

Stand: 16.10.2023

Anlage Nr. 3

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



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Dorfwiesen, 5. Änderung“

Begründung

Die nicht angefassten Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ von 1984 bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Änderungen gegenüber der vorangegangenen Offenlage (14.08.2023 - 15.09.2023)

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 PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung und Landesplanung	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	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	Grünkonzept	16
6.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.4	Belange des Klimaschutzes	17
6.5	Umweltbelange	17
6.6	Örtliche Bauvorschriften	18
7.	AUSWIRKUNGEN	19
7.1	Verkehr	19
7.2	Ver- und Entsorgung	19
7.3	Bodenordnende Maßnahmen	19
7.4	Kosten und Finanzierung	19
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	20
8.1	Planungsrecht	20

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, ZUGRIFF: 08.05.2023, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 15.11.2018; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 08.05.2023; EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 6: DARSTELLUNG DER FLÄCHEN DER BIOTOP-VERBUNDE MIT ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, ZUGRIFF: 08.05.2023, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 7: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	12
ABBILDUNG 8: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 08.05.2023; EIGENE DARSTELLUNG	13

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Um den Eigentümern der Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ eine Weiterentwicklung im Bestand in Form einer Aufstockung und damit Schaffung von Wohnraum in den bestehenden Gebäuden zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan entsprechend für die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Traufwand- und Gebäudehöhen geändert.

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.

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 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Dorfwiesen“ von 1984. Das Gebiet liegt somit im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl, der Anpassung der möglichen Anzahl an Vollgeschossen und der Erhöhung der Traufwand- und Gebäudehöhen kann weiterer Wohnraum und somit eine entsprechende Nachverdichtung im Bestand umgesetzt werden. Somit kann von einer Form der Innenentwicklung (gemäß § 13a Abs. 1 BauGB) ausgegangen werden.	Ja	Ja

Begründung

- 2. Beträgt die festgesetzte Größe der zusätzlichen Grundfläche weniger als 20.000 m²?**
Nettobauland 7.572 m² x Grundflächenzahl 0,1
(von 0,3 auf 0,4 bzw. von 0,4 auf 0,5) = Grundfläche 757 m²
Nettobauland 2.515 m² x Grundflächenzahl 0,2
(von 0,3 auf 0,5) = Grundfläche 503 m²
Die im Bebauungsplan festgesetzte zusätzliche Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 1.260 m² und daher weniger als 20.000 m². 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. 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 25.07.2023 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.07.2023 wurde vom 14.08.2023 bis zum 15.09.2023 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 08.08.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.07.2023 aufgefordert.

Begründung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragene 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 den Eigentümern und Bauherren des Baugebiets „Dorfwiesen“ ermöglichen, in den bestehenden Gebäuden oder auch bei Neu- oder Umbauten, weiteren Wohnraum durch eine Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl, durch die Anhebung der Anzahl der Vollgeschosse und durch die Erhöhung der **Traufwand-** und Gebäudehöhe zu entwickeln. Hierdurch kann eine Entwicklung im Bestand durchgeführt werden, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Umweltprüfung geändert werden kann. Durch diese Änderung kann flächenschonend und kostengünstig weiterer Wohnraum im Gemeindegebiet entstehen.

2.2 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ werden keine neuen Flächen verdichtet und/oder versiegelt, sondern neuer Wohnraum in und an den Gebäuden entwickelt. Daher ist mit keinen wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft und bezüglich der zu berücksichtigenden Arten zu rechnen. **Die GRZ wird auf bereits versiegelten sowie beanspruchten Grundstücken von 0,3 auf 0,4 um 0,1 erhöht. Eine zusätzliche, erhöhte Verdichtung ist hierdurch nicht anzunehmen.**

