

Landkreis Göppingen
Gemeinde Hattenhofen
Gemarkung Hattenhofen

Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Storren 2“

gefertigt:

Frickenhausen, 02.11.2011/09.11.2011/20.02.2012/
29.02.2012

Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Hattenhofen,

Jochen Reutter
Bürgermeister

Planverfasser:



Ingenieurbüro KUHN

Vermessung, Bauleitplanung, Projektmanagement
Geografische Informationssysteme
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Nürtinger Straße 23
72636 Frickenhausen
Telefon (07022) 5 03 38-0
Telefax (07022) 5 03 38-50
EMail ingenieure@eekuhn.de

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
4.	Beschreibung des Plangebietes	4
5.	Fachgesetzliche Festlegungen	4
6.	Städtebauliches Konzept – Variantenuntersuchung	5
B	Planinhalt	6
1.	Begründung der Festsetzungen	6
1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.2	Örtliche Bauvorschriften	13
2.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
2.1	Verkehrerschließung	16
2.2	Öffentlicher Nahverkehr	16
2.3	Ver- und Entsorgung	16
C	Umweltbelange	17
1.	Umweltbericht	17
2.	Artenschutz	19
D	Maßnahmen zur Verwirklichung	19
1.	Kostentragung	19
2.	Bodenordnende Maßnahmen	19

Anlage:

1. Umweltprüfung - Umweltbericht des Büros Freiraumplanung Sigmund vom 14.02.2012
2. Schemaschnitt1 und 2 des Ingenieurbüro Kuhn vom 29.02.2012

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Planbereich war wegen potentieller Bauerwartung nicht in das Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Die städtebauliche Arrondierung und die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke sind deshalb nicht optimal gelöst. Bereits im Jahr 1993 wurden Planungsüberlegungen zur Arrondierung des Ortsrandes in den Bereichen „Storren“ und „Im Langen Morgen II“ angestellt.

Für den Bereich „Storren 1“, westlich des Plangebietes wurde im Jahr 2004 ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan „Im Langen Morgen II“ nördlich des Plangebietes ist im Februar 2009 in Kraft getreten. Zur städtebaulichen Ordnung des verbleibenden Bereiches „Storren 2“ muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

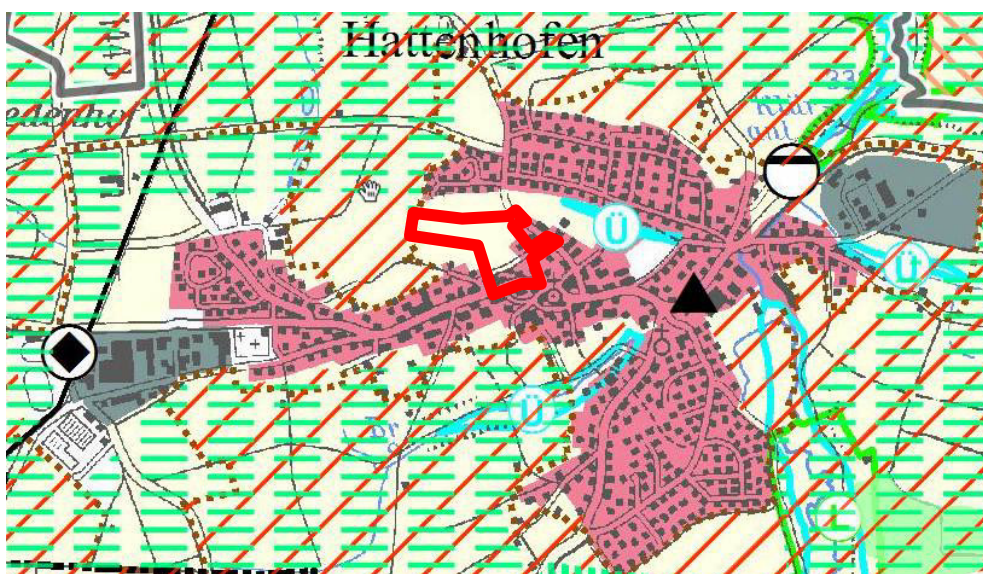
2. Ziele der Planung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung einer städtebaulich verträglichen Ortsrandbebauung und die Sicherung des Grünzuges zwischen offener Landschaft im Westen und der Innerortslage (Schule usw.) im Osten. Für den landwirtschaftlichen Verkehr, für Fußgänger und Radfahrer soll eine durchgängige Verbindung von Westen her kommen bis zur Ledergasse, abseits der Hauptstraße geschaffen werden.

3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

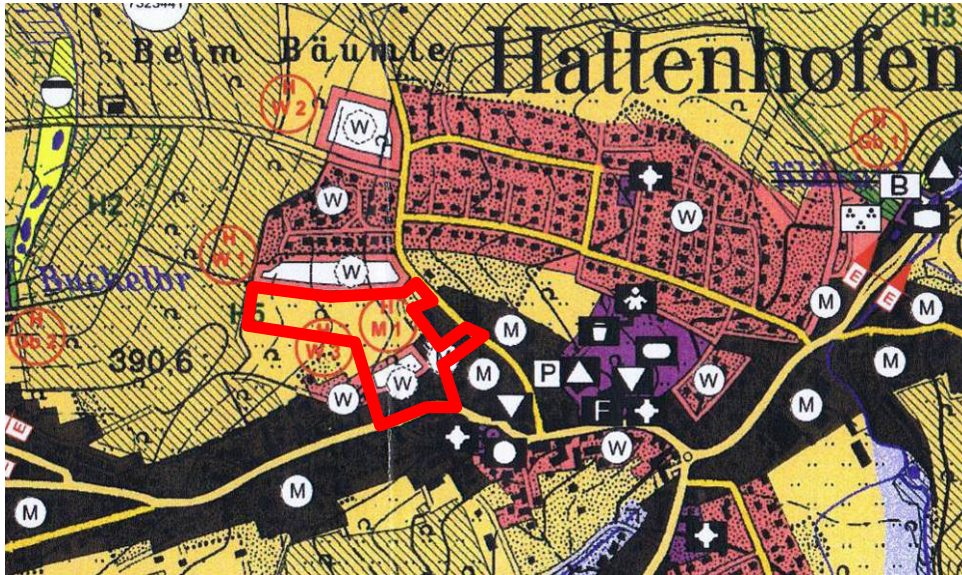
Der rechtsgültige Regionalplan 2020 weist die Gemeinde Hattenhofen als Gemeinde mit Eigenentwicklung aus. Die Raumnutzungskarte trifft für den Planbereich keine Festlegungen, die der Planung widersprechen.



