



BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

In den 1970er Jahren wurde der Bebauungsplan „Dobelwiesen“ zur rechtskräftigen Satzung geführt. Nach einer erlassenen Veränderungssperre im Jahr 1998 wurde der Bebauungsplan komplett geändert. Diese 1. Änderung trat am 11.01.2001 in Kraft.

Gegenstand der aktuellen Änderung ist die Veränderung des Zuschnitts des bereits bestehenden Baufensters auf Flurstück 3296 und 3296/1. Die Ausformung der derzeit noch festgesetzten überbaubaren Fläche erschwert eine wirtschaftliche und strukturierte zukünftige Bebauung.

Flächenmäßig entsprechen sich das bestehende und vorhergesehene Baufenster, doch durch den neuen Zuschnitt können an Stelle von einem neuen Bauplatz nun 3 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten – ganz im Sinne einer angestrebten Nachverdichtung im Bestand – angeboten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dobelwiesen“ wird durch die aktuelle Änderung nicht verändert.

3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich nord-östlich des Ortskerns von Hattenhofen und umfasst eine Fläche von knapp 4.200m². Der Geltungsbereich wird im Osten und Westen von (geplanten) Verkehrsflächen, im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt und weist eine stark abfällige Topografie in Richtung Süden hin auf. Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet mit Nummer 7323441 („Vorland der mittleren schwäbischen Alb“), innerhalb des Geltungsbereichs selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden.



Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü



5. Städtebauliches Konzept

Durch die Veränderung des Zuschnitts des bereits bestehenden Baufensters wird die Möglichkeit von zusätzlicher Bebauung der Fläche mit höherer Dichte eingeräumt. Die zukünftigen baulichen Anlagen befinden sich in unmittelbarem Zusammenhang der bereits bestehenden Gebäude, und bilden zusammen mit den Baugrundstücken des Bebauungsplans „Sparwieser Straße – 2. Änderung“ eine harmonische bauliche Abrundung des Ortsrands von Hattenhofen.

Ganz im Sinne des § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB erfolgt durch dieses Vorgehen die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hattenhofen durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die bestehende städtebauliche Struktur wird durch die aktuelle Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt sondern vielmehr ergänzt.

Alle getroffenen Festsetzungen wurden aus den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben übernommen.

Abweichend von den derzeit gültigen planungsrechtlichen Vorgaben ist die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen, die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie Änderungen im Bereich der zulässigen First- / Traufrichtung der baulichen Anlagen. Weiterhin wird die Höhe baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Sparwieser Straße – 2. Änderung“ geregelt.

Zeitgleich zur Änderung des Bebauungsplans „Dobelwiesen“ wird der Bebauungsplan „Sparwieser Straße“ geändert. Der Geltungsbereich dieser Änderung befindet sich auf der östlichen Seite der Sparwieser Straße, die beiden Änderungen stehen also in unmittelbarem Zusammenhang zueinander. Auch bei der Änderung des Bebauungsplans „Sparwieser Straße“ wird die Anzahl der bestehenden Baufenster den Bedürfnissen einer Nachverdichtung angepasst und um ein zusätzliches ergänzt.