

Stand: 15.04.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Dorfmühle, 7. Änderung“

Begründung

Änderungen gegenüber der Offenlage vom 10.03.2025 bis zum 11.04.2025

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Begründung

Inhalt

Teil A Einleitung	3
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1 Anlass der Aufstellung	3
1.2 Art des Bebauungsplans	3
1.3 Verfahrensart	3
1.4 Aufstellungsverfahren	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2 Artenschutz	5
2.3 Hochwassergebiet	6
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Ausgangssituation	7
Teil B Planungsbericht	8
4. PLANUNGSKONZEPT	8
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	8
5. REGIONALPLANUNG	9
6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
7. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	10
7.1 Übersicht der Änderungen	10
7.2 Umweltbelange	12
8. AUSWIRKUNGEN	13 1342
8.1 Kosten und Finanzierung	13 1342
8.2 Ver- und Entsorgung	13 1342
8.3 Verkehrliche Erschließung	13 1342
8.4 Bodenordnende Maßnahmen	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Überflutungsflächen; Quelle: LUBW, eigene Darstellung	6
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	7
Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung	9
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach; Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg; eigene Darstellung	9
Abbildung 6: Planzeichnung der Satzungsfassung vom 03.03.1970	10
Abbildung 7: Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfmühle"; Zink Ingenieure	11 1140

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Rahmen der Nachverdichtung und um weiteren Wohnraum im Bestand entwickeln zu können, wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 826, welches Teil des Bebauungsplans „Dorfmühle“ in der Gemeinde Hofstetten ist, beabsichtigt, einen Ausbau des bereits vorhandenen Dachgeschosses des dortigen Wohngebäudes zu einem Vollgeschoss durchzuführen. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist es notwendig, die zulässige Geschossflächenzahl, die zulässige Traufhöhe, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die Dachneigung für diesen Bereich des Bebauungsplanes zu ändern, sodass das Gebäude entsprechend den Plänen des Bauherrn ausgebaut werden kann.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes für die baurechtliche Sicherung dieser Planung ist Gegenstand und Grund der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmühle“.

Im Zuge dieser 7. Änderung soll diese Möglichkeit der Errichtung eines weiteren Vollgeschosses mit Anpassung der Traufhöhe, der Dachneigung und der Grundflächenzahl auch für die weiteren Gebäude entlang der Georg-Giesler-Straße und somit im Nahbereich des Gebäudes des Antragstellers eröffnet werden. Somit kann dann auch für diese Gebäude in Zukunft ein Ausbau der Wohnfläche im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand durch Aufstockung durchgeführt werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Dorfmühle“ seit dem 03.03.1970 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr für den Bereich beidseitig der Georg-Giesler-Straße geändert.

1.3 Verfahrensart

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

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?		
Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an drei Seiten (Norden, Osten und Westen) von bestehender Bebauung umgeben. Durch die geplanten Änderungen entlang der Georg-Giesler-Straße (Anpassung der GFZ, der Traufhöhe sowie der Dachneigung und zu den Vollgeschossen) soll eine effizientere Ausnutzung dieser Grundstücke durch die Schaffung neuen Wohnraums innerhalb der bestehenden Gebäude ermöglicht werden.	Ja	Ja

Begründung

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

Nettobauland 11.616 m² x Grundflächenzahl 0,4
= Grundfläche 4.646 m²

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Nein Ja

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

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

Nein Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Nein Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am __.__.____ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten der Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmühle“ gefasst.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Stand __.__.____, wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt am __.__.____ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Durch die Änderung und Anpassung des Bebauungsplans soll die Schaffung neuen Wohnraums innerhalb der bestehenden Gebäude im Bereich beidseitig der Georg-Giesler-Straße ermöglicht werden.

Um die dortigen Wohngebäude entsprechend ausbauen und aufstocken zu können, sind die zulässigen Traufhöhen von 9,5 m auf 10,0 m, gemessen ab dem höchsten Punkt des umgebenden Geländes, anzupassen. Des Weiteren ist die Dachneigung bei 20 bis 48 Grad festzulegen. Ebenfalls ist die vorgegebene Festsetzung zu den Vollgeschossen nach heutiger Rechtsprechung nicht mehr haltbar und muss angepasst werden. Hier sollen zwei bis drei Vollgeschosse ermöglicht und somit die Anzahl der möglichen Geschossfläche angehoben werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist es nun möglich, innerhalb der dort bereits bestehenden Wohngebäude durch Umbau und Ausbau weiteren Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung generieren zu können, was städtebaulich sehr zu empfehlen ist. Durch die Änderung kann so flächenschonend neuer Wohnraum im Bestand geschaffen werden, was eines der zentralen Ziele der Raumordnung ist.

2.2 Artenschutz

Um die im Gebiet möglicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten zu ermitteln, ist im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchzuführen, die jedoch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht ersetzen kann. Diese Abschätzung prüft, welche europäisch geschützten Arten im Bereich der Gebäude vorkommen können und leitet mögliche Konfliktpunkte her. Auf Grundlage dieser artenschutzrechtlichen Abschätzung ist zu entscheiden, ob weitere Untersuchungen an den Gebäuden im Zuge des Umbaus notwendig werden. Gleichzeitig dient sie als Grundlage für eine gegebenenfalls anzufertigende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

2.3 Hochwassergebiet

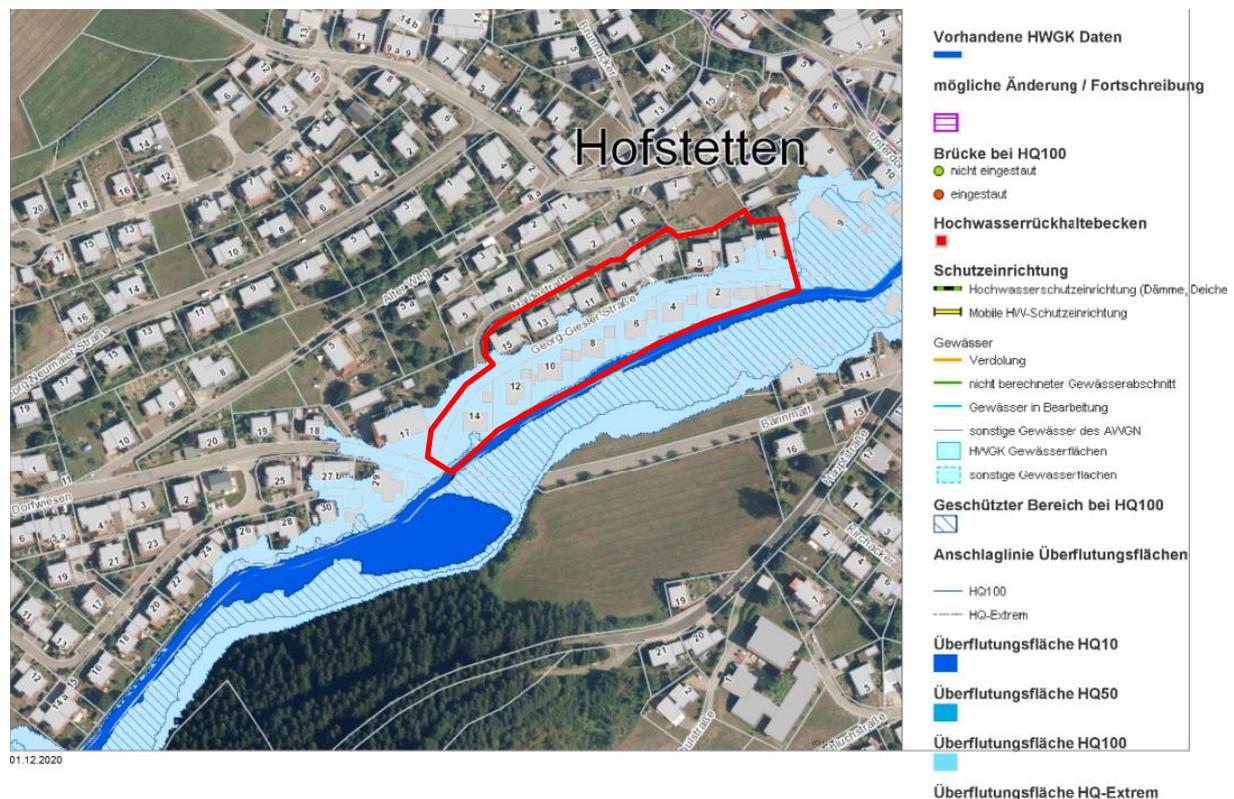


Abbildung 1: Überflutungsflächen; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Überflutungsflächen des HQ_{extrem} . Daher sind Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung berührt. Da durch die Änderungen keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung vorbereitet werden, sondern nur durch die Anhebung der Traufhöhe, der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse das Ausbauen von bereits bestehenden Gebäuden ermöglicht wird, ist mit keinem Verlust an Retentionsfläche zu rechnen. Es werden jedoch Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen in den schriftlichen Teil übernommen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,2 ha (11.616 m²) und wird begrenzt:

- im Norden durch Bestandsbebauung und die Haldestraße,
- im Osten durch die Bestandsbebauung,
- im Süden durch den Hofstetterbach,
- im Westen durch Bestandsgebäude und die Georg-Giesler-Straße.

Begründung

Die Änderung umfasst den Bereich beidseitig der Georg-Giesler Straße mit den Flurstücken Nr. 814 bis 831/2.

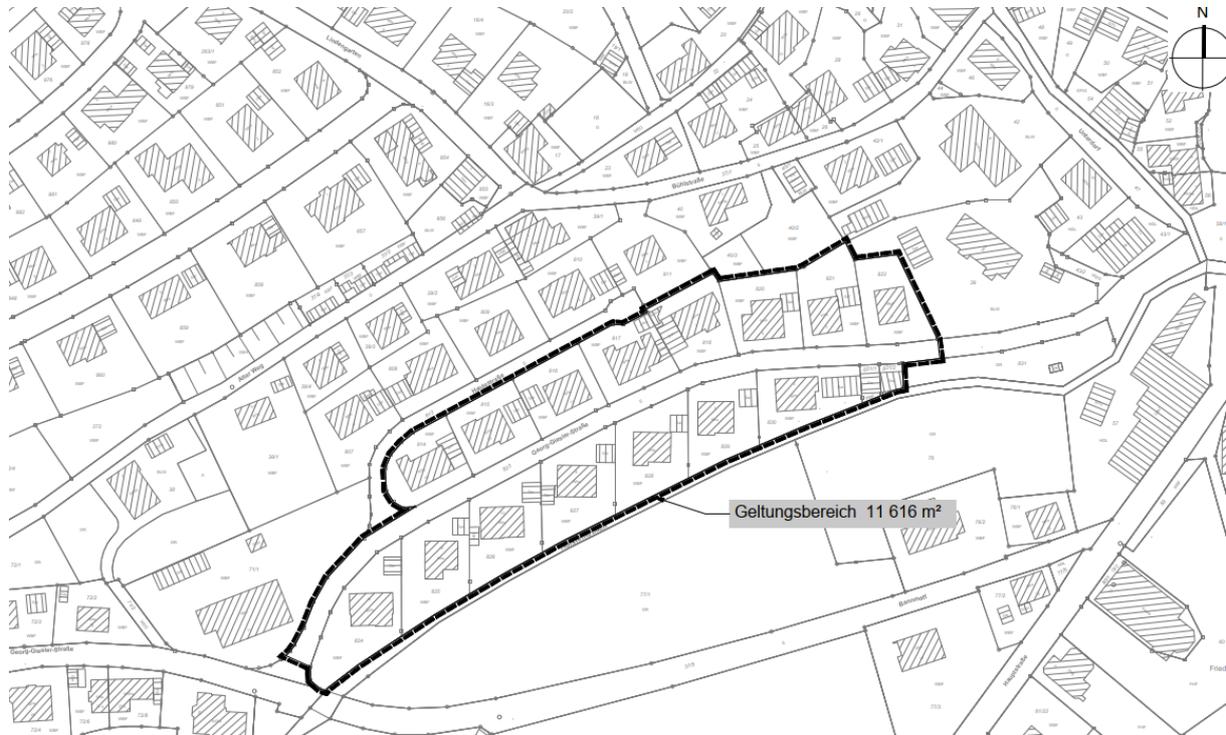


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Räumliche Einbindung

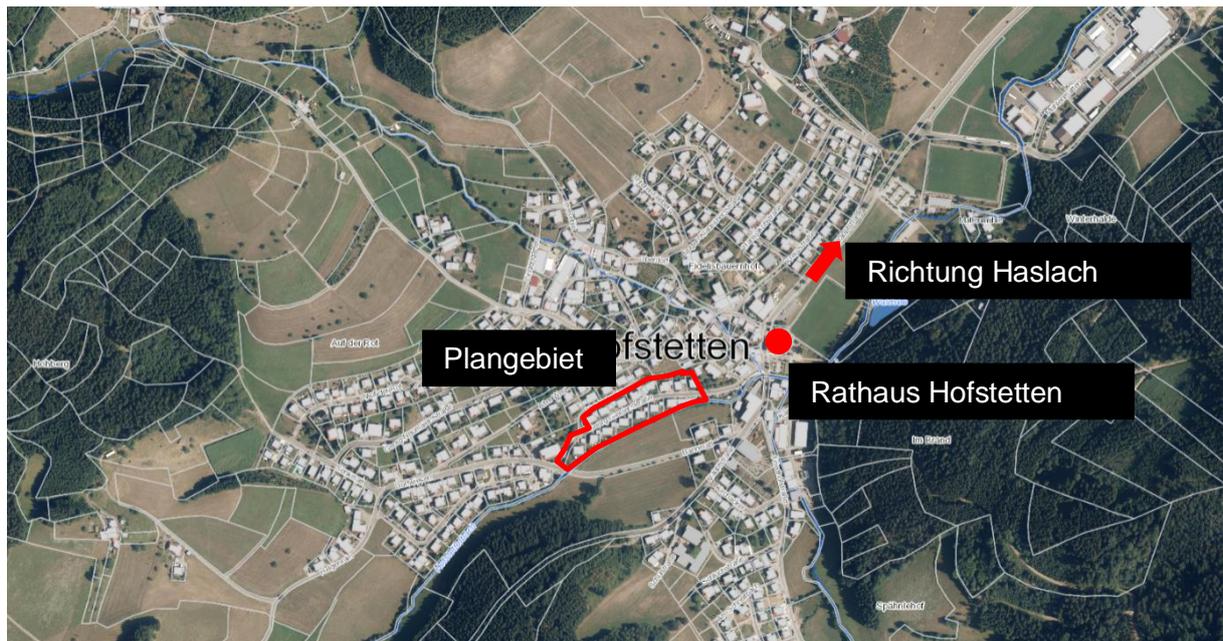


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich etwa 130 m westlich des Rathauses der Gemeinde Hofstetten auf den Grundstücken Flst.-Nr. 814 bis 831/2, innerhalb eines schon nahezu vollständig bebauten Ortsteils entlang der Georg-Giesler-Straße.

3.2.2 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastung

Bodenbeschaffenheit

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

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Lössführende Fließerden, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

Es ist einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Gegebenenfalls können lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen nicht für eine Lastabtragung des Bauwerks geeignet sein. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 / DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenbelastung:

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

3.2.3 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

3.2.5 Erschließung

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

3.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Änderungsbereichs sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme der Georg-Giesler-Straße angeschlossen.

Teil B Planungsbericht

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung der Traufhöhe, die Anpassung der Festsetzung zu den Vollgeschossen, der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Anpassung der Festsetzung bezüglich der Dachneigung, so dass das geplante Bauvorhaben des Antragstellers umgesetzt und auch für die weiteren Gebäude im Bereich der Georg-Giesler-Straße

Begründung

zukünftig durch einen An- und Ausbau im Bestand die Generierung weiteren Wohnraums ermöglicht werden kann.

5. Regionalplanung

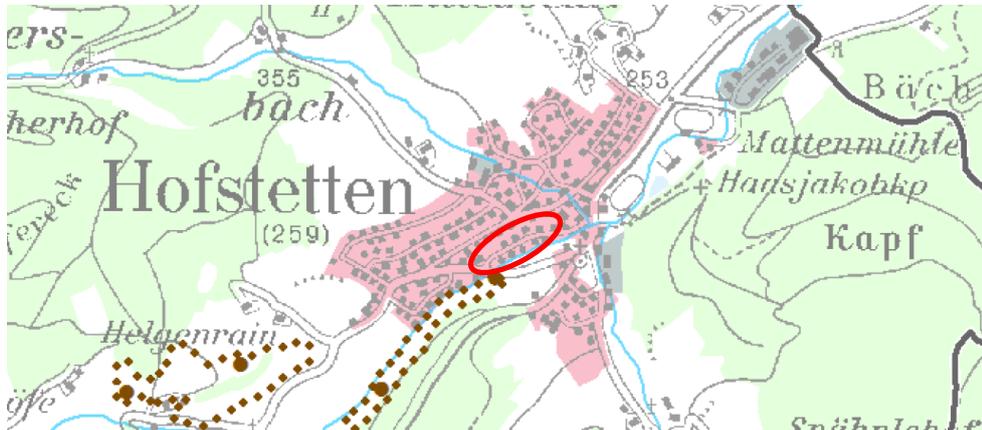


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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

6. Flächennutzungsplan

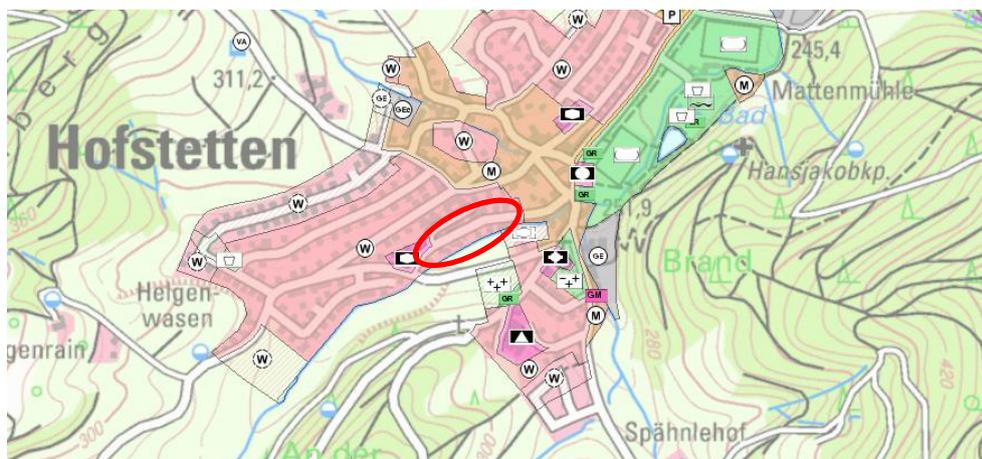


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach; Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es soll auch weiterhin als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Entwicklung entsteht somit aus dem Flächennutzungsplan.

Begründung

7. Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Übersicht der Änderungen

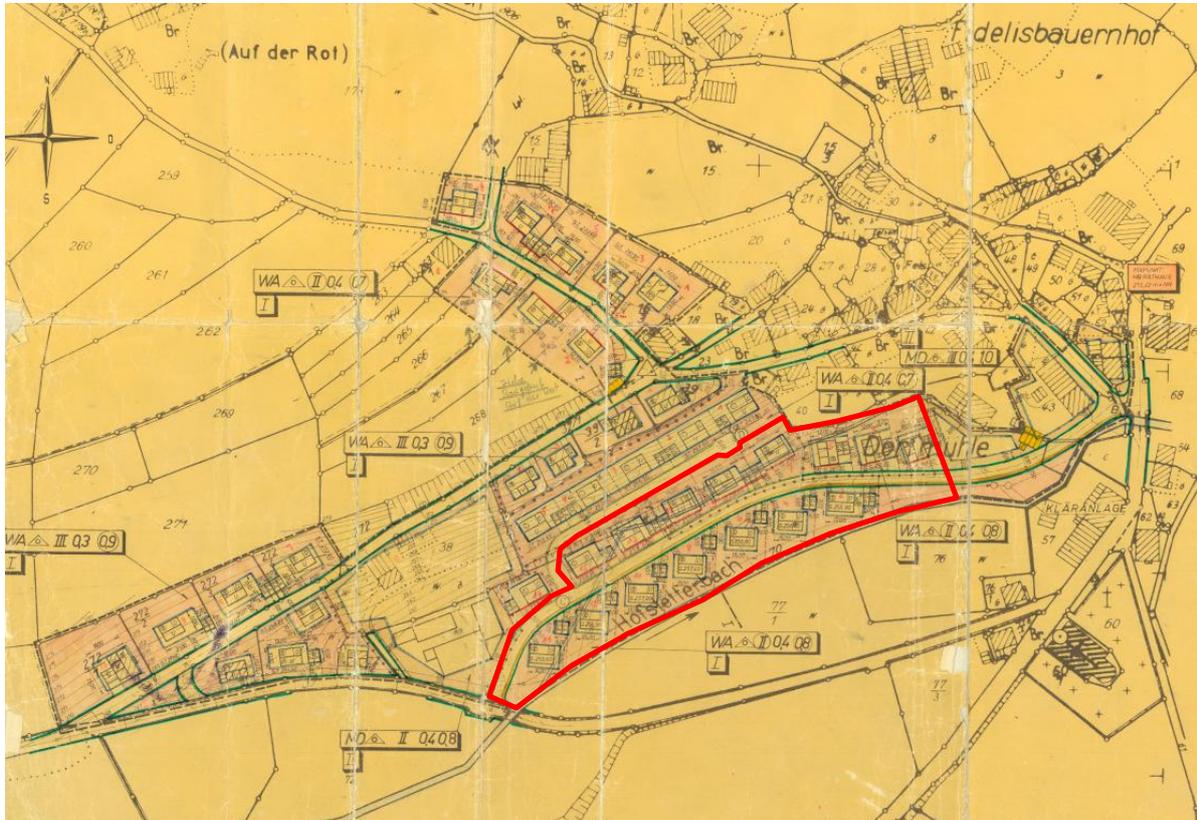


Abbildung 6: Planzeichnung der Satzungsfassung vom 03.03.1970

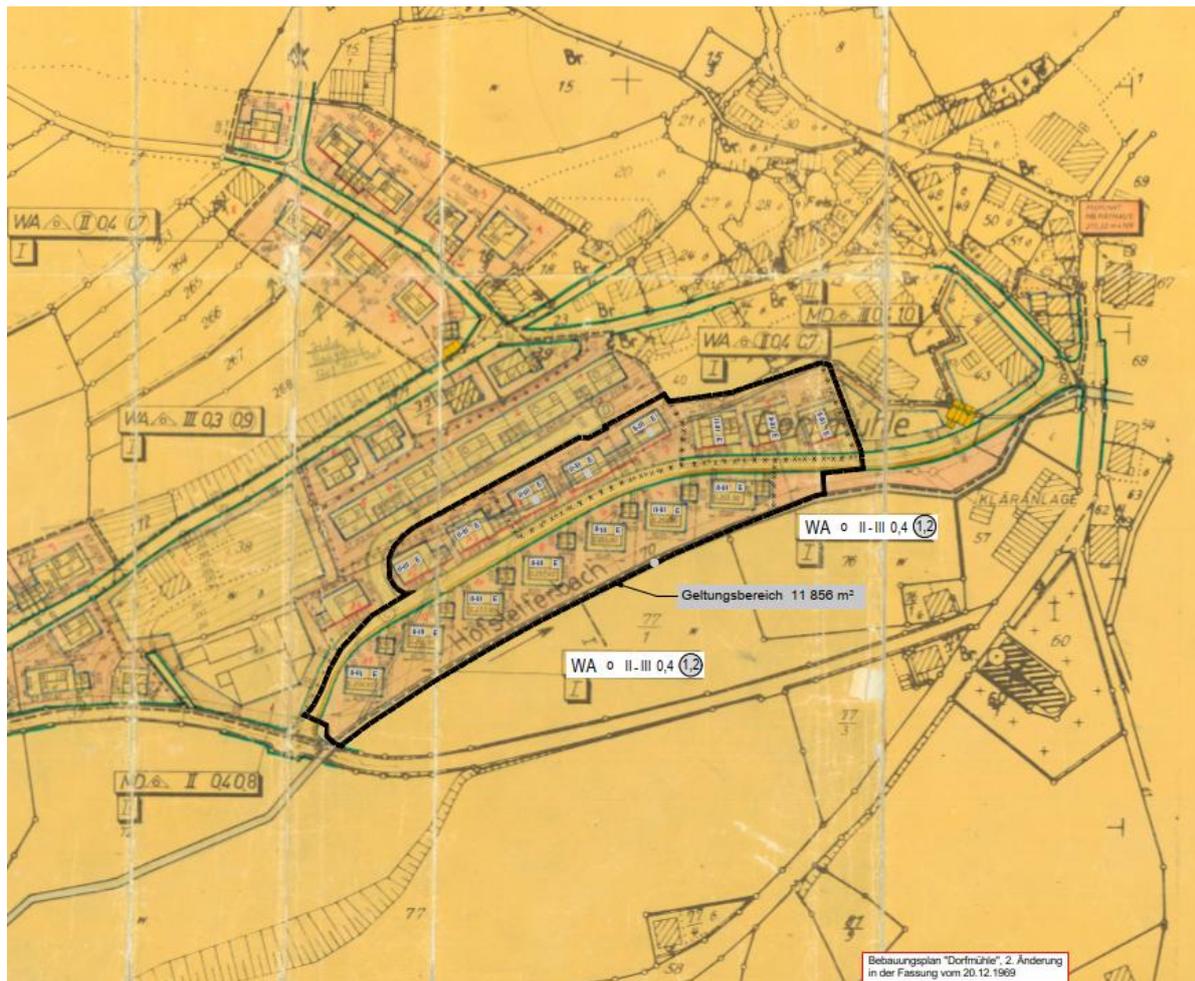


Abbildung 7: Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfmühle"; Zink Ingenieure

Begründung:

Der Antragsteller möchte auf seinem Privatgrundstück Flst. 826 das vorhandene Wohngebäude zur Entwicklung weiteren Wohnraums aus- und umbauen. Dies soll durch die Errichtung eines dritten Vollgeschosses in Form eines ausgebauten Dachgeschosses (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss) realisiert werden.

Um weiteren Anliegern die gleiche Möglichkeit zu geben, durch eine Aufstockung ihrer Gebäude weiteren Wohnraum entwickeln zu können, sollen diese Änderungen für die Gebäude beidseitig der Georg-Giesler-Straße ausgedehnt werden.

Damit die Gebäude zukünftig im Rahmen des Bebauungsplanes errichtet und gestaltet werden können, müssen die Traufhöhe, die zulässige Dachneigung und die Festsetzungen zu den Vollgeschossen angepasst werden.

Die maximale Traufhöhe wird dabei in Anlehnung an die bisher bestehende Festsetzung auf eine Höhe von 10,0 m, gemessen ab dem höchsten Punkt des umgebenden Geländes, festgesetzt. Somit können die Gebäude mit einem entsprechend als Vollgeschoss ausgebildetem Dachgeschoss entstehen und hierdurch im Bestand zusätzlicher Wohnraum entwickelt werden.

Des Weiteren soll ein Satteldach mit einem Neigungswinkel von 20 - 48 Grad zugelassen werden. Dies gibt den Bauherren weiteren Gestaltungsspielraum, führt jedoch zu keiner

Begründung

dem Gesamtgebiet schädlichen Veränderung der Dachlandschaft, da weiterhin nur Satteldächer zugelassen werden, bei einer Erhöhung der Dachneigung um 18 Grad. Dies entspricht den Festsetzungen moderner Satteldächer. Satteldächer mit einer Dachneigung von 48 Grad sind bereits in anderen Teilen des Ursprungsplans zulässig.

Außerdem wird die Anzahl der Vollgeschosse auf dem Plangebiet auf zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. So können entsprechend ausgebaute Gebäude entstehen. Die Festsetzung der Vorgabe, ob das Vollgeschoss im Dach- oder Untergeschoss errichtet werden muss, so wie sie im Bestandsplan aufgeführt ist, ist rechtlich nicht mehr umsetzbar.

Die Geschossflächenzahl auf den Grundstücken wird entsprechend der nun zulässigen zwei bis drei Vollgeschosse auf einen Wert von 1,2 angehoben (3 Vollgeschosse x 0,4). Hierdurch können auf den Grundstücken entsprechende Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen entstehen und somit zusätzlicher Wohnraum im Bestand entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich der Änderung bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplanes sind daher nicht vorgesehen.

Im Bereich des Bestandsplans außerhalb des Änderungsgebiets gelten weiterhin die bisher rechtskräftigen Regelungen des Bebauungsplanes „Dorfmühle“ und seinen rechtskräftigen Änderungen für diesen Bereich. Die Festsetzungen der 7. Änderung gelten für den Bereich beidseitig der Georg-Giesler-Straße von Flurstück Nr. 814 bis 831/2.

7.2 Umweltbelange

Durch die Änderung der genannten Festsetzungen (Dachneigung, Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Traufhöhe) werden keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen, da sich durch die Möglichkeit der Errichtung eines dritten Vollgeschosses keine wesentliche Änderung des Gebietscharakters ergeben wird. Die Grundstücke sind teilweise mit Gebäuden bebaut, die ein nahezu ausgebautes Dachgeschoss vorweisen, sodass die Errichtung eines dritten Vollgeschosses keine wesentlichen Veränderungen am Ortsbild des Geltungsbereichs der 7. Änderung hervorruft.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der ausschließlich zulässigen Errichtung eines dritten Vollgeschosses, ohne Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, als nicht notwendig angesehen.

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl wird eine über den Aus- und Umbau der Bestandsgebäude hinausgehende Beanspruchung des Baugrundstückes nicht ermöglicht. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch eine Anhebung der Geschossflächenzahl generiert.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Eine Errichtung weiterer Wohngebäude ist somit nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

Durch die Arbeiten auf den Grundstücken werden ebenfalls keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen, da die Grundstücke heute schon fast vollständig bebaut sind und die unbebauten Flächen als Gartenfläche genutzt werden. Es bestehen keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng oder besonders geschützte Arten auf dem Grundstück. Bei Ausbau der Gebäude sind jedoch im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren entsprechende Untersuchungen auf gebäudebewohnende oder gebäudebrütende Arten vorzunehmen, sodass ein Vorliegen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

8. Auswirkungen

8.1 Kosten und Finanzierung

Der Projektträger übernimmt die Kosten und die Finanzierung des Bebauungsplanes.

8.2 Ver- und Entsorgung

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

Durch die Aufstockung der Gebäude fallen weitere Erschließungsbeiträge für die Eigentümer, aufgrund der Erhöhung der Wohnfläche, an.

8.3 Verkehrliche Erschließung

Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

8.4 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Hofstetten,

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 15.04.2025 Ro-la

zink
INGENIEURE

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

Planverfasser