Auszug aus dem Regionalplan 2020 (unmaßstäblich)

3.2 Flächennutzungsplan

Parallel zum bereits im Jahr 2010 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Raum Bad Boll für den Bereich „Storren 2“ geändert. Die Planänderung ist seit 03.03.2011 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan des GVV Raum Bad Boll mit Änderung vom 03.03.2011.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Hauptstraße und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Baugebiet „Im Langen Morgen II,
- im Osten durch die Ledergasse, die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle Ledergasse 15 sowie die bestehende Bebauung Ledergasse 7 und 11 und Hauptstraße 44 und 46
- im Süden durch die Hauptstraße,
- im Westen durch die bestehende Bebauung Hauptstraße 60 und die Flurstücke Nr. 3784 und 875 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Storren 1“, sowie den Feldweg Flst. Nr. 3100 westlich des Baugebietes „Im Langen Morgen I“.

Folgende Nutzungen sind vorhanden:

Wohnbebauung, Hausgärten, Streuobstwiesen, Grünlandflächen.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 3,03 ha.

5. Fachgesetzliche Festlegungen

Im Planbereich sind keine naturschutzfachgesetzlich festgelegten Schutzgebiete oder Biotope ausgewiesen.

Das Gebäude Hauptstraße 50 ist als Einzelanlage denkmalschutzrechtlich eingetragen und im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet.

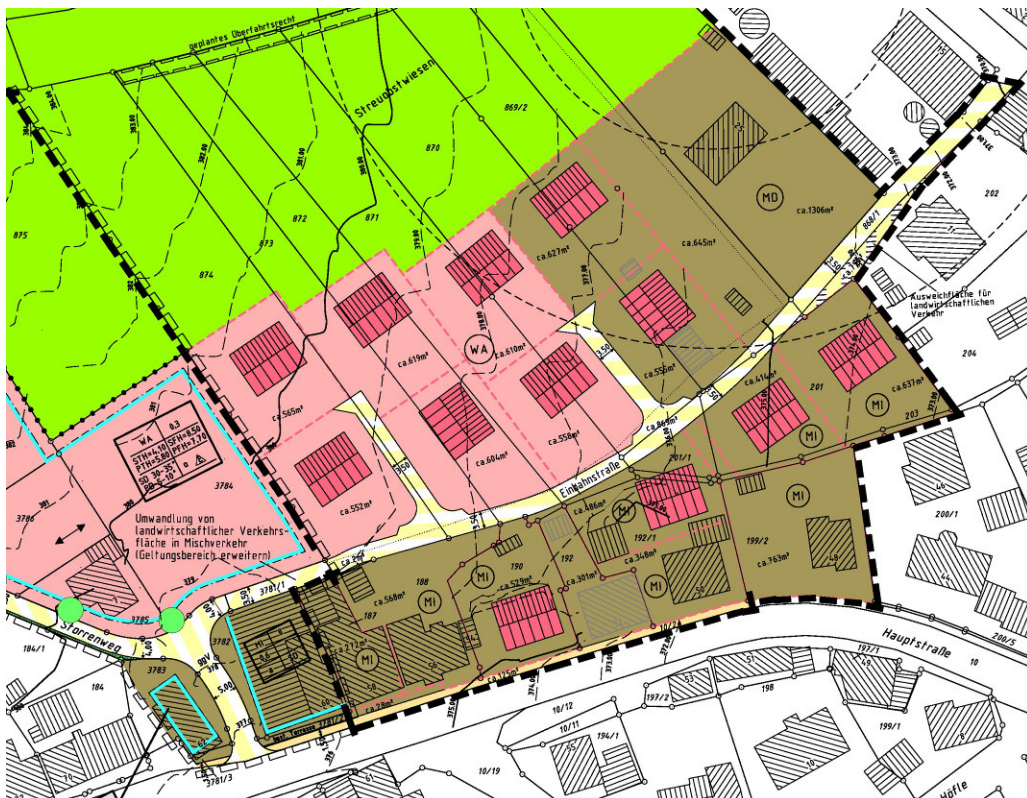
6. Städtebauliches Konzept – Variantenuntersuchung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten zur Bebauung und Erschließung des Planbereiches untersucht.

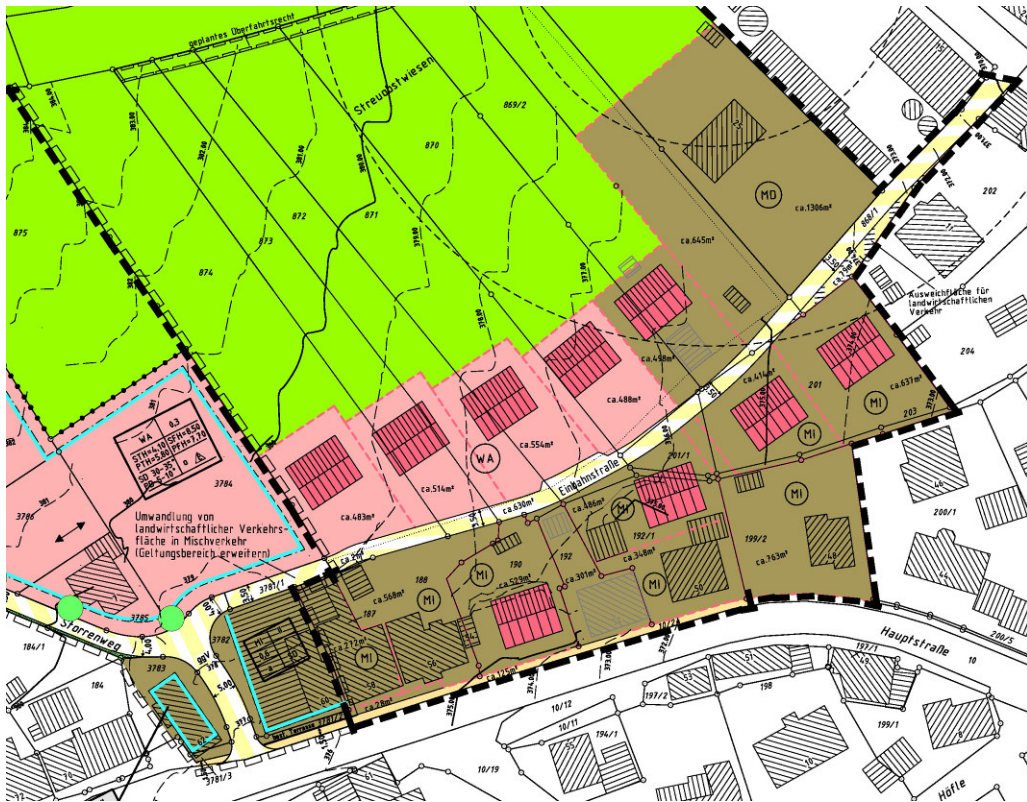
Variante 1:



Variante 2:



Variante 3:



Der Gemeinderat hat sich insbesondere aufgrund der getrennten Verkehrserschließung von der Hauptstraße aus für die Umsetzung von Variante 1 entschieden.

