

Landkreis Göppingen
Gemeinde Hattenhofen
Gemarkung Hattenhofen

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Bäume“



gefertigt:

Nürtingen, 27.10.2023/04.07.2025/08.07.2026

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

anerkant:

Hattenhofen,

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

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	4
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2.	Ziele der Planung	5
3.	Beschreibung des Plangebietes	5
4.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	6
4.3	Verbindliches Planungsrecht	6
4.4	Schutzgebiete und Biotope	6
4.5	Belange der Landwirtschaft	8
4.6	Hochwasserrisiko	9
B	Planinhalt	9
1.	Plankonzept	9
1.1	Städtebauliches Konzept	9
1.2	Klimaschutzkonzeption	16
2.	Begründung der Festsetzungen	19
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
2.2	Örtliche Bauvorschriften	21
2.3	Flächenbilanz	23
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	24
3.1	Verkehrerschließung	24
3.2	Entwässerungskonzeption	25
3.3	Versorgungsleitungen	26
3.4	Müllabfuhr	26
3.5	Feuerlöschwesen	26
3.6	Erdmassenausgleich	26
3.7	Bodenschutzkonzept	27
3.8	Baugrundverhältnisse	28
C	Umweltbelange	28
1.	Umweltbericht	28
2.	Artenschutz	31
D	Maßnahmen zur Verwirklichung	33
1.	Kostentragung	33
2.	Bodenordnende Maßnahmen	33

Anlagen:

Dem Bebauungsplan liegen die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten und Fachuntersuchungen zu Grunde. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in dieser Begründung dargestellt. Unveränderte Zitate sind *Kursiv* gedruckt.

- **Umweltprüfung und Umweltbericht**
von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Juli 2025
- **Artenschutzrechtliche Prüfung**
von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2024, Juli 2025
- **Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet 7323441
Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb**
von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2024, red. Korrekturen
Juni 2025
- **Antrag auf Ausnahme für einen Eingriff in ein geschütztes Biotop,
Entfall einer Mageren Flachland-Mähwiese**
von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2024, red. Korrekturen
Juli 2025
- **Antrag auf Genehmigung gemäß §33a Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg,
Entfall eines Streuobstbestandes**
von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2024, Juli 2025
- **Bodenschutzkonzept**
von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Juli 2025
- **Geotechnischer Bericht „Erschließung Wohnbebauung ‚Beim Bäumle‘, Hattenhofen“**
des Büros VTG Straub, Donzdorf vom 14.05.2025

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Zur Deckung des Wohnungsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung soll ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Im Rahmen der zunächst geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes setzt der Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll für seine Mitgliedsgemeinden einen Zuwachs der Wohneinheiten von 1% je 5 Jahre an. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert des Regionalplanes der Region Stuttgart für Gemeinden mit Eigenentwicklung. Unter der Annahme eines Planungs-, Erschließungs- und Auf siedlungszeitraums von 10 Jahren für ein neues Baugebiet ergibt sich ein Bedarf für die Gemeinde Hattenhofen von ca. 28 Wohneinheiten in 10 Jahren (1% von 1371 Wohnungen im Jahr 2022: ca. 14 Wohnungen in 5 Jahren x 2 = 28 Wohnungen).

Die Gemeinde hat mit den anderen Gemeinden des GVV im Zuge des Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung 2020“ Innenentwicklungspotentiale untersucht. Ein zusammenfassender Bericht vom 28.06.2023 für die Gemeinde Hattenhofen, der als Anlage dem Streuobstantrag beigelegt ist kommt zu folgendem Ergebnis:

Ziel war es, die Wohn-Leerstände in der Raumschaft zu erfassen und zu aktivieren sowie Innentwicklungsflächen als Fokusflächen zu identifizieren, um auf diesen alternative Wohnkonzepte v.a. für ältere Menschen zu schaffen, um schließlich über eine Generationen - Rochade vorhandene Einfamilienhäuser einer jüngeren Zielgruppe (Familien) zugänglich zu machen.

Leerstände und mögliche Fokusflächen wurden in nicht-öffentlichen (nur Verwaltung und politische Gremien) und öffentlichen Beteiligungsprozessen über das digitale Beteiligungsportal PINmit erfasst und im Anschluss durch die örtlichen Verwaltungen ausgewertet.

Ergebnis: die Auswertung der genannten Fokusflächen und Leerstände ergab, dass in der Gemeinde Hattenhofen und den anderen Mitgliedsgemeinden

- *aktuell keine Potenziale für die Aktivierung von Leerständen bestehen*
- *keine Flächen im Innenbereich zur Realisierung von Wohnangeboten zur Verfügung stehen*

Die Gemeinde Hattenhofen selbst verfügt über keine Bauplätze. Insbesondere für ortsansässige Bauwillige kann daher derzeit kein Angebot an Bauplätzen gemacht werden. Die in der Gemeinde vorhandenen Baulücken im Bestand befinden sich alle in privater Hand, so dass diese für eine aktive Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Auf die Bebauung dieser Flächen hat die Gemeinde keinen Einfluss und kann daher auch die geforderte Innenentwicklung nicht aktiv betreiben.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs soll daher die einzige, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „Bäumle“ in Hattenhofen entwickelt werden. Da dieser Bereich im unbeplanten Außenbereich liegt, muss zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbauplätzen im Planbereich geschaffen werden. Dabei sollen die Belange der umgebenden Bestandsnutzungen und die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft besonders berücksichtigt werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hattenhofen im Bereich der Ledergasse im Gewann Beim Bäumle und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen im Gewann Im Bäumle (teilweise einbezogene Flurstücke Nr. 3164, 3165, 3166, 3166/1, 3167, 3168),
- Im Osten durch die Grundstücke Ledergasse 46, 48, 50, 52, 54,
- im Süden durch die Grundstücke Im Lauch 6, 8, 10 und Ledergasse 31,
- Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen im Gewann Im Bäumle (teilweise einbezogene Flurstücke Nr. 3161, 3161/1, 3162, 3163 und 3163/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Hattenhofen ist als Gemeinde beschränkt auf die Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Regionalplan der Region Stuttgart weist bezüglich der Freiraumstrukturen im Planbereich keine Festlegungen aus, die einer Bebauung im Grundsatz widersprechen.

Der Planbereich befindet sich am Randbereich des Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Da der Planbereich im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen ist, wird davon ausgegangen, dass diese durch die Darstellung im Flächennutzungsplan ausgeformt und durch den Bebauungsplan nicht betroffen sind.

Der Verband Region Stuttgart teilt mit, dass regionalplanerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen.



Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Planbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015 des Raum Bad Boll als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist seit 29.09.2005 wirksam. Da ein Allgemeines Wohngebiet geplant ist, ist das Entwicklungsgebot eingehalten.

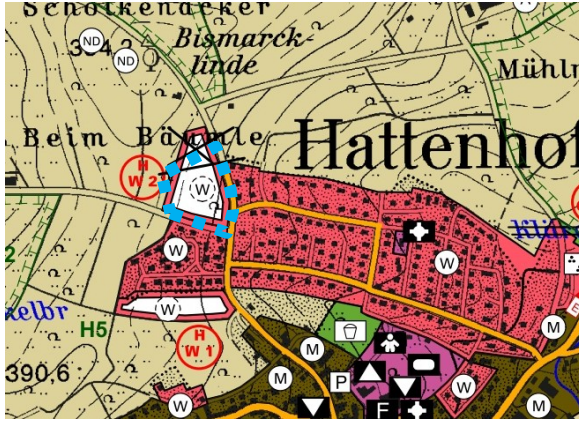


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 des Raum Bad Boll (unmaßstäblich)

4.3 Verbindliches Planungsrecht

Im Planbereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Südlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Im Langen Morgen“, rechtskräftig seit 01.10.1992. Im Osten grenzt der Bebauungsplan „Dobelwiesen Ahorn II“, rechtskräftig seit 25.04.2019. Der Bebauungsplan „Bäumle“ schließt direkt an die bestehenden Bebauungspläne an.

4.4 Schutzgebiete und Biotop

Magere Flachland-Mähwiese

Im Plangebiet sind Teile der Flurstücke Nr. 3164 und 3165 als FFH-Mähwiese kartiert. Der Antrag auf Ausnahme für den Eingriff in ein geschütztes Biotop (Entfall einer Mageren Flachlandmähwiese) wurde gestellt. Auf die beiliegenden Antragsunterlagen wird verwiesen. Für den Entfall der FFH-Mähwiese ist ein Flächen-Ausgleich von 1:1 vorgesehen. Der Ausgleich ist nicht im Planbereich möglich. Die randlichen Grünflächen sollen zwar als Artenreiche Wiese entwickelt werden, sie dienen aber auch der Regenwasserrückhaltung. Durch die temporäre Regenwasserableitung ist daher nicht mit der gleichen Wertigkeit dieses Biotoptyps zu rechnen. Daher ist ein externer Ausgleich erforderlich. Als Ersatz für die FFH-Mähwiese mit ca. 1300m² ist das Flurstück Nr. 3255, ca. 500m nördlich des Planbereiches vorgesehen. Weitere Flächen für den Ausgleich der FFH-Mähwiese werden nicht benötigt. Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 31.12.2023 mitgeteilt, dass eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach erster Prüfung in Aussicht gestellt werden könnte.

Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 14.11.2025 erteilt.

Geschützter Streuobstbereich nach §33a NatSchG

Im Planungsbereich liegt eine Streuobstwiese, die nach §33a Abs.1 Naturschutzgesetz (NatSchG BW) mit einer Größe von ca. 1.773 m² geschützt ist. Eine weitere Streuobstwiese liegt bei konservativer Messung mit einer Gesamtfläche von 1.527 m² knapp oberhalb der gesetzlichen Mindestgröße von 1.500 m². Der Eingriff insgesamt erfolgt auf ca. 1.310m² durch den Entfall von 14 Bäumen. Gemäß §33a Abs. 2 NatSchG BW wurde ein

Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Göppingen gestellt. Der Antrag wurde nach verschiedenen Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt und überarbeitet und an die mittlerweile geltenden Vorgaben des Umweltministeriums angepasst. Weitere Artenschutzrechtliche Untersuchungen im Jahr 2024 sind in den ergänzten Antrag eingeflossen.

Im Hinblick auf das öffentliche Interesse zum Erhalt des Streuobstbestandes stellt der Genehmigungsantrag fest, dass aufgrund des tendenziell erkennbaren Pflegerückstandes der Streuobstbestand mittelfristig durch pflegebedingten Abgang der Bäume gefährdet ist und somit die mittel – langfristige Verfügbarkeit zum Naturhaushalt nicht gewährleistet ist.

Das öffentliche Interesse an der geplanten Wohnbebauung ergibt sich aus der Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung an Wohnbauflächen. Es gibt in Hattenhofen keine zu bevorzugenden Alternativen zur vorgesehenen Baulandentwicklung.

Die ökologischen Auswirkungen durch den Entfall der 14 Obstbäume wird ausgeglichen. Insgesamt werden bzw. wurden so auf 12 Flurstücken mit einer Gesamtfläche von etwas über 5 ha 49 Neupflanzungen von Obstgehölzen durchgeführt sowie 19 Nisthilfen für in Höhlen brütende Vögel und 9 Quartierkästen für Fledermäuse angebracht.

