

Landkreis Göppingen
Gemeinde Hattenhofen
Gemarkung Hattenhofen

Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Dobelwiesen Ahorn II“



gefertigt:

anerkannt:

Nürtingen, 22.11.2017/ 06.12.2017/ 11.06.2018/
27.06.2018/ 22.10.2018

Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn

Jochen Reutter
Bürgermeister

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.	Beschreibung des Plangebietes	5
5.	Fachgesetzliche Festlegungen	6
B	Planinhalt	7
1.	Begründung der Festsetzungen	7
1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.2	Örtliche Bauvorschriften	11
2.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
2.1	Verkehrerschließung	13
2.2	Öffentlicher Nahverkehr	13
2.3	Ver- und Entsorgung	13
C	Umweltbelange	14
1.	Umweltbericht	14
2.	Artenschutz	14
D	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
1.	Kostentragung	15
2.	Bodenordnende Maßnahmen	15
E	Anlage	15

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Baugebiet „Dobelwiesen-Ahorn“ entstand vor mehr als 40 Jahren. Aufgrund von Gebäudealter und dem noch andauernden Generationswechsel stehen Um- und Ausbau bzw. Abbruch und Neubau an. Die heutige Bauherrengeneration hat häufig andere Vorstellungen an Architektur und Städtebau.

Der bestehende Bebauungsplan „Dobelwiesen-Ahorn“ weist eine Vielzahl von Änderungen auf, welche eine Übersicht schwierig macht. Durch diese Änderungen ist die ursprünglich vorhandene Konsequenz des Bebauungsplans teilweise verloren. Dies führt zu erschwerten Beurteilungen von Bauanträgen und Einzelfällen.

Die heutigen Anforderungen an Städtebau und Architektur haben sich geändert. Das Gebot Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird verstärkt eingefordert. Die Gemeinden sind angehalten zunächst ihr Innenentwicklungspotenzial zu aktivieren. Dazu gehört auch Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand ab zu prüfen. Nachverdichtungen bestehender Wohngebiete werden im Wesentlichen durch stärkere Nutzung der Baugrundstücke in der Fläche, und/oder in der Höhe erreicht. Dadurch können sich in den bereits bebauten Gebieten auch Konflikte im Nachbarschaftsverhältnis ergeben.

Die Nachbarschaftsproblematik tritt in den Gebieten verstärkt auf, in denen Generationswechsel stattfinden. Die unterschiedlichen subjektiven Sichtweisen bei gleichen objektiven Sachverhalten zeigen sich insbesondere bei Erbübergängen von Grundstücken.

Sowohl aus praktischer als auch rechtlicher Sicht, ist eine vollständige Überarbeitung des Bebauungsplanes „Dobelwiesen-Ahorn“ erforderlich.

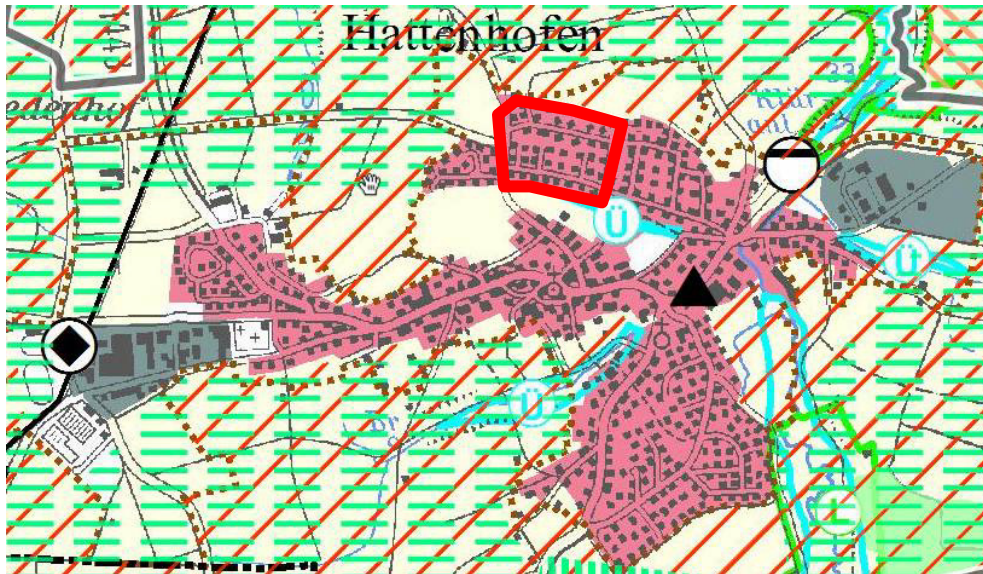
2. Ziele der Planung

Ziel der Neufassung des Bebauungsplans ist es, eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung sowie eine Verbesserung der Wohnraumverhältnisse zu ermöglichen.