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

Im Übergang zum landwirtschaftlichen Betrieb Ledergasse 15, östlich des Planbereiches, wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Im gesamten MD-Bereich ist eine landwirtschaftliche Nutzung möglich. Im Zusammenhang mit der bestehenden Hofstelle betrachtet entspricht die MD-Festsetzung im Bebauungsplan „Storren II“ weitestgehend den Planungsansätzen anderer Bebauungspläne der Gemeinde Hattenhofen (siehe z.B. Bebauungsplan „Ledergasse/Ortsmitte“ und „Südlicher Ortsrand“). Mit der MD-Festsetzung soll den unterschiedlichen Interessen sowohl der Landwirtschaft als auch der nach §5 Abs.2 Nr.3 BauNVO im MD sonstigen zulässigen Wohnbebauung Rechnung getragen. Im Vordergrund steht dabei das besondere Rücksichtnahmegebot der Wohnbevölkerung gegenüber den Belan-

gen der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb Ledergasse 15 wurde nicht in den förmlichen Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen, da die Entwicklungsmöglichkeiten nach §34 BauGB den Erfordernissen dieses Betriebes besser gerecht werden können. Inhaltlich und in der Abwägung fließt dieser Betrieb aber in die Ausweisung des Dorfgebietes mit ein. Diese Zone zwischen dem bestehenden Betrieb und dem allgemeinen Wohngebiet soll neben den zulässigen sonstigen Wohngebäuden auch eine landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen, die durch ihre Kleinteiligkeit einen guten städtebaulichen Übergang zum allgemeinen Wohngebiet ermöglicht.

Eine weitergehende Ausweitung der MD-Festsetzung Richtung Westen ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung nur im direkten Umfeld der bestehenden Hofstelle ermöglicht werden soll und eine noch weitergehende räumliche Ausweitung der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung das Konfliktpotential unnötig erhöhen würde.

Die Mischgebiet-Festsetzung entlang der Hauptstraße und der hinterliegenden Zeile erfolgt zur Einpassung in die gemischte Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße und entspricht dem Entwicklungsgebot.

Als Übergang zur freien Landschaft und in Anlehnung an die WA-Festsetzung im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Storren 1,“ wird in den übrigen Bereichen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch diese Festsetzung folgt dem Entwicklungsgebot. Das nordöstliche Grundstück im WA-Bereich liegt innerhalb des 80m-Radius zur bestehenden Hofstelle in der Ledergasse. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund der abschirmenden Wirkung einer Bebauung im MD-Bereich und aufgrund der Lage des Hofes östlich des betreffenden Grundstückes und damit nicht in Hauptwindrichtung, keine unzumutbaren Immissionen an diesem Grundstück auftreten.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der östlich des Gebietes liegenden Hofstelle auch bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Abstände im Plangebiet mit Lärm und Gerüchen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können ebenfalls Immissionen auftreten. Diese sind von den künftigen Bewohnern jedoch zu dulden.

In allen Bauflächen werden aufgrund der beengten Erschließungssituation Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz wie Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten aufgrund der dörflich geprägten Struktur ausgeschlossen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und von Gebäudehöhen, bzw. der Zahl der Vollgeschosse im Bereich bestehender Bebauung definiert.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Festsetzung der Grundflächenzahl in den Bereichen WA, MD1, MD2 und MI3 erfolgt aufgrund der Ortsrandlage und der beengten Erschließungssituation unterhalb der in der BauNVO vorgesehenen Obergrenze. In Verbindung mit den vergleichsweise großen Grundstücken ist dennoch eine großzügige Bebauung möglich. Die im Bereich MD2 festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Eine bauliche Verdichtung soll aufgrund der direkt angrenzenden Hofstelle unterbleiben.

Im Bereich MI2 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl ebenfalls nicht ausgenutzt und dadurch die bauliche Verdichtung im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes Hauptstraße 50 begrenzt.

Die im Bereich MI1 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der BauNVO und folgt der bestehenden vergleichsweise dichten Bebauung.

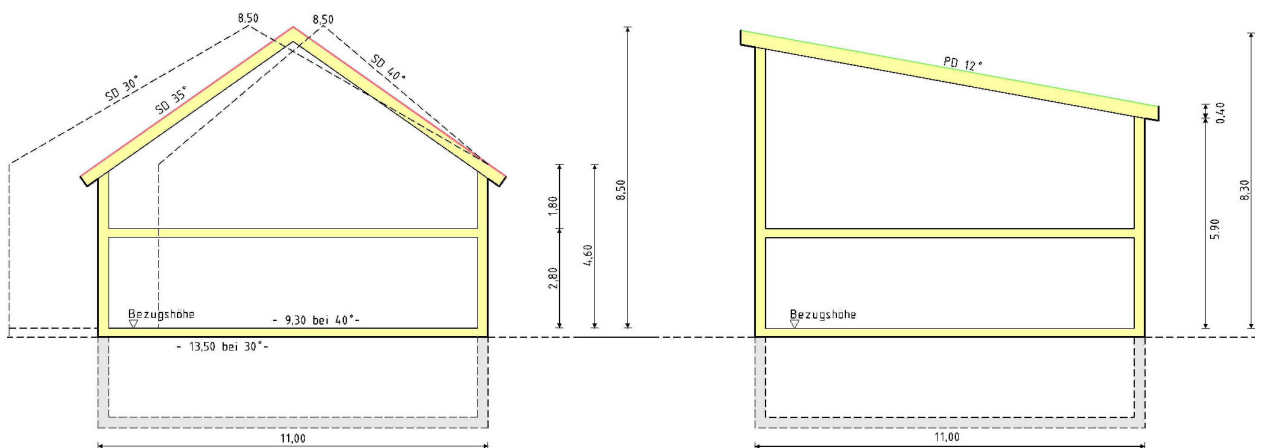
Zahl der Vollgeschosse (Z):

Im Bereich MI1 und MI2 wird die Höhenentwicklung der Gebäude aufgrund der unterschiedlichen Bestandsbebauung anhand der Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Gebäudehöhen:

Die Festsetzung der Gebäudehöhen in den hinterliegenden Bereichen begrenzt die Höhenentwicklung der Bebauung am Ortsrand. Der Gemeinderat hat beschlossen die Höhenfestsetzungen im Vergleich zu den Bebauungsplänen „Storren 1“ und „Im Langen Morgen II“ auszuweiten. Auch aufgrund höherer Anforderungen an die Gebäudedämmung werden die Höhenfestsetzungen für Satteldächer um 50cm, für Pultdächer um 70cm gegenüber den Festsetzungen in den Bebauungsplänen „Storren 1“ und „Im Langen Morgen II“ angehoben.

