



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Hofgarten – 5.Änderung“

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 18. Juni 2025**

Planaufsteller Bebauungsplanänderung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 18. Juni 2025

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Schwaben-Therme mit dem angeschlossenen Thermal-Hotel hat – wie auch in andere Betriebe dieser Branche – seit einigen Jahren massive Probleme, Personal zu finden. Ein maßgeblicher Grund, dass keine Mitarbeiter gewonnen werden kann, ist das Fehlen bezahlbaren Wohnraums für die Mitarbeiter. Daher tendieren inzwischen immer mehr Firmen und Betrieb dazu, selbst solchen Wohnraum zu schaffen, um Mitarbeiter gewinnen zu können.

Aus diesem Grund soll mit dieser Bebauungsplanänderung solcher Wohnraum für Mitarbeiter geschaffen werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich formal um Wohnnutzungen handelt, muss ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die Einschränkung, dass nur Wohnungen für Mitarbeiter und weitere konkrete Einschränkungen zum Nutzerkreis sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Da der räumliche Geltungsbereich unverändert bleibt, ergibt sich aufgrund der geringen Größe der Änderung nur eine geringfügige Abweichung zum Flächennutzungsplan, der hier ein Sondergebiet vorsieht.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.

4. Änderungen mit den zugehörigen Festsetzungen und Hinweisen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig. Diese sind bewusst ausgeschlossen, da sie dem konkreten Zweck von Mitarbeiterwohnungen entgegenstehen.

Zum Schutz nachaktiver Insekten im Umfeld sind LED-Leuchten festgesetzt.

4.2 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Als Dachform wird ein Satteldach festgesetzt. Damit soll es sich optisch besser in diesen Hangbereich einbinden.

4.3 Hinweise

Hier werden für den Änderungsbereich Hinweise für die Gebäudegestaltung, dem Bodenschutz, den Gewässer- und Grundwasserschutz, sowie gegeben.