3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

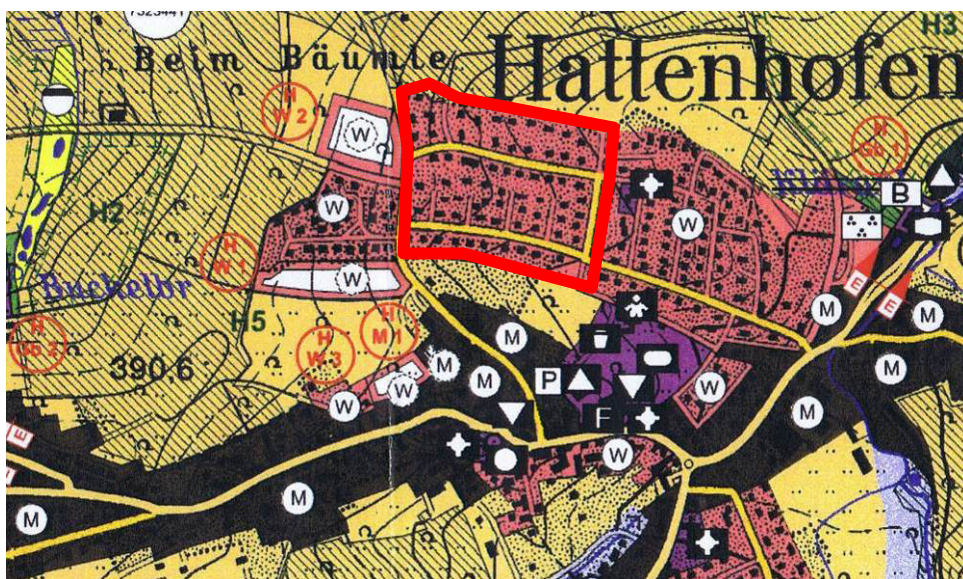
Der rechtsgültige Regionalplan 2020 weist die Gemeinde Hattenhofen als Gemeinde mit Eigenentwicklung aus. Die Raumnutzungskarte trifft für den Planbereich keine Festlegungen, die der Planung widersprechen.



Auszug aus dem Regionalplan 2020 (unmaßstäblich)

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

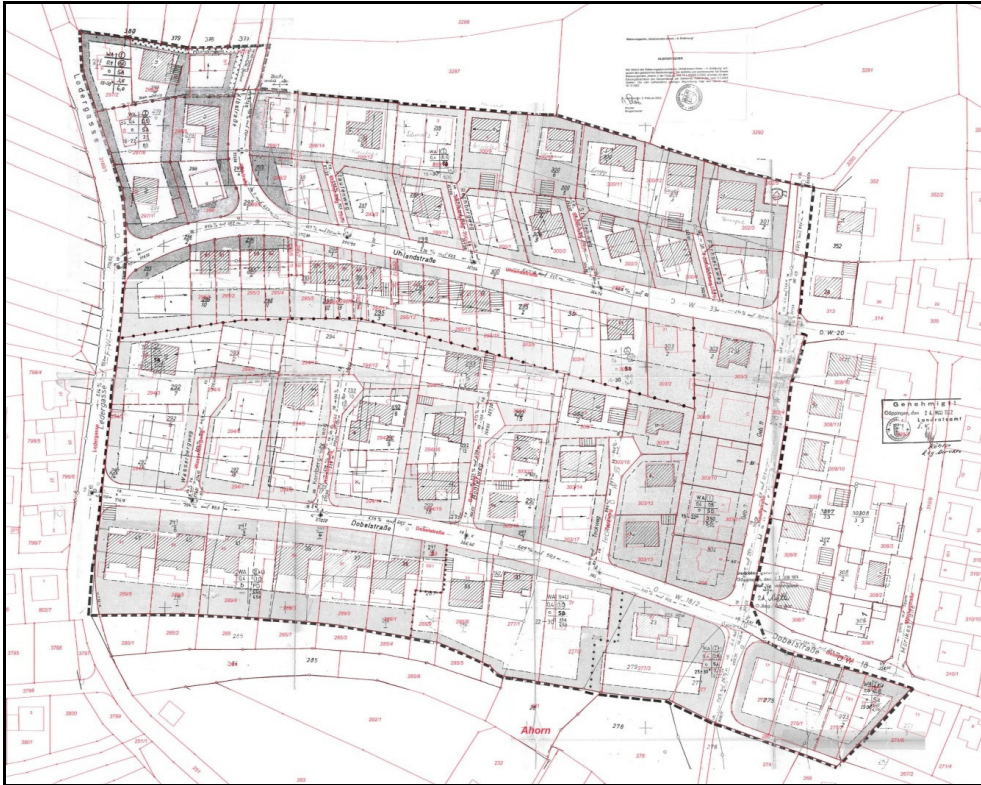
Bereits der bestehende Bebauungsplan „Dobelwiesen Ahorn“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Planungsziel wird durch die Neufassung „Dobelwiesen Ahorn II“ nicht verändert damit ist das Entwicklungsgebot weiterhin eingehalten.