Gebäudetypen:



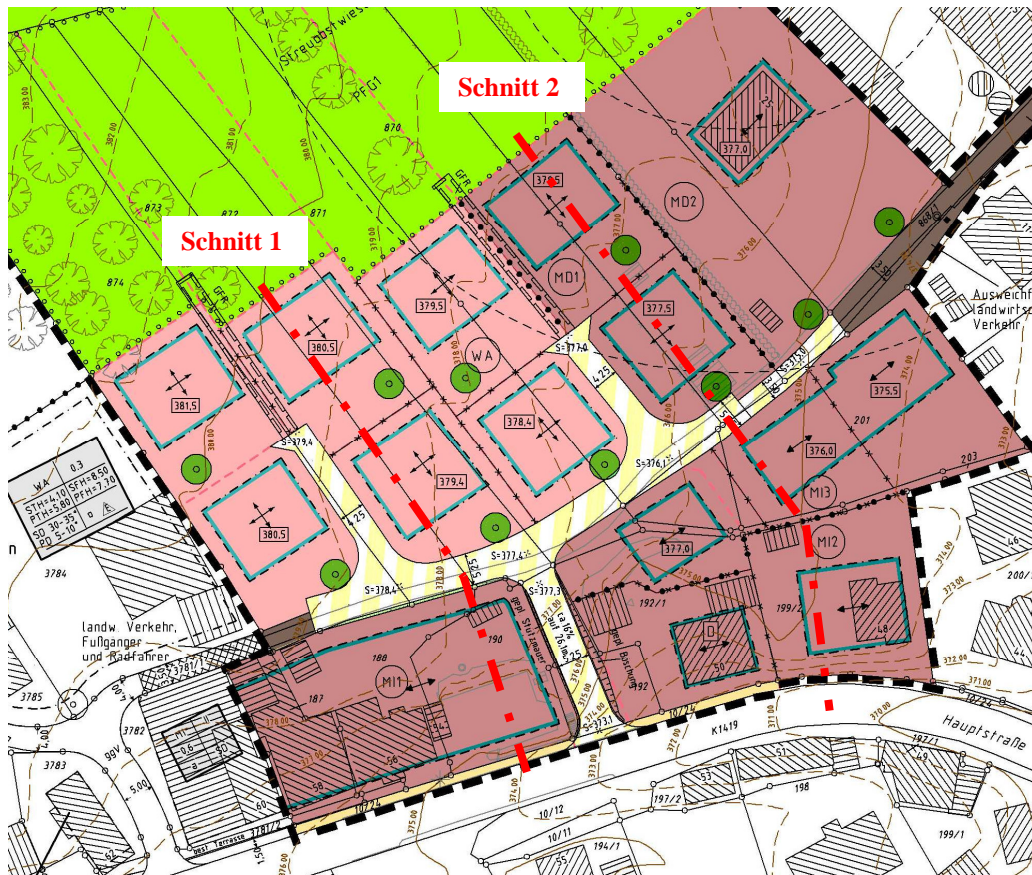
Die Traufhöhe von Satteldächern kann auf 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch werden bewusst z.B. erhöhte Winkelbauten oder Zwerchgiebel ermöglicht, diese treten jedoch aufgrund der Längenbeschränkung bewusst untergeordnet in Erscheinung. Die Firsthöhe muss in jedem Fall eingehalten werden. Für Winkelbauten oder Zwerchgiebel ist die zulässige Dachform und Dachneigung des Hauptdaches zu beachten.

Bezugshöhe:

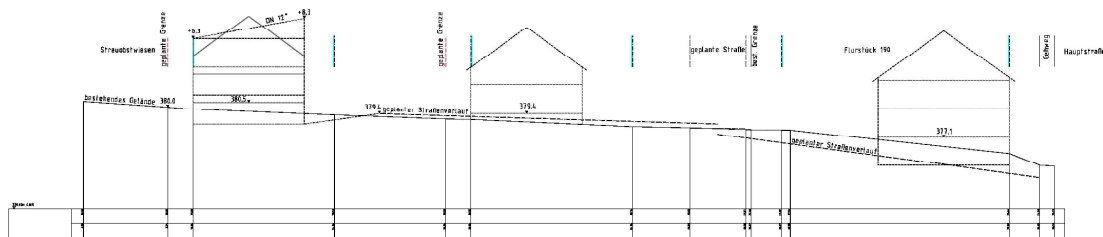
Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird eine Bezugshöhe festgesetzt, die sich an den Erschließungselementen orientiert und gleichzeitig die bestehende Topografie berücksichtigt. Die Bezugshöhe wurde im ersten Planentwurf in etwa am höchsten Punkt des bestehenden Geländes im Bereich des jeweiligen Baufensters orientiert. Der Gemeinderat hat eine Anhebung der Bezugshöhen um 0,5m beschlossen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude muss nicht identisch mit der Bezugshöhe sein. Dadurch wird eine maximale Flexibilität innerhalb der festgesetzten Gebäudehülle erreicht.

