf dem Plangebiet werden mehrere kleinere Wohngebäude errichtet. Diese werden sich vor allem auf den Grundstücken Flst.- Nr. 1004, 1005 und 1006 befinden. Flst.-Nr. 81/26 ist bereits durch ein Wohnhaus bebaut, welches jedoch mit in den neu aufgestellten Bebauungsplan einbezogen werden soll.

Das Grundstück Flst.-Nr. 81/33 wird für eine bessere Abrundung des Plangebiets und aufgrund, dass dieses Grundstück ebenfalls im Eigentum des Bauherren liegt, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

5.2.2 Planungsalternativen

Da diese Grundstücke bereits im Eigentum des Bauherren liegen, ist eine Planung des Vorhabens auf anderen Flächen nicht zielführend und daher auch nicht vorgesehen. Die Planung kann als sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs an dieser Stelle angesehen werden.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1004, 1005, 1006 werden kleinere Wohngebäude vorgesehen. Das bereits bestehende Wohngebäude auf Grundstück Flst.-Nr. 81/26 wird in dieses Konzept mit eingebunden. Das Flurstück Nr. 81/33, welches sich ebenfalls im Besitz des Bauherren befindet, wird zu einer besseren Abrundung des Plangebiets mit in den Geltungsbereich aufgenommen und für eine mögliche, zukünftige Bebauung vorbereitet.

Nutzungskonzept

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden zu Wohnzwecken genutzt.

Verkehrskonzept

Das Gebiet wird hauptsächlich über die Straße „Am Schneitbach“ angeschlossen. Teilweise ist eine Anbindung im Nordosten auch über die „Schluchstraße“ möglich. Innerhalb des Plangebiets sind keine privaten Verkehrswege vorgesehen. Stellplätze werde auf dem Plangebiet ausschließlich unterirdisch angelegt.

Grün- und Freiflächenkonzept

Die nicht befestigten und nicht überbauten Flächen des Plangebiets werden entsprechend begrünt. Gleiches gilt für die Flächen, die durch die Tiefgarage unterbaut werden. Diese werden entsprechend begrünt und bepflanzt.

Im Westen des Plangebiets ist eine private Grünfläche mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen, die als Graben für das Abfangen von einfließendem Oberflächenwasser von den höhergelegenen Wiesen dienen wird.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA1-4)

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Raumordnung wird daher 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 Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

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

Tankstellen 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 und der Charakteristik des Siedlungsbereichs in diesem Teil der Ortschaft, der von Wohnnutzungen oder von mit der Wohnnutzung vereinbaren Nutzungen dominiert wird. Aufgrund der Lage des Plangebiets wäre eine Ansiedlung einer Tankstelle inmitten des Wohngebiets von vorneherein als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Auf den Flächen sind folgenden Nutzungen als Ausnahmen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Aufgrund der Lage dieser Flächen innerhalb eines bereits bestehenden Bebauungsplans und damit innerhalb des Innenbereichs und somit der Zulässigkeit der Anwendung des § 13a BauGB, können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und auch sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (hier besonders Ferienwohnungen) als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Aufgrund der geplanten Nutzung dieser kleineren Wohngebäude ist eine solche unter anderem touristisch geprägte Nutzung gewünscht und vorgesehen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebiets sind daher auch Anlagen für Verwaltungen zulässig, da diese mit der Wohnnutzung als vereinbar anzusehen sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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.

Auch zulässig sind mit der Wohnnutzung vereinbare Nutzungen, wie zum Beispiel die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe.

Auch vereinbar mit der Wohnnutzung und somit zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Praxen für Physiotherapie, Gemeindezentren, kleinere Sportstudios, etc.).

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

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 WA1, WA2, WA3 und WA4 bei 0,4 und entspricht den von § 17 BauNVO vorgeschlagenen Orientierungswerten. Mit den der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund einer besseren Nutzbarkeit der Grundstück bis zu einem Wert von 0,2 mit den Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten 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, sodass 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.