Flächennutzungsplan des GVV Raum Bad Boll mit Änderung vom 03.03.2011.

Der bestehende Bebauungsplan „Dobelwiesen-Ahorn“, rechtskräftig seit 25.07.1972, wurde viermal geändert:

- 1. Änderung 31.05.1974 Vervollständigung des Textteils,
- 2. Änderung 08.02.2007 Einfriedigungen,
- 3. Änderung 15.01.1998 Dachaufbauten,
- 4. Änderung 08.02.2007 Bepflanzung einzelne Baufensteränderungen.



Bebauungsplan „Dobelwiesen-Ahorn“, rechtskräftig seit 25.07.1972

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Hattenhofen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die offene Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung,
- im Osten durch die Hauffstraße
- im Süden durch eine innerörtliche Grünfläche,
- im Westen durch die Ledergrasse.

Folgende Nutzungen sind vorhanden:

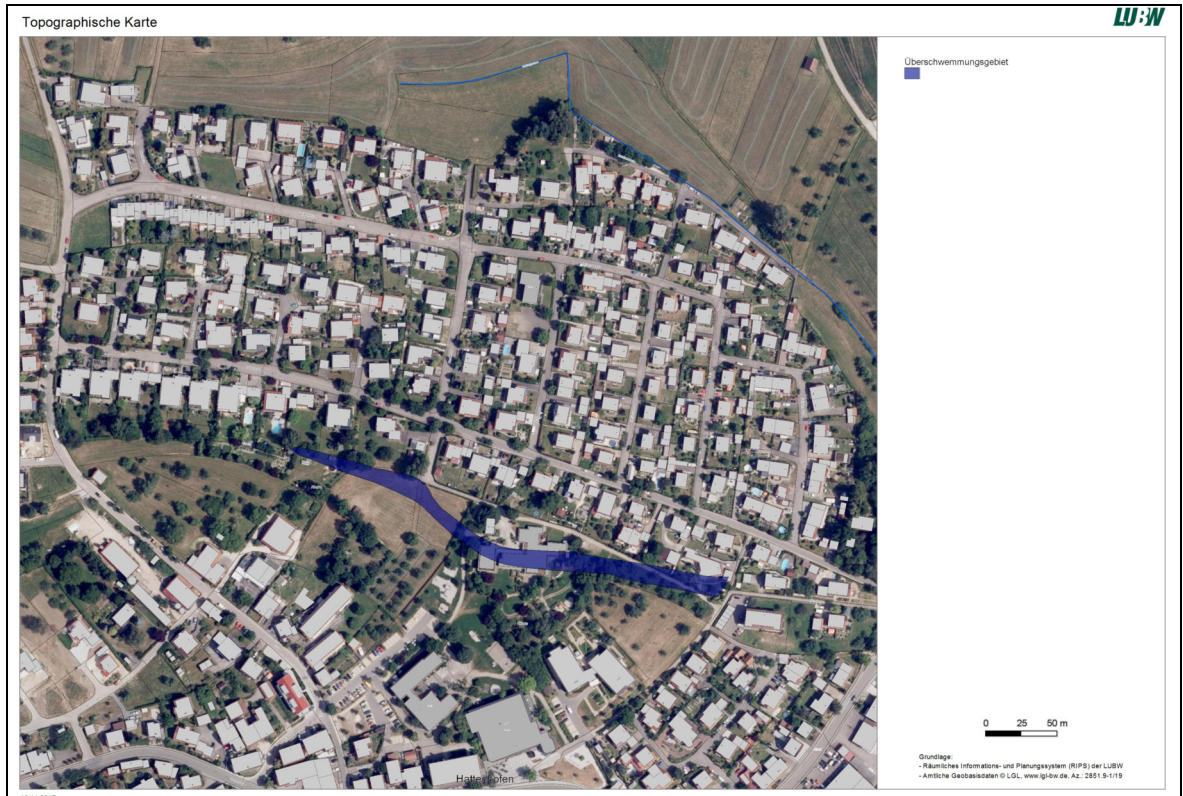
Wohnbebauung, Hausgärten, öffentliche Verkehrsflächen.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 6,37 ha.

5. Fachgesetzliche Festlegungen

Im Planbereich sind keine naturschutzfachgesetzlich festgelegten Schutzgebiete oder Biotope ausgewiesen.

Südlich des Plangebiets ist ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.



B Planinhalt

1. Begründung der Festsetzungen

Vorbemerkung: Sofern einzelne Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dem tatsächlichen Bestand bestehender Gebäude vor Ort widersprechen gilt das Prinzip des Bestandsschutzes.

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

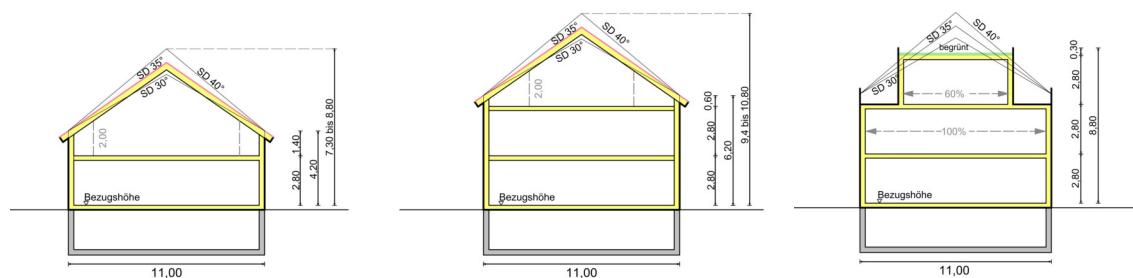
Entsprechend der Zielsetzung zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken wird in allen Planbereichen ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Wohnen nicht störende, kleine Handwerksbetriebe und Kunsthandwerksbetriebe (z. B. Bastelläden) soweit diese Einrichtungen keinen übermäßigen Besucherverkehr verursachen, können zugelassen werden. Mit diesen Einrichtungen lassen sich idealerweise berufliche Tätigkeiten mit Erziehungsaufgaben im eigenen Haus verbinden.

Um das Wohnen im Baugebiet und der angrenzenden Bebauung nicht unnötig zu stören sind Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr.1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe wird die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert.

Gebäudetypen:



Schemazeichnungen unmaßstäblich

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der BauNVO und folgt der bestehenden Bebauung.

Zahl der Vollgeschosse (Z):

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestandsbebauung.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann bei Flachdächern durch ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss errichtet werden, soweit es 60% der Grundfläche

des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet und damit auch nicht zum Vollgeschoss werden kann. Die maximale Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil durch den Einschrieb der Oberkante (OK) festgesetzt. Durch das Einrücken des Staffeldachgeschosses an mindestens zwei Seiten um mindestens 1,0 m soll eine verträgliche Höhengestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum und den privaten Nachbargrundstücken erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht sollten die eingerückten Seiten auch gegenüberliegend erstellt werden. Auf eine entsprechende Festsetzung wird jedoch verzichtet, da eine Umsetzung durch die Bestandsituation nicht in allen Fällen zu realisieren ist.

Im Bereich WA3 ist das Straßenseitige Erscheinungsbild 1-geschossig. Auf Grund der natürlichen Hangneigung entsteht ein teilweise freigestelltes zusätzliches Gartengeschoss. Zur Sicherung der Sonderbauform des bereits realisierten Konzeptes im WA 4 wird dort ein zusätzliches Staffeldachgeschoss nicht zugelassen.

Gebäudehöhen:

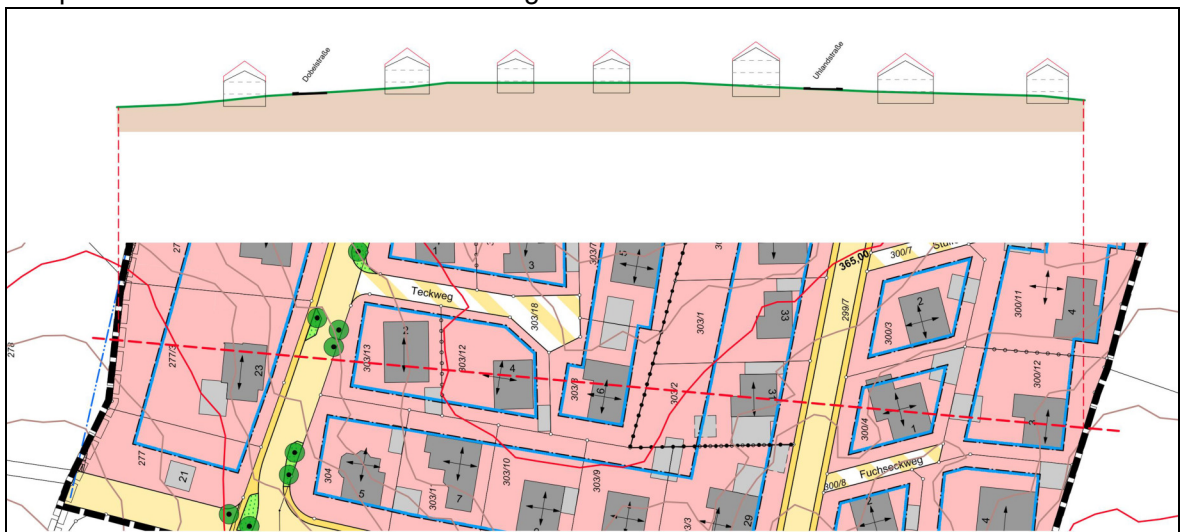
Um die Ausbaumöglichkeit der Dachgeschosse zu optimieren wurden die Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen erhöht.

Die Traufhöhe von Satteldächern kann auf 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch werden bewusst z.B. erhöhte Winkelbauten oder Zwerchgiebel ermöglicht, diese treten jedoch aufgrund der Längenbeschränkung bewusst untergeordnet in Erscheinung. Die Firsthöhe muss in jedem Fall eingehalten werden. Für Winkelbauten oder Zwerchgiebel ist die zulässige Dachform und Dachneigung des Hauptdaches zu beachten und ein Abstand zwischen Hauptfirst und Nebenfirst von 0,60 m einzuhalten. Aus gestalterischer Sicht wäre die Beibehaltung der Dachform möglicherweise auch der Dachneigung des Hauptdaches auch für den Zwerchgiebel wünschenswert. Dies verhindert allerdings moderne Bauformen. Aus diesem Grund wird auf eine weitergehende Festsetzung verzichtet.

Bezugshöhe:

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird eine Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wird an der Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Gebäude orientiert. Bei bisher nicht bebauten Grundstücken ist im Zeichnerischen Teil eine Bezugshöhe in Meter über NN eingetragen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Neubauten muss nicht identisch mit der Bezugshöhe sein. Dadurch wird eine maximale Flexibilität innerhalb der festgesetzten Gebäudehülle erreicht. Die mögliche Bebauung mit den festgesetzten Gebäudehöhen ist nachfolgend beispielhaft in einem Schemaschnitt dargestellt:



1.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der festgestellten Logikbrüche im Bebauungsplan „Dobelwiesen Ahorn“, zwischen Baugrenze, Firstrichtung und bestehender Bebauung erfolgte im Übergang vom Vorentwurf zum Entwurf eine vertiefende Betrachtung. Die Baugrenzen bleiben in ihren Grundzügen bestehen. Im WA 1 westlich des Boßlerweges sowie im Bereich Rechbergweg 4 und Stufenweg 3 wurden die Baugrenzen an die umliegende Struktur angepasst. Im Bereich WA 3 wurden die kleinteiligen Baufenster in ein großes Baufenster mit ca. 30 m Tiefe integriert. Damit ist gewährleistet, dass die Senke von Bebauung freigehalten wird. Die großzügigen Baugrenzen ermöglichen eine flexible Bebauung.

Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit einem Mindestabstand von 5,50m zur Erschließungsstraße zugelassen werden. Damit wird die optische Erweiterung des öffentlichen Raumes entlang der Straßen angestrebt. Vor diesem Hintergrund ist auch der Mindestabstand von 0,50m zu sonstigen öffentlichen Flächen durch parallelstehende Garagen und Carports festgesetzt. Über die Zulassung von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen entscheidet gemäß §23 Abs.5 BauNVO jedoch weiterhin die Baurechtsbehörde. Eine generelle Zulässigkeit kann aus dieser Festsetzung also nicht abgeleitet werden.

Offene Stellplätze können nur im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen zugelassen werden. Damit sollen rückwärtige Gartenbereiche zum ungestörten Aufenthalt für die künftigen Bewohner freigehalten werden. Bei den lediglich durch Stichwege erschlossenen Baugrundstücken ist diese Festsetzung sinngemäß umzusetzen. Offene Stellplätze sollen in nächst möglicher Nähe zu den Stichwegen vorgesehen werden.

Um den bestehenden Bedürfnissen der ländlichen Situation Rechnung zu tragen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von 25 m³, unter Zurückstellung von Vorbehalten des Planers, zugelassen.

Um unnötige Versiegelungen zu vermeiden, dürfen von der nicht durch Gebäude überbauten Grundstücksfläche 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Damit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert werden.

1.1.4 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Die offene Bauweise unterstreicht die gewollt lockere Bebauung im WA1 und WA3. Mit der abweichenden Bauweise a1 im WA4 wird der bestehende Grenzbebauung Rechnung getragen. Somit kann an die westliche Grenze angebaut werden und auf der Ostseite mit der Garage inklusive des darüberliegenden Geschosses mit einer Tiefe von maximal 6,00m bis auf 1,00m Zugänglichkeit des rückwertigen Bereiches zur Gartenbewirtschaftung und Feuerwehr Abstand zur östlichen Grenze herangebaut werden. Diese Längenbeschränkung gilt auch für Garagen ohne darüberliegende Geschosse. Der notwendige Brandschutz muss dadurch gewährleistet sein. Auf den §2 Abs. 2 der Allgemeine Ausführungsverordnung (LBOAVO) wird verwiesen.

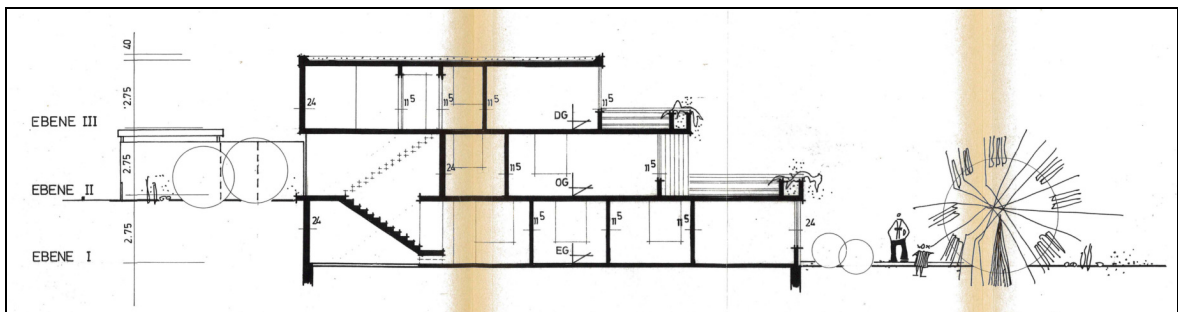
Im Bereich WA2 wird mit der abweichende Bauweise a2 die Längenbeschränkung von 50,0m gemäß BauNVO auf 32,0m reduziert. Außerdem werden Hausgruppen auf max. 5 Hausteile festgelegt. Damit werden z.B. vier Einheiten mit je 8,00m oder fünf Einheiten mit je 6,00m Breite in Reihe möglich.

In den Bereichen WA1 und WA3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich WA4 sind aufgrund der Besonderheit der Bestandsbebauung nur Einzelhäuser zulässig.

Im Bereich WA2 sind, da nicht anders festgesetzt, Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Zur Begrenzung der Dichte wird die Zahl der Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

Bei zwei Vollgeschossen sind 2 Wohnungen sowie ausnahmsweise eine Einliegerwohnung zulässig. Bei einem Vollgeschoss ist 1 Wohnung sowie ausnahmsweise eine Einliegerwohnung zulässig. Die Zulassung einer Einliegerwohnung ist an die flächenmäßig, untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptwohnung und an den funktionellen Zusammenhang geknüpft. Die Einliegerwohnung kann z.B. vor dem Hintergrund des generationenübergreifenden Wohnens (Nutzung durch Familienangehörige) oder der Möglichkeit zur Unterbringung von Pflegekräften zur Pflege älterer Bewohner in der Hauptwohnung zugelassen werden. Im WA4 sind aufgrund der besonderen Bauform als 3-geschossige Terrassenhäuser weiterhin uneingeschränkt drei Wohneinheiten zugelassen.



Das genehmigte Baugesuch (1972) zeigt drei Wohnungen, hier Schnitt durchs Gebäude

Zur Nachverdichtung können bei freistehenden Einzelhäusern ausnahmsweise bis zu 5 Wohnungen zugelassen werden. Als Bedingung für die Ausnahme sind jedoch mind. 2 Stellplätze pro Wohnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

1.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung für Satteldachgebäude folgt der Topografie und den Erschließungselementen. Durch die Ausrichtung der Gebäude nach Süd-Süd-Ost ist eine gute Solarnutzung sowohl passiv als auch aktiv mit thermischer Solarthermie oder Photovoltaik möglich.

1.1.6 Grünordnung

Die Pflanzbindungen entlang der Verkehrsflächen sichern den vorhandenen Baumbestand entlang der Dobelstraße und stellen ein Mindestmaß an Straßenraumgestaltung dar.

1.1.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind bereits vollständig hergestellt und werden unverbindlich mit dargestellt. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat offensichtlich Korridore im bestehenden Bebauungsplan freigehalten um Erweiterungsmöglichkeiten im nördlichen Anschluss zu ermöglichen. Gemäß dem Grundsatz, dass die Verkehrsflächen durch die Neufassung des Bebauungsplanes nicht verändert werden bleiben diese bestehen.

1.1.8 Flächen für Leitungsrecht

Es liegen Abwasserleitungen (LR1) und unterirdische Führungen der Regenwasserablei-

tung (LR2) im Plangebiet. Die tangierten privaten Grundstücke sind daher zugunsten des Betreibers der unterirdisch geführten Leitung mit einem Leitungsrecht (LR) zu belasten.

Im Übrigen ist die Zugänglichkeit zu LR 1 durch die Freihaltung der Senke von jeglicher Bebauung gewährleistet.

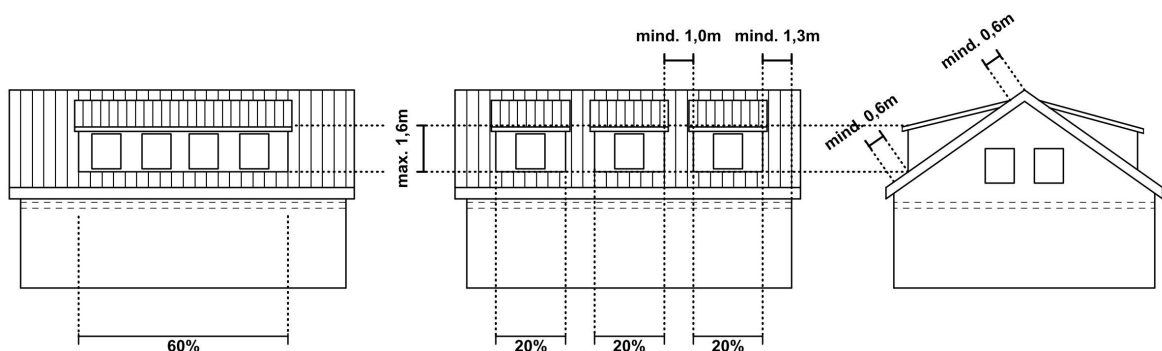
1.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung bei Satteldächern

Entsprechend der typischen Dachlandschaft und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind im gesamten Planbereich Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung wird im Gegensatz der bisherigen geringeren Festsetzungen auf 30-40 Grad festgelegt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass auch noch im DG in Verbindung mit möglichen Dachaufbauten eine optimale Wohnnutzung erfolgen kann.

Die Abstandsfestsetzungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten orientieren sich an den Festsetzungen vorhandener benachbarter Bebauungspläne in Hattenhofen. Mit den Abstandsfestsetzungen soll erreicht werden, dass das Hauptdach auch als solches wahrgenommen wird. Dachgauben und Dacheinschnitte sollen ringsum von Dachfläche eingeschlossen werden, aber dennoch eine ausreichende Nutzung des Dachgeschosses im Fall von Dachaufbauten ermöglichen. Die Höhenbeschränkung von Dachgauben, auf Gesimsoberkante bezogen, wird die überwiegende Mehrzahl der Gaubenformen, zumindest bei sinngemäßer Anwendung abdecken. Soweit im Einzelfall dies nicht möglich ist (z.B. Rundgauben), ist für diese Fälle die Höhenbeschränkung von 1,40 m bezogen auf die Gaubendachhaut anzuwenden. Eine generelle Festsetzung von oberen Dachhautbezügen erfolgt nicht, da sonst eine Vielzahl unterschiedlicher Maße für die verschiedenen Gaubenformen festgesetzt werden müssten. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung findet für Dachaufbauten keine Anwendung, da diese nicht für alle Gaubenarten angewendet werden kann.

Beispiele für Dachaufbauten:



Gesamtlänge der Dachaufbauten max. 60% der Gebäudelänge

Dachaufbauten als Sonnenkollektoren oder Fotovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit erwünscht und zugelassen. Diese sollen aus gestalterischer Sicht dieselbe Neigung wie das Hauptdach aufweisen. Eine Aufständigung von Solaranlagen auf Satteldächern ist somit nicht zulässig. Diese Einschränkung wäre aus gestalterischer Sicht auch für solche Anlagen auf Flachdachgaragen wünschenswert. Um die Bauherren bezüglich der Nutzung von Sonnenenergie nicht einzuschränken wird jedoch auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Dachgestaltung bei Flachdächern:

Um modernen Anforderungen gerecht zu werden sind für Gebäude neben Satteldächern auch Flachdächer zugelassen. Gestalterische Bedenken bezüglich der Durchmischung von Satteldach- und Flachdachgebäuden werden hierbei zurückgestellt. Flachdächer sind aus Gründen der Nachhaltigkeit extensiv zu begrünen.

Durch den Ausschluss von Dachaufbauten und die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern wird keine ungerechtfertigte Benachteiligung gegenüber Satteldachgebäuden gesehen, da Bauherren die Wahlmöglichkeit zwischen den beiden zulässigen Dachformen haben.

Einfriedigungen und Gestaltung von Freiflächen

Durch die Abstandfestsetzungen von Einfriedigungen aller Art zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird der öffentliche, beengte Straßenraum optisch erweitert und ein ausreichendes Lichtraumprofil angestrebt. Im Ergebnis wird eine Verzahnung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücksflächen angestrebt. Aus diesem Grund wird die Höhe der Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen begrenzt. Um starke Geländesprünge zu vermeiden und Erdbewegungen zu minimieren werden die Höhe von Mauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt. Bei Geländesprüngen zur Nachbargrenze, welche durch Mauern bis 50 cm nicht abgefangen werden können, ist das Gelände durch Abböschung zusätzlich anzugleichen. Nur im Bereich von Garagenzufahrten sind Stützmauern entlang der Nachbargrenze bis 1,5 m zulässig. Da Hecken nicht nur in die Höhe, sondern auch in die Breite wachsen ist bei der Anpflanzung ein Abstand einzuhalten der auch zu einem späteren Zeitpunkt den Rückschnitt auf 50cm zur öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht.

Stellplatzverpflichtung

Nach der am 1.1.1996 in Kraft getretenen Landesbauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (§37 Abs.1 Satz 1 LBO 1996). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird (§74 Abs.2 Nr.2 LBO 1996). Dem Bauherrn dagegen bleibt es unbenommen weitere Stellplätze zu errichten. Die gesetzliche Regelung ist auch keine Verpflichtung an die Gemeinde im öffentlichen Verkehrsraum Stellplätze zu schaffen.

Die Verpflichtung zur Herstellung von privaten Stellplätzen wird erhöht von einem Stellplatz auf 1,5 Stellplätze je Wohnung. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

Diese Festlegung entspricht der üblichen Satzungsregelung bei verschiedenen anderen Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Hattenhofen. Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird. Dies wird als sinnvoll angesehen, da private Stellplätze mit geringerem Ausbaustandard und damit wesentlich kostengünstiger als öffentliche Stellplätze hergestellt werden können.

Mit der vorliegenden Regelung beabsichtigt die Gemeinde Hattenhofen, den ruhenden Verkehr auf den zur Verfügung stehenden öffentlichen und privaten Flächen unterzubringen. Die besondere Situation der beengten Erschließungsstraße und des ÖPNV-Angebotes in Hattenhofen erfordert, dass die erhöhte zu erwartende Anzahl an PKW auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

2.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Rathaus“ an der Hauptstraße ca. 300m südlich des Plangebietes.

2.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung:

Gemäß §45b Abs.3 Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Aufgrund der Erfahrungen im Baugebiet „Im Langen Morgen II“ westlich des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass eine wirksame Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der gering durchlässigen Böden nicht möglich ist. Eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser scheidet aufgrund einer fehlenden ortsnahen Vorflut oder eines ortsnahen Regenwasserkanals aus. So verbleibt die gemeinsame Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in die vorhandenen Mischwasserkanäle.

Zur Entlastung der Entwässerungskanäle werden entsprechend der Festsetzung in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Hattenhofen Retentionszisternen festgesetzt. Die erforderliche Zwangsentleerung der Zisternen wird ebenfalls festgesetzt, so dass auch bei kurz aufeinander folgenden Regenereignissen eine wirksame Rückhaltung gewährleistet ist. Aufgrund der Rückhaltungswirkung von begrünten Dachflächen mit ausreichender Substrat-Stärke kann für diese Flächen das Zisternenvolumen halbiert werden. Die Festsetzung folgt der Empfehlung des Arbeitsblatt DWA-A 138 wonach für Gründächer geringere Abflussbeiwerte angesetzt werden.

Neben der Rückhaltung des Regenwassers kann auch eine Brauchwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) erfolgen und damit ein Beitrag zur nachhaltigen Trinkwasserbewirtschaftung geleistet werden.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über bestehende Leitungen und Kabel in der öffentlichen Verkehrsfläche.

C Umweltbelange

1. Umweltbericht

Durch die Neufassung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten, durch die mit Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter über das bisher bereits zulässige Maß hinaus zu rechnen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine negativen Umweltauswirkungen entstehen.

Das Vogelschutzgebiet (VSG) „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ grenzt an das Plangebiet an. Auf eine Natura – 2000 -Vorprüfung kann aus hiesiger Sicht verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass von der Änderung/ Neufassung des Bebauungsplans eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des VSG ausgeht.

Eine umweltfachliche Stellungnahme der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG) zur Situation und Konfliktabschätzung im Hinblick auf die Bebauung am südlichen Gebietsrand, liegt mit Schreiben vom 31.08.2018 vor (Anlage 1).

Es wurden die wertgebenden und relevanten Schutzgüter näher betrachtet. Besonders im Schutzgut Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholungsfunktion wurden in Bezug auf eine mögliche Bebauung zur Senke hin negative Auswirkungen und Konflikte festgestellt.

Eine Bebauung im Sinne der Baufenster des Bebauungsplanes von 1974, welche zunächst auch in den Bebauungsplan Vorentwurf vom 06.12.2017 übernommen wurde, wird fachlich kritisch gesehen. Als Kompromiss mit den Interessenslagen der betroffenen Grundstückseigentümer wird die Baugrenze aus 1974 nicht wie zunächst fachlich angedacht um ca. 8-10 m, sondern lediglich um ca. 4 m Richtung Norden verschoben.

Um die Freihaltung der Senke am südlichen Gebietsrand zu gewährleisten, werden Garagen und überdachte Stellplätze sowie sonstige Gebäude mit ihren Zufahrten im WA 3 und 4 zwischen südlicher Baugrenze und dem südlichen Gebietsrand ausgeschlossen. Bestehende Anlagen haben Bestandsschutz.

2. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen.

Rodungsarbeiten sollten aus artenschutzrechtlichen Gründen auf den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar beschränkt werden.

Bei Sanierungs- und Abbrucharbeiten im Plangebiet sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) insbesondere in Bezug auf gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten zu berücksichtigen. Auf Grund der Baujahre der Bestandsgebäude und der Kenntnis der damaligen Bauweisen muss mit Vorkommen der o.g. Artengruppen gerechnet werden.

Vor Beginn von Baumaßnahmen wird eine Artenschutzprüfung erforderlich.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

E Anlage

Anlage 1: Umweltfachliche Stellungnahme der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG) zur Situation und Konfliktaberschätzung im Hinblick auf die Bebauung am südlichen Gebietsrand vom 31.08.2018/ ergänzt 25.02.2019