Entgegen der Empfehlung des Planers wird im Vergleich zum ersten Planentwurf durch die Anhebung der Gebäude- und der Bezugshöhen eine vergleichsweise hohe Bebauung ermöglicht. Unter Ausnutzung der auf 1m begrenzten Geländeänderungen können nun bis zu dreigeschossig erscheinende Gebäude entstehen. Die mögliche Bebauung mit den festgesetzten Gebäude- und Bezugshöhen in Bezug auf das bestehende Gelände und die

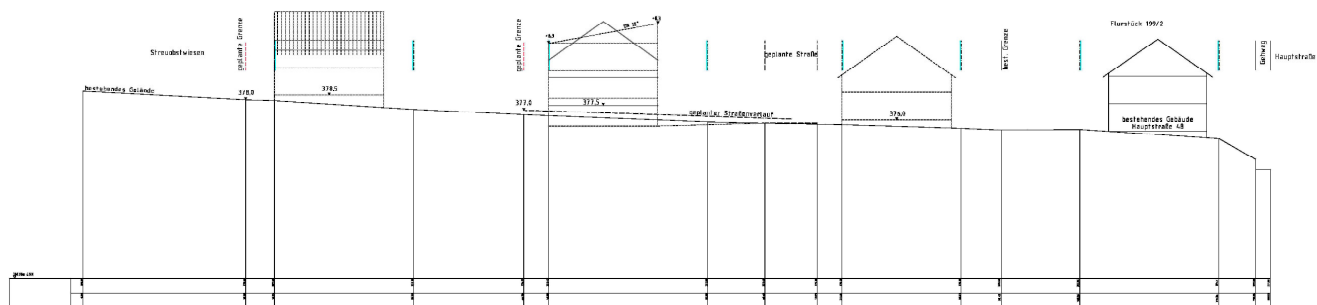
künftigen Erschließungsstraßen ist beispielhaft in zwei Schemaschnitten nachfolgend dargestellt:



Schnitt 1:



Schnitt 2:



Die Schemaschnitte sind im Maßstab 1:200 als Anhang dieser Begründung beigelegt.

1.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen in Form von Einzelbaufenstern setzen das Planungsziel der vertraglichen und lockeren Ortsrandbebauung um. Durch großzügige Abstände zwischen den Baufenstern werden Verschattungen minimiert und damit eine gute passive Solarnutzung ermöglicht.

Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit einem Mindestabstand von 5m zur Erschließungsstraße zugelassen werden. Damit wird die optische Erweiterung des öffentlichen Raumes entlang der Straßen angestrebt. Vor diesem Hintergrund ist auch der Mindestabstand von 0,5m 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.

Zum Erhalt von Freiflächen, insbesondere am Ortsrand sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 25m³ zugelassen.

1.1.4 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Bereiche WA, MD1, MD2 und MI3:

Die offene Bauweise unterstreicht die gewollte lockere Bebauung. Zur weiteren Begrenzung der Dichte sind darüber hinaus nur Einzelhäuser zugelassen und die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird beschränkt. Die Zulassung einer Einliegerwohnung ist an die flächenmäßig, untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptwohnung und an den funktionellen Zusammenhang geknüpft. Damit wird erreicht, dass in einem Wohngebäude keine zwei gleichwertigen Wohnungen im Sinne eines Zweifamilienhauses entstehen. 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.

Bereich MI1:

In Anlehnung an die bestehende Bebauung mit Grenzbebauung innerhalb des Bereiches MI1 und westlich angrenzend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht bezüglich der maximalen Gebäudelänge der offenen Bauweise, so dass zwischen dem Storrenweg, unter Einbeziehung des Gebäudes Hauptstraße 60 und der geplanten Erschließungsstraße, keine durchgängige Bebauung entstehen kann. Das Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen wird aufgrund der bestehenden Bebauung jedoch zugelassen. Dadurch kann eine geschlossene Bebauung bis max. 50m Gesamtlänge über mehrere Grundstücke hinweg oder eine Bebauung mit geringen Gebäudeabständen entsprechend dem Bestand realisiert werden. Aufgrund der Bestandsbebauung und der besseren Erschließungssituation direkt an der Hauptstraße wird auf eine Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet.

Bereich MI2:

Im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes Hauptstraße 50 wird zum Erhalt der Durchlässigkeit eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Bestandsbebauung und der besseren Erschließungssituation direkt an der Hauptstraße wird auf eine Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet.

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.

Bei Pultdachgebäuden wird der Grundsatz der passiven solaren Nutzung in den Vordergrund gestellt. Daher ist der First an der Südseite der Gebäude zu erstellen. Dies bedeutet jedoch, dass die aktive Solarnutzung auf den nach Norden geneigten Dächern nur mit aufgeständerten Kollektoren möglich wäre. Dies ist aus gestalterischen Gründen jedoch nicht erwünscht. Eine aktive Solarnutzung kann an Pultdachgebäuden dennoch durch das Anbringen von Solarmodulen sowohl für thermische Solarnutzung als auch für Photovoltaik, an der Fassade erfolgen.

1.1.6 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese

Entsprechend der übergeordneten kommunalen Zielsetzung soll der Grünzug zwischen offener Landschaft im Westen und der Innerortslage im Osten erhalten werden. Er dient als wichtiges Bindeglied der Biotopvernetzung für die östlich liegenden innerörtlichen Grünflächen. Zum Erhalt und zur Entwicklung des bisherigen Charakters dieses Grünzuges wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Damit wird der für Hattenhofen typische und ortsbildprägende Streuobstgürtel, direkt angrenzend an die älteren Siedlungsbereiche erhalten und durch die Festsetzung der extensiven Nutzung weiterentwickelt.

Im nördlichen Bereich der privaten Grünfläche sind aufgrund althergebrachter ackerbaulicher Bewirtschaftungsformen sogenannte „Wölbäcker“ entstanden. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung zum Erhalt dieser „Wölbäcker“ im Bebauungsplan wird verzichtet, da sich weitere Restriktionen negativ auf die ohnehin schon geringe Pflegebereitschaft auswirken können. Im Übrigen werden die Streuobstwiesen durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert, so dass eine Veränderung der „Wölbäcker“ durch ackerbauliche Nutzung nicht erfolgen kann.

Zur Sicherung des typischen Erscheinungsbildes, zum Erhalt der Durchlässigkeit und um einer Zersiedelung entgegenzuwirken, werden bauliche Anlagen innerhalb der Streuobstwiesen ausgeschlossen. Bestehende Nutzungen die der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ entgegenstehen (z.B. Befestigte Flächen, Einzäunungen, parkähnliche Gartennutzungen) werden im Sinne des Bestandsschutzes zunächst geduldet, müssen jedoch bei Nutzungsänderung aufgegeben werden. Für die Hofzufahrt auf Flst.Nr. 867 und die landwirtschaftliche Lagerfläche auf Flst. Nr. 859 wird Bestandsschutz anerkannt. Die bisher ausgeübte Nutzung kann deshalb ausnahmsweise auch weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke ausgeübt werden. Überdachungen und sonstige hochbauliche Anlagen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Bei evtl. Wegfall der landwirtschaftlichen Hofstelle in diesem Bereich müssen diese Flächen allerdings dem planungsrechtlichen Ziel (private Grünfläche) zugeführt werden.