Aufgrund der Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplatzflächen, wird festgesetzt, dass Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m aufweisen, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen. Hierdurch können größere Stellplatzflächen auch unterirdisch erstellt werden bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der durchwurzelbaren Bodenschicht, sodass sich oberhalb der Garagengeschosse weiterhin kleinere Sträucher, Büsche und Bäume ansiedeln können und die Bodenfunktion nicht beeinträchtigt wird.

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 für die Höhe der Gebäude gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird in WA1 und WA2 jeweils die Höhe der Straßenachse der zugehörigen Planstraße gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes bestimmt.

In WA3 und WA4 ist dahingegen eine Höhe über Normalnull als Wand- und Gebäudehöhe festgesetzt.

Um dem Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum anbieten zu können, kann die Wandhöhe der entsprechenden Gebäuden entsprechend Ziffer A2.3.5 des schriftlichen Teils überschritten werden. Hierdurch können zum Beispiel auch kleinere Dachgeschosse bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdächern entstehen. Die Wandhöhe darf hierbei jedoch nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und somit auch an den Festsetzungen des Bestandsplans für den Bereich „Am Schneitbach I“. Auf den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet werden drei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungszonen realisiert.

- In der Baugebietsteilfläche WA1 ist die Errichtung von Einzelhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen und ausgebauten aber nicht als Vollgeschoss anrechenbarem Dachgeschoss vorgesehen.
Die Wandhöhe wird dort mit 9,60 m, die Gebäudehöhe mit 11,60 m festgesetzt.
Somit kann dort ein entsprechendes Gebäude bei entsprechendem Anstieg des Geländes in dieser Richtung entstehen
- In der Baugebietsteilfläche WA2 ist ebenfalls die Errichtung von Einzelhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Die Wandhöhe wird dort mit 8,20 m, die Gebäudehöhe mit 10,20 m festgesetzt. Somit können auch dort entsprechende Gebäude errichtet werden.
- Die Baugebietsteilfläche WA3 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 81/33 ist für die Errichtung von ebenfalls Einzelhäusern vorgesehen. Für diesen Bereich wird die Wandhöhe mit 288,0 m, die Gebäudehöhe mit 292,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit bis zu drei Geschossen und ausgebauten aber nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschossen entstehen. Diese Höhen orientieren sich an den Bestandshöhen des Wohngebäudes auf Grundstück Flst.-Nr. 81/26. Dieses besitzt eine Wandhöhe von 280,60 m und eine Gebäudehöhe von 285,70 m.

Begründung

- Daher ist in WA4 auch eben diese Höhe von 285,7 m+NN als Gebäudehöhe festgesetzt. Die Wandhöhe von 280,6 m+NN auf WA4 orientiert sich ebenfalls am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 81/26 welches dem Bereich des WA4 entspricht.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend der verschiedenen Nutzungszonen festgesetzt:

- Für die in den Baugebietsteilflächen WA1 WA2, WA3 und WA4 vorgesehenen Einzelhäuser wird festgesetzt, dass Gebäude mit bis zu maximal drei Vollgeschossen errichtet werden können.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, welches auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 BauNVO für die zulässige Geschossflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet einen Orientierungswert von 1,2 angibt. Diese Vorgabe ist zu berücksichtigen, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung dieses Orientierungswertes 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 der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird für alle drei Baugebietsflächen WA1, WA2, WA3 und WA4 die offene Bauweise. Die Gebäude haben einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Ihre größte Länge darf 50 m nicht überschreiten.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sodass dort auch etwas dichtere Wohnformen ermöglicht werden können und eine gewisse Nachverdichtung entstehen kann. Dies ist identisch mit den Festsetzungen der angrenzenden Grundstücke des Bebauungsplans „Am Schneitbach I“.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Hier sind die Hauptgebäude zu errichten.