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

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

2.3 Hochwasserschutz

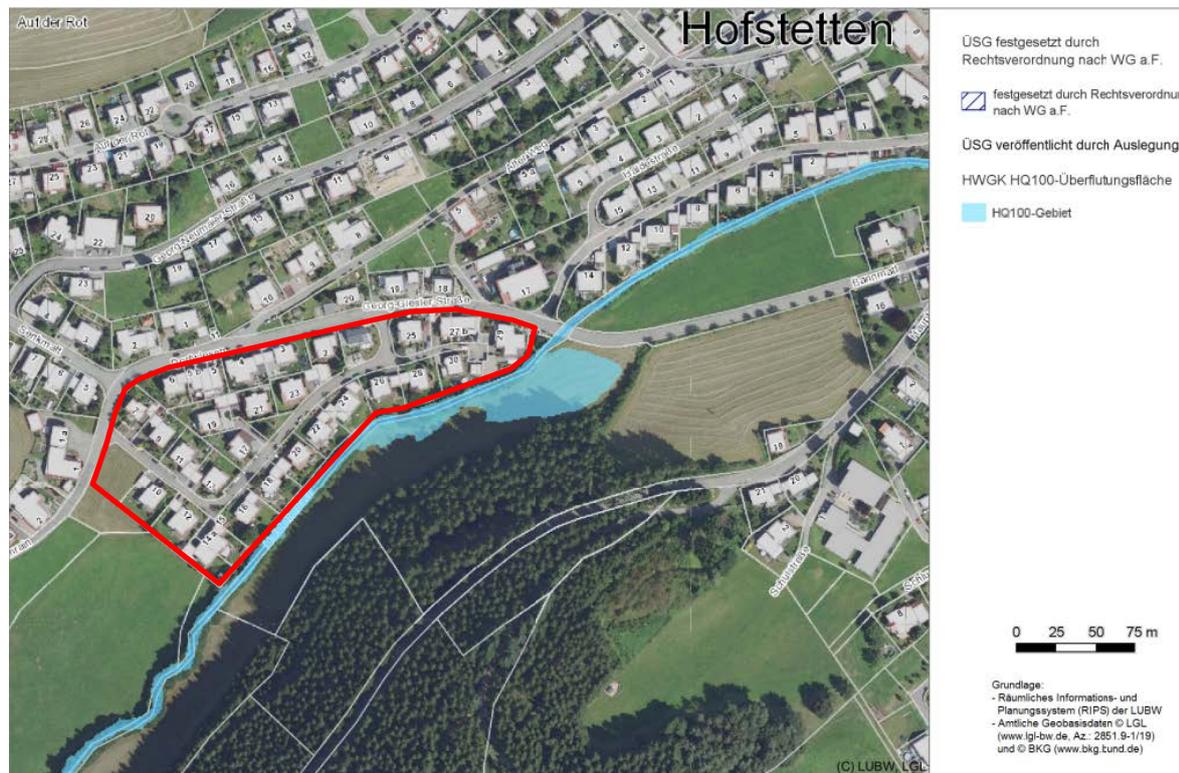


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

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 nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Änderung 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 2,4 ha (24.417 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch bestehende Wohnbebauung
- im Osten durch die Georg-Giesler-Straße und bestehende Wohnbebauung
- im Süden durch den Hofstetterbach
- im Westen durch Wiesenflächen.

Es wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dorfwiesen" von 1984 und der 2. Änderung "Dorfwiesen" umfasst.

Begründung

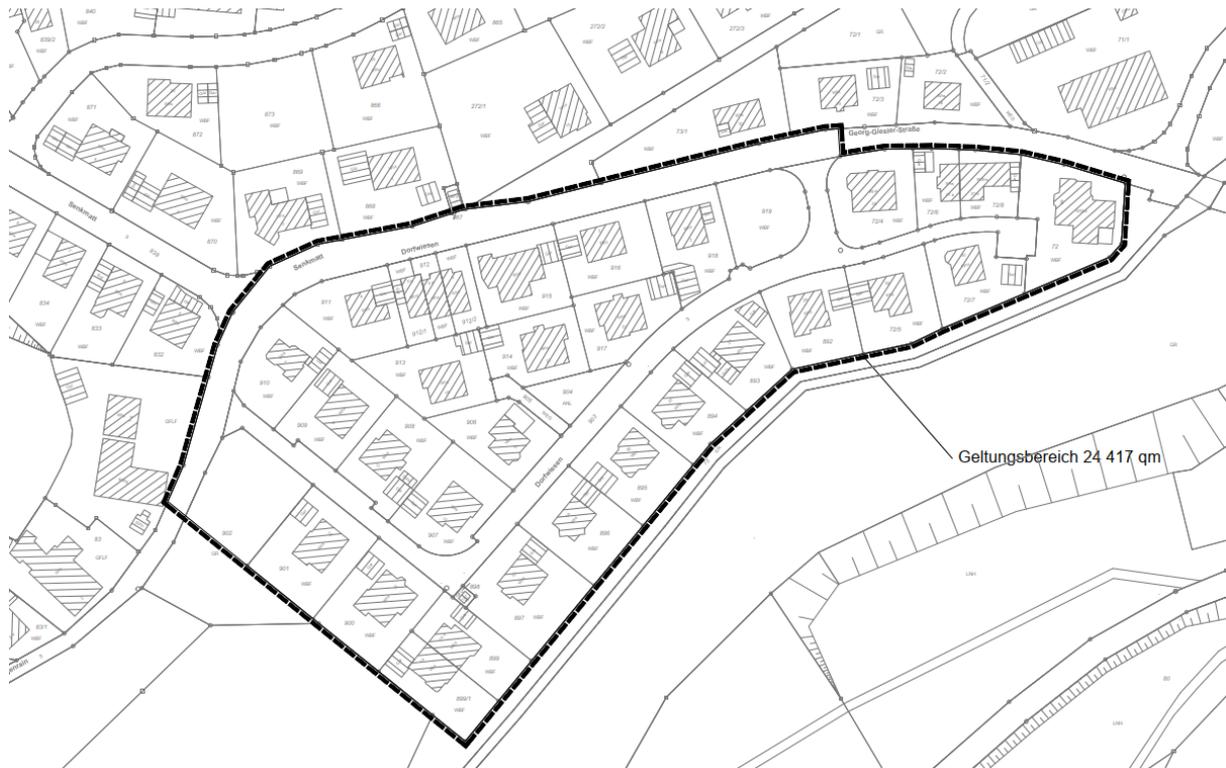


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

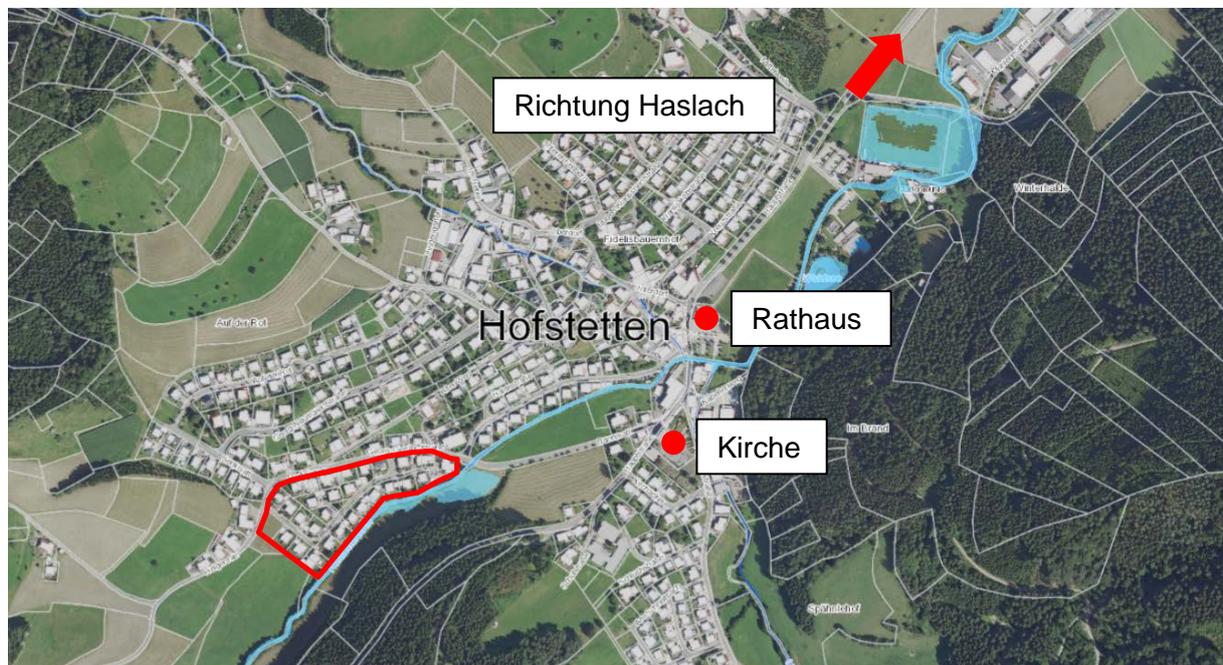


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, Zugriff: 08.05.2023, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Hofstetten und umfasst das gesamte Gebiet des dortigen Bebauungsplans „Dorfwiesen“ und dessen 2. Änderung. Das Rathaus befindet sich in ca. 400 m nordöstlicher Richtung. Eingefasst wird das Gebiet durch die Straßenflächen der Straße „Dorfwiesen“ und der „Georg-Giesler-Straße“ im Norden, im Osten durch den Hofstetterbach und der „Georg-Giesler-Straße“, im Süden durch den Hofstetterbach und im Westen durch Wiesenflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist zum Großteil bereits bebaut.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche von quartären Ablagerungen aus Auensand, Holozänen Abschwemmungen, Lössführender Fließerde sowie Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden.

