A) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die landes- und regionalplanerische Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ trifft auch die Gemeinde Hattenhofen als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Weitere Wohnbauflächen im Außenbereich können nur noch sehr eingeschränkt ausgewiesen werden, Vorrang hat die Nutzung von innerörtlichem Potenzial.

Bei dem Gebiet Reustadt handelt es sich um einen historischen Weiler, für den ein Baulinienplan existiert, der Verkehrsflächen und Baugrenzen entlang dieser festsetzt. Dadurch werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Dieser Rechtsstand lässt sehr große Freiheit für mögliche Bauvorhaben zu, so dass die Gefahr besteht, dass der Weiler Reustadt seinen historischen Charakter verliert.

Die Gemeinde Hattenhofen verfolgt seit einigen Jahren das Ziel, das Gemeindegebiet nach und nach mit Bebauungsplänen zu überziehen, um die jeweiligen Bereiche planungsrechtlich zu sichern und konkrete Vorgaben für zukünftige Bebauungen zu haben. In der Fortführung dieses Ziels soll auch der Bereich Reustadt in einen Bebauungsplan gefasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Strukturierung und bauliche Entwicklung des historischen Dorfgebietes geschaffen werden. Oberstes Ziel der Planung ist der Erhalt des Dorfcharakters.

II. Übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll stellt für den Bereich „Reustadt-Dorf“ gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten von Hattenhofen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet Reustadt, im Süden und Osten an die freie Landschaft und im Westen und Nordwesten verlaufen die Hauptstraße (K 1419) und der Butzbach.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

IV. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen annähernd vollständig aufgesiedelten Siedlungsteil der Gemeinde. Somit sind mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu erkennen.

Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Auswirkungen auf die Zulässigkeit ergeben sich lediglich bei neuen Bauvorhaben.

Die möglichen Konflikte innerhalb und außerhalb des Gebiets sind im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

V. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²). Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb dieses Schwellenwertes. Es handelt sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines annähernd aufgesiedelten innerörtlichen Gebietes. Somit handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

VI. Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Beeinträchtigungen relevanter Pflanzenarten und ihrer Standorte sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans daher nicht zu erwarten. Die Nutzung des Gebietes als „Nahrungs- und Lebensraum“ durch verschiedene Vogel- und andere Tierarten ist nicht ausgeschlossen, wodurch sich jedoch kein Verbotstatbestand ergibt. Belange des Artenschutzrechtes sind durch die baurechtliche Überplanung des Gebietes nicht betroffen. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch im Vorhabensfall, dies umfasst auch den Abbruch von Gebäuden, zu prüfen und zu beachten.

VII. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen durch frühere Landwirtschaft geprägten Bereich, der sich zwischenzeitlich zum Wohnen gewandelt hat. Die dörfliche und landwirtschaftliche Struktur ist auch heute noch an den Gebäuden und an der Stellung der Gebäude erkennbar. Im Plangebiet kommen neben Wohnen auch andere Nutzungen, wie Landwirtschaft, Gartenbau oder Gewerbe vor, so dass es sich nicht um ein Wohngebiet handelt. Nach wie vor besteht innerhalb und direkt angrenzend an den Geltungsbereich aktive Landwirtschaft, auf deren Belange besonders geachtet werden muss.
Westlich grenzt an das Plangebiet der Butzbach und nordöstlich der Reustadtbach an.

Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Straßen Reustadt und Lachgasse. Die Straße Reustadt bindet im Westen an die übergeordnete Kreisstraße K 1419 an, die in Richtung Göppingen-Bezgenriet führt. Im Norden verbindet die Straße Reustadt das Plangebiet mit dem angrenzenden Gewerbegebiet. Von der Straße Reustadt zweigen einzelne kurze Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten ab. Die Lachgasse erschließt die östliche Bebauung und führt am Ortsende in einen landwirtschaftlichen Weg über. Die Straßen sind ausgebaut und bedürfen keiner weiteren Verkehrsfläche.

Im nordwestlichen Bereich existiert ein asphaltierter Weg auf Privatfläche, der die Erschließung des Gebäudes Reustadt 3 sowie des Sauerbrunnens und der Trafostation übernimmt. Der Weg führt entlang der Böschungsoberkante des Butzbaches und verläuft innerhalb des Gewässerrandstreifens.

Schutzgebiete

Im Süden schließt sich an das Plangebiet das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alp“ im Nordosten das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgebiet Seggenried östlich Hattenhofen“ an.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Denkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich einzelne Denkmäler. Es handelt sich dabei um ein Mühlengebäude von 1691 (Reustadt 3) und ein Bauernhaus aus dem 16. Jahrhundert (Reustadt 16). Durch die Planung können weitere Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit zu nachfolgenden Objekten berührt werden: Abgegangene Burg Reustadt, Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Reustadt.

VIII. Planungsziele und Planungskonzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll der entstandene Siedlungscharakter in seinen prägenden Elementen bewahrt und eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zur Bewertung kommender Bauvorhaben geschaffen werden. Durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten soll eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes erfolgen. Dies soll ein Beitrag zur Flächenschonung und zum sparsamen Verbrauch an unverbautem Grund und Boden an anderer Stellen sein.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die bereits bestehenden vielfältigen Nutzungen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen werden. Im Dorfgebiet sind die nach Abs. 2 Nr. 9 zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil der Planung. Der Ausschuss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde.

Bei der Wahl der Art der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen, dass nördlich des Gebiets ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet besteht und im Südwesten ein aktiver Landwirt angrenzt. Außerdem ist zu beachten, dass sich auch innerhalb des Plangebiets (Reustadt 13) ein aktiver Landwirt befindet. Die genannten Nutzungen verursachen Emissionen, die sich auf das Plangebiet auswirken. Mit der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) ist gewährleistet, dass die bestehenden Nutzungen auch weiterhin konfliktfrei nebeneinander funktionieren und keine Beeinträchtigung durch neue Nutzungen entsteht.

Aus § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geht hervor:
„Dorfgebiete (MD) dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“

Die derzeitige Nutzung und die städtebauliche Zielrichtung des Gebietes treffen exakt auf die Zielrichtung eines Dorfgebietes zu, weshalb diese Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet gewählt wird. Damit ist ein zukünftiges konfliktfreies Nebeneinander gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Gebäudehöhen festgelegt. Diese werden für einzelne Bereiche des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt und haben vor allem das Ziel, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu wahren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0,4 und 0,6. Während im Kernbereich des Plangebietes überwiegend dichtere Bebauung zugelassen werden soll, ist zu den Rändern hin eine reduzierte Ausnutzung der Grundstücke festgesetzt. Einzelne Ausnahmen resultieren aus dem Bestand.

Die Zahl der Vollgeschosse ist überwiegend mit maximal 2 festgesetzt und setzt damit die bestehende Nutzung fest. Ausnahme bildet das Gebäude Reustadt 14, das nur bedingt im Zusammenhang mit dem ehemaligen Weiler Reustadt gesehen werden kann. Sowohl Geschossigkeit als auch Gebäudelänge lassen erkennen, dass es nicht im historischen Kontext erstellt wurde. Um das Gebäude nicht noch stärker als Fremdkörper erscheinen zu lassen, soll das bestehende Maß der baulichen Nutzung beibehalten und nicht erhöht werden.

Die maximalen Gebäudehöhen (TH und GH) orientieren sich überwiegend am Bestand. Dabei muss berücksichtigt werden, dass einzelne Gebäude noch Entwicklungsmöglichkeiten nach oben haben und bereits gut ausgenutzte Gebäude keine weiteren Erweiterungsmöglichkeiten bekommen. Die Höhen sind für einzelne Bereiche im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt. Sie orientieren sich an der jeweiligen Lage der Gebäude und am Ortsbild.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende und auf den umgebenden Bestand abgestimmte bauliche Nutzung zu.

Bauweise

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes wird entsprechend der bestehenden Bebauung offene Bauweise (maximale Gebäudelänge 50 Meter mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt. Aufgrund der Länge des bestehenden Gebäudes wird im Bereich (C) die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese regelt eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand, allerdings ohne maximale Gebäudelänge.

Im Kernbereich (Bereiche F und G) ist die Bauweise im Bestand unterschiedlich, vereinzelt gibt es Grenzbebauung. Daher wird für diese Bereiche keine Bauweise festgesetzt. Im konkreten Vorhabenfall kann dadurch im Einzelfall vom gesetzlichen Grenzabstand abgewichen werden, um beispielsweise eine vorhandene Unterschreitung des Grenzabstandes auch bei einer Neubebauung zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese werden als zusammenhängende Bauflächen ohne Berücksichtigung der bisherigen Grundstücksgrenzen festgesetzt, um mögliche Grenzänderungen zu erlauben. Die Baugrenzen sind dort großzügig gestaltet, wo es für die städtebauliche Struktur nicht relevant ist und an den Stellen restriktiv, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen (z.B. Randbereiche).

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird entweder durch wahlweise Gebäuderichtungen oder durch zwingende Gebäuderichtungen bestimmt. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Querbauten, bei Satteldächern und Walmdächern können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen ist ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des Dorfcharakters.

Durch diese Festsetzungen wird möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die historische städtebauliche Ordnung zu stören.

Stellplätze und Garagen

Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, sind entsprechend der bestehenden Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Um das Ortsbild zu erhalten, wurde jedoch die

Grundfläche für Garagen und überdachte Stellplätze auf 40 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Wohneinheiten

Um den Bezug zum Bestand herzustellen und den Dorfcharakter zu erhalten, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Dorfgebiet festgesetzt. Diese werden zwischen 1 und 6 pro Gebäude festgesetzt. Die Unterschiede richten sich nach der bestehenden Verdichtung im Gebiet.

Im Bereich (C) sind keine Wohneinheiten zulässig. Ausnahme hiervon ist der Erhalt bzw. der Ersatz bestehender und genehmigter Wohnungen. Dadurch soll erreicht werden, dass das bisher gewerblich genutzte Gebäude nicht für Wohnzwecke genutzt wird. Dieses würde den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde widersprechen und ggfls. Konflikte durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung hervorrufen.

Versorgungsflächen

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Der Standort wird auch weiterhin zur Stromversorgung benötigt, weshalb der für die Station erforderliche Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt wird.

Direkt neben der Trafostation befindet sich die Quellfassung des Sauerbrunnens. Auch der Bereich wird als Fläche für Versorgungsanlagen, hier mit der Zweckbestimmung Quelle Sauerbrunnen, festgesetzt.

Wasserflächen

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Reustadtbach. Außerhalb des Plangebietes, entlang der westlichen Grundstücksgrenze, befindet sich der Butzbach.

Gewässerrandstreifen

Entlang des Butzbaches und des Reustadtbaches wurden Gewässerrandstreifen vorgesehen. Diese Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen, Auffüllungen; Abgrabungen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf die Flächen nicht für die Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.
Die Ver- und Gebote nach § 68 b Wassergesetz Abs. 3 und 4 Baden-Württemberg sind einzuhalten.
Bestehende bauliche und sonstige Anlagen oder Befestigungen haben Bestandsschutz und dürfen saniert oder modernisiert werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Versorgungsleitungen die über Leitungsrechte zu Gunsten des Leitungsträgers gesichert wurden.
Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) mit Ausnahme von offenen oder überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

Hochwasserschutz

Der gekennzeichnete Bereich befindet sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ 100). Die Flächen dürfen weder bebaut noch in ihrer Höhenlage verändert werden.
Im Bereich der Flurstücke 3553 und 3554 ist in Teilbereichen der Überflutungsfläche eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In diesen Flächen ist eine Bebauung zulässig, wenn ein zeitgleicher funktionsgleicher Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraums auf den Grundstück geschaffen wird.

Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Um den historischen Charakter entlang der Straße Reustadt und der Lachgasse zu erhalten, snd die gekennzeichneten Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind, entsprechend des Bestandes, nur als Satteldach zulässig. Die Dachneigung wird entsprechend der bestehenden Dachneigung für einzelne Bereiche festgesetzt. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des historischen Weilers gewahrt werden

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und nicht zu weit über diese hinausragen.

Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5°, vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexion, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Ausgestaltung und Größe beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe nicht überschreiten. So wird eine die Umgebung belastende Fernwirkung verhindert.

Einfriedigungen

Um den dörflichen Charakter von Reustadt zu erhalten, sind Mauern und Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

Stellplätze

Die schmalen Straßenquerschnitte im Plangebiet bieten wenig Raum für Stellplätze. Mit der Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit soll der ruhende Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen geholt werden und so ein städtebaulich geordneter Straßenraum sichergestellt werden.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, wird die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers festgesetzt. Hierbei sind je 1 m² versiegelter Dachfläche mindestens 30l Stauvolumen vorzusehen.

Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	43.258 m²	
Bruttobauland (Bbl)	**43.260 m²**	**100 %**
Verkehrsflächen	4.300 m²	9,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	685 m²	1,6 %
Wasserfläche	1.210 m²	2,8 %
Versorgungsfläche	230 m²	0,5 %
Nettobauland	**36.835 m²**	**85,2 %**