Die privaten Grünflächen direkt angrenzend an die Bereiche WA, MD1 und MD2 sollen Eigentumsrechtlich den Baugrundstücken zugeordnet werden. Der zur Pflege dieser Grünflächen erforderliche Zugang kann im Sinne einer gemeinschaftlichen Zufahrt über die festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrecht erfolgen. Eine zentrale Zufahrt von der Ledergasse oder von der neuen Erschließungsstraße wird nicht umgesetzt, da diese Lösung wegen der indirekten Erschließung Überfahrtslasten auf sämtlichen betroffenen Grundstücken zur Folge hätte. Bei dieser Lösung wären außerdem außerhalb liegende Dritte (Grundstückseigentümer) betroffen.

Der Zugang zu den privaten Grünflächen im nördlichen Planbereich ist direkt von der Ledergasse oder vom bestehenden Feldweg am westlichen Gebietsrand möglich, bzw. durch bestehende Überfahrtsrechte bereits gesichert.

1.1.7 Grünordnung

Die Pflanzgebote entlang der Verkehrsflächen stellen ein Mindestmaß an Straßenraumgestaltung sicher. Pflanzgebote für Bäume auf den Baugrundstücken sollen eine landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten und eine Verzahnung der künftigen Hausgärten mit den nördlich angrenzenden Streuobstwiesen herstellen. Diese Verzahnung ist für die alten Ortsränder von Hattenhofen typisch. Daher werden keine dichten Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Pflanzbindungen für Obstbäume im gesamten Streuobstwiesenbereich dienen zum Erhalt des bisherigen Charakters des Grünzuges. Die Pflanzgebote im südlichen Teil des Streuobstbereiches dienen zur Weiterentwicklung des Streuobstgürtels direkt am Ortsrand. Diese sind räumlich nicht festgelegt um eine flexible Bepflanzung zu ermöglichen. Auf den nachfolgenden Vorschlag zur Bepflanzung, mit Darstellung bestehender und zu erhaltender Bäume sowie möglicher Neupflanzungen, entnommen aus dem Umweltbericht des Büros Freiraumplanung Sigmund wird verwiesen.



Es wird empfohlen auch den nördlichen Teil des Streuobstbereiches mit Neupflanzungen als Ergänzung zu bestehenden Bäumen aufzuwerten.

Die Pflanzgebote sind darüber hinaus als Ausgleich für bestehende und künftig entfallende Bepflanzung vor dem Hintergrund der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Eingriffsminderung zu sehen.

1.1.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des rückwärtigen Planbereiches erfolgt durch eine gemischt genutzte Verkehrsfläche mit einer Brutto-Breite von 5,25m ausgehend von der Hauptstraße (K1419). Dieser Querschnitt erlaubt den Begegnungsverkehr eines PKW mit einem LKW bei verminderter Geschwindigkeit. Eine Aufweitung dieses Querschnittes direkt angrenzend an die Hauptstraße ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht realisierbar. Die Verkehrsflächen sollen ohne räumliche Trennung durch alle Verkehrsteilnehmer genutzt werden. Dies wird aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen, das nur aus Quell- und Zielverkehr besteht für vertretbar gehalten.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer wird eine Verbindung zum Storrenweg im Westen und zur Ledergasse im Osten geschaffen. Die Haupteerschließung über diese Bereiche wurde aufgrund der beengten und vergleichsweise unübersichtlichen Situation an der Einmündung in die Ledergasse und der beengten Situation im Übergang zum Storrenweg nicht weiterverfolgt.

Die beiden nach Norden führenden Stichwege mit einer Brutto-Breite von 4,25m sind jeweils so ausgelegt, dass in den Einmündungsbereichen ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann. Da die Breite von 4,25m zum Wenden für das Müllfahrzeug lediglich jeweils in der südlichen Hälfte der Stichwege erforderlich ist, könnte die Breite in der nördlichen Hälfte verringert werden. Dies wird aus bautechnischen Gründen jedoch nicht vorgeschlagen und somit eine durchgängige Breite festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Breite von 4,25m PKW auf der Fahrbahn abgestellt werden können. Allerdings wäre dadurch in den Einmündungsbereichen der Wendevorgang für das Müllfahrzeug nicht mehr möglich. Daher ist ggf. eine verkehrsrechtliche Regelung erforderlich.

Die Höhenlage der neuen Erschließungsstraßen orientiert sich am bestehenden Gelände. Aufgrund des bestehenden Höhenunterschiedes weist die von der Hauptstraße ausgehende Zufahrt zum hinterliegenden Planbereich eine Längsneigung von ca. 16% auf. Infolge dieser Steigung sind entlang dieser Zufahrt Stützmauern bzw. Abböschungen erforderlich. Während der Bauzeit muss temporär in die angrenzenden privaten Grundstücke eingegriffen werden.

An der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Hauptstraße (K1419) wird im Bebauungsplan kein Sichtfeld ausgewiesen. In östlicher Richtung liegt dieses in öffentlicher Fläche, in westliche Richtung ist die Sichtverbesserung aufgrund der bestehenden Topografie nur bedingt möglich. Im Zweifelsfall ist eine ergänzende verkehrsrechtliche Anordnung erforderlich (z.B. Stopstelle).