Bei den Ausgleichsflächen für die Streuobstpflanzungen wurde darauf geachtet, dass die Flächen einen ausreichend nahen Bezug zu bestehenden Streuobstflächen haben. Auch bereits im Jahr 2023 gepflanzte Streuobstbäume werden angerechnet. Die habitataufwertenden Elemente in Form von Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartierkästen werden an bestehenden Bäumen auf 5 Flurstücken angebracht. Der ergänzte Antrag ist Bestandteil der Planunterlagen. Die Genehmigungsfähigkeit wird derzeit durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind außerdem Baumhöhlen auf den Besatz mit Larven von Holzkäfern zu untersuchen. Hierfür sind mulmhaltige Höhlen möglichst im Gesamten als Stamm- oder Astabschnitt herauszusägen und bei Anwesenheit von Holzkäferlarven zu separieren. Diese Abschnitte sind dann auf eine oder mehrere der Ausgleichsflächen, die über Anschluss an einen älteren Baumbestand verfügen, zu verbringen. Geeignete Streuobstflächen sind die Ausgleichsflächen 1, 4, 5, 7, 8 sowie 10 – 12 für die geplanten Baumpflanzungen und zum Anbringen von Nisthilfen.

Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 14.11.2025 erteilt.

Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet ist in Richtung Norden und Westen vom Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“ umgeben. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Vogelschutzgebiet wurde eine Natura-2000-Verträglichkeitsvorprüfung durch das Büro GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH erstellt. Die Vorprüfung vom Juni 2025 liegt bei und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für das Vorhaben „Bebauungsplan Im Bäumle“ in Hattenhofen kann keine vorhabenbedingte Betroffenheit für das Vogelschutzgebiet Vorland der mittleren Schwäbischen Alb (7323441) abgeleitet werden. Das B-Plangebiet tangiert das VGS nicht und es gibt keine Hinweise auf aktuelle Brutreviere der für das VSG gemeldeten Vogelarten im näheren Umfeld des Vorhabens. Kumulierende Wirkungen, auf innerhalb liegenden oder an das VSG angrenzenden Flächen, die als erheblich einzustufen sind, sind daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die Erkenntnisse des Managementplanes für das Vogelschutzgebiet, veröffentlicht am 02.05.2024, sind in die Natura-2000-Vorprüfung eingeflossen.

4.5 Belange der Landwirtschaft

Gemäß §1a BauGB („Bodenschutzklausel“) besteht bei der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen eine besondere Begründungspflicht. Es wird auf die Aussagen zum Anlass und dem Erfordernis der Planung in Ziffer A.1 dieser Begründung verwiesen.

Die vorherrschende Nutzung innerhalb des Planbereiches ist die Grünlandnutzung. Ein Flurstück wird als Acker genutzt. Zwei Grundstücke stellen sich als Streuobstwiese dar. Durch die Planung entfallen ca. 1,4 ha landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Dies entspricht ca. 0,3% der gesamten landwirtschaftlichen Flächen in Hattenhofen mit 460 ha im Jahr 2020 (Quelle: Statistisches Landesamt). Eine einheitliche Bewirtschaftung im Planbereich ist bislang nicht gegeben. Die westlich und nordwestlich verbleibenden Restflächen werden zwar deutlich kleiner, können aber weiterhin bewirtschaftet werden.

Der Feldweg am südlichen Gebietsrand bleibt erhalten. Die Ledergasse und der anschließende Feldweg Richtung Norden sind unverändert durch landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar. Nördlich der oberen Einmündung in das Baugebiet ist in der Ledergasse eine Einengung vorgesehen. Da der Kreuzungsbereich aber ohnehin freigehalten werden muss, ist in diesem Bereich nicht mit parkenden Fahrzeugen zu rechnen. Die Erreichbarkeit nördlich und westlich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird durch den geplanten Feldweg gewährleistet. Die Hauptbeeinträchtigung für die Landwirtschaft resultiert aus dem Flächenverlust.

Für den Eingriff in Streuobstwiesen ist die Neuanlage bzw. Nachpflanzung von Streuobstwiesen erforderlich. Für den Entfall der 14 Bäume ist nach den Vorgaben des UM BW im vorliegenden Verfahren ein Ausgleich im Faktor 1:3,5, also von 49 Bäumen erforderlich. Angerechnet werden auch 26 Bäume die bereits im Jahr 2023 durch die Gemeinde, weitgehend auf bestehenden Streuobstwiesen auf 7 Flurstücken im Gemeindegebiet nachgepflanzt wurden. Die restlichen 23 Bäume werden auf 4 Flurstücke verteilt noch gepflanzt. Ein Teil der Flurstücke grenzt direkt an den Planbereich westlich an. Darüber hinaus wird eine Pflanzung auf Flurstücken mit bereits bestehenden Bäumen vorgesehen. Als habitataufwertende Elemente werden außerdem Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartierkästen an bestehenden Bäumen auf 5 Flurstücken angebracht. Auf die Ausgleichskonzeption zum Antrag auf Genehmigung gemäß §33a NatSchG wird verwiesen. Ein Eingriff in Ackerflächen ist nicht vorgesehen.

Aufgrund des Flächenverlusts der Mageren Flachland-Mähwiese ist deren Ausgleich zu realisieren. Als Ersatz für die FFH-Mähwiese ist das Flurstück Nr. 3255, ca. 500m nördlich des Planbereiches in Fortsetzung eines Feldgehölz vorgesehen. Weitere Flächen für den Ausgleich der FFH-Mähwiese werden nicht benötigt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, wie die Bauzeitenregelung und das Anbringen von Nisthilfen für Vögel führt zu keinem weiteren Flächenverlust. Als weitere CEF-Maßnahme ist die Anlage einer neuen Feldhecke mit ca. 150m² erforderlich. Die Anlage der Feldhecke ist auf Flurstück Nr. 3160 vorgesehen. Es handelt sich um ein Wegflurstück mit randlichem Grünstreifen, der teilweise bereits mit einer Feldhecke bepflanzt ist, die nun ergänzt wird. Es wird nicht in zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen eingegriffen. Dies gilt auch für habitataufwertende Strukturen, die für Zauneidechsen erforderlich sind und feldwegbegleitend entlang der Ledergasse im

nördlichen Anschluss an das Plangebiet vorgesehen werden.

Für das verbleibende Ausgleichsdefizit werden Maßnahmen des Ökokontos angerechnet, die bereits umgesetzt wurden und insofern nicht zu einem weiteren Flächenverlust landwirtschaftlicher Flächen führen.

4.6 Hochwasserrisiko

Eine Hochwassergefährdung durch Gewässer ist nicht gegeben.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage am Ortsrand und ein von Westen nach Osten abfallendes Gelände. Bestehende Bebauung grenzt im Osten und im Süden an.

Am westlichen und nördlichen Gebietsrand sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche offene Mulden zur Ableitung von Regenwasser, das von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Gebiet trifft, vorgesehen. Innerhalb der Mulden und in der am nordöstlichen Rand geplanten Retentionsfläche soll das Regenwasser gepuffert und gedrosselt abgeleitet werden. Dadurch wird dem Überflutungsrisiko begegnet, das durch Oberflächenwasser im Starkregenfall für die geplante Bebauung, aber auch für östlich und südlich angrenzende Bestandsbebauung bestünde.

Im neuen Baugebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, durch die mögliche Auswirkungen durch Starkregenabfluss gemindert werden. Durch Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung wird der Regenwasserabfluss gedrosselt und im Regenfall gemindert. Die Bezugshöhen im Bebauungsplan sind in der Regel so festgesetzt, dass eine Festlegung der EFH eines Gebäudes über der Höhenlage der Erschließungsstraße erfolgen kann und künftige Gebäude damit von dem auf Erschließungsstraßen abfließenden Wasser geschützt sind. Ein absoluter Schutz vor negativen Auswirkungen im Starkregenfall kann allein durch die Erschließungsplanung und die Bauleitplanung im Gebiet jedoch nicht gewährleistet werden. Bei jedem einzelnen Bauvorhaben ist zu prüfen, wie ein mögliches Gefährdungsrisiko vor Überflutungen im Starkregenfall gemindert werden kann.

B Planinhalt

1. Plankonzept

1.1 Städtebauliches Konzept

Der Planbereich des geplanten Baugebietes „Bäumle“ stellt sich als Abrundung am nördlichen Ortsrand von Hattenhofen dar. Südlich grenzt das Baugebiet Lager Morgen aus den 1990er Jahren und östlich das Baugebiet Dobelwiesen Ahorn II aus den 1970er Jahren an. Beide Bestandsgebiete weisen eine sehr aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Grundstücken auf. Die Bebauung im Übergang zum Planbereich „Bäumle“ ist geprägt durch 1 - 1,5-geschossige Satteldachbebauung. Das städtebauliche Konzept für das Neubaugebiet muss sich zum einen mit der sehr lockeren Umgebungsbebauung auseinandersetzen, andererseits jedoch auch die heutigen Erfordernisse einer flächensparenden Bebauung und bestmöglicher Flächenausnutzung berücksichtigen. Die Lösung dieser gegensätzlichen Anforderungen aus bestmöglichem städtebaulichem Einfügen und einer, aus heutiger Sicht notwendigen höheren baulichen Dichte wurde in fünf Varianten eines städtebaulichen Konzeptes untersucht.

Alle Varianten gehen von einer Erschließung ausgehend von der Ledergasse aus. Zur Eingrünung des Gebietes und zur Regelung des Regenwasserabflusses wird im Norden und Westen ein Grünstreifen vorgesehen. Straßenbegleitende Baumpflanzungen sichern die Durchgrünung des Gebietes. Zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ein Feldweg vorgesehen.

Die Varianten unterscheiden sich bezüglich des Erschließungskonzeptes in der inneren Erschließung und bezüglich des Bebauungskonzeptes. Die Varianten sehen verschiedene Gebäudetypen vor. Vom Einzelhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu einem Bereich mit Mehrfamilienhäusern wird ein breites Spektrum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse dargestellt.

Die Varianten sind nachfolgend dargestellt.

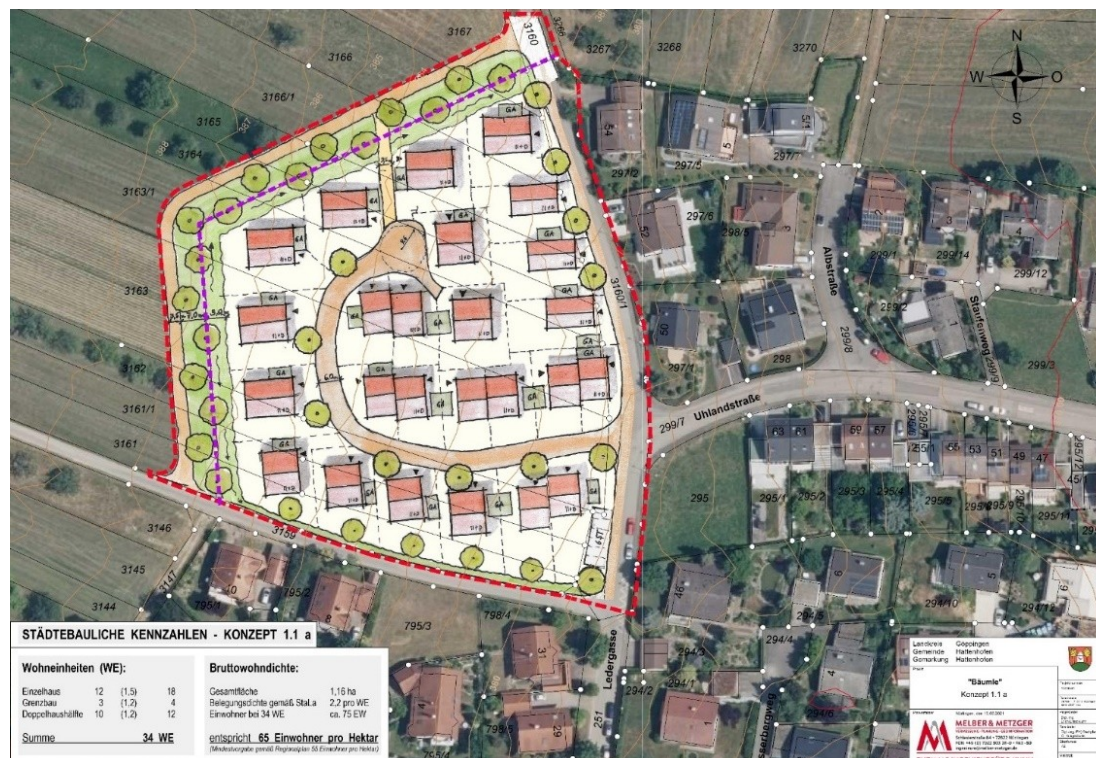


Abb.3: Bebauungskonzept, Variante 1.1 a (unmaßstäblich)

Variante 1.1.a nimmt das Prinzip der inneren Erschließung über Stichstraße der Bestandsbebauung mit Satteldachgebäuden auf, allerdings auf deutlich reduzierten Grundstücks- und Gebäudegrundflächen und durchgängig mit 2,5 Geschossen. Durch den Verzicht auf Mehrfamilienhäuser orientiert sich diese Variante weitestgehend an der Bestandsbebauung. Aufgrund einer Mischung von 2,5-geschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung in Verbindung mit den reduzierten Grundstücksgrößen von 220 m² bis 450 m² ergibt sich eine Bruttowohndichte von 65 Einwohner pro Hektar. Nachteilig bei der Stickerschließung ist die Entwässerung, da über Kanäle in der Stichstraße topografisch bedingt nicht alle Gebäude im Freispiegel entwässert werden können.

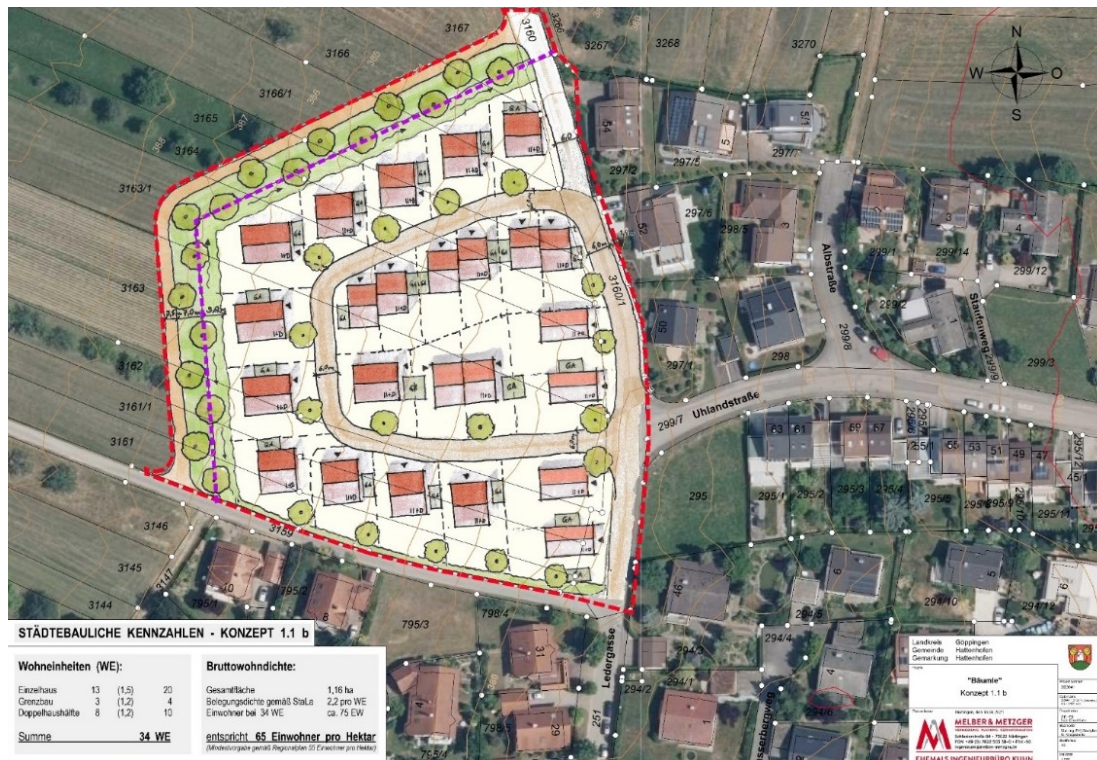


Abb.4: Bebauungskonzept, Variante 1.1 b (unmaßstäblich)

Variante 1.1.b löst durch eine Erschließungsschleife die Entwässerungsproblematik der Variante 1.1.a. Der zusätzliche Flächenverbrauch ist durch den Wegfall der Wendefläche und des nördlichen Notentlastungsweges vernachlässigbar gering. Die Gebäudetypenmischung aus Variante 1.1 a wird im Grundsatz beibehalten. Es wird deshalb ebenso eine Bruttowohndichte von 65 Einwohnern pro Hektar erreicht.

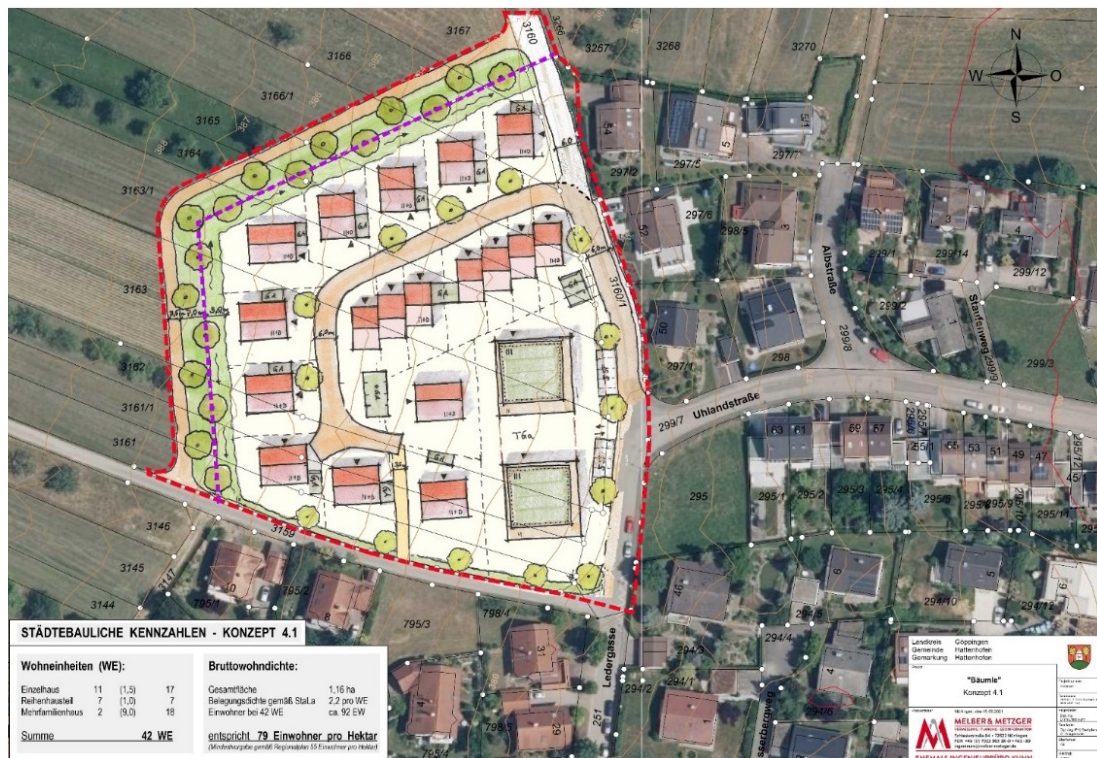


Abb.5: Bebauungskonzept, Variante 4.1 (unmaßstäblich)

Bei Variante 4.1 wird die Belegungsdichte durch den Ansatz von Kettenhäusern anstelle

der Doppelhäuser und insbesondere durch zwei punktförmige Mehrfamilienhäuser mit 8-9 Wohneinheiten deutlich erhöht. Diese 2-geschossigen Flachdachgebäude erhalten ein zusätzliches Staffeldachgeschoss.

Für die beiden Punkthäuser können durch eine gemeinsame Tiefgarage die Fahrzeuge der Bewohner vollständig untergebracht werden.

Die Erschließung erfolgt durch einen von Nord-Ost nach Süd-West verlaufenden Erschließungsschich. Es entsteht auch hier ein topografisch bedingtes Entwässerungsproblem.

Die Bruttowohndichte beträgt 79 Einwohner pro Hektar.

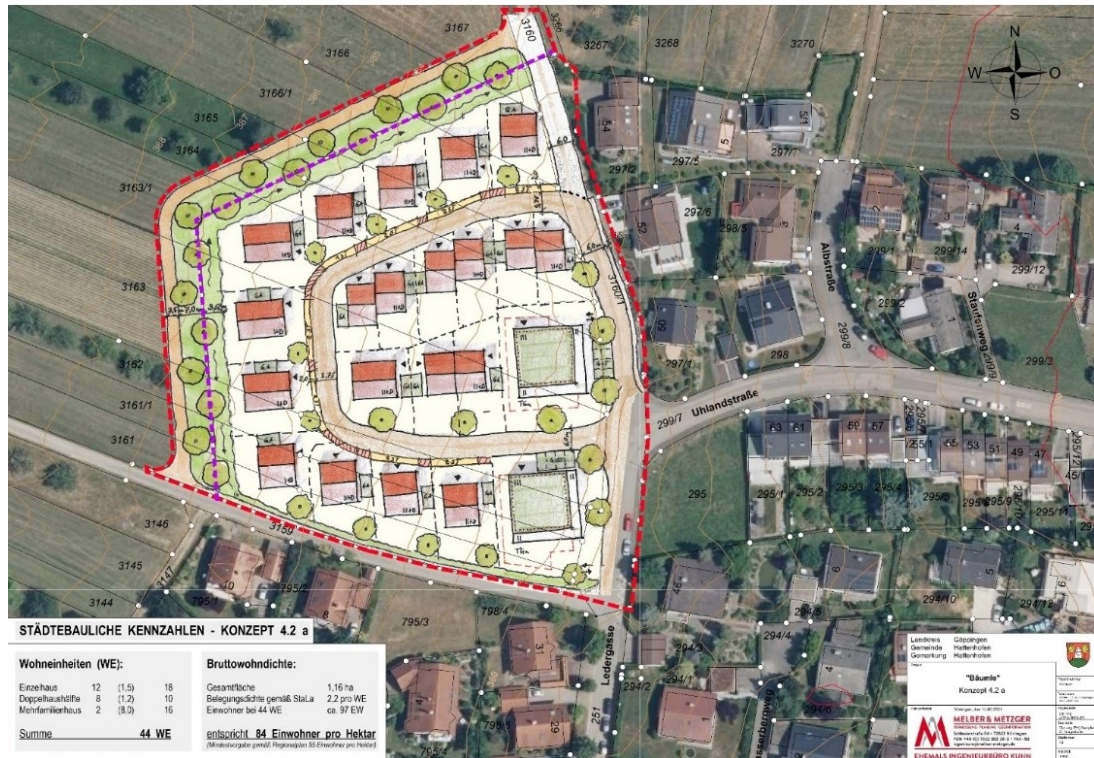


Abb. 6: Bebauungskonzept, Variante 4.2 a (unmaßstäblich)

Variante 4.2.a löst durch eine Erschließungsschleife die Entwässerungsproblematik von Variante 4.1. Die Wohnstraße wird außenseitig um einen 2 Meter breiten Parkscheifen erweitert. Vor dem Hintergrund, dass der regelmäßige Stellplatzbedarf der Bewohner auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden sollte, sind in Verbindung mit den dadurch notwendigen Stellplatzzufahrten die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten des Parkstreifens für Besucher nur eingeschränkt möglich.

Durch die Beibehaltung der beiden punktförmigen Mehrfamilienhäuser und einer etwas effizienteren Nutzung der sonstigen Baugrundstücke wird in dieser Variante, ohne Berücksichtigung des Parkstreifens, eine Bruttowohndichte von 84 Einwohner pro Hektar erreicht.

Bei Variante 4.2.b werden die punktförmigen Mehrfamilienhäuser mit Flachdach durch Satteldachgebäude mit ebenfalls 8-9 Wohneinheiten ersetzt. Diese Baukörper werden zwar um 4m schmaler, aber um 7m länger als die Flachdachgebäude. Aufgrund der verbleibenden Breite von 14m erreicht der First allerdings eine Höhe von 11-12m, je nach Dachneigung. Die punktförmigen Flachdächer hätten im Vergleich dazu lediglich knapp 9m Höhe.

Die Bruttowohndichte reduziert sich aufgrund der Auswirkungen der längeren Satteldachbaukörper auf 78 Wohneinheiten pro Hektar.



Abb. 7: Bebauungskonzept, Variante 4.2 b (unmaßstäblich)

Die dargestellten Varianten und weitere Untervarianten wurden in verschiedenen Gremiensitzungen diskutiert. Anhand der bevorzugten Varianten mit einer Ringschließung wurde eine erste Beteiligung der Bürgerschaft durch Veröffentlichung der Varianten im Amtsblatt und Gelegenheit zur Äußerung durchgeführt. Die angrenzende Nachbarschaft des Gebietes wurde angeschrieben. Aus der Bürgerschaft wurden zusammenfassend dargestellt folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Variante 4.2.a) wird fast einhellig abgelehnt.
- Nur ein Mehrfamilienhaus als Kompromiss
- Fläche für Tiny-Häuser bereitstellen
- Schaffung einer Ausweichstelle für landwirtschaftlichen Begegnungsverkehr auf dem südlichen Feldweg
- Realisierung von Duplex-Häusern im inneren Ring
- Verschärfung der Parkplatzsituation mit Lärmentwicklung; Auswirkung auf die angrenzenden Straßen und Wohngebiete, Verkehrsregelung als Anliegerverkehr
- Die Berechnung mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ist zu knapp
- Die Überlegungen zur Schaffung von Eigentumswohnungen werden begrüßt, aber auch kleinere Reihenhäuser sind zielführend
- Verkehrsbelastung/Verkehrsaufkommen in der Ledergasse wird stärker zu dem schon bestehenden PKW- und landwirtschaftlichen Verkehr
- Oberflächenentwässerung (Hochwasser) beachten

Der Gemeinderat hat sich für die Umsetzung von Variante 4.2.b entschieden. Zum bestmöglichen Einfügen in die Struktur der Umgebungsbebauung soll jedoch auf eine Mehrfamilienhausbebauung verzichtet werden. Damit dennoch eine gute bauliche Nutzung erreicht werden kann, ist im gesamten Bereich eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach vorgesehen.

Der so weiter ausgearbeitete städtebauliche Entwurf vom 01.10.2021/02.12.2021/09.02.2023 ist nachfolgend dargestellt.

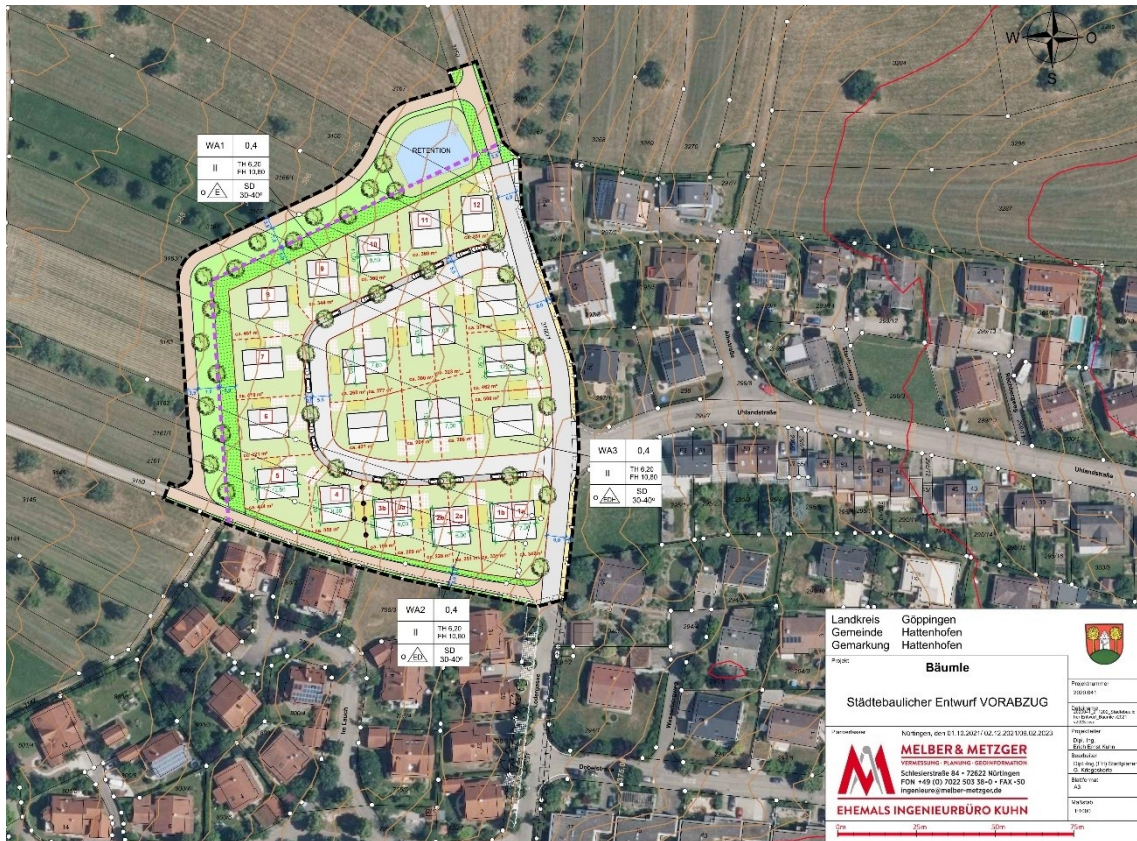


Abb.8: Städtebaulicher Entwurf vom 01.10.2021/02.12.2021/09.02.2023 (unmaßstäblich)

Mit dem dargestellten Entwurf können folgende Wohneinheiten entstehen.

- 13 Einzelhäuser x 1,5 Wohnungen = 19 Wohnungen
- 12 Doppelhäuser x 1,2 Wohnung = 14 Wohnungen

Dies ergibt 33 Wohnungen x 2,2 Einwohner/Wohnung = 73 Einwohner

Bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes mit 1,5 ha entspricht dies einer Brutto-Wohndichte von ca. 49 EW/ha.

Bei den städtebaulichen Konzepten betrug die Planungsfläche zur Berechnung der Brutto-Wohndichte 1,16 ha. Hier wurde der südliche, bereits bestehende Feldweg nicht einbezogen und ein Retentionsbecken war noch nicht vorgesehen. Außerdem wurde die Fläche der bereits schon bestehenden Ledergasse, die heute schon zur Erschließung der östlich angrenzenden Bebauung dient, nicht berücksichtigt. Zur besseren Vergleichbarkeit der einzelnen Bebauungskonzepte wird dieser Berechnungsansatz zunächst auch für den gewählten städtebaulichen Entwurf dargestellt. Bei einer Gebietsfläche entsprechend den städtebaulichen Konzepten mit 1,16 ha beträgt die Brutto-Wohndichte des städtebaulichen Entwurfes ca. 63 EW/ha.

Bei Berücksichtigung der Randgrünfläche mit Retention aber ohne bestehenden südlichen Feldweg und ohne bestehende Ledergasse ergeben sich 1,27 ha. So ergibt sich eine Brutto-Wohndichte von 57 EW/ha. Dies entspricht dem Ziel des Regionalplan.

Verschiedene digitale 3D-Ansichten geben einen optischen Eindruck von der möglichen baulichen Entwicklung und der Einpassung in die Umgebungsbebauung.



Abb.9: 3D-Ansicht von Nord-Westen (unmaßstäblich)

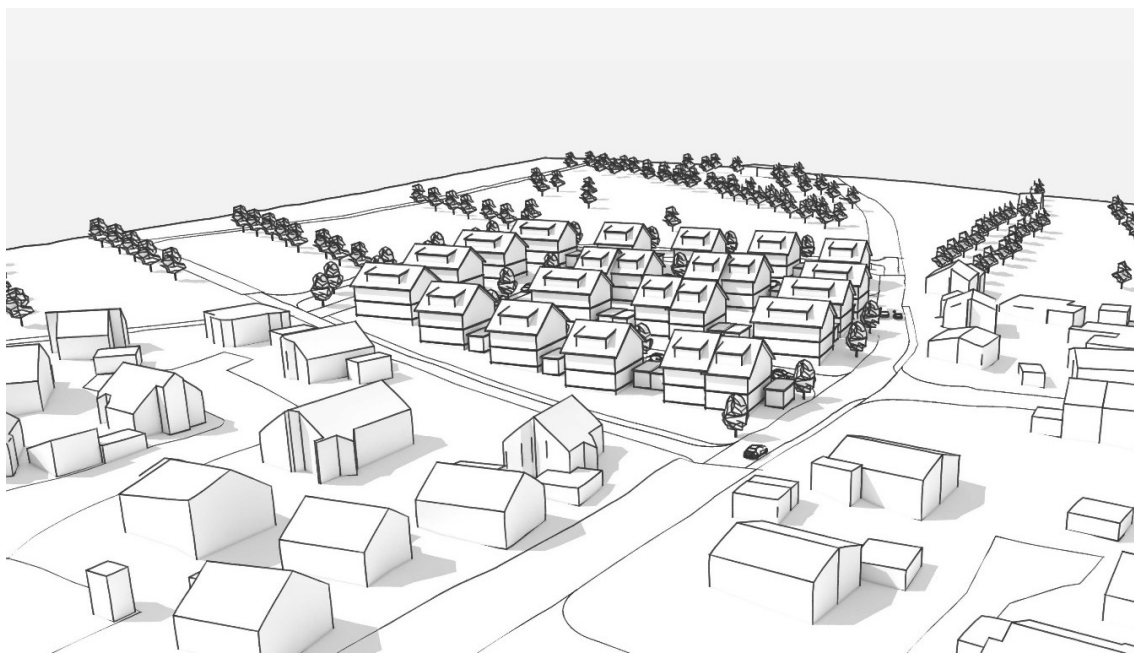


Abb.10: 3D-Ansicht von Süden (unmaßstäblich)



Abb.11: 3D-Ansicht von Süd-Osten (unmaßstäblich)

Die in den städtebaulichen Konzepten und in den 3D-Ansichten dargestellte Aufteilung ist beispielhaft, stellt aber ein realistisches Szenario der geplanten Bebauung und der baulichen Dichte bezüglich der Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern dar. Alle Doppelhausplätze sollen der Gemeinde zugeteilt werden, so dass diese die Bebauung beim Verkauf der Flächen steuern kann. Mit den Doppelhausplätzen wird die Zielgruppe junger Familien angesprochen. Die Gemeinde beabsichtigt die dargestellte Aufteilung der Doppelhäuser daher so umzusetzen. Somit ist die dargestellte Bruttowohndichte eingehalten.

Der Bebauungsplan setzt jedoch bewusst großzügige Baustreifen fest, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Abweichend von der vorstehenden Darstellung soll bei entsprechender Nachfrage auch die Aufteilung weiterer Plätze für Doppelhäuser oder die Erstellung von Reihenhäusern ermöglicht werden. So wäre die vorgegebene Bruttowohndichte noch deutlicher eingehalten.

1.2 Klimaschutzkonzeption

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß §1 Abs.5 BauGB ist unter anderem der Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadt- und Gemeindeentwicklung zu berücksichtigen und zu fördern.

Dabei stehen im Wesentlichen zwei Ziele im Vordergrund: die Reduzierung des Energiebedarfs durch die Bebauung und die künftige Wohnnutzung sowie die Optimierung der Energieversorgung der künftigen Gebäude. Darüber hinaus sollen Anpassungen an den Klimawandel in der Planung berücksichtigt werden.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, hat Einfluss auf den Energiebedarf künftiger Gebäude. Durch das Baukonzept kann in begrenztem Maße auch die Energieversorgung künftiger Gebäude optimiert werden. Ziel ist eine effiziente Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern. Im Bebauungsplan könnten Maßnahmen zur Energieerzeugung festgesetzt werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass für die Umsetzung weitreichender Festsetzungen zur Energieeinsparung und Energieversorgung der Bebauungsplan aus rechtlicher Sicht nur begrenzte Festsetzungsmöglichkeiten bietet und allein nicht ausreicht, sondern flankierend vertragliche Regelungen notwendig sind. Anpassungen an den Klimawandel, insbesondere zur Reduzierung klein-klimatischer Auswirkungen können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs-

plan berücksichtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes wie folgt:

Reduzierung des Energiebedarfs:

- Es ist eine weitgehende Südausrichtung der geplanten Bebauung für gute Solarnutzung und passive Nutzung von Sonnenenergie vorgesehen. Um eine definierte Verschattung durch Bepflanzung zu minimieren, werden nur wenige räumlich festgelegte Pflanzgebote entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Auf eine räumliche Festlegung auf den Baugrundstücken wird verzichtet.
- Eine bestmögliche Reduzierung des Energiebedarfs wird durch eine hohe Bebauungsdichte erreicht.
Geplant ist eine Durchmischung mit den Gebäudetypen Doppelhaus und Einzelhaus. Im inneren Quartier (Bereich WA3) ist auch eine Reihenhausbauung möglich. Insbesondere Gebäude mit mehreren Einheiten wie Reihen- und Doppelhäuser stehen für eine höhere Baudichte. Die Umsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt jedoch auch die Wünsche der Grundstückseigentümer und die gewollte, nicht zu dichte Bebauung aufgrund der Ortsrandlage und zur Anpassung an die Umgebungsbebauung.
- Die Kompaktheit einzelner Baukörper mit möglichst kubischer Außenhülle für ein optimales Verhältnis von Außenfläche zu beheiztem Volumen optimiert den Energiebedarf.

Als Kompromiss zwischen städtebaulicher Einpassung, Gestaltung, innerer Gebäudenutzung und Solarnutzung wird das Satteldachgebäude gewählt.

Energieversorgung:

- Die Solarnutzung auf den Dachflächen und auch an den Fassaden wird ermöglicht. Auf Festsetzungen, die einschränkend auf die PV-Pflicht wirken wird verzichtet.
- Durch zentrale Lösungen für die Wärmeenergieerzeugung kann eine effiziente Energieversorgung aufgebaut werden. Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb ist jedoch regelmäßig eine weitgehend verdichtete Bauweise mit kompakter Bebauung (z.B. Mehrfamilienhäuser).
Aufgrund der Durchmischung von Einzel-, Doppel und Reihenhäusern ist damit zu rechnen, dass die Umsetzung einer zentralen Lösung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Auf die untenstehenden Ausführungen zur Wärmeplanung der Gemeinde wird verwiesen.
- Zur Förderung der E-Mobilität bietet sich auf den randlichen Parkstreifen die Erstellung einzelner E-Ladestationen an. Der Bebauungsplan schließt dies nicht aus.

Anpassungen an den Klimawandel:

- Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdachgaragen und Carports zur Minderung kleinklimatischer Auswirkungen und zur Regenwasserpufferung,
- Begrenzung von Nebenanlagen und versiegelten Flächen zur Minderung der Versiegelung und damit kleinklimatischer Auswirkungen.
- Freihaltung einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- Schutz des Gebietes vor Außengebietswasser durch gezielte Ableitung in einer randlichen Mulde.
- Festsetzung verschiedener Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen
- Regenwasserrückhaltung in Retentionszisternen mit der Möglichkeit für weiteres Volumen zur Brauchwassernutzung
- Gestaltung von Freiflächen als Grünflächen, Ausschluss von reinen Steingärten

Wärmeplanung der Gemeinde Hattenhofen:

Die Gemeinde Hattenhofen hat gemeinsam mit den Gemeinden Aichelberg und Zell u.A. durch die Fa. Rationelle Energie Süd GmbH eine Kommunale Wärmeplanung erarbeitet. Daraus lassen sich für das geplante Baugebiet verschieden Schlüsse im Hinblick auf die Wärmeversorgung und die Nutzung regenerativer Energie ableiten.

- **Bestandsanalyse:**
Die Darstellung des absoluten Wärmebedarfs enthält bereits das geplante Baugebiet. Es wird von einem mittleren bis geringen Wärmebedarf ausgegangen. Daraus resultiert im Umfeld des geplanten Baugebietes eine geringe Wärmeliniedichte. Dies weist auf eine geringe Wirtschaftlichkeit für ein zentrales Wärmenetz hin.
➔ Aufgrund höherer Bau- und Dämmstandards ist dies in deutlich höherem Maß auch für die Neubebauung im Planbereich anzunehmen. Der Planbereich für das Baugebiet ist im Hinblick auf die Brennstoffkategorie im Wärmeplan dargestellt. Es wird von einer Versorgung mit Strom ausgegangen.
- **Potenzialanalyse:**
Als realistisches Potenzial für erneuerbare Wärmequellen wird für Hattenhofen die Solarthermie auf Dächern gesehen. Andere Wärmepotenziale wie Geothermie, Flusswasser, Abwasser, Biomasse, Abwärme oder Tiefengeothermie sind zu gering oder nicht geeignet. Für die regenerative Stromerzeugung wird die Photovoltaik als größtes Potenzial gesehen. Daneben kann die Biomasse einen geringen Beitrag leisten.
➔ Für das Baugebiet sind als Wärmepotenzial die Solarthermie und zur Stromerzeugung die Photovoltaik zu sehen.
- **Zielszenario:**
Für eine zentrale Wärmeversorgung eignet sich der Ortskern. Alle übrigen Gebiete der Gemeinde verfügen dagegen über eine zu geringe Dichte oder es fehlen potenzielle Ankerkunden. Dort wird langfristig eine dezentrale Wärmeversorgung empfohlen, insbesondere mit Wärmepumpen und ergänzender Biomasseversorgung. Als Schlüsselheizung für die dezentrale Wärmeversorgung in Hattenhofen wird die Wärmepumpe gesehen. Biomasseanlagen (z. B. Pelletheizungen) können Sonderfällen ergänzen. Solarthermieanlagen sollen als zusätzliche Quelle zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung eingesetzt werden.
➔ Aufgrund höherer Bau- und Dämmstandards und der geplanten Bebauungsstruktur wird auch für das Baugebiet keine zentrale Wärmeversorgung angenommen. Es ist von einer dezentralen Wärmeversorgung insbesondere mit Wärmepumpen auszugehen. Diese werden soweit möglich durch eigene Stromerzeugung durch PV-Anlagen betrieben und können ggf. durch Biomasseanlagen (z. B. Pelletheizungen) oder Solarthermieanlagen ergänzt werden.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Ausweisung von Wohnbauplätzen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs, des generellen Störgehalts und der durch diese Anlagen einhergehenden negativen verkehrlichen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus soll das Plangebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfs weitestgehend für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Festsetzung von Gebäudehöhen und der Zahl der Vollgeschosse. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze nach BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Flächennutzung zur Wohnraumschaffung erreicht.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich an den Überlegungen des städtebaulichen Konzeptes mit zweigeschossiger Bebauung und zusätzlichem Satteldach. Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe soll Winkel- und Querbauten aber auch Gebäuderücksprünge ermöglichen. Diese sollen das Gebäude jedoch nicht dominieren. Daher werden mögliche Überschreitungen begrenzt. Aufgrund der geringeren Gebäubreiten bei Doppel- und Reihenhäusern werden breitere Querbauten bis 50% der Gebäudelänge ermöglicht. Die prozentuale Beschränkung auf die Gebäudelänge ist aus gestalterischer Sicht sinnvoll und erwünscht, kann aus rechtlichen Gründen aber nicht bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung angewendet werden. Daher wird auf die diesbezüglichen Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

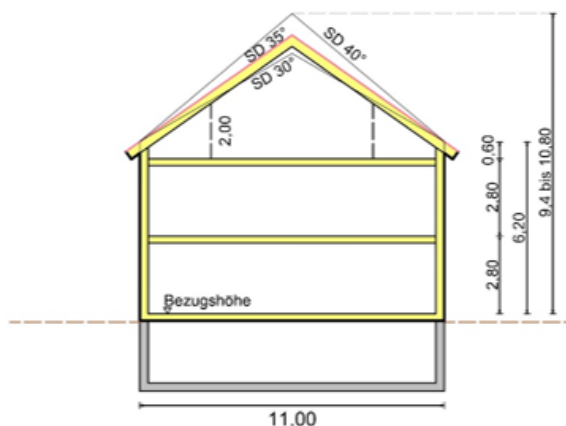


Abb. 12: Schematischer Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Zur guten Einpassung der künftigen Gebäude an die geplanten Erschließungselemente und an die bestehenden topografischen Verhältnisse ist eine Bezugshöhe zur Fixierung der Gebäudehöhen festgesetzt. Diese orientiert sich an der Höhenlage der Erschlie-

ßungsstraße und der Höhenlage des bestehenden Geländes des jeweiligen Baugrundstücks. Eine Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Damit wird eine bestmögliche innere Flexibilität der Gebäudegestaltung in Bezug auf die angrenzenden Straßenflächen und die Nachbargrundstücke erreicht. In Verbindung der Bezugshöhen mit den festgesetzten Gebäudehöhen sind jedoch die städtebaulich ablesbaren Oberkanten der Baukörper in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, als Baustreifen entsprechend der Gebäudedarstellung des Bebauungskonzeptes festgesetzt.

Die Festsetzungen für Garagen und Carports gewährleisten die Freihaltung von Flächen entlang der Erschließungsstraße und damit eine offene Wirkung des öffentlichen Raumes. Carports können aufgrund ihrer offenen Bauform näher an die Verkehrsfläche heranrücken. Garagen sind grundsätzlich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und in den mit GA gezeichneten Flächen zulässig. Somit bestehen auf jedem künftigen Baugrundstück großzügige Möglichkeiten zur Errichtung einer Garage.

Rückwärtige Gartenbereiche sollen weitestgehend zum ungestörten Aufenthalt der künftigen Bewohner freigehalten werden. Daher wird die Erstellung offener Stellplätze auf den direkten Anschluss an Verkehrsflächen und auch die Anzahl der Nebenanlagen als Gebäude (z.B. Gerätehütten) begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass über die Zulassung von Carports und sonstigen Nebenanlagen außerhalb der Baufenster und der GA-Fenster gemäß §23 Abs.5 BauNVO, trotz der getroffenen Festsetzungen weiterhin die Untere Baurechtsbehörde entscheidet. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige Nebenanlagen, die sich nicht als Gebäude darstellen und der Zweckbestimmung der Wohnnutzung dienen, im Rahmen von §23 Abs.5 BauNVO zugelassen werden können.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Bauweise wird die Bebauungskonzeption mit unterschiedlichen Gebäudetypen umgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Bebauung, die Festsetzungen insbesondere der unterschiedlichen abweichenden Bauweisen mit Begrenzung der Gebäudelängen sollen dennoch die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden gewährleisten.

Am nördlichen und westlichen Gebietsrand sind für einen lockeren Ortsrandabschluss nur Einzelhäuser zulässig. In den übrigen Bereichen sind darüber hinaus für eine bessere Nutzung der Bauflächen zusätzlich Doppelhäuser oder auch Hausgruppen zulässig.

Die getroffene Festsetzung zur Ausrichtung der Satteldachgebäude gewährleistet eine bestmögliche Solarnutzung durch Ausrichtung einer Dachfläche Richtung Süden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Naturhaushalt im Plangebiet zu erhalten. Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung zu sehen.

Versickerungsoffene Beläge dienen dem Erhalt eines natürlichen Wasserkreislauf. Sie reduzieren den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Zur Minderung weiterer Versiegelungswirkung sind unbebaute und unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen. Diese sind als Lebensraum für Kleinlebewesen als bepflanzte Flächen anzulegen. Die Festsetzung zum Anlegen unbebauter und unbefestigter Flächen als Grünflächen beinhaltet den Ausschluss von Schottergärten, da dies keine Grünflächen sind. Darüber hinaus sind nach §21a NatSchG i.V. mit §9 Abs. 1 Satz 1 LBO, Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten ausgeschlossen.

Die Vorgaben zur Regenwasserableitung tragen zur Entlastung der Abwasseranlagen sowie zur Verringerung des Oberflächenabflusses, zur Retention des Niederschlagswassers und zur Reduzierung der Überschwemmungsgefahr im Vorfluter und im Kanalsystem bei.

Grünordnung

Die Festsetzung der Pflanzgebotsfläche am westlichen Gebietsrand dient zur optischen und grünordnerischen Abgrenzung der geplanten Bebauung zum Außenbereich und zur landschaftsgerechten Einpassung der Ortsrandbebauung.

Die grünordnerischen Festsetzungen entlang der Verkehrsflächen dienen einer vertraglichen Gestaltung des Straßenraumes und haben positive kleinklimatische Effekte durch Verschattung der Verkehrsflächen.

Das Pflanzgebot für Einzelbäume und für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken dient zur Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung.

Die Festsetzung der für Bepflanzungen zu verwendenden Arten orientiert sich an den grünordnerischen Empfehlungen des Umweltberichts.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind darüber hinaus als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Dadurch soll ein Mindestmaß an einheitlicher, ortstypischer Gebäudegestaltung erreicht werden.

Ausgenommen von gestalterischen Beschränkungen im Hinblick auf Materialität oder Farbgebung sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung wie solarthermische Module und Fotovoltaikmodule. Dies gilt sowohl für Anlagen an den Fassaden, als Verkleidungen von Bauteilen als auch auf den Dächern. Damit wird §74 Abs.1 Satz 2 LBO Rechnung getragen, wonach Gestaltungsvorschriften nur zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

Weitergehende Beschränkungen zur Fassadengestaltung sind zur Ermöglichung einer moderneren Gestaltung mit alternativen Materialien (z.B. Stein, Metall, Schichtstoffe) und im Hinblick auf die ohnehin zulässigen Solaranlagen nicht vorgesehen.

Dachgestaltung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, der vorherrschenden Dachlandschaft in Hat-

tenhofen und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden im Planbereich Satteldächer vorgesehen. Das für die geneigten Dächer gewohnte, typische Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen als Dacheindeckung erreicht werden. Aus Gründen der Nachhaltigkeit können auch begrünte Satteldächer zugelassen werden. Dabei ist jedoch aufgrund der für begrünte Dächer vergleichsweise steilen Dachneigungen verstärkt auf eine fachgerechte Erstellung zu achten.

Soweit eine Garage oder ein Carport nicht gestalterisch in das Dach des Hauptgebäudes integriert wird, sind diese zur Unterstreichungen der untergeordneten Bedeutung mit flach oder flach geneigten Dächern zulässig, die aus ökologischen Gründen jedoch zu begrünen sind. Bei Nutzung der Garagen- oder Carportdächer als Dachterrasse kann dieser Bereich von der Begrünung ausgenommen werden. Auf die Abstandsbestimmungen für Terrassen auf Garagen oder Carports in Grenzbauweise wird hingewiesen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Elemente sind als in das Dach integrierte Anlagen oder auch in Form von reinen Energiedächern denkbar. Sie können auch auf das Satteldach aufgesetzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist eine Anpassung an die Dachneigung wünschenswert.

Durch die Zulassung von sonstigen Dachaufbauten (Gauben) bei Satteldächern soll bewusst Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht werden. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkungen sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten gestalterisch dominiert wird. Dadurch wird ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung erreicht. Durch die schematischen Zeichnungen im Textteil werden die Abstandsregelungen verdeutlicht. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkungen nicht für Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Elemente gelten.

Die Zulassung von Zwerchgiebeln, Querbauten und Gebäuderücksprüngen ist zur Ermöglichung einer individuellen Bauweise erwünscht. Damit so ein Bauteil jedoch ein Gebäude nicht gestalterisch dominiert, werden begrenzende Regelungen getroffen.

Einfriedigungen und Freiflächen:

Durch die Abstandfestsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, die für das gesamte Plangebiet gelten, wird ein ausreichendes Lichtraumprofil im Straßenraum angestrebt.

Mit den Festsetzungen zu Einfriedigungen soll erreicht werden, dass die Freiflächen möglichst durchlässig gestaltet und natürliche Elemente wie Bepflanzung und Naturstein Trockenmauern verwendet werden. Trockenmauern können im Gegensatz zu vermörtelten Mauern bepflanzt werden. Einzelne freiwachsende Sträucher oder Bäume entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden nicht als Einfriedigungen betrachtet und können daher auch höher als die maximalen Maße für Zäune und Hecken sein.

Sofern bei Grenzgaragen zu privaten Nachbargrundstücken aus Platzgründen keine Natursteinmauer erstellt werden kann, ist in diesem Bereich eine Betonmauer zulässig.

Zur Ermöglichung flexibler Lösungen zur Höhenanpassung auf den Baugrundstücken und zwischen benachbarten Grundstücken wird auf entsprechende Höhenbegrenzungen von Stützmaßnahmen oder zu Aufschüttungen und Abgrabungen verzichtet.

Aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen. Unbepflanzte Steingärten, die lediglich aus Schotterflächen bestehen, sind damit ausgeschlossen.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Pufferung von Regenwasser vor Einleitung in den Regenwasser- oder Mischwasserkanal werden Retentionsanlagen wie z.B. Retentionszisternen festgesetzt. Die Rückhaltemaßnahme dient der Entlastung des Vorfluters und des Kanalsystems. Zur ordnungsgemäßen Funktion der Rückhalteanlagen ist ein gedrosselter Zwangsablauf des Retentionsvolumens erforderlich. Es wird empfohlen neben dem notwendigen Retentionsvolumen der Anlage auch noch ein Brauchwasservolumen für die Nutzung des Regenwassers z.B. in Garten oder Haus zu erstellen.

Stellplatzverpflichtung

Mit der Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entsprechend dem Verursacherprinzip 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.

Die Verkehrsflächen im Gebiet sind flächensparend ausgewiesen. Aufgrund einer Vielzahl an zu erwartenden privaten Grundstückszufahrten ist die Parkierung auf der Fahrbahn und dem parallelen Parkstreifen nur eingeschränkt möglich. Zur Freihaltung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sollte das Parken auf der Fahrbahn weitgehend unterbleiben. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sollen durch parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Der ÖPNV ist für Einwohner in Hattenhofen keine gleichwertige Alternative zum privaten PKW, so dass Haushalte mit mehreren Fahrzeugen den Regelfall darstellen. Die Regelung mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnung entspricht der üblichen Satzungsregelung in anderen Baugebieten der Gemeinde Hattenhofen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass ein Stellplatz auf dem Stauraum vor einer Garage oder einem Carport bei ausreichender Tiefe als Stellplatz anerkannt wird.

2.3 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bebauungsplan

Bauflächen:		
	WA1	3516m ²
	WA2	1549m ²
	WA3	3427m ²
		8492m ²
Verkehrsflächen:		
	Straße Ledergasse	918m ²
	Gehweg Ledergasse	170m ²
	Neuer Erschließungsring	1032m ²
	Parkstreifen	372m ²
	Feldweg	1277m ²
	Verkehrsgrün	281m ²
		4050m ²
Öffentliche Grünfläche:		
		2501m ²
SUMME		15043m ²

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Ledergasse. Die Ledergasse dient bereits bislang zur Erschließung der östlich an den Planbereich angrenzenden Grundstücke. Der östliche Rand der Ledergasse ist mit einem Gehweg hergestellt. Dieser wird erhalten und bis zur nördlichen Einmündung in das neue Gebiet erweitert. Die Westseite der Ledergasse weist bislang keine Randeinfassung auf. Ein paralleler Graben dient derzeit zur Entwässerung. Im Zuge der Erschließung des Gebietes „Bäumle“ entfällt der Wassergraben und der westliche Straßenrand wird mit Randeinfassung hergestellt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei neue Anbindungen an die Ledergasse mit einem Erschließungsring, der die neuen Baugrundstücke innerhalb des Planbereiches erschließt. Um Wendevorgänge auf den Verkehrsflächen im Gebiet weitgehend zu vermeiden, wurde eine Ringschließung gewählt. Dadurch kann die Verkehrssicherheit verbessert werden. Die Verkehrsplanung mit wenig geradlinig verlaufenden Bereichen und parallelen Baumpflanzungen zur optischen Gliederung tragen maßgeblich zur Verkehrsberuhigung bei. Die mögliche spätere Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Verkehrsfläche ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Zur Regelung der Parkierung auf den öffentlichen Flächen und zur Realisierung einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes durch Baumpflanzungen wird ein paralleler 2m multifunktionaler Streifen ausgewiesen. Die Nutzung dieses Streifens als Gehweg ist nicht vorgesehen. Dieser bietet sich aber bei Bedarf auch für die Erstellung von E-Ladesäulen an. Er kann auch für private Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Am nördlichen und westlichen Gebietsrand wird ein neuer Feldweg zur Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke erstellt. Der Feldweg dient auch als Pflegezufahrt zu der randlichen öffentlichen Grünfläche. Aufgrund der zu erwartenden geringen Befahrung ist ein Grasweg geplant.

Der bestehende asphaltierte Feldweg am südlichen Gebietsrand bleibt zur Erschließung der westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen bestehen. Eine 23m lange Ausweichbucht ermöglicht Begegnungsverkehr im Bereich des Plangebietes. Die Ausweichstelle soll für die Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen entsprechend befestigt werden. Da der Feldweg ausschließlich zur landwirtschaftlichen Erschließung dient wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu den privaten Grundstücken festgesetzt. Die Ausweichstelle für den landwirtschaftlichen Verkehr ist auf öffentlicher Fläche geplant. Sie wird für notwendig erachtet, da im besagten Bereich aufgrund der künftigen beidseitigen Bebauung kein Ausweichen mehr auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen möglich ist. Die Lage der Ausweichstelle auf halber Strecke der beidseitigen Bebauung ist aus verkehrlicher Sicht sinnvoll. Ein Verlagern auf die andere Wegseite scheidet aus, da südlich des Feldweges nicht genügend Fläche zur Verfügung steht. Eine Verschiebung des Feldweges wird aus wirtschaftlicher Sicht für nicht sinnvoll erachtet. Aufgrund des insgesamt nur geringen landwirtschaftlichen Verkehrs, der darüber hinaus vor allem in den Wintermonaten kaum stattfindet, werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohnen erwartet.

Im Hinblick auf den Baustellenverkehr während der Bauphase kann festgestellt werden, dass die bestehenden Straßen, die zum Baugebiet führen grundsätzlich für die Befahrung

mit Baufahrzeugen geeignet sind. Dies ist ohnehin für die Funktion der bestehenden Baugebiete schon erforderlich. Es ist anzunehmen, dass die Ledergasse als Hauptzufahrt genutzt wird. Diese weist im Hinblick auf die Verkehrssicherheit einen durchgängigen Gehweg auf. Der Dobel- und Uhlandstraße kommt möglicherweise eine Entlastungsfunktion des Baustellenverkehrs zu. Bei beengten Verhältnissen gilt grundsätzlich die gegenseitige Rücksichtnahme. Die Erschließung und Aufsiedelung finden nicht zeitgleich statt. Bei der Aufsiedelung ist von einem längeren Zeitraum aufzugehen. Daraus ergibt sich, dass tatsächlich über einen längeren Zeitraum mit Baustellenverkehr gerechnet werden muss. Dieser tritt jedoch zeitlich verteilt auf. Er ist durch die zeitliche Verteilung nicht in einer Häufigkeit zu erwarten, die die bestehenden Straßen überlastet und unzumutbare Beeinträchtigungen befürchten lässt. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs über Feldwege scheidet aufgrund langer Strecken, fehlender Ausweichmöglichkeiten für Landwirtschaft und Erholung und aufgrund der geringeren Tragfähigkeit der Feldwege aus. ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 450m entfernte Bushaltestelle am Rathaus in der Hauptstraße.

3.2 Entwässerungskonzeption

Die Entwässerungskonzeption wurde durch das Büro VTG Straub erarbeitet. Für die Entwässerung des Planbereiches ist ein modifiziertes Mischsystem vorgesehen, das im Folgenden näher beschrieben wird.

Schmutzwasser

Das Baugebiet ist im AKP der Gemeinde Hattenhofen enthalten. Häusliches Schmutzwasser der neuen Bauflächen sowie die geplante Straßenentwässerung werden über einen neuen Mischwasserkanal abgeleitet. Der Mischwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Ledergasse/Uhlandstraße angeschlossen und über den Mischwasserkanal in der Uhlandstraße abgeleitet.

Regenwasserableitung

In der Zwischenzeit wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro VTG Straub durchgeführt, bei der auch die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens geprüft wurde. Die Versickerungsfähigkeit für eine Muldenversickerung ist gerade noch gegeben. Da die Versickerungswerte jedoch am unteren Rand einer wirksamen Versickerung liegen, wird eine gezielte offene Versickerung und Retention nur für die Außengebietsentwässerung vorgesehen und nicht für die einzelnen Privatgrundstücke, auf denen wenig Platz für großflächige Muldenversickerungen zur Verfügung steht. Für diese wird aber, soweit topografisch möglich, eine Trennentwässerung mit Ableitung über einen östlich des Plangebietes bestehenden Regenwasserkanal geplant.

Die Entwässerungskonzeption wurde dementsprechend vom Büro VTG Straub überarbeitet. Knapp über die Hälfte der neuen Bauflächen des Planbereiches sollen nun im Trennsystem entwässert werden. Hierzu wird ein neuer Regenwasserkanal im Gebiet verlegt und an den bestehenden Regenwasserkanal am östlichen Gebietsrand angeschlossen. Zur Entlastung des Regenwasserkanals, insbesondere im Starkregenfall erfolgt eine Rückhaltung des Regenwassers von Privatgrundstücken in privaten Rückhalteanlagen wie z.B. Retentionszisternen. Diese können noch weiteres Speichervolumen für Regenwasser enthalten, das z.B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung im Gebäude verwendet werden kann.

Für knapp weniger als die Hälfte der Bauflächen ist eine Einleitung von Regenwasser in den bestehenden Regenwasserkanal aus topografischen Gründen nicht möglich. Das Re-

genwasser dieser Baugrundstücke ist in den Mischwasserkanal einzuleiten. Auch hierbei ist das Regenwasser in Zisternen auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Entlastung des Mischwasserkanals zu puffern.

Das von Norden und Westen auf das Gebiet treffende Außengebietswasser wird in neuen randlichen Mulden gesammelt, zurückgehalten und soweit möglich versickert. Überschüssiges Regenwasser der nördlichen Randmulde wird einem Rückhaltebecken am nordöstlichen Gebietsrand zugeleitet und von dort aus gedrosselt einem nach Osten führenden bestehenden Regenwasserkanal zugeleitet. Durch die gezielt angeordnete Versickerung und Retention kann sichergestellt werden, dass dem bestehenden Regenwasserkanal bzw. dem Oberflächengraben weniger Wasser zugeleitet wird als im Bestand.

Das überschüssige Regenwasser der westlichen Randmulde kann aus topografischen Gründen nicht dem Regenwasserkanal zugeleitet werden und wird daher entlang dem südlichen Feldweg dem bestehenden Mischwasserkanal in der Ledergasse zugeleitet. Auch hier wird durch die westliche Versickerung und Retention sichergestellt, dass dem bestehenden Mischwasserkanal weniger Wasser zugeleitet wird als im derzeitigen Bestand. Das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser wird aufgrund des größeren Verschmutzungspotenzials der Verkehrsflächen über den Mischwasserkanal abgeleitet.

3.3 Versorgungsleitungen

Neue Versorgungsleitungen für das Gebiet für Wasser, Strom und Telekommunikation sind ausgehend von bestehenden Leitungen in der Ledergasse zu verlegen.

In der Ledergasse verläuft eine bestehende Gasleitung der EVF. Die Leitung liegt in öffentlicher Fläche. Dies gilt auch nach dem Ausbau. Die bestehenden Leitungen sind im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen. Ob ein Erdgasanschluss direkt angrenzender neuer Gebäude verlegt werden soll, wird im Zuge der Bauausführung geprüft.

3.4 Müllabfuhr

Die Zufahrt zum Planbereich erfolgt über die Ledergasse und über die neue Erschließungsstraße im Planbereich. Die bestehenden und geplanten öffentlichen Straßen sind für die Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Innerhalb des neuen Baugebietes sind keine Wendeanlagen geplant, so dass für Müllfahrzeuge eine durchgängige Befahrung möglich ist.

Die einzelnen Müllbehälter sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück zur Abholung bereitzustellen. Die Festlegung dieser Flächen ist Gegenstand der Objektplanung.

3.5 Feuerlöschwesen

Die bestehenden und neu geplanten Verkehrsflächen sind für die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt. Notwendige Flächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken sind im Zuge der jeweiligen Bauantrages nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung für das geplante Baugebiet wird ausgehend vom bestehenden Wasserleitungsnetz über neue Leitungen und Hydranten im Baugebiet neu hergestellt.

3.6 Erdmassenausgleich

Nach gesetzlichen Vorgaben ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden soll geschützt werden. Unnötiger Erdaushub mit entsprechender Entsorgung soll vermieden werden. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete soll auf einen bestmöglichen Erdmassenausgleich geachtet werden. Dies bedeutet, dass entstehender

Erdaushub soweit möglich vor Ort verwertet werden soll.

Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden sollen. Im vorliegenden Fall entsteht Erdaushub im Rahmen der Erschließung des Gebietes und bei einzelnen Bauvorhaben.

Es liegt die Erschließungsplanung des Büro VTG Straub vor. Die Planung für die Erschließungsstraße orientiert sich an der Höhenlage der bestehenden Ledergasse und verläuft dann mit Längsneigungen von 6,5% bzw. 7,1% hangaufwärts Richtung Westen in das Gebiet hinein. Die Längsneigung orientiert sich weitgehend am bestehenden Gelände, um größere Steigungen zu vermeiden. Das Höhenniveau der Ledergasse kann aufgrund der bestehenden Bebauung östlich der Ledergasse nicht verändert werden. Eine Anhebung der randlichen Grünfläche ist nicht möglich, da Entwässerungsmulden geplant sind, die das Außengebietswasser aufnehmen, versickern und ableiten. Eine Anhebung des südlichen bestehenden Feldweges ist nicht möglich, da südlich daran Bestandsbebauung angrenzt und der Feldweg im Osten an die Ledergasse anbindet und im Westen im Bestand weiterführt. Die beschriebenen äußeren Rahmenbedingungen für die Erschließung und die Topografie lassen eine erhebliche Anhebung des Straßenniveaus nicht zu. Das Höhenniveau der künftigen Gebäude orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen und dem bestehenden Gelände. Aufgrund der möglichen zweigeschossigen Bebauung wird eine weitere Anhebung des Gebäudeniveaus nicht vorgesehen, damit ein Mindestmaß an Einpassung in die südlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung mit 1-1,5-geschossigen Gebäuden gewahrt bleibt.

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen ist eine weitgehende Anpassung der Erschließungselemente und der Bebauung an das Bestandsgelände vorgesehen und somit nicht mit einem vollständigen Erdmassenausgleich im Plangebiet zu rechnen.

Für den im Zuge der Erschließung betroffenen Oberboden wird auf die Massenbilanzierung im Bodenschutzkonzept verwiesen.

3.7 Bodenschutzkonzept

Das Bodenschutzkonzept vom Juli 2025 der Gruppe für Ökologische Gutachten ist Bestandteil der Planunterlagen. Das Konzept kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklung in Hattenhofen, Beim Bäumle, wird ein Bodenschutzkonzept gefordert, welches den Umgang und die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials sowie den vorsorgenden Bodenschutz auf der Baustelle regelt.

Das B-Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens sollen die Versickerungsflächen mit voraussichtlich mehr als 30 cm Oberboden abgedeckt werden (pers. Kommunikation Büro Straub). Es wird davon ausgegangen, dass der gesamte anfallende Oberboden aus der Erschließung planintern benötigt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, werden möglichst hochrangige Verwertungswege identifiziert.

Es sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz des kulturfähigen Bodens aufgeführt. Sie regeln den Umgang mit Boden im Zuge des Bodenabtrags, Bodenauftrags und einer eventuell nötigen Bodenzwischenlagerung und sind so die Grundlage für die Ausschreibung der Erdarbeiten. Auf die Ausschreibungskriterien wird noch einmal gesondert in Kapitel 7 [des Bodenschutzkonzeptes] eingegangen.

Die weiteren Maßnahmen zum Bodenschutz sind im Zuge der Erschließungsarbeiten zu beachten. Die bodenkundliche Baubegleitung ist rechtzeitig vor Erschließungsbeginn festzulegen und dem Amt für Bodenschutz mitzuteilen.

3.8 Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse im Planbereich werden im Geotechnischen Bericht „Erschließung Wohnbebauung ‚Beim Bäumle‘, Hattenhofen“ des Büros VTG Straub, Donzdorf vom 14.05.2025 beschrieben. Es liegen keine Untergrundverhältnisse vor, die gegen eine Bebauung sprechen.

Das Umweltschutzamt des Landkreis Göppingen weist darauf hin, dass für das Plangebiet keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden sind.

C Umweltbelange

1. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durch das Büro GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten durchgeführt. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichbilanz vom Juli 2025 ist als Anlage dieser Begründung beigelegt und kommt zu zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die Gemeinde Hattenhofen plant die städtebauliche Entwicklung im Baugebiet „Bäumle“. Der Geltungsbereich des geplanten B-Plans liegt im Nordwesten der Gemeinde und umfasst ca. 1,5 ha. Im Flächennutzungsplan ist das B-Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im B-Plangebiet soll Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsfläche, Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche, Gehweg, Feldweg, öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün festgesetzt werden. Es gibt Festsetzungen zur Gestaltung und Funktion der öffentlichen Grünfläche, zum Schutz von Wasser, zur Anpflanzung von Bäumen, zur Einsaat von Wiese, zum Schutz des Bodens.

Der B-Plan wird im zweistufigen Verfahren erarbeitet. Hiernach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird entsprechend der Planungstiefe und des Erkenntnisstands erstellt.

Der vorliegende Bericht informiert Planungsbeteiligte, beteiligten Behörden und die interessierte Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er dient als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange. Darin werden zu jedem Umweltbelang Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Es werden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs gegeben.

Vermeidung / Minderung (siehe auch Kapitel 2.14 [des Umweltberichts]), insbesondere:

- *Artenschutzmaßnahmen (betrifft bei Vermeidung teils auch B-Plan- internen Bereich), Gestaltung öffentliche Grünfläche mit Funktion als Retentionsfläche,*
- *Umgang mit Niederschlagswasser, Rückhalt und Versickerung Außenwasser*

- *Verwendung wasserdurchlässiger Beläge*
- *Maßnahmen zum Schutz des Bodens*
- *Pflanzgebote zu Bäumen straßenbegleitend und in den Baugrundstücken, Pflanzlisten für die öffentliche Grünfläche und Straßenbäume, gärtnerische Gestaltung nicht bebaubarer Flächen,*
- *Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung, Vermeidung Kleintierfallen*
- *Hinweise zur Vermeidung Vogelkollision und zum Artenschutz am Haus*

Es wurden die Auswirkungen auf das nahegelegene Natura-2000 Gebietes geprüft und keine Betroffenheit abgeleitet. Wenn der Boden in seiner natürlichen Funktion ab einer betroffenen Fläche von 0,5 ha beeinträchtigt wird, ist ein Bodenschutzkonzept vorgeschrieben, (LBodSchAG BW; § 2 Abs. 3). Die Maßnahmen wurden in den Umweltbericht übernommen.

Aufgrund der Betroffenheit von geschützten Streuobstbeständen und Magerer Flachland-Mähwiese sind entsprechende Genehmigungen zur Umwandlung bzw. Ausnahmen zu beantragen. Diese beinhalten Ausgleichskonzeptionen, deren Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebietes (extern) liegen. Hinzu treten Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen. Die Maßnahmen aus diesen drei letztgenannten Anträgen und Prüfungen sind zwingend umzusetzen.

Artenschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 2.14.1 [des Umweltberichts]):

- *Entwicklung 150 m² Feldhecke, Anlage Totholzhaufen, Installation Nisthilfen, Ökologische Baubegleitung, Reptilienschutzzaun, Umsetzen Zauneidechsen, Bauzeitenbeschränkung Baufeldberäumung.*

Kompensation (extern gelegen, siehe Kap. 3.2 [des Umweltberichts]):

- *Pflanzung 49 Obstbäume (teils bereits erfolgt), Installation Nisthilfen und Fledermausquartierkästen, Verbringen Mulmhöhlen von Holzkäfern, Entwicklung Magere Flachland-Mähwiese, Ökologische Baubegleitung*

Die Beeinträchtigungsintensität wird zum derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand wie folgt eingestuft (vgl. nachstehende Tabelle). In dieser Bewertung berücksichtigt sind die empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Kapitel 2.14 [des Umweltberichts] sowie die o.g. und in Kapitel 3.2 [des Umweltberichts] beschriebenen extern gelegenen Maßnahmen.

Umweltbelang	Einschätzung Eingriffserheblichkeit unter Einbeziehung festgesetzter Maß- nahmen und zwingend umzusetzender Ausgleichsmaßnahmen	Weitere Maßnahmen erforderlich (
Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölke- rung	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Fläche	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Boden	verbleibende nachteilige Auswirkungen	ja
Wasser	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Tiere	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Pflanzen/Biotope	verbleibende nachteilige Auswirkungen	ja
Biologische Vielfalt	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Klima/Luft und Klima- wandel	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Landschaft	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Kulturelles Erbe (Kulturgüter und sonstige Sachgüter)	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	Keine Betroffenheit	nein
Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zul. Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen	Keine Betroffenheit gegeben	-

Integriert wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß § 1a Abs.3 BauGB (Eingriffsregelung nach BNatSchG) unter Anwendung der Ökokontoverordnung (ÖKVO) (Kap. 3 [des Umweltberichts]), deren Ergebnisse in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben weist für den B-Plan eine negative Bilanz aus, welche jedoch mit den B-Plan extern gelegenen Maßnahmen und der Anrechnung von Maßnahmen aus dem kommunalen (baurechtlichen) Ökokonto der Gemeinde Hattenhofen kompensiert werden kann.

Mit der Anrechnung der Ökokontomaßnahmen ist kein weiterer Maßnahmenbedarf mehr gegeben.

2. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart durchgeführt. Der Bericht vom Dezember 2024, Juli 2025 ist als Anlage dieser Begründung beigelegt und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis Vögel:

Im Bereich der direkt durch die geplante Bebauung betroffenen Obstbäume wurden im Jahr 2020 Revierzentren von Rabenkrähe und Star ermittelt. Typische Vogelarten, wie Haussperling und Hausrotschwanz waren im angrenzenden Siedlungsbereich zu verzeichnen. Im weiteren Umkreis innerhalb des Wirkraumes wurden insgesamt 25 Vogelarten erfasst. 18 Brutreviere verteilt auf 10 Arten wurden ermittelt (vergl. Tabelle 1), darunter für 3 Arten der Vorwarnstufe der Roten Liste, Feldsperling, Goldammer und Haussperling. Daneben gab es 15 Arten, die als Nahrungsgäste oder Durchzügler erfasst wurden. Durch den Wegfall von voraussichtlich 14 älteren Obstbäumen wird zukünftig Fortpflanzungshabitat vornehmlich für Höhlenbrüter verloren gehen. Die Nutzung als Ruhestätte und geeignete Fläche für den Nahrungserwerb wird auch für Vögel, die außerhalb des Eingriffsgebietes ihr Revier haben, nicht mehr gegeben sein.

Ergebnis Fledermäuse:

Trotz vieler geeigneter Spalten und Höhlungen wurden keine Spuren gefunden, die auf eine aktuelle Nutzung als Tagesquartier für Fledermäuse hindeuten. In den untersuchten Baumhöhlenböden fanden sich häufig Käferlarven, deren Kot und Holzmehl, jedoch kein Fledermauskot, oder Reste von Beutetieren. Eine konkrete Nutzung von Tagesquartieren im Eingriffsbereich durch Fledermäuse wurde demnach nicht festgestellt. Bei Transsektkartierungen an fünf Terminen im Jahr 2024 ergaben im Geltungsbereich keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung der Obstbaumhöhlen. Jagdaktivitäten fanden im Geltungsbereich ebenfalls nicht statt. Die insgesamt sieben nachgewiesenen Arten bzw. Artenkomplexe hielten sich bis auf sporadische Einzelfälle außerhalb des Vorhabengebietes auf.

*Als Nebenbeobachtung wurden im Siedlungsbereich der Ledergasse (27) südlich vom Eingriffsgebiet wiederholt schwärmende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt. Bei einer Schwärmkontrolle zur Bestätigung der Quartiersnutzung wurden 28 Tiere registriert. Die Lage des Quartiers liegt allerdings außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens.*

Ergebnis Zauneidechsen:

Das Vorhabengebiet und seine angrenzenden Flächen wurde im Jahr 2024 auf die Anwesenheit von Reptilien (Zauneidechse) hin untersucht. Hierfür fanden insgesamt vier Begehungen an Terminen zwischen Anfang Juni und Mitte August bei günstiger Wetterlage statt. Nachweise gab es entlang der Ledergasse vereinzelt und ausschließlich am Rand des Geltungsbereiches. Innerhalb des Streuobstbereiches wurden an den oder im Umfeld der Obstbäume keine Eidechsen nachgewiesen. Aus der Bevölkerung gab es Hinweise auf weitere Vorkommen von Eidechsen, vornehmlich im angrenzenden Siedlungsbereich, welche jedoch nicht näher verifiziert werden konnten.

Ergebnis Xylobionte Käfer (Holzkäfer):

In den Baumhöhlen der Obstbäume im Geltungsbereich wurde nach Hinweisen auf Vorkommen von geschützten Holzkäfern des Anhangs IV (Eremit) hin untersucht. Insbesondere nach Larven, adulten Individuen oder Körperteil von Käfern wurde gesucht. Weiterhin

konnten keine Larven geschützter holzbewohnender (xylobionter) Käferarten nachgewiesen werden.

Weitere Artvorkommen

Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten wurde aufgrund fehlender Habitatsignung oder der Verbreitung ausgeschlossen.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Prüfung der Verbotstatbestände (§44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG), welche in Tabelle 1 und in den Formblättern [der SaP] näher ausgeführt werden, sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Hierbei bezieht sich die Prognose des Eintreffens von Verbotstatbeständen auf den Zustand nach Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich.

Betroffene Art	Verbotstatbestände nach BNatSchG			Ausnahme erforder- lich
	§ 44 (1) 1	§ 44 (1) 2	§ 44 (1) 3	
Brutvögel				
Gilde der Höhlenbrüter	nein	nein	nein	nein
Gilde der Zweigbrüter	nein	nein	nein	nein
Fledermäuse	nein	nein	nein	nein
Holzkäfer	nein	nein	nein	nein
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	nein	nein	nein	nein

Umsetzung notwendiger Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
 - V1 Bauzeitenbeschränkung:
Gehölzrodungen sind in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
 - V2 Umsiedlung von Zauneidechsen
 - V3 Schutz vor Einwanderung von Zauneidechsen:
durch Errichtung von Schutzzäunen
 - V4 Ökologische Baubegleitung
zur sicheren Durchführung der Schutzmaßnahmen, Begleitung der Bauausführung und Kontrolle von Bäumen vor deren Fällung
- CEF-Maßnahmen:
 - C1 für höhlenbrütende Vögel:
Installation von Nisthilfen an den Bäumen der angrenzenden Obstwiesen, bzw. der Bäume in der Umgebung des Baufeldes mit einem Mindestabstand von 30 m zu Siedlungs- und Verkehrsflächen.
 - C2 für zweigbrütende Vögel:
Pflanzung einer Feldhecke oder Feldholzinsel als naturnahes, ökologisch wirksames Gehölz. Dies ist feldwegbegleitend im Wegegrundstück 3160 (Verlängerung Ledergasse) auf 150m² im Bereich der LutherEiche und KaiserLinde vorgesehen.

- C3, Totholzhaufen für die Zauneidechse:
Anlage eines Totholzhaufens für Zauneidechsen, 3-4m breit und bis zu 1,5m hoch. Dies ist feldwegbegleitend entlang der Ledergasse im nördlichen Anschluss an das Plangebiet vorgesehen.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Es ist vorgesehen mit den Grundstückseigentümern mit Baulandzuteilung Verträge zur Kostentragung und damit zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme abzuschließen.

Für die Gemeinde entsteht eine Kostenbelastung für die ihr zugeteilten Grundstücke.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung erforderlich. Vorgesehen ist eine freiwillig vereinbarte, gesetzliche Baulandumlegung.