Hierdurch sollen die Grundstücksflächen vor Versiegelungen durch diese größeren Hauptgebäude außerhalb der überbaubaren Flächen geschützt werden.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Faktor 50 von 100 der vorgeschriebenen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Hierdurch sollen die Grundstücke bestmöglich ausgenutzt werden können.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Straße „Am Schneitbach“ im Süden des Gebiets und teilweise auch an die „Schluchstraße“ im Norden des Gebiets angeschlossen. Von dort wird das Gebiet an die weitere verkehrliche Infrastruktur der Gemeinde Hofstetten angebunden.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Die innere Erschließung wird über private Verkehrsflächen realisiert, die jedoch innerhalb des Bebauungsplans nicht dargestellt werden.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Plangebiet wird über die privaten Stellplatzflächen realisiert. Diese werden im Plangebiet als unterirdische Stellplätze ausgebildet.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Es ist kein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr geplant. Die nächste Möglichkeit dem öffentlichen Personennahverkehr zuzusteigen befindet sich in der Dorfmitte.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Gebiet kann über die Straßen „Am Schneitbach“ an die Energie- und Wärmeversorgung der Gemeinde Hofstetten angeschlossen werden.

6.3.2 Wasser

Das Gebiet kann über die Straße „Am Schneitbach“ an die Wasserversorgung der Gemeinde Hofstetten angeschlossen werden.

6.3.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Schneitbach“ eingeleitet und von dort in die entsprechende Kläranlage verbracht werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude und der befestigten Flächen ist an Ort und Stelle nach dem aktuellen Stand der Technik zu versickern.

Wenn eine entsprechende Versickerung nicht möglich sein sollte, kann das Oberflächenwasser gedrosselt auf den natürlichen Bodenabflusswert über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Am Schneitbach“ abgeleitet werden. Aufgrund der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist eine Behandlung des Wassers vor Einleitung nicht erforderlich.

Der Kanal innerhalb der Straße „Am Schneitbach“ weist eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur in der Straße „Am Schneitbach“ angeschlossen werden.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen sind aus sicherheitstechnischen und ästhetischen Gründen im Plangebiet nur als unterirdische Leitungen und Anlagen zu errichten. Ausnahmsweise sind entsprechende Leitungen bei nachweisbaren und nachvollziehbaren Gründen auch als oberirdische Leitungen und Anlagen möglich.

Ausgenommen hiervon sind Sicherungskästen und Verteilerstationen des Versorgungsnetzes im Sinne einer besseren Erreichbarkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Flächen der Grundstücke, die nicht befestigt oder bebaut sind, sind entsprechend als Grün- und oder Gartenflächen anzulegen. Hierdurch können die unbebauten oder unbefestigten Flächen vor zusätzlicher Versiegelung geschützt werden.

Im Westen des Plangebiets ist eine private Grünfläche mit einer Breite von 5,0 m als Graben auszubilden, um das von außen einfließende Hangwasser abfangen zu können. Somit wird das Einfließen von Oberflächenwasser in das Plangebiet verhindert.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet wird, mit Metallen ist dauerhaft auszuschließen. Durch den Ausschluss dieser unbeschichteten Metalle kann der Eintrag dieser Metalle in den Boden und somit in das Grundwasser verhindert werden.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig. Hierdurch kann die Grundwasserneubildung aufrechterhalten werden. Der Abflussbeiwert der verschiedenen Beläge kann der DIN 1986-100 entnommen werden.

Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigen. Hierdurch werden störende Einflüsse für die nachtaktiven Insekten und Fledermäuse gemindert.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

Hierdurch kann eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets erreicht und weiterhin Lebensräume für diverse Tierarten erhalten werden.

Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Dachneigung von 7 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

6.5 Belange des Klimaschutzes

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, da es bereits am Rand eines nahezu vollständig bebauten Gebiets liegt. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

In der Begründung und im schriftlichen Teil des Bebauungsplans ist die Begründung der unbebauten und unbefestigten Flächen innerhalb des Plangebiets festgelegt, sodass eine optimierte Eingrünung und Durchgrünung realisiert werden kann.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung für Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen mit einer Dachneigung ≤ 7 Grad 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 Wärmeinseleffekt 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 sowie die Begrünung der Tiefgarage leisten 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.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.6.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell nur teilweise bebaut und zu einem großen Teil unversiegelt. Es befindet sich ein Bewuchs mit kleineren Sträuchern und Wiesenfläche vor allem auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1004, 1005, 1006 im Süden des Plangebiets.

6.6.3 Mensch

Das Plangebiet hat keine großartige Bedeutung für das Schutzgut „Mensch“. Es handelt sich hierbei um eine größere Baulücke in Süden des Gebiets und um ein unbebautes sowie ein bereits bebautes Grundstück im momentanen Außenbereich im Norden des Plangebiets. Besondere Einrichtungen mit hohem Nutzen für das Schutzgut „Mensch“ sind auf dem Plangebiet nicht vorhanden. Hier befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzbewuchs

6.6.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist weitgehend unversiegelt mit Ausnahme des bebauten Grundstücks im Nordosten des Gebiets (Flst.-Nr. 8/1/26). Durch die geplante Versiegelung und Befestigung des Plangebiets erfolgt eine Verschlechterung der Bodenfunktionen sowie eine erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Jedoch kommt es bei Durchführung des Vorhabens und der damit verbundenen Bebauung und Versiegelung des Plangebiets zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Wasser“.

6.6.5 Tier und Pflanzen

Es kommt bei Durchführung des Vorhabens und der damit verbundenen Bebauung und Versiegelung des Plangebiets zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen und damit auch zu Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ durch die Versiegelung von unbebauter Fläche, der Abschiebung und Abgrabung von Boden und Wiesenfläche und durch Rodung des Gehölzbestands.

Aufgrund des angefertigten Gutachtens des Büros Klink Landschaftsökologie wurde jedoch für keine der geschützten Arten auf dem Gebiet eine Betroffenheit oder ein Vorliegen von Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorgefunden. Jedoch kommt es durch die Bebauung der Grundstücke trotzdem zu einem Verlust von potenziellem Lebensraum.

6.6.6 Klima und Luft

Das Plangebiet ist momentan zum Großteil unbebaut und unversiegelt und dient somit als Freifläche im direkten Anschluss an ein bebautes Gebiet. Aufgrund des unbebauten Zustands und des Bewuchses mit Sträuchern und kleineren Bäumen dient es auch als siedlungsnahes Gebiet für die Frischluftentstehung und weist somit eine Bedeutung für das örtliche Kleinklima auf.

Durch die Umsetzung des Vorhabens und der damit einhergehenden Bebauung und Versiegelung des Gebiets kommt es zu einem Verlust dieser siedlungsnahen Fläche für die Frischluftentstehung und zur Regulierung des örtlichen Kleinklimas und somit zu einer negativen Auswirkung auf das Schutzgut „Klima und Luft“.

6.6.7 Kultur- und Sachgüter

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

6.6.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet besitzt momentan die Funktion einer Freifläche im direkten Anschluss an ein bebautes Gebiet. Es besteht aus einer mit kleineren Bäumen und Sträuchern bewachsenen Wiesenfläche. Im Nordosten ist es bereits durch ein Wohngebäude bebaut.

Durch die Realisierung des Plangebiets entfällt diese Freifläche mit Bewuchs durch die Versiegelung und die Bebauung des Plangebiets.

Das Plangebiet hat jedoch keine große Bedeutung für das Landschaftsbild und für die Funktion der Erholung für die Anwohner, da es sich um Baulücken ohne besondere Einrichtung für die Freizeitgestaltung (z. B. Spielplatz o. ä.) handelt.

Nichts destotrotz wird das Landschaftsbild durch die Bebauung verändert, sodass mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ zu rechnen ist

6.6.9 Abwägung der Umweltbelange

Durch das Plangebiet wird eine Fläche versiegelt und bebaut, die bisher als Baulücke und oder Freifläche in Siedlungsnähe fungiert hat.