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

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

Die Holozänen Abschwemmungen und die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

3.2.6 Gewässer



Abbildung 4: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 15.11.2018; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb, jedoch in unmittelbarer Nähe des festgesetzten Wasserschutzgebietes Hofstetten „Dorfwiesen“. Durch die räumliche Nähe zu diesem Wasserschutzgebiet können sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes teilweise Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes ergeben.

3.2.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Dorfwiesen“ erschlossen.

3.2.8 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die Straße „Dorfwiesen“ ver- und entsorgt.

3.2.9 Natur | Landschaft | Umwelt

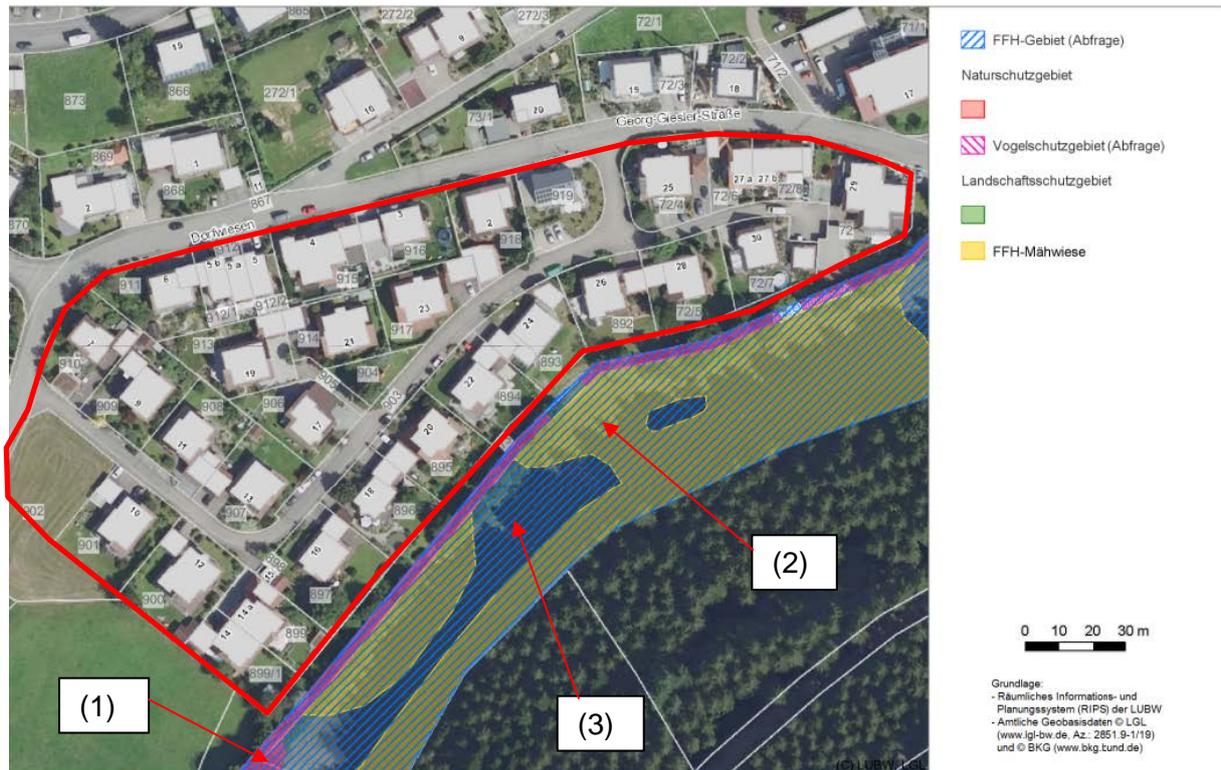


Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 08.05.2023; eigene Darstellung

- (1) Biotop „Auwald am Hofstetter Bach“ Biotop-Nr. 177143171110
- (2) „Flachland-Mähwiese im Südwesten von Hofstetten“ MW-Nummer: 6510800046050529
- (3) FFH-Gebiet „Mittlerer Schwarzwald bei Haslach“ Schutzgebiets-Nr. 7714341

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.

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich entlang des Hofstetterbachs ein geschütztes Biotop „Auwald am Hofstetter Bach“. Des Weiteren befindet sich im Bereich des Hofstetterbachs eine Fläche, die als FFH-Mähwiese „Flachland-Mähwiese im Südwesten von Hofstetten“ geschützt ist sowie das FFH-Gebiet „Mittlerer Schwarzwald bei Haslach“. In dieses Gebiet wird jedoch nicht eingegriffen, da durch die 5. Änderung Erhöhungen der Geschossflächenzahl und der Vollgeschosse vorgesehen sind und diese Änderungen somit nicht weiteren Flächenverbrauch und damit ein Eingreifen in diese Gebiete als Auswirkung haben.

Biotopverbund



Abbildung 6: Darstellung der Flächen der Biotop-Verbunde mit Abgrenzung des Plangebiets; Quelle: LUBW, Zugriff: 08.05.2023, eigene Darstellung

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.

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ liegt jedoch außerhalb der Flächen der Biotopverbunde. Es sind somit keine Eingriffe und dadurch keine Auswirkungen auf diese Flächen zu erwarten.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich innerhalb des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ und „Dorfwiesen, 2. Änderung“.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

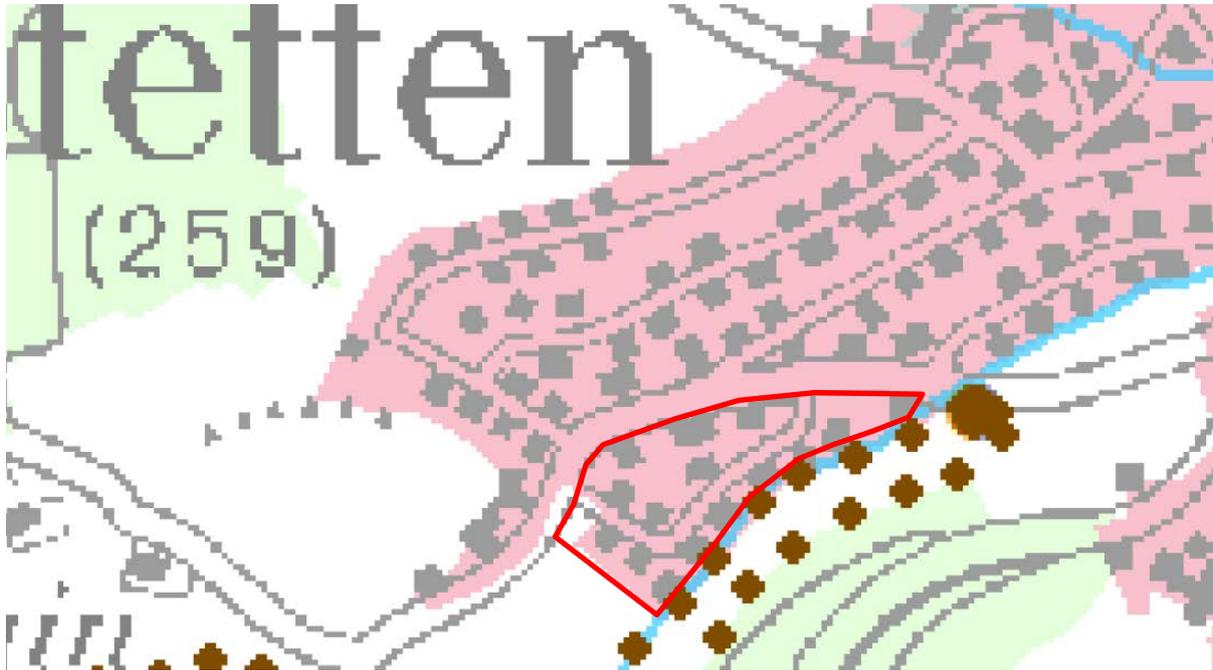


Abbildung 7: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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 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.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Hofstetten als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Außerdem befindet sich Hofstetten im Mittelbereich Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach. Hier soll eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Für den südlichen Bereich entlang der Straße „Dorfwiesen“ ist keine Darstellung im Regionalplan vorhanden.

Durch die Planung soll weiterhin die Entwicklung der Wohnnutzungen gefördert werden, indem dort eine Entwicklung im Bestand vorangetrieben werden soll. Daher sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung durch die Planung nicht berührt.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

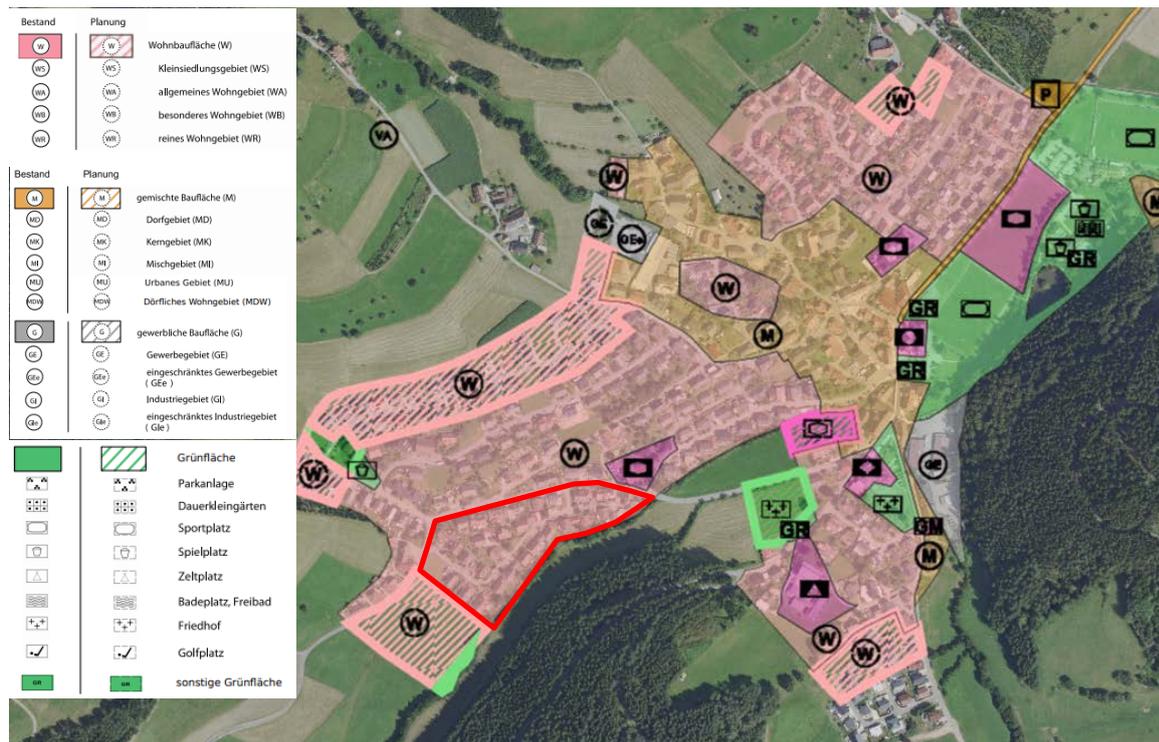


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 08.05.2023; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ bzw. dessen 2. Änderung, sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet weiterhin geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das **Landratsamt Ortenaukreis** ist nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Der Bebauungsplan „Dorfwiesen“ und die 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ werden im Hinblick auf die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die **Traufwand**- und Gebäudehöhen geändert. Die Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans sollen im gesamten Geltungsbereich die Anzahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die **Traufwand**- und Gebäudehöhen angepasst werden, sodass im Bestand durch einen Aus-, Um- oder Anbau weiterer Wohnraum durch ein zusätzliches Vollgeschoss oder durch die Anhebung der zulässigen Geschossfläche generiert werden kann.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Sektorale Konzepte

Nutzungskonzept

Durch die Anpassung und Anhebung der Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll auf dem Plangebiet der bereits bestehende Wohnraum besser ausgenutzt und teilweise erhöht werden.

Das Plangebiet kann somit noch besser und effektiver als Wohnstandort für die Gemeinde Hofstetten genutzt werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl liegt teilweise bereits bei einem Wert von 0,4. Großteils ist sie jedoch auf einen Wert von 0,3 festgesetzt.

Mit dieser Änderung soll nun die Grundflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich **auf einen Wert von 0,4 festgesetzt werden** angehoben werden. Für die meisten Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Für die Grundstücke entlang der nördlichen Straße „Dorfwiesen“ wird jedoch eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich bereits eine dichtere Wohnbebauung, teilweise mit Reihenhäusern, durch welche die Grundflächenzahl von 0,4 bereits überschritten wurde. Im Sinne einer Nachverdichtung wird für diesen Bereich die Grundflächenzahl insgesamt angehoben. **Hierdurch kann auf weiteren Bestandsgrundstücken eine weitere wohnbauliche Entwicklung erfolgen.** Hierdurch können die vorhandenen Baugrundstücke noch effektiver ausgenutzt und somit eine Innenentwicklung innerhalb des Gebiets gefördert werden.

Die Grundflächenzahl kann **zusätzlich** durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, Stellplätze und Garagen **um einen bis zu einem** Wert von 0,2 (50 von 100) überschritten werden.

Begründung

~~Sollte durch die Bestandsbebauung, welche Bestandsschutz genießt, auf den jeweiligen Grundstücken der Wert der GRZ von 0,4 bereits deutlich überschritten werden, so kann die GRZ mit allen Anlagen auf dem Grundstück bis zu einem Wert von maximal 0,8 (strikte Kappungsgrenze der BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 2) überschritten werden, sodass dort auch weiterhin eine Entwicklungsmöglichkeit im Sinne der Nachverdichtung innerhalb eines bereits fast vollständig bebauten Bereichs eröffnet werden kann. Somit ist eine Entwicklung innerhalb eines bereits verdichteten Bereichs möglich, statt neue Bauflächen im unverdichteten Bereich auszuweisen.~~

Zahl der Vollgeschosse

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

- Für die Baugebietsteilflächen wird festgesetzt, dass zwei bis maximal drei Vollgeschosse zulässig sind. Dadurch wird in diesem Bereich die Errichtung von den entsprechenden Wohngebäuden in dem Gebiet und der Umgebungsbebauung ermöglicht.

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.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und - von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen - mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Möglich ist im Plangebiet daher die Errichtung von Gebäuden, bei denen sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. Wichtig ist in diesem Fall nur, dass es sich um ein anrechenbares Vollgeschoss handelt.

Zulässig ist auch die Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden mit einem zusätzlichen, nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss, sofern das Gebäude die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet.

Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ist dagegen im Plangebiet nicht gewünscht und durch die Festsetzung der **zwingenden** Zahl der Vollgeschosse **als Mindest- und Höchstmaß** nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die **Traufhöhe Wandhöhe** wird auf einen Wert von 7,75 m und die Gebäudehöhe auf einen Wert von 10,75 m festgesetzt.

Hierdurch können entsprechende Gebäude mit ausgebauten Geschossen zur Errichtung von neuem Wohnraum im Bestand entstehen und somit ein Beitrag zur Nachverdichtung im Bestand geleistet werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 1,2 festgesetzt. Hierdurch kann eine dem Gebiet entsprechende, jedoch nicht zu dichte Bebauung auf dem Geltungsbereich erreicht werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag anhand von Baugrenzen festgesetzt.

Durch diese Festsetzung können die außerhalb dieser Grenzen liegenden Flächen vor einer Versiegelung durch die Hauptgebäude geschützt werden.

Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Aus Gründen der Sicherheit und der Ästhetik sind Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen auf dem Plangebiet nur als unterirdische Leitungen und Anlagen zulässig.

Einrichtungen für die Wartungsarbeiten oder die einer ständigen, regelmäßigen Wartung bedürfen, können auch als oberirdische Anlagen ausgebildet werden, sodass diese leichter zu erreichen sind.

6.2 Grünkonzept

6.2.1 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.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dacheindeckung

Um das Grundwasser vor dem Eintrag von Metallen dauerhaft zu schützen, sind auf dem Plangebiet neu errichtete oder sanierte Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei nur zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Beleuchtung

Auf dem Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Dies sind in der Regel warmweiße LED- Leuchten sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind. Die Oberflächentemperatur der Leuchtmittel darf 60°C nicht überschreiten.

Durch diese Festsetzung kann unnötiger Stress für die Insekten durch die Beleuchtung in der Nacht vermieden werden.

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass im Bereich von neu errichteten Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie sonstigen Zuwegungen und befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden sind, welche 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.

6.4 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, in diesem Falle die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ), wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch die Anhebung der GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

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

6.5 Umweltbelange

6.5.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund 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.

6.5.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell nahezu vollständig bebaut. Einzig der südwestlichste Bereich entlang der Straße „Dorfwiesen“ ist noch teilweise unversiegelt. Dort befindet sich noch eine Grünfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.

6.5.3 Mensch

Die 5. Änderung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da das Plangebiet heute schon nahezu vollständig bebaut ist. Geändert wird nur das Maß der baulichen Nutzung, sodass die Gebäude nun noch besser ausgenutzt werden können.

6.5.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Es wird jedoch **keine weitere nur geringfügig neue Fläche** für eine Versiegelung vorbereitet, da durch die Änderung **hauptsächlich** nur die Nutzbarkeit der bestehenden Gebäude verbessert wird.

Daher ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu rechnen.

6.5.5 Tiere und Pflanzen

Es wird keine weitere Fläche für eine Bebauung bereitgestellt, sodass keine zusätzliche Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen wird.

Bei Umbau- oder Anbauarbeiten an den Gebäuden wird jedoch im Zuge der Baugenehmigung eine Überprüfung der Potentiale an oder in den Gebäuden für Gebäudebrüter oder für diverse Fledermausarten durchzuführen sein.

6.5.6 Klima und Luft

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität im Gemeindegebiet zu erwarten, da keine zusätzliche Wohnbebauung oder Versiegelung zugelassen wird. Es wird ausschließlich eine bessere und effektivere Ausnutzung der bestehenden Gebäude ermöglicht.

6.5.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.5.8 Landschaftsbild und Erholung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung im Gemeindegebiet zu erwarten, da keine zusätzliche Wohnbebauung oder Versiegelung zugelassen wird. Es wird ausschließlich eine bessere und effektivere Ausnutzung der bestehenden Gebäude ermöglicht.

6.5.9 Abwägung der Umweltbelange

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ sind keine negativen Auswirkungen auf die diversen Schutzgüter zu befürchten.

Die Änderungen werden sich hauptsächlich am Bestand auswirken, da der Großteil des Plangebiets bereits bebaut und teilversiegelt ist.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

6.6.1 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 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.

7. Auswirkungen

7.1 Verkehr

Die 5. Änderung des Baugebietes „Dorfwiesen“ wird keine negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vor Ort haben, da keine zusätzliche Fläche für eine Bebauung bereitgestellt, sondern nur die bereits bestehenden Gebäude durch die Erhöhung der GFZ und durch die Anhebung der Anzahl der Vollgeschosse besser ausgenutzt werden können.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die 5. Änderung des Baugebietes „Dorfwiesen“ wird keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung vor Ort haben, da keine zusätzliche Fläche für eine Bebauung bereitgestellt, sondern nur die bereits bestehenden Gebäuden durch die Erhöhung der GFZ und durch die Anhebung der Anzahl der Vollgeschosse besser ausgenutzt werden können. Hierdurch wird es zu keiner Mehrbelastung der Abwasser- und Regenwasserkanalisation kommen.

7.2.2 Trinkwasser

Die 5. Änderung des Baugebietes „Dorfwiesen“ wird keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung mit Frischwasser vor Ort haben, da keine zusätzliche Fläche für eine Bebauung bereitgestellt, sondern nur die bereits bestehenden Gebäude durch die Erhöhung der GFZ und durch die Anhebung der Anzahl der Vollgeschosse besser ausgenutzt werden können. Es werden keine zusätzlichen Baugrundstücke ausgewiesen.

7.2.3 Elektrizität

Die 5. Änderung des Baugebietes „Dorfwiesen“ wird keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung bezüglich Elektrizität vor Ort haben, da keine zusätzliche Fläche für eine Bebauung bereitgestellt, sondern nur die bereits bestehenden Gebäude durch die Erhöhung der GFZ und durch die Anhebung der Anzahl der Vollgeschosse besser ausgenutzt werden können.

Es werden keine zusätzlichen Baugrundstücke ausgewiesen.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Es werden keine zusätzlichen Baugrundstücke ausgewiesen. Daher sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen, wie zum Beispiel Umlegungen, notwendig.

7.4 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung und die Kosten für die Änderungen werden durch die Bauherren der jeweiligen Grundstücke getragen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Planungsrecht

Es ist vorgesehen, die 5. Änderung Ende des Jahres 2023 zur Rechtskraft zu bringen.

Hofstetten,.....

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 16.10.2023 Ro-la/don



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser