

**Zur Beratung im** am  
Ortschaftsrat 28.05.2020

**Zur Beschlussfassung im** am  
Gemeinderat 16.06.2020

22. April 2020

**GRD-Nr. 055 / 2020 Bebauungsplan "Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung"**  
**- Abwägungsbeschluss**  
**- Satzungsbeschluss**

**BESCHLUSSANTRAG**

---

1. Die zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit werden wir im Dokument „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 17.04.2020 (Anlage 1) aufgeführt, behandelt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“ mit Stand vom 17.04.2020, Anlage 2 bis 4, wird als Satzung beschlossen.
3. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates wird öffentlich bekannt gemacht.

**BEGRÜNDUNG**

---

In der Gemeinderatssitzung am 13.11.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss - Der Bebauungsplan „Hofäcker“ mit Deckblatt von 1972 wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert und ergänzt - gefasst.

Am 03.12.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“ gebilligt. Die öffentliche Auslegung wurde beschlossen und die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit wurden entsprechend beteiligt.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die behutsame Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Plangebiets geschaffen werden. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung, ohne dass der Ortscharakter verloren geht.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine seinerzeit typische Bebauung aus, hervorzuheben sind die eingeschossigen Gebäude mit Flachdach, die im Südwesten des Gebietes zu finden sind. Nach nun bald 50 Jahren des Bestehens steht den Gebäuden ein Generationswechsel und ein Sanierungszyklus an.

Bei den Satteldachgebäuden besteht im Ausbau der Dachräume Nachverdichtungspotenzial, ohne dass neue Kubaturen das einheitlich geprägte Ortsbild wesentlich ändern würden. So ist vorgesehen, dass bei gleichbleibenden First- und Traufhöhen Dachaufbauten zugelassen werden und die Anzahl der Vollgeschosse nicht mehr festgesetzt wird. Dadurch können Dachaufbauten künftig durchgeführt werden; auch wenn hierdurch neue Vollgeschosse entstehen.

Außerdem wurde in dem Verfahren für die Flachdachgebäude mit Hilfe einer Aufstockungs- und Schattenstudie das Ausbaupotential untersucht. Ergebnis der Studie war zunächst, dass die Flachdachgebäude mit einem Geschoss, das bis zu 2/3 der Dachfläche einnimmt, jedoch nicht mehr als 10,0 m misst, aufgestockt werden können, so dass ein Kompromiss zwischen dem Wunsch nach mehr Wohnraum einerseits und dem Schutz der natürlichen Besonnung der Nachbarbebauung sowie dem landschaftlichen Bezug in Richtung Schönbuch andererseits entsteht.

In der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde jedoch festgestellt, dass der Bedarf nach einer Aufstockung der Flachdachgebäude bei den Eigentümern nicht vorhanden ist. Deshalb wird von dieser Möglichkeit, mehr Wohnraum zu schaffen, nunmehr abgesehen. Selbst wenn es einzelne Eigentümer geben sollte, die ein Aufstockungsinteresse haben, dieses aber nicht geäußert haben, so wären sehr vereinzelt Aufstockungen städtebaulich jedoch auch nicht gewünscht.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Teilen leicht erhöht und die Baugrenzen werden großzügiger gestaltet. Dadurch werden Anbauten angemessenen ermöglicht. Da die Ausbaumöglichkeiten neue Stellplatzerfordernisse mit sich bringen können, wird auch die Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen erweitert.

Das Schallgutachten sagt aus, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nur marginale Lärmpegelentlastungen für das Plangebiet bewirken, so dass der Gutachter sich in dem Bestandsgebiet für passive Lärmschutzmaßnahmen ausspricht. Darunter fällt auch die Empfehlung zur Anordnen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen. Das Schallgutachten ist als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und eine Faunistische Relevanzprüfung liegen vor und werden der Begründung als Anlage beigefügt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden in den Textteil aufgenommen. Als Ausgleich für den Eingriff steht die Ausgleichsmaßnahme „Kiebitzprogramm“ aus dem Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung. Die nach Abbuchung der benötigten 25.110 Ökopunkte auf dem Ökokonto verbleibenden Ökopunkte können anderweitig zur Eingriffskompensation verwendet werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Begründung um redaktionelle Hinweise zu Mindest-Bruttowohndichte sowie zur Rücksichtnahme auf landwirtschaftliche Flächen im Bereich des Krebsbaches aufgenommen. Nach diesen redaktionellen Änderungen kann der Bebauungsplan (Plan, Text, Örtliche Bauvorschriften und Begründung mit Anlagen) vom 17.04.2020 als Satzung beschlossen werden.

Riesch  
Bürgermeister

Gaebele  
Amtsleiter Bauamt

Stähle  
SGL Bauverwaltung

Anlage 1: Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 17.04.2020

Anlage 2: Bebauungsplan „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“ Zeichnerischer Teil vom 17.04.2020

Anlage 3: Bebauungsplan „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“ vom 17.04.2020

Anlage 4: Bebauungsplan „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“ Begründung vom 17.04.2020 mit beigefügten Anlagen