Aufgrund der Versiegelung und Bebauung des Gebiets wird es teilweise zu geringen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgütern kommen.

Die Auswirkungen auf das gesamte Schutzgutgefüge aus allen Schutzgütern sind jedoch als gering zu bewerten.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Um eine gewisse Gestaltungsfreiheit auf dem Plangebiet bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, werden alle gängigen Dachformen wie das Satteldach, das Walmdach, das Zeltdach, das Pultdach sowie das Flachdach zugelassen. Die Dachneigung darf zwischen 0 und 45 Grad betragen.

Für die Dacheindeckung sind rote bis braune und graue Dacheindeckungen zulässig, sodass eine mehr oder weniger traditionelle Dachlandschaft mit gängiger Farbgestaltung entstehen kann. Um störende Einwirkungen auf die Umgebung durch zum Beispiel Reflektionen zu verhindern, werden bei den Hauptgebäuden Dacheindeckungen aus Glas oder sonstige reflektierende Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind laut A7.1 des schriftlichen Teils Dacheindeckungen aus Blei, Zink und Kupfer, sofern diese nicht beschichtet oder auf andere Weise behandelt sind, sodass ein Eintrag von Metallen in das Grundwasser verhindert werden kann.

Um entsprechende nachhaltige Energieformen nutzen zu können und somit dem § 8a KSG BW gerecht zu werden, welcher ab dem 01.05.2022 auf allen neu zu errichtenden Wohngebäuden die Installation von Photovoltaikanlagen vorschreibt, werden diese Anlagen von der Vorschriften für die Dacheindeckung ausgenommen.
Aus gestalterischen Gründen dürfen diese Photovoltaikanlagen bei Flachdächern die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Um eine einheitliche Gestaltung erreichen zu können, sollten die einzelnen Einheiten bei Doppelhäuser mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung ausgestaltet werden.

Dachflächen von Nebenanlagen, überdachte Stellplätze oder Garagen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes, oder mit Flachdach bis zu 7 Grad auszubilden. Hierdurch kann ein einheitliches Bild der gesamten Dachlandschaft auf dem Gebiet entstehen.

Werden Flachdächer oder flach geneigte Dächer der Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung bis zu 7 Grad errichtet, so sind diese extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten dauerhaft zu begrünen.

Dies gilt jedoch nicht für technische Einrichtungen, aufgesetzte Elemente für die Stromgewinnung, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$) und nutzbaren Freiflächen auf den Dächern. Somit können Dachflächen neben der Anlegung von Dachbegrünung noch anderweitig genutzt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Außenwände

Um ein einheitliches Bild der Bebauung auf dem Plangebiet mit der Umgebungsbebauung zu erreichen, sind Gebäudeaußenflächen im Bereich der Außenwände in einer Ausführung aus Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas zulässig. Metallverkleidungen sind, aus den gleichen Gründen wie bei den metallenen Dacheindeckungen, nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Um störende Einwirkungen auf die Umgebung zu verhindern, sind leuchtende oder reflektierende Materialien für die Gestaltung der Außenwände nicht zulässig.

Wie bei der Dachgestaltung sollte auch bei der Gestaltung der Außenwände der einzelnen Einheiten bei Doppelhäusern eine einheitliche Gestaltungssprache gefunden werden.

6.7.2 Werbeanlagen

Um im Bereich des allgemeinen Wohngebietes die Entstehung größerer Werbeanlagen zu verhindern, sind Werbeanlagen nur an der Fassade bis um oberen Wandabschluss zulässig und dürfen eine Größe von $0,5 \text{ m}^2$ nicht überreiten.

Um störenden Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden, sind selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) nicht zulässig.

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

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 eine unnötig hohe Versiegelung auf dem Plangebiet verhindert 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.

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. Die Vorschrift gilt gleichermaßen für tote sowie lebende Einfriedungen (z. B. Hecken). Mit 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.

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

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Um das unverhältnismäßige Abtragen oder Aufschütten auf dem Plangebiet zu verhindern aber gleichzeitig eine ausreichende Befestigung und Absicherung des Plangebiets aufgrund des Geländeverlaufs mit Anstieg in Richtung Westen zu ermöglichen, werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Größe von 2,0 m zugelassen. Hintereinanderliegende Stützmauern haben einen Abstand einzuhalten, der mindestens der Höhe der jeweiligen Stützmauer an sich entspricht. Somit soll der optische Eindruck höherer Stützmauern durch nahe zusammenliegenden Stützmauern verhindert werden.

6.7.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt, sodass je Hauptgebäude eine Antenne (Parabolantenne) zulässig ist. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Auch bei Mehrfamilienhäusern ist der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne zumutbar. Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, die Gebäude mit Glasfaser zu versorgen, sodass auf das Errichten von Außenantennen zukünftig durchaus auch verzichtet werden kann.

6.7.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Es ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird, da der motorisierte Individualverkehr einen hohen Stellenwert für die Mobilität in den ländlichen Regionen besitzt. Um angespannte Parksituationen im Bereich der Straße „Am Schneitbach“ durch auf der Straße abgestellte Fahrzeuge möglichst zu vermeiden, wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung angestrebt.

Diese Stellplätze können oberirdisch, oder aber auch um Fläche und damit Platz zu sparen, auch unterirdisch angelegt werden.

Um Platz einzusparen, können die einer Wohneinheit zuzurechnenden Stellplätze auch hintereinander angeordnet werden.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bisherige Nutzung des Plangebiets als Wiesen- und Freifläche ist nach Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht mehr möglich, da das Gebiet eine Bebauung und somit eine Versiegelung erfahren wird.

7.2 Verkehr

Das Plangebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vor Ort. Die Straße „Am Schneitbach“ kann die wenigen zusätzlichen Fahrzeuge, die durch das Plangebiet aufkommen werden, ohne Probleme aufnehmen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Das Plangebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung und oder Entsorgung. Der in der Straße „Am Schneitbach“ verlegte Schmutz- und Regenwasserkanal ist noch ausreichend leistungsfähig, sodass dort auch das Plangebiet ohne negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke angeschlossen und ver- und entsorgt werden kann.

7.3.2 Trinkwasser

Das Plangebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung mit Frischwasser. Die in der Straße „Am Schneitbach“ verlegte Frischwasserleitung ist noch ausreichend leistungsfähig, sodass dort auch das Plangebiet ohne negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke angeschlossen und versorgt werden kann.

7.3.3 Elektrizität

Das Plangebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung Elektrizität vor Ort. Die in der Straße „Am Schneitbach“ verlegte Stromleitung ist noch ausreichend leistungsfähig, sodass auch das Plangebiet ohne negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke angeschlossen und versorgt werden kann.

7.3.4 Gasversorgung

<< Gasversorgung geplant? >>

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.

Begründung

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.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht geplant, da diese vollständig im Eigentum des Bauherren liegen.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden durch den Vorhabensträger getragen. Es erfolgt keine Belastung des Haushalts der Gemeinde Hofstetten durch dieses Verfahren.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Erschließung

Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig, da das Plangebiet durch die Straße „Am Schneitbach“ und die Schluchstraße bereits erschlossen ist.

8.2 Planungsrecht

Es ist geplant, das Verfahren bis Ende des Jahres 2023 in Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	3.608 m²	100,0%
private Grünfläche	etwa 258 m ²	7,2%
Nettobauland	etwa 3.350 m²	92,8%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser/Doppelhäuser	4 Bauplätze	8 WE
Gesamt	etwa	8 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	1,5 E/WE	etwa	12 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Hofstetten,.....

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 21.08.2023; Ro-don



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

Planverfasser