1.2 **Örtliche Bauvorschriften**

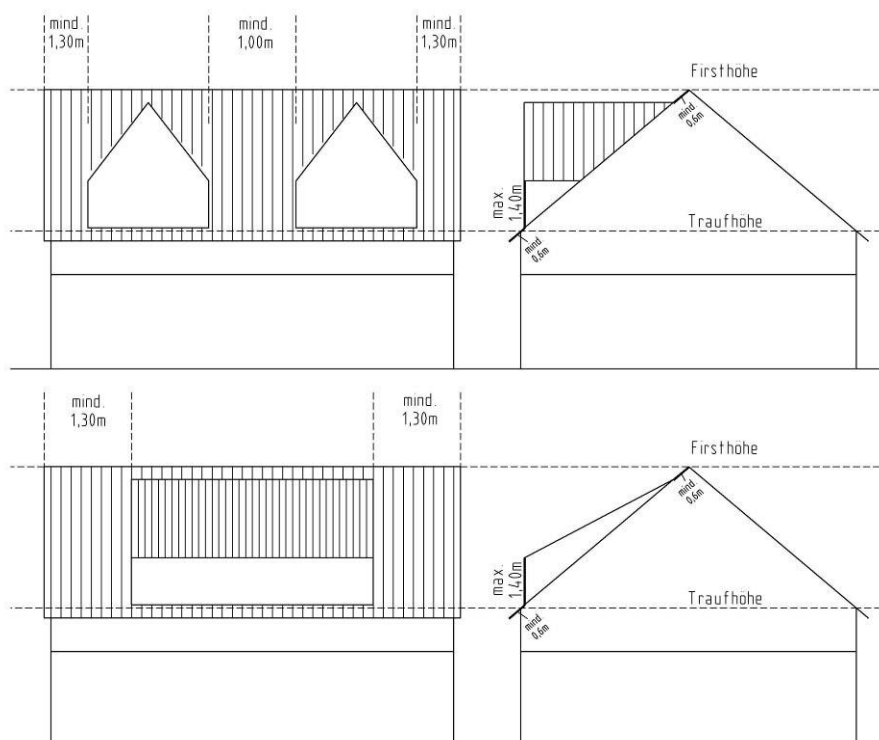
Dachgestaltung bei Satteldächern

Entsprechend der typischen Dachlandschaft und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind im gesamten Planbereich Satteldächer zugelassen. Im hinterliegenden Bereich wird die Dachneigung mit 30-40 Grad zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll

gewährleistet werden, dass auch noch im DG in Verbindung mit möglichen Dachaufbauten eine optimale Wohnnutzung erfolgen kann. Aufgrund des unterschiedlichen Gebäudebestandes entlang der Hauptstraße erfolgt hier keine Festsetzung der Dachneigung.

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 Fotovoltaikenelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit erwünscht und zugelassen. Diese sollen aus gestalterischer Sicht dieselbe Neigung wie das Hauptdach aufweisen. 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 Pultdächern:

Um modernen Anforderungen gerecht zu werden sind für Gebäude im hinterliegenden Bereich des Plangebietes neben Satteldächern auch Pultdächer mit einer Neigung von 5-12 Grad zugelassen. Gestalterische Bedenken bezüglich der Durchmischung von Satteldach- und Pultdachgebäuden werden hierbei zurückgestellt. Pultdächer sind aus Gründen der Nachhaltigkeit extensiv zu begrünen. Aufgrund der Festsetzung, dass der First der Pultdächer an der Südseite des Gebäudes angeordnet werden muss, wäre die Erstellung von Solaranlagen technisch nur in aufgeständerter Form möglich.

Aufgrund der Verschattungsproblematik sind mehrere hintereinander angebrachte aufgeständerte Solarmodule aufgrund des geringen Wirkungsgrades nicht sinnvoll. Darüber hinaus ist die Montage aufgeständerter Anlagen teurer. Die Haltbarkeit reduziert sich aufgrund der erhöhten Windangriffsfläche. Aufgrund der genannten Einschränkungen und nicht zuletzt auch aus gestalterischen Gründen werden aufgeständerte Solaranlagen auf Pultdächern im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass bei Pultdachgebäuden keine Solarnutzung möglich ist. So wird mit der festgesetzten Ausrichtung für Pultdachgebäude eine optimale passive Solarnutzung erreicht. Darüber hinaus können thermische Solaranlagen oder Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht werden. Des Weiteren sind Solaranlagen auf Garagendächern (auch aufgeständert) zulässig. Auch andere Dachaufbauten bei Pultdachgebäuden sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Insbesondere ist mit einem Pultdachgebäude bereits eine volle zweigeschossige Gebäudenutzung möglich.

Durch den Ausschluss von Dachaufbauten und die festgesetzte Dachbegrünung bei Pultdächern 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.

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 Hauptstraße. Die Verkehrsflächen sind neu herzustellen. Die Anbindungen an den Storrenweg und die Ledergasse sind nur für landwirtschaftlichen Verkehr sowie Radfahrer und Fußgänger, nicht jedoch für den KFZ-Verkehr zur Erschließung des Plangebietes vorgesehen.

2.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Rathaus“ an der Hauptstraße ca. 200m östlich 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“ nördlich 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 Schutz- und Regenwasser mit Anschluss der neuen Kanäle an Mischwasserkanäle in der Hauptstraße und in der Ledergasse.

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 Rückhaltewirkung 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 Hauptstraße und in der Ledergasse.

Baugrundverhältnisse:

Aufgrund der Erfahrungen aus den angrenzenden Baugebieten „Storren 1“ und „Im Langen Morgen II“ wird davon ausgegangen, dass die Baugrundverhältnisse einer Bebauung des Plangebietes nicht entgegenstehen. Auf das Baugrundgutachten für das Gebiet „Im Langen Morgen II“ wird verwiesen. Eine sorgfältige Prüfung des Baugrundes ist jedoch im Einzelfall erforderlich.

C Umweltbelange

1. Umweltbericht

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde durch das Büro Freiraumplanung Sigmund erstellt und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Storren 2“ umfasst rund 3 ha. Dabei werden rund 0,6 ha bestehendes, bebautes Gebiet und rund 0,6 ha neues Baugebiet als WA; MD bzw. MI festgesetzt. Weitere 0,6 ha werden durch Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus naturschutzfachlicher Sicht kurz- und mittelfristig zu Streuobstbeständen optimiert und entwickelt. Die übrigen 1,2 ha Fläche wurden zunächst aus der E- A-Bilanzierung heraus genommen.

Dieser Grünzug aus Streuobstwiesen (mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, den Artenschutz und die Klimaregulierung) zwischen offener Landschaft im Westen und der Innerortslage im Osten bleibt durchgängig erlebbar und wird vor dem Hintergrund der Biotopvernetzung als wichtiges Bindeglied erhalten. Besonders bemerkenswert sind die aus der historischen Bewirtschaftungsweise sichtbaren Spuren in Form der Wölbäcker.

Durch die geplante Bebauung werden aber dennoch Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, durch die mit Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter zu rechnen ist.

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, aber das Vogelschutzgebiet grenzt im Nordwesten an. Der an das Vogelschutzgebiet angrenzende Bereich des Bebauungsplans unterliegt keiner Veränderung. Durch die geforderten artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen (Streuobstpflanzung; Nisthilfen) werden für die Schutzziele des Vogelschutzgebietes keine negativen Auswirkungen erwartet.

Durch die vorhandenen Umweltqualitäten (z.B. artenreiche Streuobstbestände) ergibt sich zusammenfassend eine durchschnittlich mittlere Bedeutung der Bestandsflächen mit besonderem Augenmerk auf die Streuobstflächen als Kulturlandschaft mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und das Klima. Für den Artenschutz sind CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Keinen erheblichen Eingriff stellt der geringe Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen dar.

Durch

- Sicherung und Ausweitung der Streuobstflächen im nördlichen Bereich (Grünzug)
- Geringe Zunahme wärmeemittierender Flächen
- Verminderung durch Festsetzungen zu den Belagsflächen und Pflanzgebieten

- Berücksichtigung regenerativer Energien bei der Ausrichtung der Gebäude (auch passiv)
- Verminderung der Eingriffserheblichkeit durch Festsetzungen werden
 - der Verlust ortsnaher Grünflächen durch Arrondierung;
 - die Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung/ Versiegelung;
 - die Reduzierung der Frisch- und Kaltluftentstehung und
 - die Verminderung von Oberflächenretention und Grundwasserneubildungsrateals wenig erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft und Wasser beurteilt.

Die erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Verlust strukturreicher Lebensräume) und Boden (Verlust/ Verminderung der Bodenfunktionen) werden zunächst vermindert und minimiert:

- Vermeidung durch Begrenzung der Eingriffsfläche
- Verminderung/ Vermeidung durch Festsetzungen
- Vermeidung und Verminderung im Artenschutz durch CEF-Maßnahmen und Auflagen
- Oberbodenverwertungskonzept

Es besteht eine Eingriffserheblichkeit ist für das Schutzgut Boden. Mindernd wirken sich die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu den wasserdurchlässigen Belägen aus. Das Aufbringen von anfallendem Oberboden in Bereichen minderer Bodenqualitäten bei Beachtung und Schutz naturschutzfachlich wertvoller Flächen wird als 1. Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Durch die im Schutzgut Boden nicht bilanzierte Aufwertung im nördlichen Planbereich wird der Eingriff langfristig durch die Ausweisung der Streuobstfläche z.T. kompensiert. Der größte Ausgleich erfolgt durch das Ökokonto der Gemeinde Hatzenhofen (Dachbegrünung Kindergarten; Rückbau Freibad). Der Eingriff im Schutzgut Boden kann nach umfassender Abarbeitung von Vermeidung, Minderung und verschiedener Kompensationen zum größten Teil ausgeglichen werden. Ein nicht quantifizierbares Restdefizit bleibt bestehen.

Rein rechnerisch ergibt sich ein Eingriffsdefizit für den B-Plan „Storren 2“ im Schutzgut Arten und Biotope in Höhe von rund 27.000 WE. Dieser Eingriffswert geht von der maximal möglichen Überbauung aus und ist somit als maximal erreichbarer Höchstwert zu sehen.

In der Erläuterung zum angewendeten Bewertungsverfahren (LfU, 2005) wird von Prof. Dr. Küpfer dargelegt, dass diese rein quantitative Darstellung der überschlägigen Ermittlung dient. Insbesondere bei der Kompensationsfindung zum B-Plan „Storren 2“ sind die Rahmenbedingungen, die nicht rechnerisch fassbar, aber in die Erwägungen mit einzubeziehen sind, von hoher Bedeutung.

Nicht bilanziert wurde die bereits oben mehrfach erwähnte Sicherung des über 1,2 ha großen, durch Streuobstbereiche geprägten Grünzugs. Mit der Sicherung im B-Plan-Verfahren wird der hohen Bedeutung für die Mehrzahl der Schutzgüter Rechnung getragen. Weiterhin wirken die im Artenschutz notwendigen vorgezogenen CEF-Maßnahmen in Form von Nisthilfen ebenfalls erheblich zur Eingriffsminderung.

Um dem Eingriffsdefizit nun eine angemessene Kompensationsmaßnahme gegenüber zu stellen gelten für den Ausgleich folgende Bausteine:

1. Die im Rahmen des Ökokontos bilanzierte Maßnahme HATT DB (Dachbegrünung Kindergarten) ist örtlich mit dem Eingriff in Verbindung zu setzen und kann als eine dem Eingriff gegenüberstehende, sinnvolle Maßnahme zur Kompensation gesehen werden. Im Rahmen dieser Maßnahme erfolgte eine Aufwertung mit rund 12.000 WE im

Schutzgut Arten und Biotope und 0,22 ha WE im Schutzgut Boden.

2. Die langfristige Extensivierung und mit weiteren Baumpflanzungen optimierte Streuobstwiesennutzung auf den Grundstücke 854/1, 856, 857/1, 858, 859, 860/1, 861/1, 863/1, 864 kompensiert den Eingriff vollständig.

2. Artenschutz

Bereits im Jahr 2007 wurde im Zusammenhang mit Planungsüberlegungen im Bereich Storren / Langer Morgen eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durch den Biologen Peter Endl durchgeführt. Bei Freihaltung des nördlichen Planbereiches – in der jetzigen Planung private Grünfläche – wurde zum damaligen Zeitpunkt die Ausgleichbarkeit des Eingriffes durch CEF-Maßnahmen aus gutachterlicher Sicht als möglich angesehen.

Aufgrund erneuter Begehungen des Plangebietes durch den Biologen im Jahr 2010 ergibt sich folgender Sachverhalt:

- Verlust von Höhlenbäumen (4 Höhlenbäume)
- Verlust von Nahrungshabitaten Störung streng geschützter Arten

Als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist die Neupflanzung von Streuobstwiesen (in nördlich angrenzenden Bereichen), das Aufhängen von Nistkästen (8 Fledermaus- und 10 Vogelnistkästen) in den zu erhaltenden Bereichen anzusetzen, sowie die Festsetzung von Rodungszeiten (nur Oktober bis Februar).

Die Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünflächen können, sofern Sie vorgezogen durchgeführt werden, als Ausgleich herangezogen werden. Die Festsetzung von Nisthilfen ist im Bebauungsplan enthalten.

Die einzelnen notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen, sowie Schutzmaßnahmen während des Baus können im Detail dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung des Biologen Peter Endl vom Januar 2012 entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Konflikt (Maßnahme 1) für gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten nur eintritt, sofern tatsächlich Gebäude abgebrochen werden.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Es ist vorgesehen mit den Grundstückseigentümern Verträge abzuschließen, welche die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme sicherstellen sollen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich.