

**Bebauungsplan *Beim Bäumle*,
in Hattenhofen**

**Antrag auf Genehmigung
gemäß**

§ 33a Abs. 2 NatSchG

Baden-Württemberg

Umnutzung eines Streuobstbestandes



Bebauungsplan *Beim Bäumle*, in Hattenhofen

Antrag auf Genehmigung gemäß

§ 33a Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg

Umnutzung eines Streuobstbestandes

Stuttgart, Dezember 2024, Juli 2025

Auftraggeber: **Gemeinde Hattenhofen**
Bürgermeister Reutter
Hauptstr 45
73110 Hattenhofen

Auftragnehmer: **GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH**
Dreifelderstraße 28
70599 Stuttgart
www.goeg.de

Bearbeitung: Dr. Christof Schade (Diplom Biologe)

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Anlass	6
1.2	Rechtliche Grundlagen	6
2	Vorhaben	8
2.1	Begründung zu dem Bebauungsplan <i>Beim Bäumle</i>	8
2.2	Betroffener Streuobstbestand im Bebauungsplangebiet	8
2.3	Bewertung	11
2.4	Konzeptionelle Alternativen	13
2.5	Fazit Alternativenprüfung	20
2.6	Darstellung der öffentlichen Interessen	24
3	Ausnahmeantrag	26
4	Ausgleichskonzept	29
4.1	Ausgleichsmaßnahmen	29
5	Literatur und Quellen	36
5.1	Fachliteratur	36
5.2	Rechtsgrundlagen und Urteile	36
5.3	Planungsgrundlagen	37
6	Anhang	38
6.1	Dokumentation Zustand betroffener Obstbäume	38
7	Anlagen	42
Anlage 1:	Mögliche Entwicklungsflächen nach § 13b BauGB	42
Anlage 2:	Alternativflächen FNP (Gebietssteckbriefe);	42
Anlage 3:	Mögliches Innenentwicklungspotenzial	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Teilgebiete der betroffenen Streuobstwiesen im geplanten Bebauungsgebiet <i>Beim Bäumle</i> (rot umrahmt).	9
Abbildung 2:	vorläufige Planung zur Bebauung (09.02.2023)	11
Abbildung 3:	Übersicht alternativer Standorte der Ortserweiterung mit Eignungsranking	14
Abbildung 4:	Grobskizze bei Ausschluss Streuobstwiesen und FFH-Mähwiese	20
Abbildung 5:	Blick auf zu entnehmende Obstbäume im nördlichen Bereich des Bebauungsgebiets <i>Beim Bäumle</i>	24
Abbildung 6:	Streuobst Ausgleichsflächen und Anzahl der Neupflanzungen (49) im räumlichen Zusammenhang des Geltungsbereichs (rot umrahmt). Schraffierte Flächen: Pflanzungen bereits erfolgt. <i>OB: Obstbäume; NK: Nistkästen; FK: Fledermaus Quartierkästen</i>	31
Abbildung 7:	Betroffene Obstbäume mit Baumnummern	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zustandserfassung betroffener Obstbäume auf Flurstück 3162/0 (B01 – B10) und Flurstücke 3164 / 3165 (B15 – B18) Hattenhofen <i>Beim Bäumle</i> (16.03.23). Siehe auch Abbildung 7.	10
Tabelle 2:	Vor- und Nachteile von Eingriffswirkungen alternativer Standorte der Ortserweiterung (nach Ergebnis des Rankings sortiert)	14
Tabelle 3;	Alternativflächen Flächennutzungsplan	17
Tabelle 4:	Fazit Alternativenprüfung	21
Tabelle 5:	Streuobst Neupflanzungen, Brutvogel Nistkästen, Fledermaus Quartierkästen und Flurstücke	30
Tabelle 6:	Sortenempfehlung für die Neupflanzungen Streuobst (Hochstamm) (LRA Göppingen 2021)	32
Tabelle 7:	Bilddokumentation der wegfallenden Obstbäume auf Flurstück 3162/0 sowie 3164 / 3165, in Hattenhofen	38
Tabelle 8:	Zustandserfassung betroffener Obstbäume auf Flurstück 3162/0 (B01 – B10) und Flurstücke 3164 / 3165 (B15 – B18) Hattenhofen <i>Beim Bäumle</i> (16.03.23).	41

1 Einführung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Hattenhofen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans im Gewann *Beim Bäumle*. Der Städtebauliche Entwurf umfasst eine Fläche von 1,1 ha mit Grünland, Ackerflächen und Teile von Streuobstwiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs 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 (vgl. Abbildung 1), weshalb auch sie bei der weiteren Betrachtung berücksichtigt wird. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Rodung eines Teils des Streuobstbestands erforderlich. Dementsprechend wird gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG BW ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Göppingen gestellt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 33a Abs. 1 NatSchG BW sind *„Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG)“* zu erhalten. Voraussetzung ist hierfür eine Mindestfläche von 1.500 m².

Unter Streuobstbeständen ist gemäß § 4 Abs. 7 LLG *„eine historisch gewachsene Form des extensiven Obstbaus, bei dem großteils starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume in weiträumigen Abständen stehen“*, zu verstehen. Es wird an gleicher Stelle dargelegt, dass *„für Streuobstbestände (...) die regelmäßige Unternutzung als Dauergrünland“* als prägend gilt. Des Weiteren wird aufgeführt, dass Streuobstbestände oftmals *„aus Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten, Alters- und Größenklassen zusammengesetzt“* sind. Zudem wird als Unterscheidungsmerkmal *„zu modernen Obst-Dichtpflanzungen mit geschlossenen einheitlichen Pflanzungen“* aufgeführt, dass bei *„Streuobstbeständen stets der Einzelbaum erkennbar ist“*.

Als Zweck der Regelung wird genannt, dass ein Erhaltungsgebot sowie ein Umwandlungsvorbehalt geschaffen werden soll. Als Primärzweck dient der Verlust von Streuobstflächen durch Umwandlung in Wohnbebauung. Die Art des gesetzlichen Schutzes berücksichtigt, dass die Pflege und Bewirtschaftung dem Erhalt von Streuobstbeständen besonders dienlich ist (Landtag von BW, Drucksache 16/8272, S. 43 ff.).

Gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG BW dürfen *„Streuobstbestände (...) nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden“*. Weiterhin wird konkretisiert, dass hierfür keine Genehmigung erteilt werden soll, insofern *„die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der*

Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist“.

Umwandlungen von Streuobstbeständen bedürfen immer einer Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG BW durch die untere Naturschutzbehörde dementsprechend auch im Zuge von beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und b Baugesetzbuch (BauGB) (UM BW 2021b).

„Umwandlungen von Streuobstbeständen im Sinne des Absatzes 1 sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist“ (§ 33a Abs. 3 NatSchG BW). Es handelt sich hierbei um eine Konkretisierung der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Anforderungen an den Ausgleich orientieren sich stark an den erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts (Wiederherstellung in gleichartiger Weise) sowie des Landschaftsbildes. Als Voraussetzungen für einen erforderlichen Ausgleich gelten ein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Eingriff und dass dieser nach § 33a Abs. 3 NatSchG BW vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist durchgeführt wird. Als Ausgleichsmaßnahme kann nachgeordnet auch eine Sanierung bzw. Wiederherstellung vorhandener defizitärer Streuobstbestände in Betracht kommen (UM BW 2021a).

Nach § 33a Abs. 3 Satz 1 NatSchG BW sind Umwandlungen von Streuobstflächen auszugleichen. Weiterhin gelten die Anforderungen des § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG (Eingriffsregelung). Dort wird ausgeführt: *„Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“*

Für die Erfassung und Bewertung des Bestands sowie die Ermittlung des Ausgleiches wurde die Orientierungshilfe des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft inklusive der Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG BW berücksichtigt (MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG 2024).

2 Vorhaben

2.1 Begründung zu dem Bebauungsplan *Beim Bäumle*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes *Beim Bäumle* dient der Ausweisung von notwendigen Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

Das Wohnbaugebiet *Beim Bäumle* eignet sich aufgrund seiner Lage, seiner Umgebung sowie auch städtebaulich, den Eigenbedarf nach Einfamilien- und Doppelhäusern mit ca. 50 EW/ha (Quantitativer Ansatz: ca. 25 WE bei angesetzter Belegungsdichte von 2,0 EW/WE) zu decken.

Allgemeines Ziel der Planung ist es, dass sich das geplante Wohnbaugebiet durch die geordnete ortsbauliche Entwicklung zu der vorhandenen Siedlungsstruktur einfügt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Neben einem fließenden Übergang zur bestehenden Bebauung soll bei effektiver Ausnutzung der Flächen der in der Gemeinde fehlender Wohnraum ausgeglichen werden, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

2.2 Betroffener Streuobstbestand im Bebauungsplangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans *Beim Bäumle* befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hattenhofen ein Streuobstbestand (Biotoptyp-Nr.45.14). Dieser setzt sich aus hochstämmigen Obstbäumen zusammen, deren Unterwuchs als Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp-Nr. 33.41) und teilweise als magere Flachland Mähwiese (LRT 6510) charakterisiert wird. Die Bäume unterliegen einer extensiven Pflege und weisen einen weitgehend vitalen Zustand auf (vergl. Tabelle 8 im Anhang).

Hierbei werden die Definitionen von Streuobst nach § 4 Abs. 7 LLG sowie dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten berücksichtigt (LUBW 2018). Demnach handelt es sich bei Streuobstbeständen (45.40) um Bäume mit Hoch- oder Mittelstamm in weitem Stand. Typischerweise tritt hier als Unterwuchs Grünland auf.

Im Jahr 2020 wurde vom Landesanstalt für Umwelt in Baden-Württemberg eine Erhebung zur Ermittlung von Streuobstbeständen durch automatisierte Fernerkundungsverfahren veröffentlicht (LUBW 2020), deren Ergebnisse über das GIS Portal der LUBW abgerufen werden können (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>).

In der Vollzugshilfe zur Anwendung des § 33 a NatSchG (2021) werden nähere Angaben zur Bewertung gegeben. Die Beurteilung einer zusammenhängenden Streuobstfläche ist nicht an Flurstücksgrenzen gebunden. In die Betrachtung werden zusammenhängende Obstbaumbestände ab etwa 140 cm Stammhöhe aufgenommen. Die Abgrenzung betroffener Flächen wird entlang des äußeren Randes der Baumkronen vorgenommen, wobei ein räumlicher Zusammenhang gegeben sein muss.

Bei den vom Bauvorhaben *Beim Bäumle* betroffenen Obstbäumen handelt es sich um Teilbereiche von zwei bestehenden Streuobstwiesen mit engem räumlichen Zusammenhalt, im Sinne des § 4 LGG, Absatz 7 (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Teilgebiete der betroffenen Streuobstwiesen im geplanten Bebauungsgebiet *Beim Bäumle* (rot umrahmt).

Aus Abbildung 1 geht hervor, dass beide Streuobstflächen (Flurstück 3162/0 sowie Flurstücke 3164 / 3165) größer als der gesetzlich vorgegebene Schwellenwert von 1.500 m² sind.

Entsprechend der Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG BW (MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG 2024) sind die Stammumfänge der Bäume entscheidend für den erforderlichen Ausgleich. Auszugleichen sind Bäume ab einer Stammhöhe von 140 cm. Tabelle 1 listet die vom Vorhaben betroffenen Obstbäume mit Zustandsangaben und Ausgleichsbedarf auf.

Eine fotografische Erfassung und Verortung der betroffenen Obstbäume befindet sich in Kapitel 6.1. Eine Auflistung der betroffenen Obstbäume mit Zustandserfassung ist nachfolgender Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Zustandserfassung betroffener Obstbäume auf Flurstück 3162/0 (B01 – B10) und Flurstücke 3164 / 3165 (B15 – B18) Hattenhofen *Beim Bäumle* (16.03.23). Siehe auch Abbildung 7.

Baumnr.	Art	Geschätztes Alter	Vitalität	Stammhöhe (cm)	Stammumfang (cm)	Höhle < 4cm	Höhle < 7 cm	Höhle < 10 cm	große Baumhöhle	Mulmhöhle	Kronentotholz/Astabbrüche/Abplatzungen	Fremdbewuchs
B01	Apfel	60	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	157	-	-	-	-	-	Rindenspalten geringfügig vorhanden.	n.v.
B02	Apfel	60	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	157	-	3	-	-	-	Rindenspalten vorhanden.	geringer Pilzbefall.
B03	Apfel	55	beinahe abgängig. Pflegezustand schlecht	140	94	-	-	-	-	-	n.v.	n.v.
B04	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand gut	140	126	-	3	-	-	-	Rindenspalten vorhanden.	n.v.
B05	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	141	2	-	-	-	15 cm	Astbruch vorhanden.	n.v.
B06	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	150	94	1	-	-	-	-	Astbruch vorhanden.	geringer Pilzbefall.
B07	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	110	3	2	-	-	10 cm	n.v.	n.v.
B08	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	157	1	1	1	-	-	Rindenspalten vorhanden.	n.v.
B09	Birne	60	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand sehr gut	140	157	-	-	-	-	-	n.v.	n.v.
B10	Apfel	40	beinahe abgängig. Pflegezustand schlecht	140	94	3	2	-	-	-	Rindenspalten vorhanden. Stammmitte abgestorben, Seitenäste auch	geringer Pilzbefall.
B15	Apfel	45	mäßig vital. Pflegezustand schlecht	140	126	-	2	-	-	5cm	Rindenspalten vorhanden. Kronentotholz deutlich, Haupttrieb betroffen. Astbruch vorhanden.	n.v.
B16	Apfel	45	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand mäßig	140	126	1	-	1	-	10 cm	Rindenspalten vorhanden. Kronentotholz mäßig vorhanden.	Misteln, geringer Pilzbefall.
B17	Apfel	45	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand mäßig	140	126	-	1	-	-	5cm	n.v.	n.v.
B18	Apfel	45	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand schlecht	140	126	1	-	1	-	10 cm	Rindenspalten vorhanden.	n.v.

Von Streuobstwiese 01 wird eine Teilfläche von 920 m² für die Bebauung entfallen. Betroffen hiervon sind die in Tabelle 1 aufgeführten Baumnummern 1 – 10. Bei Streuobstwiese 02 entfallen 390 m² Fläche mit den Baumnummern 15 – 18 (Abbildung 7).

Das Vorhaben unterliegt somit dem prioritären Erhaltungsgebot aus § 33a (1), der Antragspflicht aus § 33a (2) und den gesetzlichen Ausgleichsregelungen des § 33a (3), welche in der Vollzugshilfe der UM BW (2021a) konkretisiert werden. Die verbleibenden Restflächen beider Obstwiesen sind < 1.500 m², weshalb die Flächen jeweils vollständig auszugleichen sind.

Die voraussichtliche zukünftige Flächennutzung durch Wohnbebauung ist in Abbildung 2 dargestellt.



Abbildung 2: vorläufige Planung zur Bebauung (09.02.2023)¹

2.3 Bewertung

Zustand betroffener Streuobstflächen

Eine aktuelle Erfassung des Zustands des betroffenen Streuobstbestands vom 16.03.2023 erbrachte folgendes Ergebnis für die betroffenen Flurstücke:

¹ Quelle: aus dem Städtebaulichen Vorabzug, bereitgestellt vom Auftraggeber

- Flurstück 3162/0: 10 betroffene Obstbäume (Baumnummern 1 -10)
- Flurstücke 3164 / 3165: 4 betroffene Obstbäume (Baumnummern 15 – 18)

Sämtliche Bäume sind hochstämmige (140 cm) Apfelbäume mit einer Ausnahme eines ebenfalls hochstämmigen Birnbaums. Alle sind überschlägig ca. 60 Jahre alt. Die Stammumfänge betragen zwischen 94 und 157 cm. Praktisch alle Bäume weisen Höhlen auf, einige davon sind für höhlenbrütende Vögel sowie weitere wertgebende Arten aus den Artengruppen der Holzkäfer (xylobionte Käfer), Fledermäuse geeignet (vergl. Tabelle 1 und Kapitel 6.1 im Anhang).

Alle Bäume weisen einen Stammumfang von über 85 cm auf. Der Pflegezustand ist vorwiegend mäßig bis befriedigend, teilweise auch gut, 11 der 14 betroffenen Obstbäume befinden sich im Ertragsstatus, drei Bäume sind in einem schlechten bis abgängigen Zustand. Natürliche Höhlen (Spechthöhlen oder Astabbrüche) sind häufig vorhanden. Hieraus ergibt sich gemäß der Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG (MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG 2024) ein Ausgleichsbedarf von 1:3,5 für die entfallenden 14 Bäume. Die Bewertung bezieht dabei mit ein, dass auch bei Bäumen in schlechterem Zustand Anteile von Totholz oder Baumhöhlen wichtige Faktoren der ökologischen Funktion darstellen. Der hohe Ausgleichsquotient ist zudem durch die Tatsache begründet, dass neu gepflanzte Obstbäume viele Jahre benötigen, um eine vergleichbare ökologische Funktion übernehmen zu können (time lag).

Die Flächen liegen in funktionalem Zusammenhang zu einem weitläufigen und großflächigen Band von Streuobstwiesen entlang der westlichen Flanke der Ortschaft *Hattenhofen*. Diese sind in ihrer Gesamtheit zudem im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, des Naturhaushalts und dessen Güter Boden, Wasser, Luft, Klima und Pflanzenwelt von Bedeutung.

Der Geltungsbereich ist weitgehend von Offenland, Wiesen, Äckern und Streuobstwiesen geprägt und damit für Vögel als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate bestens geeignet. Er grenzt an das 17.000 ha große Vogelschutzgebiet *Vorland der mittleren Schwäbischen Alb*. Die Eignung und Bedeutung für Brutvögel, auch seltener Arten, ist damit umfänglich und neben der lokalen auch auf regionaler und überregionaler Ebene gegeben. Hattenhofen ist weitläufig und großflächig von Streuobstwiesen umgeben, die den entfallenen Bestandsflächen bezüglich ihres Zustandes und Struktur vergleichbar sind. Teile des Geltungsbereichs sind als Kernflächen des *mittleren Typs Offenland* innerhalb des Biotopverbunds ausgewiesen. Weitere Kernflächen dieses Anspruchstyps sind in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhanden. Die aktuell vorläufige Biotopverbundsplanung legt für den zu betrachtenden Bereich den Schwerpunkt auf die

Extensivierung der Grünlandnutzung, sie beinhaltet darüber hinaus keine spezifisch auf Streuobstwiesen abgestellte Maßnahmen (GÖG Biotopverbundplanung 2023²).

Im Eingriffsgebiet wurden als brütende Vogelarten der Star und die Rabenkrähe kartiert. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG 2024-a³) wurden zudem Arten der Vorwarnliste oder Roten Liste im Umfeld als Nahrungsgäste registriert (z.B. Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz; Goldammer; Grünspecht; Turmfalke). Die Avifauna ist im Vergleich zu den umliegenden Obstwiesen und trotz des vorhandenen Angebots an natürlichen Bruthöhlen vergleichsweise gering vertreten, die Streuobstwiese wird wenig als Brutstätte genutzt, möglicherweise aufgrund der gegebenen Ortsnähe, dem Verkehrsaufkommen durch Spaziergänger und attraktiveren Flächen im benachbarten Vogelschutzgebiet. Die Wertigkeit der betroffenen Obstwiese ist daher, im Vergleich zum im nahen Umfeld befindlichen weitläufigen Streuobstwiesengürtel und ausgedehntem Vogelschutzgebiet, als weniger ausgeprägt zu werten.

Als Nahrungshabitat werden die Obstwiesen von Vögeln jedoch durchaus frequentiert. Andererseits werden die betroffenen Streuobstflächen nicht als Habitat von Fledermäusen, besonders geschützten Holzkäfern oder Reptilien genutzt.

Interessensbetrachtung

Gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG BW darf keine Genehmigung erteilt werden, wenn *die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt*. Demgegenüber steht das öffentliche Interesse der *Erschließung von ausreichend neuem Wohnraum*.

Bei der Betrachtung der Gründe für die angestrebte städtebauliche Änderung und die konzeptionellen Standortalternativen wird in Kapitel 2.4 dargelegt, dass vor allem Gründe des verhältnismäßig hohen Aufwands bei der erforderlichen Erschließung wie auch mögliche Konflikte in Bezug auf Immissionen, baurechtliche Belange sowie umweltfachliche Aspekte bei den Alternativflächen zur Priorisierung des Gebietes *Beim Bäume* geführt haben.

2.4 Konzeptionelle Alternativen

im Folgenden werden die möglichen Alternativen der städtebaulichen Entwicklungsflächen nach § 13, nach § 30, §34 sowie der (Teil)Erhalt des Streuobstes innerhalb des B-Plangebietes geprüft.

² Gruppe für ökologische Gutachten (2023): Vorläufiger Abschlussbericht Biotopverbundplanung Offenland und Gewässer, Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll

³ Gruppe für ökologische Gutachten (2024-a): Bebauungsplan *Beim Bäume* in Hattenhofen - Artenschutzrechtliche Prüfung

Mögliche Entwicklungsflächen nach dem ehemals gültigen § 13b BauGB

Die Gemeinde Hattenhofen hat 2018 die vorhandenen Entwicklungsoptionen nach bis 18.06.2023 geltenden § 13b BauGB zusammengestellt und ausgewertet (GEMEINDE HATTENHOFEN 2018)⁴. Hierbei wurden verschiedene Kriterien herangezogen und einem Ranking unterzogen (Abbildung 3).

Der Bewertung zugrunde gelegte Aspekte, die sich auf ökologische oder landschaftsgestalterische Faktoren beziehen und daher im Sinne des § 33a BNatSchG relevant sind, sind in Tabelle 2 als Übersicht zusammengefasst. Eine ausführlichere Darstellung und Beschreibung der einzelnen Flächen ist aus der in Kapitel 7 gelisteten Anlage 1 zu entnehmen.



Abbildung 3: Übersicht alternativer Standorte der Ortserweiterung mit Eignungsranking⁵

Tabelle 2: Vor- und Nachteile von Eingriffswirkungen alternativer Standorte der Ortserweiterung (nach Ergebnis des Rankings sortiert)

Standort Nr.	Vorteile	Nachteile
2 Webergasse Nord	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erschließbarkeit und Lage zur Ortsmitte 	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Randbereich des hochwertigen Biotopverbundsystems aufgrund randlicher Lage zu hochwertigem Streuobstbestand Kleinteiliges Nutzungsmosaik mit artenschutzrechtlicher Relevanz Lage großteils im Natura 2000 Gebiet Kleinflächigkeit; große Entfernung von der Ortsmitte

⁴ Gemeinde Hattenhofen (2018): Entwicklungsoptionen nach §13b BauGB (Power Point Präsentation vom 26.10.2018)

⁵ Quelle: vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellte Unterlage

Standort Nr.	Vorteile	Nachteile
5 Beim Bäumle	<ul style="list-style-type: none"> • Schließt siedlungsstrukturelle Lücke • Unproblematische Erschließungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe artenschutzrechtliche Relevanz • Vorhandene wertgebende Gehölzstrukturen (Streuobstflächen) • Sensibles Landschaftsbild (Vorrangflur II)
4 Nordentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Ggf ausschließlich Grünflächen betroffen, keine Streuobststandorte • Standort im städtebaulichen Sinn gut geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibles Landschaftsbild (Vorrangflur II) • Hohe artenschutzrechtliche Relevanz (Vögel, Fledermäuse) • Tlw. Lage im Natura 2000 Gebiet • Fließgewässer (Schlattgraben) GO II • Vereinzelt Streuobst • Neues Erschließungsnetz erforderlich • Problematik Gebietscharakter WR/WA bei §13b BauGB • Ggf. immissionschutzrechtlich problematisch wegen in der Nähe befindlichem Biogashof
3 Butzbachau	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ gute Erschließungs- und Entwässerungsmöglichkeiten • Lage zum Ortskern 	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme von Auenflächen des Butzbachs (Biotopverbund, Gewässerlandschaften) • Artenschutzrechtliche und Klimatische Relevanz • Benachbarter landwirtschaftlicher Betrieb Immissionschutzrechtliche Situation und Wohnnutzungsbeschränkung
1 Erweiterung Sommergarten	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebietskulissen mit geringer Bedeutung im Biotopverbund 	<ul style="list-style-type: none"> • Eignung für Offenlandarten • Vorhandene Streuobstflächen • Eingeschränkte Erschließbarkeit • Ungeklärte Mindestanforderungen bezüglich Lärm- und Immissionsschutz • Fehlende Kapazität für Schmutzwasserentwässerung

Bei Standort 1 (*Erweiterung Sommergarten*) ist gegenüber der Fläche *Im Bäume* vor allem der Umstand anzumerken, dass sich dort eine noch größere Problematik durch den Verlust vorhandener Streuobstflächen ergeben würde.

Ähnliches gilt für Standort 2 (*Webergasse Nord*). Zur vergleichsweise geringen Flächenverfügbarkeit für Baugrund kommt auch hier ein geschützter Streuobstbestand, der relativ zur Fläche gesehen einen noch größeren Verlust an Obstbäumen nach sich ziehen würde, als im Vorhabengebiet *Beim Bäumle*.

Am Standort 3 (*Butzbachau*) sind zwar keine Streuobstflächen beeinträchtigt, es ergeben sich jedoch artenschutzfachliche Konflikte sowie Konflikte im Hinblick auf den Biotopverbund Gewässerlandschaften und –rechtliche Implikationen aufgrund der Lage im Auenbereich des Butzbachs. Zudem bestehen laut Angaben des Vorhabenträgers immissionsschutzrechtliche Bedenken, die sich aus der Lage der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ergeben.

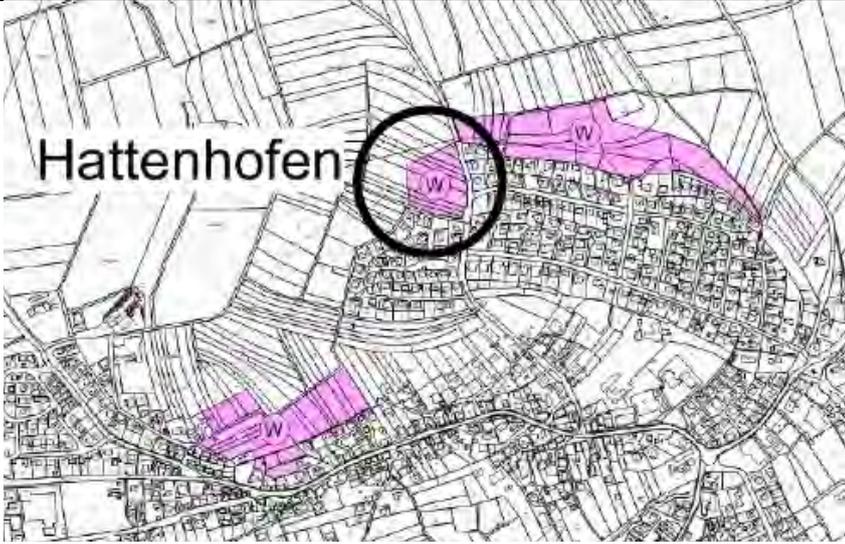
Für den Standort 4, der *Norderweiterung* wird eine Problematik aufgrund des Gebietscharakters angeführt. Zudem besteht die relative Nähe zu einer Biogasanlage, woraus immissionsrechtliche Konflikte entstehen können. Der vergleichsweise hohe Aufwand für die Erschließung dieses Bereichs stellt außerdem einen wichtigen Aspekt hinsichtlich der Machbarkeit dar.

Alternativflächen FNP (Gebietssteckbriefe)

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden für die Gemeinde Hattenhofen neben der Fläche *Beim Bäumle* noch weitere mögliche Entwicklungsflächen für Wohnbau geprüft, welche teilweise den Entwicklungsflächen nach § 13b entsprechen (siehe oben).

Innerhalb der Gesamtbewertung im FNP wird die Fläche H1 *Beim Bäumle* bei der Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der weiteren Alternativen priorisiert. Eine Übersicht der bei der Abwägung hauptsächlich zum Tragen gekommenen Aspekte sind in Tabelle 3 dargestellt. Detailliertere Angaben sind den Gebietssteckbriefen in Kapitel 7 der Anlage 2 zu entnehmen.

Tabelle 3; Alternativflächen Flächennutzungsplan

Alternativflächen Wohnbauflächen Flächennutzungsplan	
 <p>H1: <i>Beim Bäumlle</i></p>	
<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Topografische- sowie ortsgebundene Lage und Charakter im gemeindlichen Kontext, siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche. • Gute Verkehrsanschlussmöglichkeiten. 	<p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konfliktpotenzial Artenschutz (Vögel) und Biotoptypen (Streuobst). • Verlust von Böden und Flächen zur Grundwasserneubildung. • Klimatische Auswirkungen.
 <p>H2: <i>Nordrand</i></p>	
<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Radwegeanbindung möglich. • Räumliche Nähe zur Kindertagesstätte. 	<p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konfliktpotenzial Artenschutz (Vögel) und Biotoptypen (Streuobst). • Lage teilweise innerhalb eines Vogelschutzgebietes.

Alternativflächen Wohnbauflächen Flächennutzungsplan	
	<ul style="list-style-type: none"> • Schlattgraben ist ein Gew. O. II. • Fehlende Wegeverbindung, negative Wirkung auf dem siedlungsnahen Erholungsraum. • Kaltluftsammlgebiet im bodeninversionsgefährdeten Gebiet. • Verlust von Böden.
 <p>H3: <i>Nördlich Hauptstraße</i></p>	
<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Räumliche Nähe zur Kindertagesstätte. • Gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Ortskern. • Böden mit geringer Grundwasserneubildungsrate. 	<p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konfliktpotenzial Artenschutz (Vögel) und Biototypen (Streuobst). • Lage weitgehend im Vogelschutzgebiet. • Fläche mit hoher Bedeutung zwischen Siedlungsstruktur und Landschaftsraum (siedlungsnaher Erholungsraum) • Verlust von Grünland- und Streuobstflächen. • Fläche mit Bedeutung bei der Kaltluftentstehung im Bodeninversionsgebiet

Gesamtbewertung Nordrand (H2)

Vor dem Hintergrund des Eingriffs in einen noch unbelasteten Landschaftsraum wird im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung für diesen Standort nur eine eingeschränkte Empfehlung gegeben. Die Umsetzung der Planung sollte erst dann zum Tragen kommen, wenn andere räumliche Entwicklungsoptionen im Sinne von Innenentwicklungen / kleinteiligen Arrondierungen (vgl. Standort *Beim Bäumle* H 1) entwickelt wurden.

Gesamtbewertung nördlich Hauptstr. (H3)

Hier wird die Fläche südlich des Fußwegs (ca. 0,3 ha) priorisiert. Eine Bebauung dieses untergeordneten Teilbereichs kann aus Sicht der FNP-Fortschreibung empfohlen werden und stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Eine Bebauung nördlich des Fußwegs (ca. 2,3ha) greift in den für die Gemeinde Hattenhofen Wert gebenden Freiraum ein und steht im Konflikt mit der Vogelschutzgebietskulisse. Eine bauliche Entwicklung kann hier nicht empfohlen werden

Innenentwicklungspotenzial.

Die Gemeinde Hattenhofen hat, gemeinsam mit den anderen Mitgliedsgemeinden des GVV Raum Bad Boll, am Förderprogramm *Flächen gewinnen durch Innenentwicklung 2020* des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg teilgenommen. Im Zuge dessen wurden die Wohn-Leerstände in der Raumschaft erfasst, mit dem Ziel diese zu aktivieren, und um Innenentwicklungsflächen als Fokusflächen zu identifizieren. Im Ergebnis konnten jedoch keine aktuell konkret nutzbaren Potenziale für die Aktivierung, insbesondere in Privatbesitz befindliche, identifiziert werden. Auch hinsichtlich möglicher Potenziale zur Realisierung zusätzlicher Wohnangebote im Innenbereich ergaben sich der Analyse nach keine Möglichkeiten. Nähere Angaben zu den Innenentwicklungspotenziale sind in dem diesem Bericht beigefügten Anlage 3 *Innenentwicklungspotentiale Hattenhofen* enthalten.

Bebauungspläne der Gemeinde Hattenhofen

Im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung hat die Gemeinde in den letzten 20 Jahren die Gemeindefläche mit 41 Bebauungsplänen fast vollständig überplant. Damit werden die baulichen Möglichkeiten der Nachverdichtung geregelt. Die einzelnen Bebauungspläne können der Internetseite der Gemeinde entnommen werden:

<https://www.hattenhofen.de/de/hattenhofen/bauen/bebauungsplaene>

Alternativenprüfung der Fläche *Beim Bäumle*

Ebenfalls dem Antrag als Anlage "Alternativenprüfung der Fläche beim Bäumle" beigefügt sind der aktuelle B-Plan des Vorhabens (Anlage 4) und eine Skizze zum hypothetischen Bebauungsplan bei Schonung der Obstbaum- und Mähwiesenflächen (Abbildung 4).

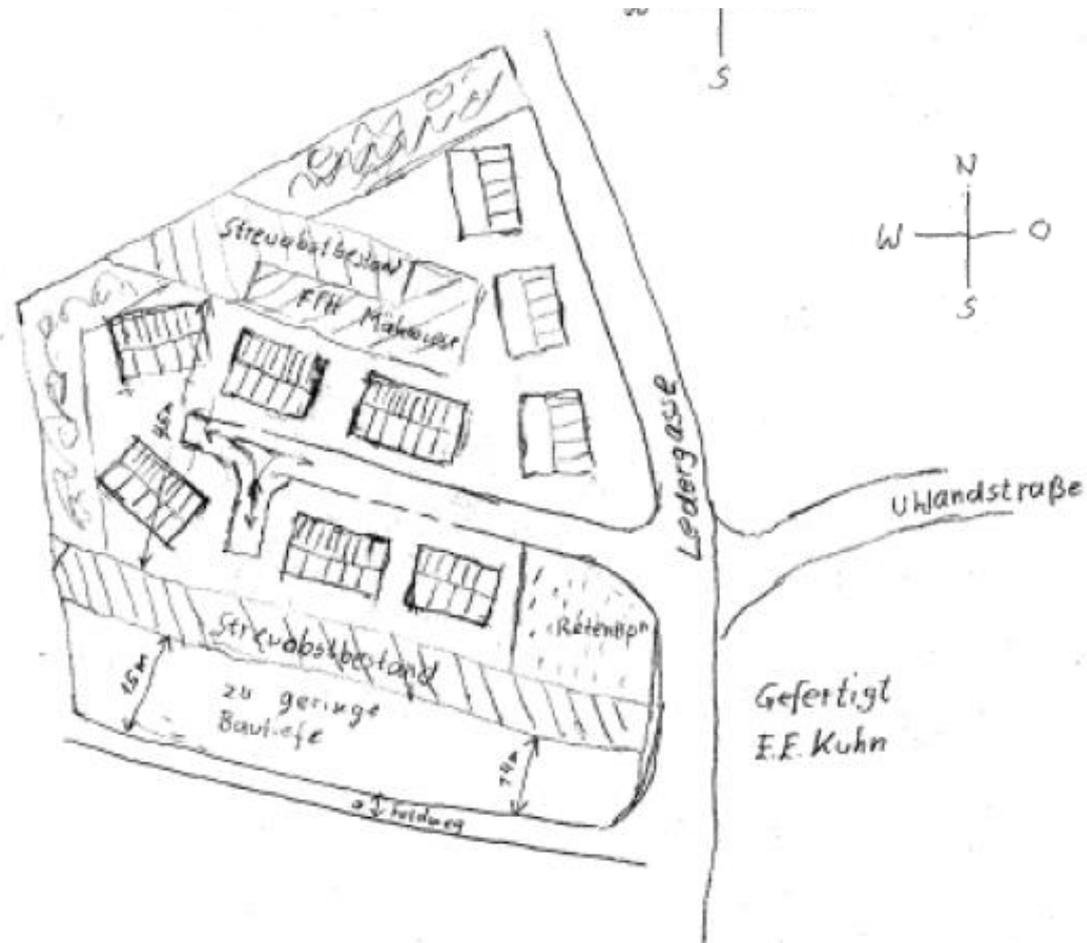


Abbildung 4: Grobskizze bei Ausschluss Streuobstwiesen und FFH-Mähwiese

Die gezeigte Lösung wird generell nicht empfohlen, da sie keine städtebaulich organische Entwicklung darstellen würde. Sie wäre mit den Grundstückseigentümern kaum machbar, da die Einwurfsflächen auf den Restbereich reduziert werden müssten. Ferner erscheint der Eingriff in den Naturraum bei dem geringen Umfang neu entstehenden Wohnraums als nicht vertretbar. Mittel- bis längerfristig wird aufgrund des Druckes der Bebauung dieser ausgeklammerte Streuobstbestand (insbesondere des südlichen Streifens) nicht haltbar sein und wird wegen der Annäherung an den Siedlungsbereich zudem deutlich an ökologischer Wertigkeit verlieren.

2.5 Fazit Alternativenprüfung

Fazit: Die Gemeinde Hattenhofen sieht am Standort 5, auf dem Gebiet *Beim Bäumle* die beste Eignung für die gewünschte Erweiterung des Wohnraums. Der in diesem Fall betroffene Streuobstbestand weist einen befriedigenden Zustand auf. Bei der artenschutz-

rechtlichen Prüfung im Jahr 2020 und 2024 (GÖG 2024-a⁶) wurde nur eine geringe Nutzung durch Höhlenbrüter und keine Nutzung durch Fledermäuse oder streng geschützte xylobionte Käfer des Anhang IV FFH Richtlinie festgestellt.

Bei der Abwägung der vorhandenen unterschiedlichen konzeptionellen Alternativen wurde die Lösungsvariante auf dem Gebiet *Beim Bäumle* favorisiert. Hierbei werden vor allem die verhältnismäßig unproblematische Erschließung des Gebietes und das Schließen einer städtebaulichen Lücke angeführt. Eine zusammenfassende Darstellung ist Tabelle 4 zu entnehmen. Weitere Details sind den Anlagen in Kapitel 7 zu entnehmen.

Tabelle 4: Fazit Alternativenprüfung

Konzeptionelle Alternativen	Abwägung in Bezug zum B-Plan <i>Beim Bäumle</i>
1. Entwicklungsflächen ehemals § 13 b	
<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung Sommergarten 	Hohe artenschutzrechtliche Relevanz durch mögliche Offenlandarten, hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial, klar definierter Siedlungsrand. Städtebauliche Entwicklungshemmnisse. Ungeklärte immissionschutzrechtliche Problematik. Unerwünschte Dehnung der Siedlungsstruktur.
<ul style="list-style-type: none"> Webergasse Nord 	Mögliche Entwicklungsfläche deutlich kleiner als <i>Beim Bäumle</i> . Im Verhältnis zur Entwicklungsfläche große Anzahl an zu rodenden Streuobstbäumen (vergl. Auch Gebietssteckbrief H3). Problematische Lage zu hochwertigem Streuobstbestand (Nutzungs mosaik von artenschutzrechtlicher Relevanz).
<ul style="list-style-type: none"> Butzbachau 	Inanspruchnahme des sensiblen Auenbereiches am Butzbach. Unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichem Betrieb.
<ul style="list-style-type: none"> Nordentwicklung 	Hoher Erschließungsaufwand. Hohe artenschutzrechtliche Relevanz (z. T. Natura 2000 Gebiet) und sensible Flächennutzung bzw. negative Auswirkung auf das Landschaftsbild. Zu beachtende Fließgewässerstrukturen.

⁶ Gruppe für ökologische Gutachten (2020): Bebauungsplan Beim Bäumle in Hattenhofen - Artenschutzrechtliche Prüfung

Konzeptionelle Alternativen	Abwägung in Bezug zum B-Plan <i>Beim Bäumle</i>
2. Alternativflächen FNP (Entwurf)	
<ul style="list-style-type: none"> H2 Nordrand 	Hohes Konfliktpotenzial. Konfliktschwerpunkte sind der Verlust von Streuobst- und Grünlandbeständen mit hohem artenschutzrechtlichem Habitatpotenzial sowie das Erfordernis zum Schutz des G.O.II Gewässers <i>Schlattgraben</i> . Dem Gebiet wird außerdem eine wichtige Rolle als Kaltluftsammler eingestuft.
<ul style="list-style-type: none"> H3 Nördliche Hauptstraße 	Hohes Konfliktpotenzial beim Arten- und Biotopschutz, durch Betroffenheit des hochwertigen Streuobstanteils und Teil des Natura-2000 Gebietes, im nördlichen Anteil der Entwicklungsfläche. Der verbleibende effektiv unproblematische Anteil der Fläche böte mit 0,3 ha nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten.
3. Innenentwicklungspotenzial	
<ul style="list-style-type: none"> Analyse des Innenentwicklungspotenzials 	Es konnten aktuell keine konkret nutzbaren Potenziale für die Aktivierung von Bebauungsflächen im Inneren ausgemacht werden. Auf die mehrheitlich in Privatbesitz befindlichen Flächen besteht kein Anspruch auf Bebauung. Eine Aktivierung ist daher nur auf freiwilliger Basis umzusetzen. Weitere als die geprüften in Gemeindebesitz befindliche Innenflächen sind nicht vorhanden.
4. B-Pläne	
<ul style="list-style-type: none"> Die Bebauungspläne der Gemeinde Hattenhofen sind unter https://www.hattenhofen.de/de/hattenhofen/bauen/bebauungsplaene abrufbar 	Alle Siedlungsflächen der Gemeinde Hattenhofen sind mit B-Plänen abgedeckt. Eine Aktualisierung der B-Pläne erfolgt sukzessive durch die Gemeinde
5. Alternativenprüfung auf der B-Planfläche <i>Beim Bäumle</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Grobentwurf einer Nutzung der Fläche <i>Beim Bäumle</i> ohne Eingriff in bestehende Streuobstflächen oder geschützte Biotope 	Beim Erhalt der vollständigen Streuobstflächen wären diese durch die gegebene Siedlungsnähe in ihrer ökologischen Funktion deutlich eingeschränkt,

Konzeptionelle Alternativen	Abwägung in Bezug zum B-Plan <i>Beim Bäumle</i>
	bzw. entwertet. Ferner verbleibt nur ein deutlich geringer Flächenanteil, der für eine Bebauung nutzbar gemacht werden kann.

Beim Vergleich der Alternativen auf Ebene der ehemaligen § 13 b Entwicklungsflächen, des Flächennutzungsplans sowie des Potenzials der Innenentwicklung, ist eine Bebauung der Fläche *Beim Bäumle* aus umweltfachlicher Sicht gegenüber den anderen Wohnbau-Prüfflächen zu priorisieren, wenngleich die Entwicklung zu einer gewissen Beeinträchtigung der klimatischen Situation im Hinblick auf den Kaltluftabfluss in Richtung Doppelstraße / Uhlandstraße führt. Bei einer Bebauung der Fläche ist aufgrund der guten Einsehbarkeit und Fernwirkung auf eine großzügige Eingrünung und die Schaffung eines harmonischen und weichen Ortsrandes sowie auf eine gute Durchgrünung des Wohngebiets zu achten. Weiterhin sollte Wert auf eine freiraumplanerische Gestaltung des öffentlichen Raums gelegt werden, da die Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Norden einen wichtigen Beitrag zur Erholungsnutzung des Gebietes beitragen.

2.6 Darstellung der öffentlichen Interessen

Der Antragsteller muss ausreichende Begründungen darlegen, die eine Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse des Erhalts von Streuobstbeständen gegenüber dem Umwandlungsinteresse des Antragstellers ermöglichen. Hierzu gehören u. a. Angaben zum Zustand der betroffenen Streuobstbestände wie Alterstzustand, Struktur, Artenvielfalt und räumlicher Zusammenhang zu weiteren Streuobstflächen (vergl. Kapitel 2.2 und Kapitel 6.1), um einen möglichst umfassenden Zustand der Wertigkeit in Bezug auf Naturhaushalt und Landschaftsbild darzustellen.



Abbildung 5: Blick auf zu entnehmende Obstbäume im nördlichen Bereich des Bebauungsgebiets *Beim Bäumle*

Darstellung öffentliches Interesse Wohnbau

Das Interesse nach Weiterentwicklung der Wohnbebauung ist neben den Zielen des Natur- und Umweltschutzes stark abhängig von den Gegebenheiten vorhandener Alternativen, sowohl die technische wie auch die wirtschaftliche Machbarkeit betreffend.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll wird eine Eigenentwicklung auf einen Zuwachs von 1% der Wohneinheiten je fünf Jahre zugrunde gelegt. Ziel der Gemeinde ist es, die Einwohnerzahl stabil in der aktuellen Größenordnung zu halten. Die Gemeinde ist nach eigenen Angaben aktuell in der Situation, dass sie keine eigenen Bauplätze zur Verfügung stellen kann. Das Flächenkontingent ist bis auf die Wohnbaufläche *Beim Bäumle* ausgeschöpft. Die Aufstellung des Bebauungsplanes *Beim Bäumle* dient der Ausweisung von notwendigen Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

Bezüglich der Begründung des B-Planes *Beim Bäumle* siehe auch Kapitel 2.1

Darstellung öffentliches Interesse zum Erhalt von Streuobst

In Kapitel 2.2 wird der Zustand des betroffenen Streuobstbestandes auf Ebene jedes entfallenden Baumes dargestellt. Es handelt es sich um einen älteren Streuobstbestand in Privatbesitz mit etwa 60-jährigen Bäumen. Zahlreiche Baumhöhlen und - abgesehen von wenigen Ausnahmen – ein weitgehend befriedigender Zustand der Bäume tragen zur aktuell hohen ökologischen Wertigkeit des Bestandes für den Naturhaushalt bei. Bedingt ist die Wertigkeit von Obstwiesen vor allem durch die Bedeutung als mögliches Habitat für Käfer, Vögel, Reptilien und Fledermäuse. Diese wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG 2024-a) allerdings nur eingeschränkt bestätigt. So wurde keine Habitatnutzung durch Fledermäuse und nur eine vergleichsweise geringe Nutzung durch Brutvögel festgestellt. Reptilien wurden ausschließlich am Rande des Geltungsbereichs registriert und es wurden keine besonders geschützten Holzkäferarten gefunden.

Aufgrund des tendenziell erkennbaren Pflegerückstandes ist der Streuobstbestand mittelfristig durch pflegebedingten Abgang der Bäume gefährdet, die mittel – langfristige Verfügbarkeit zum Naturhaushalt ist somit nicht gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund kann bei der Ausführung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen, der Neupflanzung von Obstbäumen auf unterschiedlichen Flächen zur Neuanlage und Verjüngung von Obstbeständen im räumlichen Zusammenhang und der damit verbundenen fachkundigen und langfristigen Pflege, eine vergleichsweise bessere Zukunftsprognose zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegeben werden.

3 Ausnahmeantrag

Hiermit wird die Genehmigung für die Umwandlung eines Streuobstbestands gemäß § 33a NatSchG BW am nordwestlichen Ortsrand des der Gemeinde Hattenhofen im Gebiet *Beim Bäumle* beantragt.

Gründe für die Ausnahme

Die Alternativlosigkeit der Fläche sowie das öffentliche Interesse an der Erschließung von ausreichend neuem Wohnraum sind aus Vorhabenträgersicht gegeben und werden in Kapitel 2 erörtert.

Vereinbarkeit der Ausnahme mit den Belangen von Natur und Landschaft

Es erfolgt eine Neupflanzung von Streuobst im Außenbereich des Gemeindegebietes, welche den Streuobstverlust vollumfänglich ausgleicht. Die in Kapitel 4.14.1 näher erläuterten Maßnahmen in Form von Neuanpflanzungen bewirken eine verjüngte Altersstruktur des weitläufigen Streuobstbestands, entgegen Tendenzen zunehmender Überalterung und fortschreitendem Wegfall einzelner Bäume auf den umgebenden Streuobstflächen. Der Erhalt der landschaftlichen Charakteristik wird so längerfristig funktional und in der äußeren Ansicht unterstützt. Die insgesamt elf Ausgleichsflächen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit weitläufigen und großflächigen Streuobstbeständen, die den Ort *Hattenhofen* weiträumig umgeben (vergl. Abbildung 6 in Kapitel 4.1). Die ökologische Funktion bleibt damit im zusammenhängenden Umfeld als benachbarter oder tatsächlicher Bestandteil des Vogelschutzgebietes weiterhin erhalten.

Hinsichtlich der außerdem im Eingriffsbereich befindlichen und teilweise beeinträchtigten Flachland Mähwiese wird auf einen Ausnahmeantrag verwiesen (GÖG 2024-b⁷). Es entfallen ca. 1.000 m² einer artenreichen Mähwiese (Biotoptyp 33.43 - *Magerwiese mittlerer Standorte*, welche zudem als LRT 6510 *Magere Flachlandwiese* eingestuft ist). Hierin wird erläutert, dass die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts, im Sinne des § 30 BNatSchG, in gleichartiger Weise wiederhergestellt werden und ein funktional gleichwertiger Ausgleich im räumlichen Zusammenhang erbracht wird.

⁷ Gruppe für ökologische Gutachten (2024-b): Bebauungsplan Beim Bäumle, in Hattenhofen Antrag auf Ausnahme für einen Eingriff in ein geschütztes Biotop

Vereinbarkeit der Ausnahme mit den Belangen des Artenschutzes

Europarechtlich geschützte Arten

Im Bereich des Eingriffsbereichs wurden europarechtlich geschützte Arten nachgewiesen. Hierbei handelt es sich bei den Brutvögeln um je ein Revierzentrum des Stars und der Rabenkrähe. (GÖG 2020). Gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung sind Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Höhlenbrütern durch eine Bauzeitenbeschränkung für die Rodung und Baufeldbereinigung vorgesehen. Zusätzlich sind Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF) gegen den Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter (Sperlinge und Meisen) wie der Ersatz von Bruthöhlen bei Wegfall natürlicher Baumhöhlen erforderlich. Weiterhin ist für bodennah- und zweigbrütende Brutvogelarten, wie die Goldammer (*Emberiza citrinella*) die Anlage einer Feldhecke, bzw. Feldholzinsel geplant.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der Maßnahmen eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

National geschützte Pflanzen- und Tierarten

Bei der Betrachtung des Eingriffs in bestehende Obstwiesen sind neben den besonders geschützten Arten auch die Belange national geschützter Pflanzen- und Tierarten zu beachten. Hierunter fallen Artengruppen, wie Wildbienen und xylobionte Käfer (Holzkäfer). Deren allgemeiner Schutz muss im Sinne des § 39 BNatSchG ebenfalls gewährleistet sein:

- Wildbienen: Auf der im Eingriffsbereich befindlichen und davon teilweise betroffenen Magere Flachland Mähwiese (LRT 6510) wurde im April 2024 die Flora begutachtet und hinsichtlich der Eignung als Wildbienen-Habitat ausgewertet⁸. Im Ergebnis wurde die Eignung der Flora als Nahrungshabitat festgestellt. Ein Ausgleich ist Entwicklung einer Magerwiese im räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Zu diesbezüglichen Details wird auf einen entsprechenden Ausnahmeantrag hingewiesen.⁹
- Holzkäfer: im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden keine besonders geschützten Holzkäferarten festgestellt. Allerdings waren Mulmhöhlen und weitere Käferlarven vorhanden. Auf den potenziellen Verlust dieser Habitate und Arten xylobionter Käfer und daraus folgende Maßnahmen wird in Kapitel 4.1 eingegangen.

⁸ Gruppe für Ökologische Gutachten (2024-c): Bebauungsplan Beim Bäumle in Hattenhofen - Bewertung geplanter Ausgleichsflächen für Entfall einer mageren Mähwiese sowie von Streuobstflächen

⁹ Gruppe für ökologische Gutachten (2024-b): Bebauungsplan Beim Bäumle, in Hattenhofen Antrag auf Ausnahme für einen Eingriff in ein geschütztes Biotop

Abwägung zwischen Erhalt von Streuobst und Realisierung des Vorhabens

Bei der Gegenüberstellung der öffentlichen Interessen zum Erhalt der Streuobstwiese einerseits und der Schaffung von Wohnraum andererseits wird deutlich, dass für die geplante Bebauung am nördlichen Ortsrand von Hattenhofen keine zu bevorzugende Alternativen, sowohl im Inneren des Ortes, wie auch in anderen Randbereichen vorhanden sind. Das Bebauungsgebiet ist ausgelegt für ca. 50 EW/ha und fügt sich lückenlos in die bestehende Ortskulisse ein.

Der betroffene Streuobstbestand befindet sich in einem aktuell befriedigenden Zustand, der jedoch aufgrund der einheitlichen Altersstruktur mit durchgehend älteren Bäumen mittelfristig an Wert verlieren wird, falls dieser nicht weiterhin gepflegt und auf längere Sicht verjüngt wird. Da sich die Fläche in Privatbesitz befindet, ist ein langfristiger Erhalt nicht automatisch gewährleistet.

Die ökologischen Auswirkungen insbesondere auf die im Eingriffsbereich befindlichen 14 Obstbäume können aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten im nahen Umfeld von Hattenhofen mit einem Ausgleichsfaktor von 1:3,5 ausgeglichen werden, wodurch bestehende Obstbestände im funktionale Umfeld deutlich verjüngt und langfristig gesichert werden. Dies führt zu einer Aufwertung des Naturhaushaltes der kommunalen Streuobstwiesen. Die Gemeinde Hattenhofen trägt seit langem aktiv dazu bei, den vorhandenen und außergewöhnlich großen Streuobstbestand langfristig zu erhalten, was sich durch eigenmotivierte Neupflanzungen von Obstbäumen und konsequente Pflegemaßnahmen kommunaler Streuobstwiesen in der Vergangenheit zeigt. Es ist daher davon auszugehen, dass der erforderliche vollständige Ausgleich nachhaltig gelingt und dem öffentlichen Interesse zum Erhalt von Streuobstwiesen entspricht.

4 Ausgleichskonzept

4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge geeigneter Ausgleichsmaßnahmen sind erheblich beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise sowie das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen oder nezugestalten. Der Ausgleich setzt einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriff voraus und hat gemäß § 33a Abs. 3 S. 2 NatSchG vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen. Dabei sind Flächenerweiterungen und Neuanlagen auf bislang anderweitig genutzten Teilflächen innerhalb bestehender Bestände zu bevorzugen. Ziel ist ein *fachlich gleichartiger Zustand*. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat in einer Einweisung zur einheitlichen Anwendung der Prüfung von Umwandlungsgenehmigungen nach § 33 NatSchG die Vorgehensweise dem Beschluss des VGH vom 17.01.2024 (VGH 5 S 1641/23 konkretisiert.

Demnach müssen Ausgleichsflächen bzw. der auszugleichende Obstbaumbestand an Anzahl und Zustand der wegfallenden Obstbäume angepasst werden, um die ökologische Funktion im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang adäquat auszugleichen. Kriterien hierfür sind hauptsächlich das Alter und der Zustand der Obstbäume. Hierfür ist die Wertigkeit der einzelnen betroffenen Obstbäume darzulegen und daraus resultierend mit einem dazu passenden Verhältnis von mindestens 1:1 bis zu 1:3,5 auszugleichen (MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG 2024).

Der Verlust des Streuobstbestands von insgesamt 14 Obstbäumen, welche durch das Vorhaben auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,13 ha verloren gehen, können als Neupflanzung von Streuobst im funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden. Ausschlaggebend für die Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Zustand der betroffenen Obstbäume hinsichtlich des Stammumfangs, des Erhaltungszustandes und dem Vorhandensein geeigneter Strukturen für Brutvögel und Fledermäuse, wie Baumhöhlen, Astabbrüchen oder Rindenspalten. Das Ausgleichskonzept orientiert sich an der Checkliste des Ministeriums für Umwelt BW (2024) und den in Tabelle 1, S. 10 dargestellten Zustandsanalyse.

Ausgleichskonzept für Obstgehölze

Auf Basis der Zustandsanalyse der betroffenen Obstbäume (vergl. Tabelle 1 in Kapitel 2.3) und anhand der Checkliste des Ministeriums für Umwelt BW (2024) ergibt sich ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 1:3,5 für alle betroffenen 14 Bäume.

Somit sind 49 Neupflanzungen durchzuführen. Je Baum ist dabei ein Flächenbedarf von mindestens 100 m² vorzusehen. Die zu pflanzenden Bäume sind dabei in einem für

Streuobstwiesen typischen räumlichen Abstand von nicht mehr als 15 m zu weiteren Obstbäumen zu platzieren.

Die Gemeinde Hattenhofen hat in jüngerer Vergangenheit durch eigens initiierte Neupflanzung von Obstbäumen zur Aufwertung und Erhalt von kommunalen Obstwiesenflächen beigetragen. Neupflanzungen, die in einem ungefähren Zeitraum von vor etwa 12 Monaten bereits erfolgten, wurden nach Rücksprache mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde in das Maßnahmenkonzept aufgenommen.

Die Anzahl der Obstbaumpflanzungen und die zugehörigen Flurstücke der Ausgleichsmaßnahme sind zusammenfassend in Tabelle 5 dargestellt.

Weiterhin ergibt sich ein Bedarf Nisthöhlen und Fledermausquartiere auszugleichen, der mit zwei Kästen je wegfallendem Baum bemessen wurde.

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 (vergl. Tabelle 5 und Abbildung 6). Dies entspricht ca. der Summe der entfallenden Baumhöhlen.

Alle Flächen haben einen räumlich ausreichend nahen Bezug zu weiteren Streuobstflächen und befinden sich auf der Gemarkung *Hattenhofen* in einem maximalen Abstand von unter 2 km vom Wirkungsbereich entfernt.

Tabelle 5: Streuobst Neupflanzungen, Brutvogel Nistkästen, Fledermaus Quartierkästen und Flurstücke

Ausgleichsfläche	Flurstück Nr.	Anzahl Neupflanzungen	Anzahl Nistkästen	Anzahl Fledermauskästen	Neupflanzungen
AF1	2790/1	5	-	-	nicht erfolgt
AF2	3254/0	10	-	-	nicht erfolgt
AF3	3163/0	4	-	-	nicht erfolgt
AF4	3165/0	4	-	-	nicht erfolgt
AF5	2917/0	4	5	2	2023
AF6	2998/0	3	-	-	2023
AF7	2979/0	3	-	-	2023
AF8	2783/0	12	4	2	2023
AF9	1636/0	2	-	-	2023
AF10	3611/0	1	2	1	2023
AF11	3612/0	1	2	1	2023
AF12	3183/0	-	6	3	nicht erfolgt
Summe		49	19	9	

In Abbildung 6 ist die räumliche Verteilung der Ausgleichsflächen mit Angaben zur Anzahl anzubringender Brutvogel- und Fledermauskästen dargestellt. Die Flächen AF5 – AF11 stellen die Flächen dar, auf denen Obstbäume bereits innerhalb der letzten 12 Monate gepflanzt wurden (schraffierte Flächen).

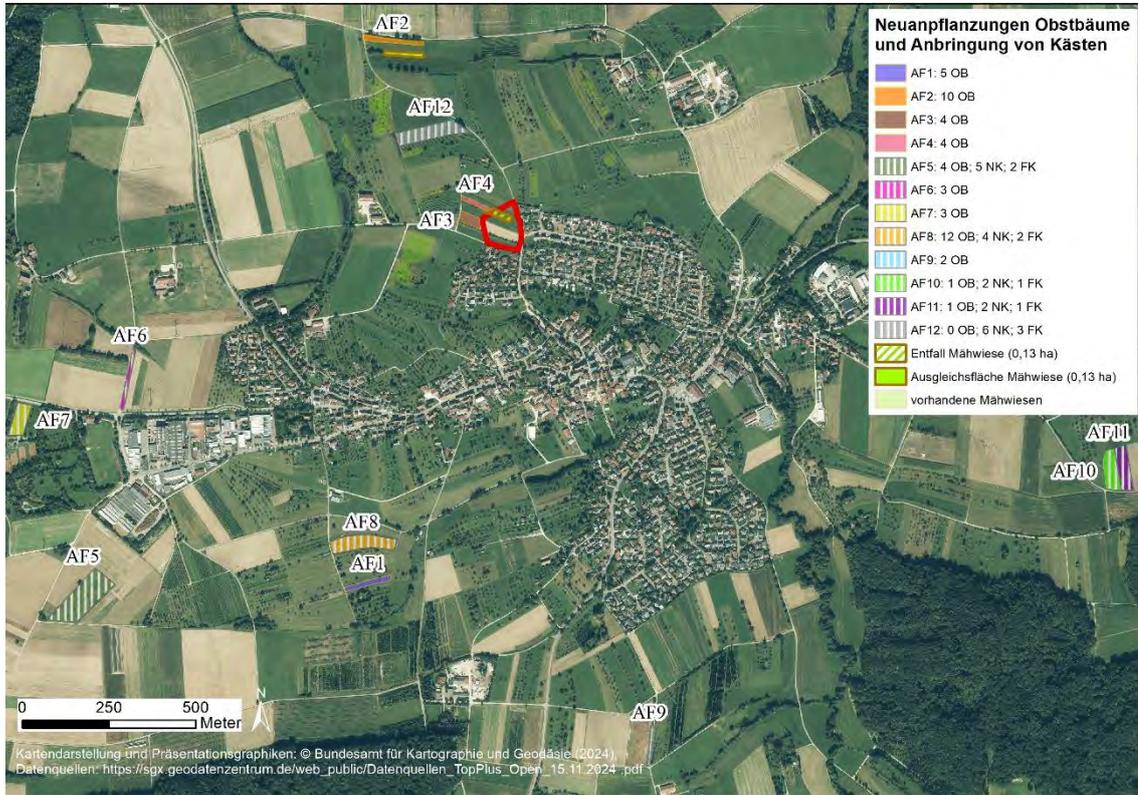


Abbildung 6: Streuobst Ausgleichsflächen und Anzahl der Neupflanzungen (49) im räumlichen Zusammenhang des Geltungsbereichs (rot umrahmt). Schraffierte Flächen: Pflanzungen bereits erfolgt.
 OB: Obstbäume; NK: Nistkästen; FK: Fledermaus Quartierkästen

Bei einem Ausgleichsverhältnis der entnommenen Obstbäume von 1:3,5 geht die ökologische Funktion auch längerfristig nicht verloren. Dies ergibt sich aufgrund des einerseits lokal verbleibenden Streuobstes und andererseits der Füllung von Bestandslücken sowie Neupflanzungen auf insgesamt neun der geeigneten Ausgleichsflächen. Die Neuanpflanzungen unterstützen eine unterschiedliche Altersstruktur des umgebenden Streuobstbestands, entgegen Tendenzen zunehmender Überalterung und fortschreitendem Wegfall einzelner Bäume auf umgebenden privaten Flächen.

Neupflanzung von Obstbäumen

Bei den noch zu pflanzenden 23 Bäumen sind standorttypische und standortgerechte hochstämmige Obstbäume mit einer Stammhöhe von mindestens 140 cm zu pflanzen, wobei auch die Pflanzung einzelner Walnuss- oder Wildobstbäume (z.B. Speierling) zulässig ist. Hinsichtlich der Auswahl an Obstsorten wird eine Anlehnung an die untenstehende Tabelle empfohlen. Darüber hinaus ist für die Pflege und den Fortbestand der Anpflanzungen zu sorgen. Die bereits gepflanzten Obstbäume entsprechen diesen Vorgaben.

Tabelle 6: Sortenempfehlung für die Neupflanzungen Streuobst (Hochstamm) (LRA Göppingen 2021)¹⁰

Sorten für den Streuobstanbau	
Apfelsorten	Berner Rosenapfel; Bittenfelder Sämling; Boikenapfel; Börtlinger Weinapfel; Brauner Matapfel; Brettacher; Danziger Kantapfel ; Fraas' Sommerkalvill; Gehrers Rambur; Gingener Luiken; Glockenapfel; Göppinger Musch; Grahams Jubiläumsapfel; Hauxapfel; Herzogin Olga; Jakob Fischer; Kaiser Alexander; Kaiser Wilhelm; Kardinal Bea; Krügers Dickstiel; Linsenhofer Sämling; Luikenapfel; Maunzenapfel; Oberländer Himbeerapfel; Rheinischer Bohnapfel; Roter Stettiner; Sonnenwirtsapfel; Spätblühender Taffetapfel; Unseldapfel; Zaubergäurenette
Birnen	Bayrische Weinbirne; Geddelsbacher Mostbirne; Gelbe Wadelbirne; Grüne Jagdbirne; Karcherbirne; Kirchensaller Mostbirne; Kluppertebirne; Metzger Bratbirne; Nägelesbirne (Hutzelbirne); Palmischbirne; Paulsbirne; Prevorster Bratbirne; Welsche Bratbirne (Kohlbirne); Wilde Eierbirne
Süß- und Brennkirschen	Empfohlen werden frühe Süßkirschensorten; Kassins Frühe, Burlat;
Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellen- und Reneklo-den	Hauszwetschge; Wangenheims Frühzwetschge; Mirabelle aus Nancy; Zibarte (Wildpflaume)
Wildobst	Vogelkirsche <i>Prunus avium</i> ; Holzapfel <i>Malus sylvestris</i> ; Mährische Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i> 'Edulis'; Speierling <i>Sorbus domestica</i> ; Elsbeere <i>Sorbus torminalis</i>

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der bei der Gemeinde zuständigen Personen wird die Auswahl und Pflanzung der Bäume der Gemeinde überlassen. Die Durchführung der Pflanzungen ist mit der ökologische Baubegleitung abzustimmen und zu dokumentieren. Die Neupflanzungen sind durch fachkundige Personen durchzuführen.

¹⁰ Quelle: https://www.landkreis-goeppingen.de/site/LRA-GP-Internet/get/params_E778347714/18728492/SW_2107_Empfehlungen_SOW_axes_barr.pdf

An die Obstbäume sind folgende Kriterien zu stellen:

- Hochstamm,
- veredelt,
- 2 x verpflanzt,
- StU mind. 10 bis 12 cm,
- zweijährige Krone (aus mind. vier starken Trieben).

Die Pflanzabstände sind unter Berücksichtigung der ausgewählten Sorten zu definieren. Die Neupflanzung von Streuobst ist auf den in Tabelle 5 aufgeführten Flurstücken in entsprechender Anzahl durchzuführen.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme

Die Neupflanzung erfolgt spätestens mit der Umsetzung des Bebauungsplans *im Bäumlle*. Es wird empfohlen, die Pflanzungen im Spätherbst durchzuführen, bevor der Boden gefroren ist. So bietet sich für die Jungbäume genügend Zeit, um vor Beginn der Vegetationsperiode Wurzeln auszubilden. Sofern der Boden nicht gefroren und mit Schnee bedeckt ist, kann die Pflanzung auch zwischen November und April erfolgen.

Pflege

In den ersten drei Jahren ist eine Entwicklungspflege der Streuobstwiese erforderlich. Jungbäume müssen ggf. in den ersten Jahren ausreichend gewässert werden. Die Stämme der Bäume müssen mit einem geeigneten Schutz vor Mähschäden versehen werden. Es ist der übliche zeitlich und fachlich korrekte Pflegeschnitt der Bäume durchzuführen. Während der Erziehungszeit der Obstbäume ist eine zweijährliche Kontrolle bis ins 10. Standjahr notwendig. Zudem ist bis in das 15. Standjahr die Baumscheibe zu hacken. Bezüglich des Unterwuchs ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr vorgesehen. Dabei ist der erste Schnitt frühestens im Juni durchzuführen. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Eine Düngung ist entsprechend des Infoblatt Natura 2000 zulässig (MLR 2019).

Nisthilfen und Quartierkästen

Die zum weiteren Ausgleich erforderliche Anbringung von insgesamt 28 Nisthilfen für Brutvögel und Quartierskästen für Fledermäuse ist weiträumig auf fünf Ausgleichsflächen vorgesehen. Dabei ergibt sich ein ungefähres Verhältnis von 1/3 Fledermauskästen (9 Stück) zu 2/3 Brutvogelkästen (19 Stück), wobei letztere etwa zur Hälfte (10 Stück) als Kombikästen mit ovalen Einfluglöchern ausgeführt werden sollen. Sie eignen sich für beide Artengruppen und unterstützen so ein möglichst vielseitiges Angebot.

Die fachgerechte Anbringung der Kästen muss durch kompetentes Fachpersonal erfolgreich und im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abgestimmt und dokumentiert werden. Für die zuverlässige Durchführung jährlicher Reinigung und Funktionskontrollen ist zu sorgen.

Nistkästen für Vögel

- Sinnvollerweise werden die Nistkästen nach Osten, also entgegen der Wetterseite, ausgerichtet. Dabei ist wichtig, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Vögel besteht und die Nisthilfe nicht längere Zeit der prallen Sonne ausgesetzt ist. Auch darf der Kasten nicht nach hinten überhängen, da ansonsten Regen eindringen kann.
- Zwischen Nistkästen gleicher Bauart sollte, je nach Nahrungsangebot, ein Mindestabstand von 10-20 m eingehalten werden
- Folgende Nistkastentypen sollten verwendet werden:

Typ	Lochgröße	Höhe	Arten	Anzahl
Meisenhöhle	34 mm	2-3 m	Blaumeise, Gartenrotschwanz, Kohlmeise,	9
Kombikasten	Oval 30x45 mm	2-3 m	Kohlmeise, Blaumeise, Sumpfmeise, Tannenmeise und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsbandschnäpper und Trauerschnäpper, Wendehals, Feldsperling und Haussperling, Fledermäuse	10

Quartierkästen für Fledermäuse

Die Fledermauskästen sind auf zwei Kastengruppen zu verteilen, um die Wirksamkeit der Maßnahme zu erhöhen (vgl. Tabelle 5).

- Anbringung in 3 – 5 m Höhe
- Nicht frei hängend
- Freier Anflug
- Ausrichtung zur „wetterabgewandten“ Seite
- Standort ohne ganztägige Besonnung

Typ	Höhe	Anzahl
Fledermausrundkasten	3-5 m	5
Fledermausflachkasten	3-5 m	4

Schutzgebiete

Die Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Vogelschutzgebietes *Vorland der mittleren Schwäbische Alb*, Nr. 7323441. Einige der für dieses Vogelschutzgebiet gemeldeten und auf der roten Liste geführten Arten wie beispielsweise Halsbandschnäpper, Wendehals und Neuntöter, profitierten von der Umsetzung.

Ausgleichskonzept für xylobionte Käfer (Holzkäfer)

Aufgrund der Nachweise muss davon ausgegangen werden, dass sich immobile Entwicklungsstadien von national geschützten Käfern (Larven) in den Holzkörpern und Mulmhöhlen der betroffenen Obstbäume befinden. Diese sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu identifizieren und einer Sicherung zuzuführen. 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. Dort sind sie gegen direktes Eindringen von Niederschlagswasser zu sichern und dauerhaft an vorzugsweise älteren Obstbäumen anzubringen. Direkte und permanente Sonneneinstrahlung ist bei der Wahl der Anbringungsorte zu vermeiden. Geeignete Streuobstflächen sind die Ausgleichsflächen 1, 4, 5, 7, 8 sowie 10 – 12 (siehe Abbildung 6).

Zeitpunkt der Maßnahme

Die Maßnahme erfolgt zum Zeitpunkt der Fällungen mit Unterstützung durch eine Ökologische Baubegleitung

Pflege

Spezielle Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Literatur und Quellen

5.1 Fachliteratur

LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018): Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 270 Seiten.

LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2020): Borngraeber, S; Krismann, A & K. Schmieder: Ermittlung der Streuobstbestände Baden-Württembergs durch automatisierte Fernerkundungsverfahren - Universität Hohenheim, Institut für Landschafts- und Pflanzenökologie, FG Landschaftsökologie und Vegetationskunde 320 A, August-von-Hartmann Str. 3, 70599 Stuttgart. Angenommen zur Veröffentlichung in Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg 81, LUBW 2020. 17 Seiten.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): Einheitliche Anwendung der Prüfung von Umwandlungsgenehmigungen nach § 33a NatSchG - Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG. 15 Seiten.

MLR - MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2019): Infoblatt Natura 2000 - Wie bewirtschafte ich eine FFH-Wiese? 2 Seiten.

UM BW - MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG (2021a): Vollzugshilfe zur Anwendung des § 33a NatSchG (Erhaltung von Streuobstbeständen) - Fachliche Hinweise des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen einschließlich ihres Unterwuchses als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme vom 5. Oktober 2011. Stuttgart den 03.03.2021. 7 Seiten.

UM BW - MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG (2021b): weitere Hinweise zur Anwendung des §33a NatSchG (Erhaltung von Streuobstbeständen). Stuttgart den 01.04.2021. 3 Seiten.

5.2 Rechtsgrundlagen und Urteile

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG): Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) vom 14. März 1972, zum 23.03. 2021 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 16 neu gefasst und §§ 8a, 17a bis 17d neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651, 654).

Naturschutzgesetz (NatSchG BW): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

5.3 Planungsgrundlagen

DR. WAGNER, FLORIAN & PARTNER – AGRAR- UND LANDSCHAFTSKONZEPTE (2019): Vortrag am 3. Dezember 2019 mit dem Titel *Unternutzung und Baumdichte – Wie das Grünlandmanagement und Baumpflege ineinandergreifen, im Rahmen des BVDL Streuobstseminar (Streuobstmanagement oder wie schaffe und erhalte ich einen naturschutzfachlich bedeutsamen Streuobstbestand?)*

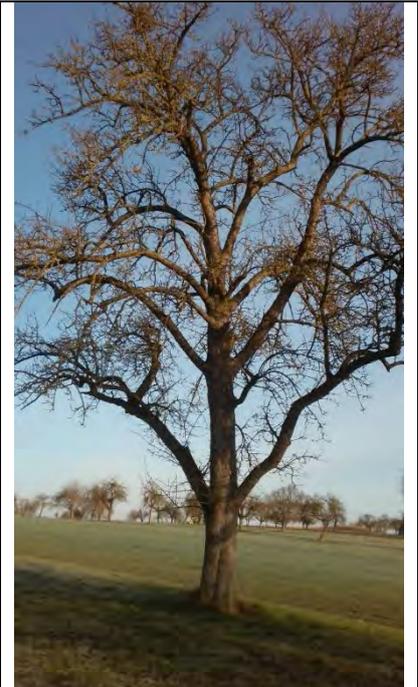
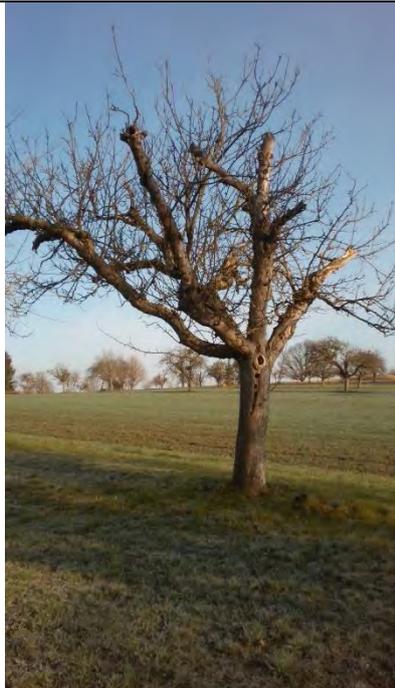
LANDTAG VON BADEN-WÜRTTEMBERG (2020): Drucksache 18/8272 vom 17. Juni 2020, Gesetzentwurf zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgegesetzes.

6 Anhang

6.1 Dokumentation Zustand betroffener Obstbäume

Tabelle 7: Bilddokumentation der wegfallenden Obstbäume auf Flurstück 3162/0 sowie 3164 / 3165, in Hattenhofen



		
<p>B07</p>	<p>B08</p>	<p>B09</p>
		
<p>B10</p>	<p>wegfallende Obstbäume auf den Flurstücken 3164 / 3165</p>	

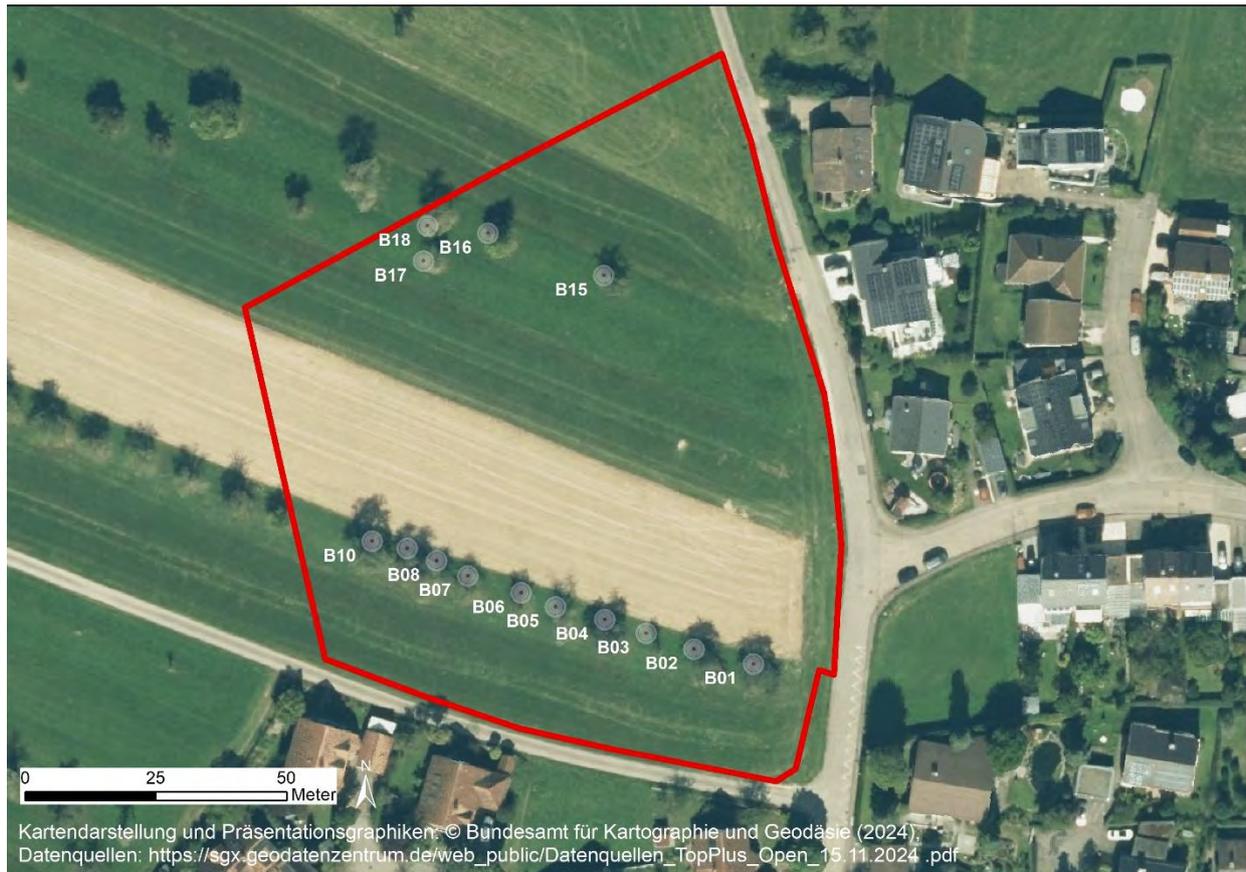


Abbildung 7: Betroffene Obstbäume mit Baumnummern

Tabelle 8: Zustandserfassung betroffener Obstbäume auf Flurstück 3162/0 (B01 – B10) und Flurstücke 3164 / 3165 (B15 – B18) Hattenhofen *Beim Bäumle* (16.03.23).

Baumnr.	Art	Geschätztes Alter	Vitalität	Stammhöhe (cm)	Stammumfang (cm)	Höhle < 4cm	Höhle < 7 cm	Höhle < 10 cm	große Baumhöhle	Mulmhöhle	Kronentotholz/Astabbrüche/Abplatzungen	Fremdbewuchs	Ausgleichsbedarf
B01	Apfel	60	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	157	-	-	-	-	-	Rindenspalten geringfügig vorhanden.	n.v.	01:03,5
B02	Apfel	60	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	157	-	3	-	-	-	Rindenspalten vorhanden.	geringer Pilzbefall.	01:03,5
B03	Apfel	55	beinahe abgängig. Pflegezustand schlecht	140	94	-	-	-	-	-	n.v.	n.v.	01:03,5
B04	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand gut	140	126	-	3	-	-	-	Rindenspalten vorhanden.	n.v.	01:03,5
B05	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	141	2	-	-	-	15 cm	Astbruch vorhanden.	n.v.	01:03,5
B06	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	150	94	1	-	-	-	-	Astbruch vorhanden.	geringer Pilzbefall.	01:03,5
B07	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	110	3	2	-	-	10 cm	n.v.	n.v.	01:03,5
B08	Apfel	55	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand befriedigend	140	157	1	1	1	-	-	Rindenspalten vorhanden.	n.v.	01:03,5
B09	Birne	60	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand sehr gut	140	157	-	-	-	-	-	n.v.	n.v.	01:03,5
B10	Apfel	40	beinahe abgängig. Pflegezustand schlecht	140	94	3	2	-	-	-	Rindenspalten vorhanden. Stammmitte abgestorben, Seitenäste auch	geringer Pilzbefall.	01:03,5
B15	Apfel	45	mäßig vital. Pflegezustand schlecht	140	126	-	2	-	-	5cm	Rindenspalten vorhanden. Kronentotholz deutlich, Haupttrieb betroffen. Astbruch vorhanden.	n.v.	01:03,5
B16	Apfel	45	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand mäßig	140	126	1	-	1	-	10 cm	Rindenspalten vorhanden. Kronentotholz mäßig vorhanden.	Misteln, geringer Pilzbefall.	01:03,5
B17	Apfel	45	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand mäßig	140	126	-	1	-	-	5cm	n.v.	n.v.	01:03,5
B18	Apfel	45	vital, im Ertragsstatus. Pflegezustand schlecht	140	126	1	-	1	-	10 cm	Rindenspalten vorhanden.	n.v.	01:03,5

7 Anlagen

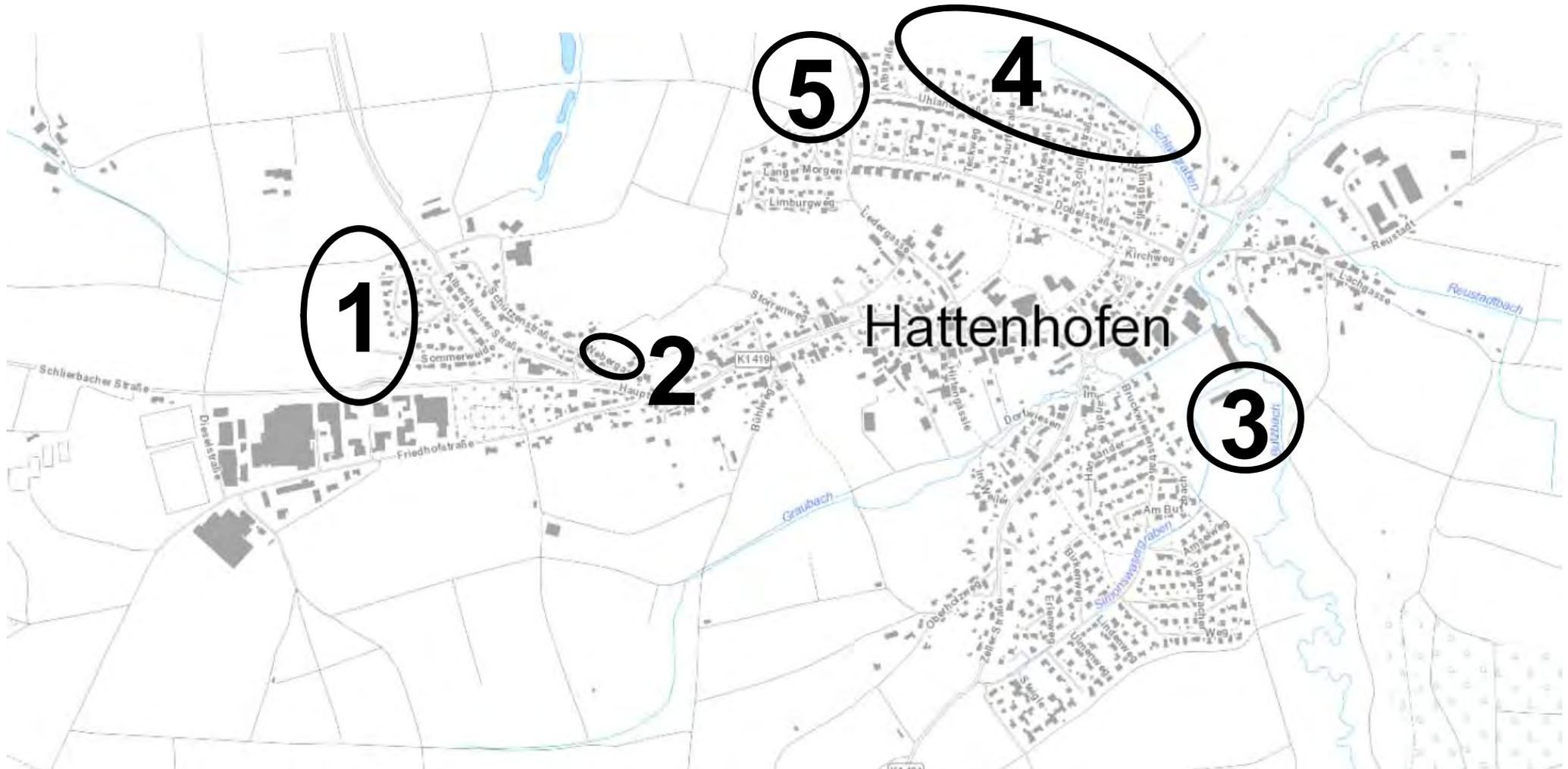
Anlage 1: Mögliche Entwicklungsflächen nach § 13b BauGB

Anlage 2: Alternativflächen FNP (Gebietssteckbriefe);

Anlage 3: Mögliches Innenentwicklungspotenzial

Mögliche Entwicklungsflächen nach §13b BauGB

Herzlich willkommen!



Option von Entwicklungen nach §13b BauGB

Schwellenwerte gem. §13b BauGB:

Maximal 10.000 m² einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl.

Ausschluss weiterer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Zielsetzung einer Wohnnutzung

Mögliche Entwicklung von Reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA). Bei Dorfgebieten (MD) sehr kritisch zu sehen: Fehlende Rechtsprechung!

Anschließen des Plangebietes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und Lage im Außenbereich

Das Plangebiet muss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Vorsicht bei Splittersiedlungen/Bebauungen nach §35 BauGB im Außenbereich! Das Plangebiet selbst muss komplett dem Außenbereich zugehörig sein, ggfs. Kopplung mit B-Plan nach §13a BauGB.

Prüfen der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Vorprüfung muss vollzogen werden.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt werden. Achtung: Vorprüfung hinsichtlich indirekter Auswirkungen absehbar erforderlich! Der Artenschutz muss im übrigen unabhängig immer abgearbeitet werden!

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen

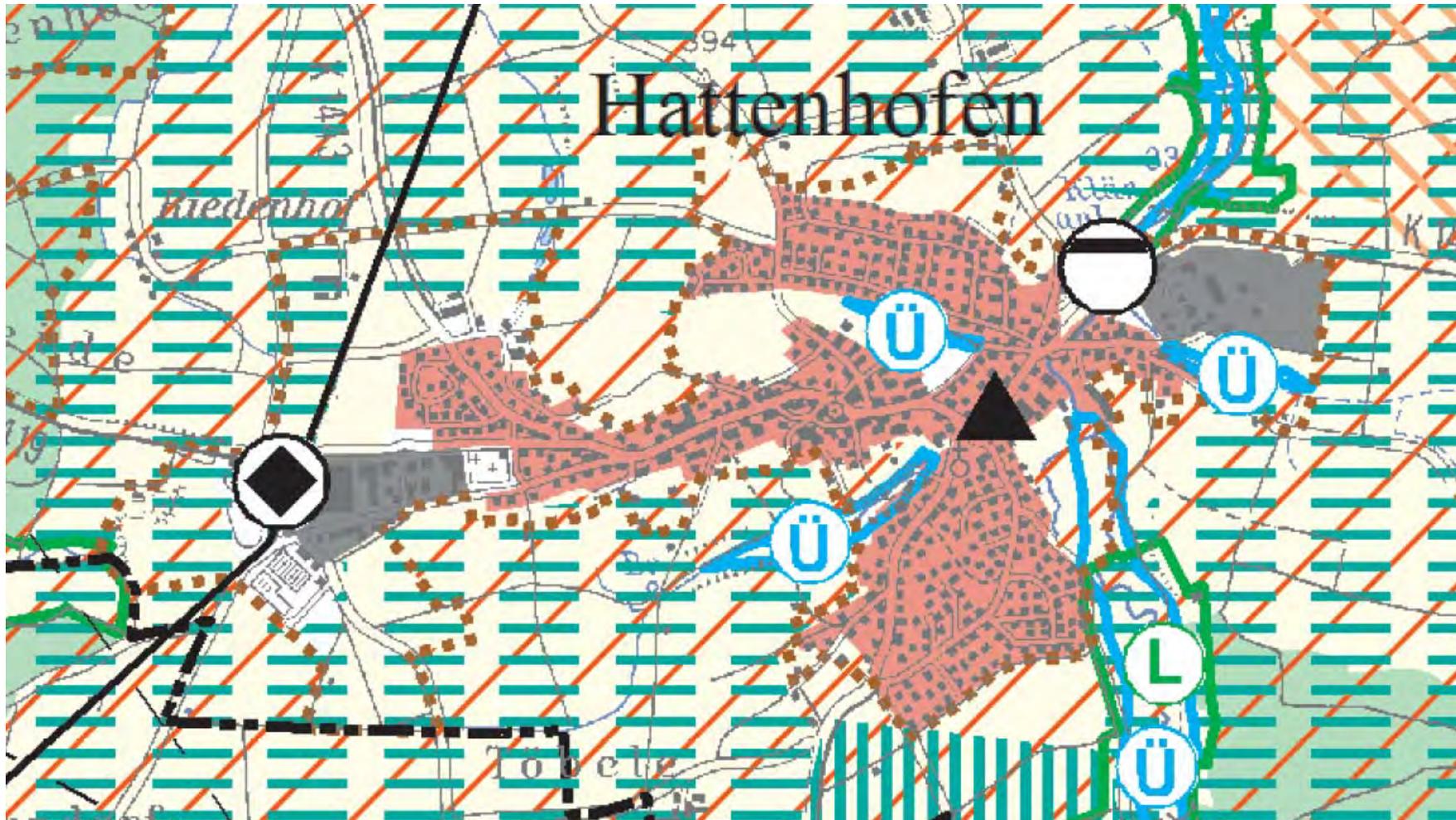
Abprüfen auf ggfs. vorhandene der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Zeitliche Umsetzung

Das Bauleitplanverfahren muss vor dem 31.12.2019 eingeleitet und bis 31.12.2021 abgeschlossen sein (Satzungsbeschluss)

Hinzu kommen grundsätzlich Reglementierungen über Fachgesetze und übergeordnete Planungen (Ziele der Raumordnung, Hochwasserschutz, Artenschutz, Immissionsschutz, Abstände zu klassifizierten Straßen etc.)

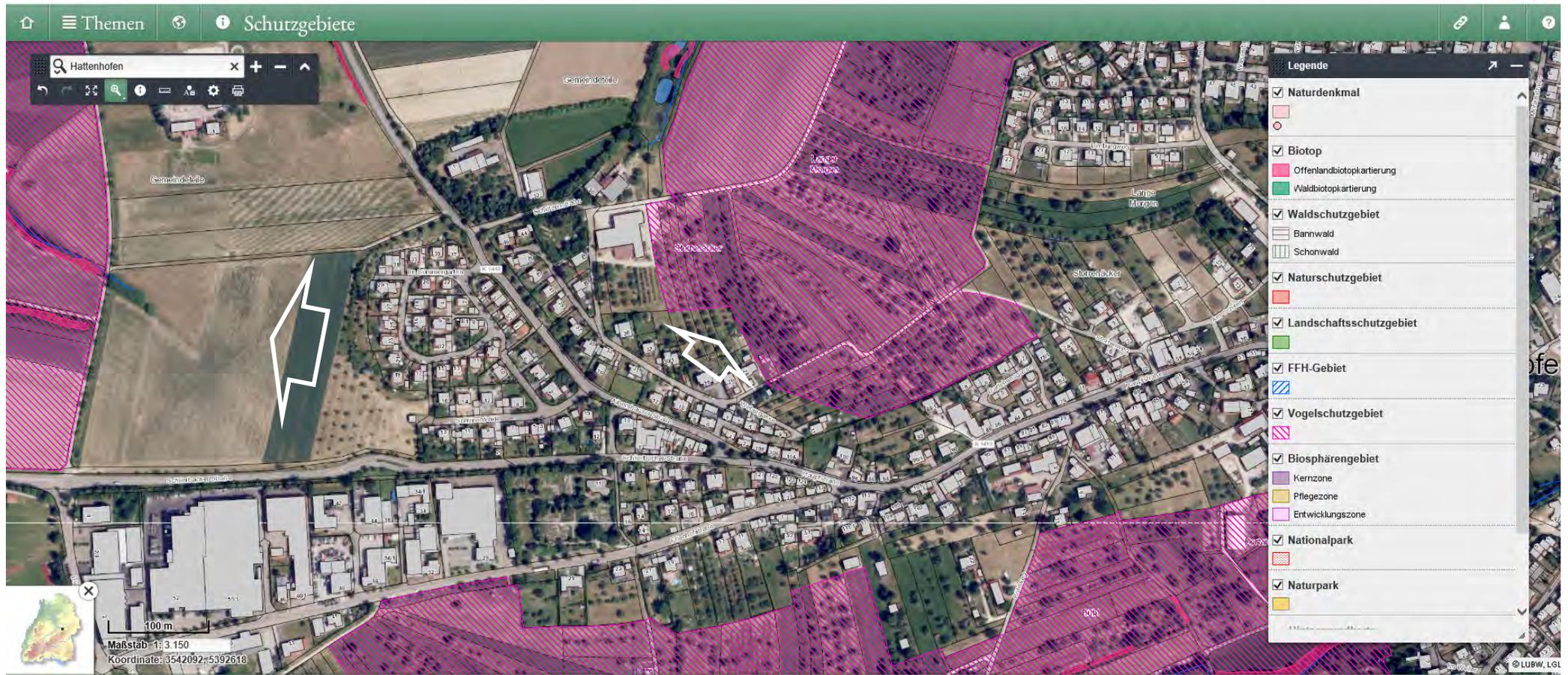
Reglementierung über raumordnerische Ziele (Regionalplan)



Reglementierung über Hochwasserschutz



Reglementierung über Vogelschutzgebietskulisse



Reglementierung über Vogelschutzgebietskulisse



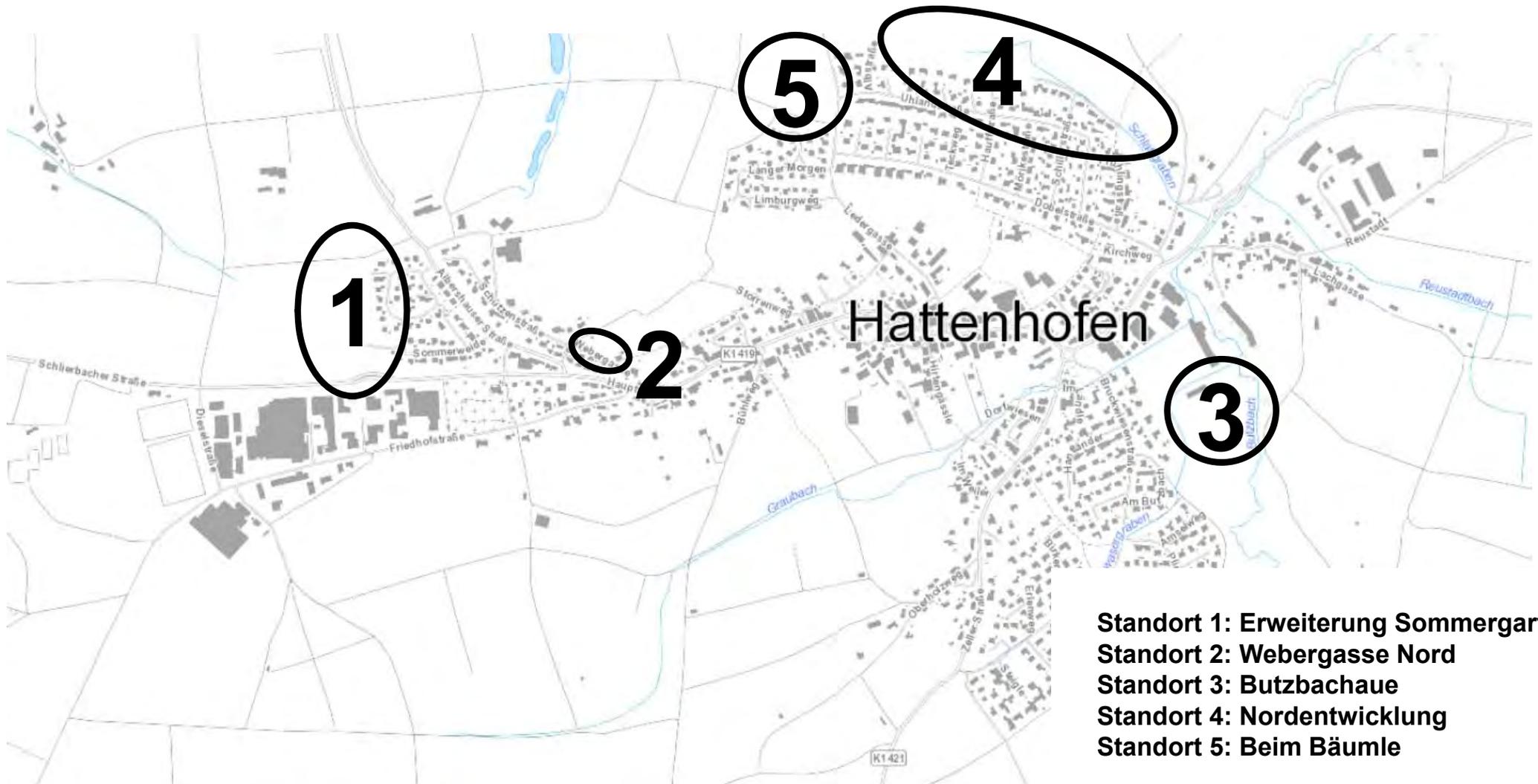
Reglementierung über Vogelschutzgebietskulisse



Reglementierung über Vogelschutzgebietskulisse



Denkbare Standorte ohne Veränderung der siedlungsstrukturell prägenden Grundstruktur



- Standort 1: Erweiterung Sommergarten
- Standort 2: Webergasse Nord
- Standort 3: Butzbachau
- Standort 4: Nordentwicklung
- Standort 5: Beim Bäumle

Standort 1: Erweiterung Sommergarten Impressionen der Bestandssituation



Standort 1: Siedlungsstrukturelle Entwicklung



Standort 1: Abzusehende Eingriffswirkungen



Bewertung:

- Relativ konfliktfreie Lage zu Schutzgebietskulissen mit geringer Bedeutung im Biotopverbund, jedoch abzusehende Offenlandarten, trotz vorhandener Kulissenbildung
- Hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial
- Offener Landschaftsraum mit klar definiertem Siedlungsrand

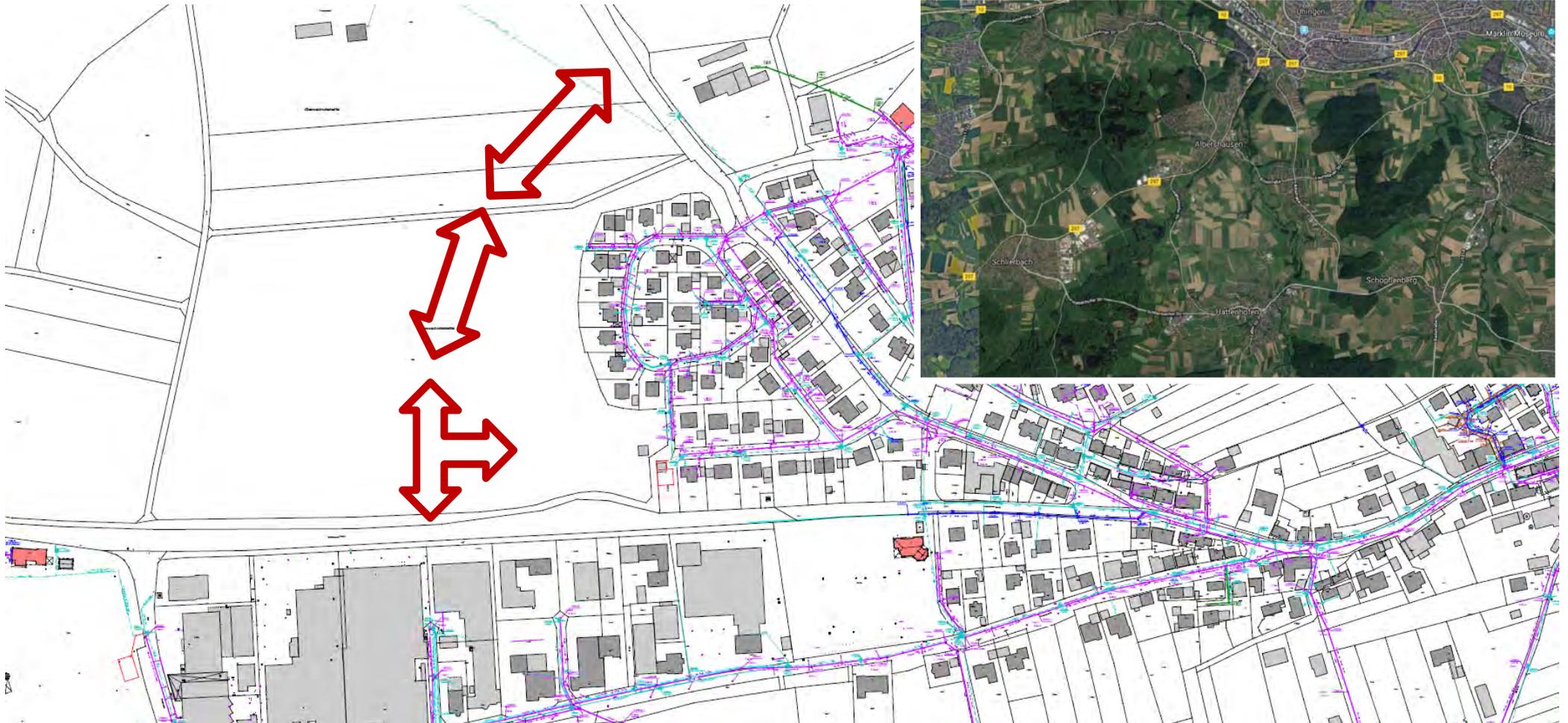
Standort 1: Optionen Erschließung / Entwässerung



Bewertung:

- **Eingeschränkte Erschließbarkeit über Sommergarten (Wallage, Freilächennutzung, Querschnitt) und Sommerweide (ausreichender Querschnitt, aber Lage BHKW und Neubau)**
- **Problematische Schmutzwasserentwässerung, Teichkläranlage besitzt keine Kapazitäten, Ableitung nach Osten kritisch aufgrund topografischer Lage und Kapazitätsengpässen**
- **Option der Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung Nordwesten in Richtung Riedenhof (Haldenbach), erforderliche Prüfung des Grabensystems hinsichtlich Leistungsfähigkeit**

Standort 1: Optionale Veränderungen im übergeordneten Netz, ggfs. Neuanschluss?



Standort 1: Randnutzungen / abzusehende Konfliktsituationen



Bewertung:

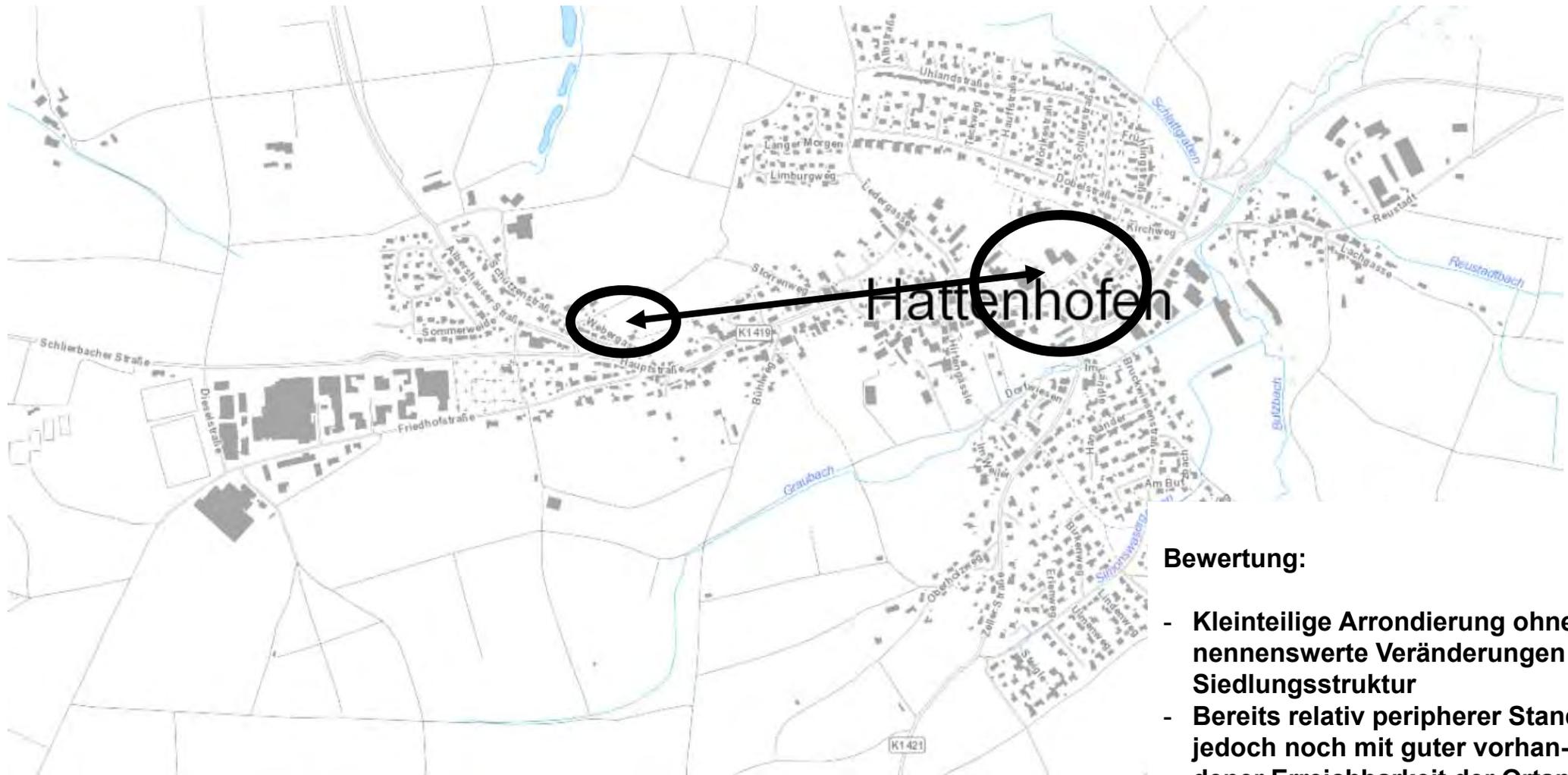
- **Konfliktträchtige Randnutzungen mit der Mindestanforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen**
- **Problematik des Abschichten von Nutzungsarten (GE/WA) im Kontext Anforderungen nach §13b (kein MI zulässig)**
- **Ungeklärte immissionsschutzrechtliche Problematik mit LW-Randnutzung**

Standort 2: Webergasse Nord

Impressionen der Bestandssituation



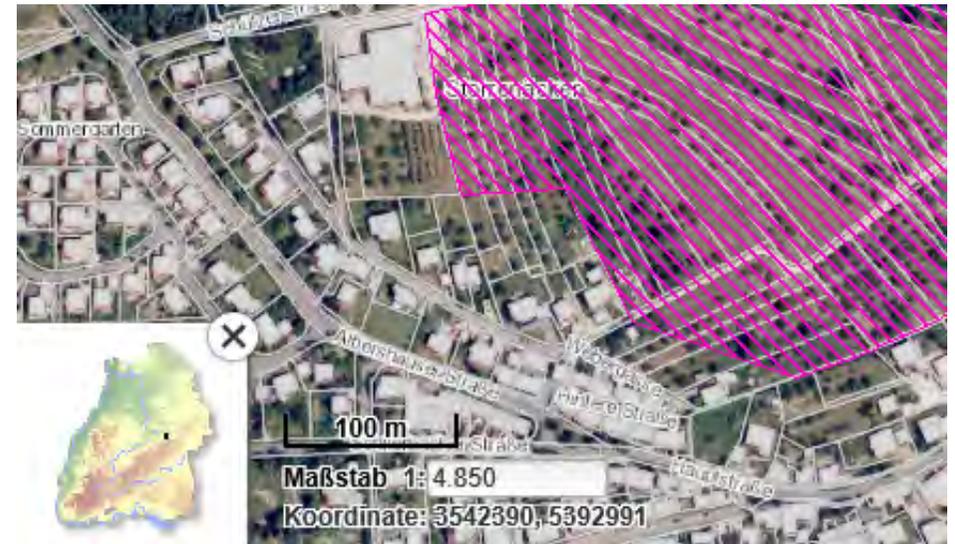
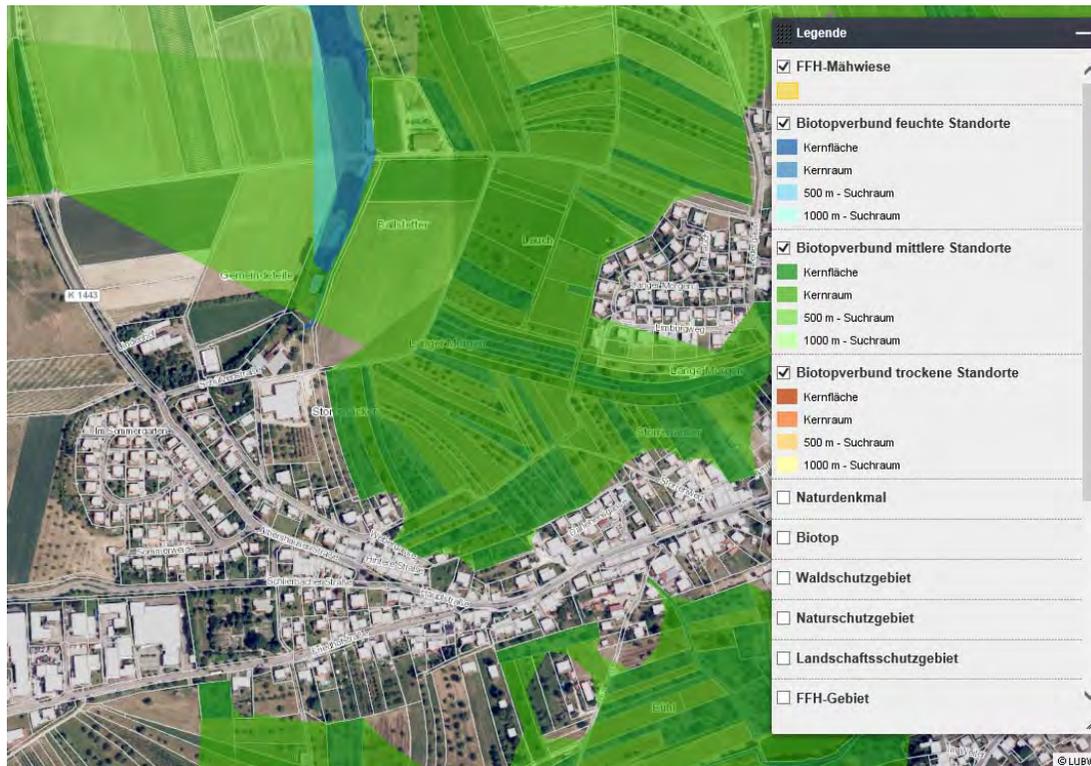
Standort 2: Siedlungsstrukturelle Entwicklung



Bewertung:

- Kleinteilige Arrondierung ohne nennenswerte Veränderungen der Siedlungsstruktur
- Bereits relativ peripherer Standort jedoch noch mit guter vorhandener Erreichbarkeit der Ortsmitte

Standort 2: Abzusehende Eingriffswirkung



Bewertung:

- Lage im Randbereich des hochwertigen Biotopverbundsystems aufgrund randlicher Lage zu hochwertigem Streuobstbestand
- Kleinteiliges Nutzungsmosaik mit artenschutzrechtlicher Relevanz
- FFH-Vorprüfung erforderlich

Standort 2: Erschließung / Entwässerung



Bewertung:

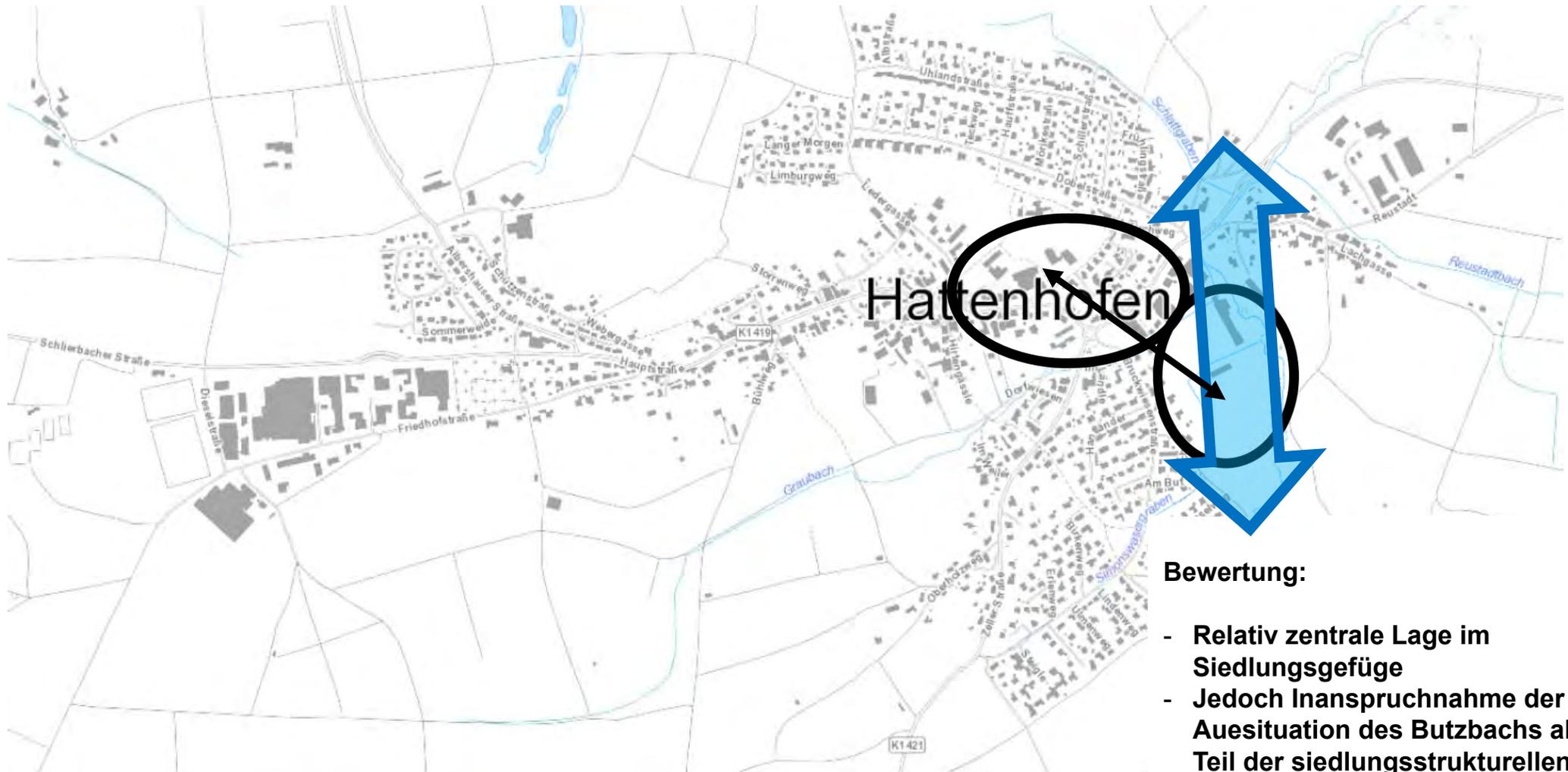
- Grundsätzliche Erschließbarkeit unter Ausbau der Webergasse
- Sehr kleinteilige und in den Querschnitten reduzierte Erschließungssituation im Anschluss an die Albershauser Straße
- Entwässerung: Aufgrund Kleinteiligkeit Andocken an Bestandsnetz möglich (Zisternen)

Standort 3: Butzbachau

Impressionen der Bestandssituation



Standort 3: Siedlungsstrukturelle Entwicklung



Bewertung:

- Relativ zentrale Lage im Siedlungsgefüge
- Jedoch Inanspruchnahme der Auesituation des Butzbachs als Teil der siedlungsstrukturellen Prägung und vor dem Hintergrund der Fragen des Klimawandels....

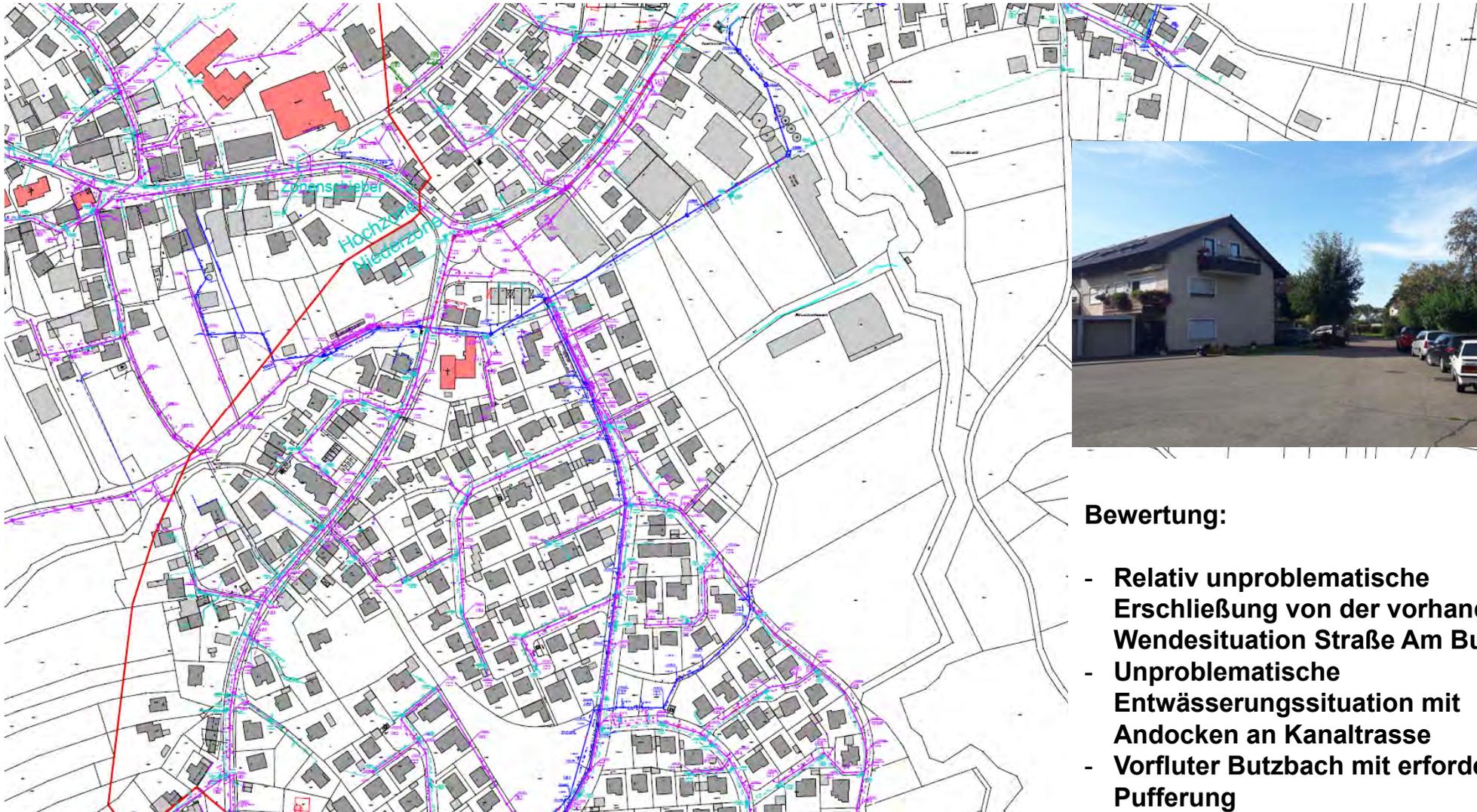
Standort 3: Abzusehende Eingriffswirkungen



Bewertung:

- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze relativ konfliktfreie Vornutzung, jedoch Lage in sensiblen Auebereich, wenngleich außerhalb Biotopverbundsflächen
- Problematik der grundsätzlichen Inanspruchnahme des Auebereichs (Schutzgut Wasser)
- FFH-Vorprüfung aufgrund Angrenzen erforderlich
- Artenschutzrechtliche Relevanz
- Klimatische Relevanz

Standort 3: Erschließung / Entwässerung



Bewertung:

- Relativ unproblematische Erschließung von der vorhandenen Wendesituation Straße Am Butzbach
- Unproblematische Entwässerungssituation mit Andocken an Kanaltrasse
- Vorfluter Butzbach mit erforderlicher Pufferung

Standort 3: Randnutzungen / abzusehende Konfliktsituationen



Bewertung:

- **Problematisches unmittelbares Angrenzen an landwirtschaftlichen Betrieb Ilg mit Rinderstall und angrenzendem Fahrsilo: Immissionsschutzrechtliche Problematik einerseits und Problematik der Beschränkung auf Wohnnutzung nach §13b BauGB andererseits**

Standort 4: Nordentwicklung

Impressionen der Bestandssituation



Standort 4: Siedlungsstrukturelle Entwicklung



Bewertung:

- Standortentwicklung ist in einem Gesamtrahmen einer städtebaulichen Entwicklung am Nordrand der Siedlungsstruktur zu sehen, die standörtlich durchaus sinnstiftend ist, jedoch ein grundlegend neues Erschließungsnetz erfordert:
- Problematik der verfügbaren Flächen für Verfahren nach §13b BauGB

Standort 4: Abzusehende Eingriffswirkungen



Bewertung:

- **Sensible Ausgangssituation mit ausgedehnter, zusammenhängender Grünlandnutzung und vorhandenen Grabenstrukturen**
- **Hohe artenschutzrechtliche Relevanz (Vögel, Fledermäuse)**
- **Schlattgraben als klassifiziertes Gewässer 2. Ordnung): Gewässerrandstreifen / Maßnahmen zum Umgang mit Gewässer**
- **FFH-Vorprüfung erforderlich**
- **Sensibles Landschaftsbild, klimatische Funktion, Vorrangflur II**

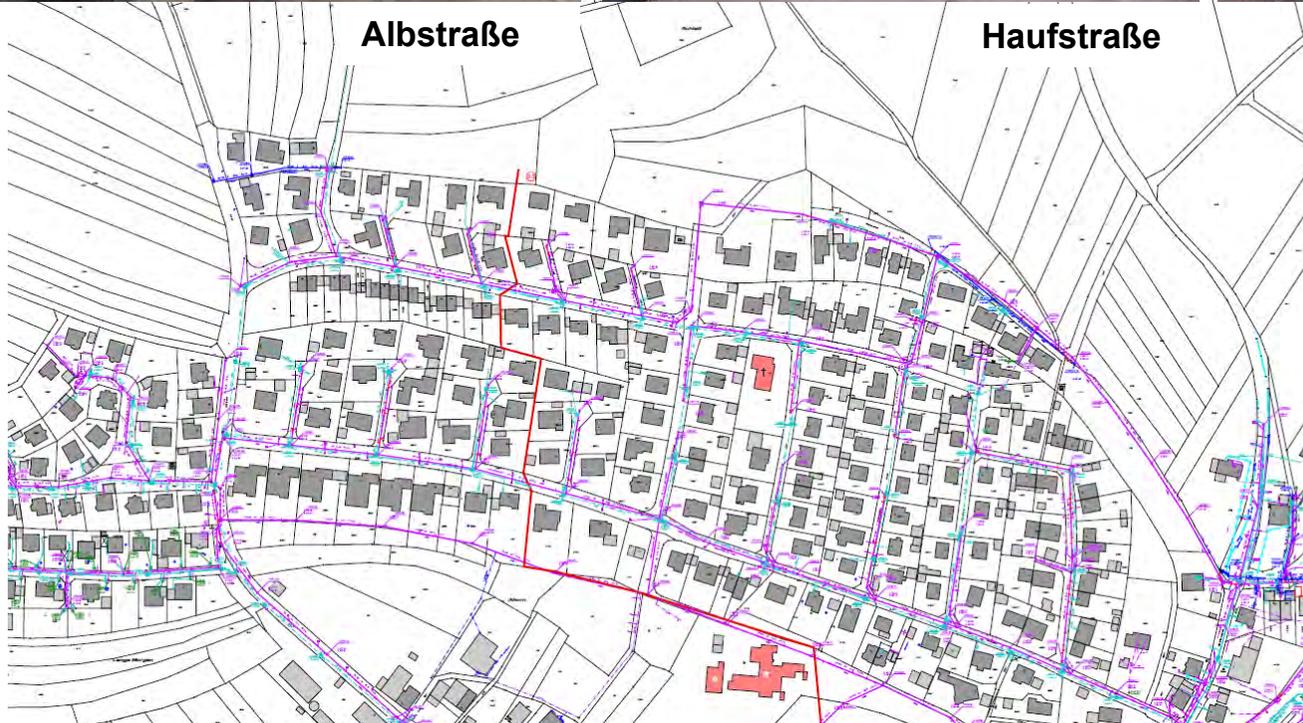
Standort 4 Erschließung / Entwässerung



Albstraße

Haufstraße

Schillerstraße



Bewertung:

- Grundsätzlich vorhandene Erschließungsproblematik aus dem Bestand heraus, faktisch erforderlicher Ausbau der Haufstraße als zentraler Erschließung aus Bestand heraus
- Berücksichtigung einer längerfristigen Norderschließung „Groß Denken“
- Ableitung über Kanaltrasse in Uhlandstraße machbar, Schlattgraben als Vorfluter mit entsprechender Pufferung

Standort 4: Randnutzungen / abzusehende Konfliktsituationen



Bewertung:

- Abstand zu Biogasanlage bis zu ca. 200m
- Angrenzen der Biogasanlage immissionsschutzrechtlich zu prüfen, Problematik Gebietscharakter WR/WA bei §13b BauGB

Standort 5: Bäume

Impressionen der Bestandssituation

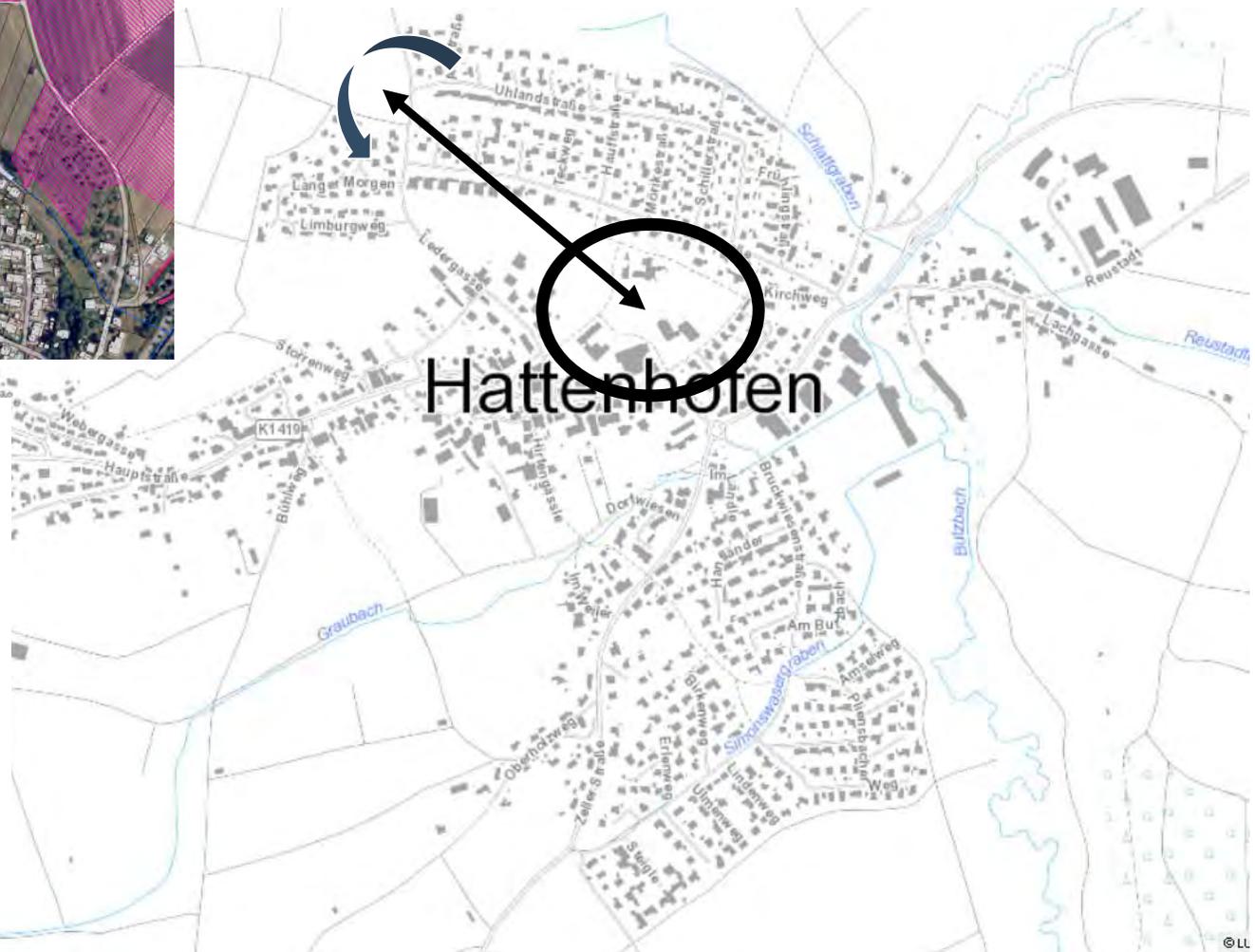


Standort 5: Siedlungsstrukturelle Entwicklung



Bewertung:

- Standortentwicklung schließt die vorhandene siedlungsstrukturelle Zäsur im Bereich der nördlichen Ledergasse („Tortenstück“)
- Ortseingangssituation von Norden her kommend



Standort 5: Abzusehende Eingriffswirkungen



Bewertung:

- Sensible Ausgangssituation mit kleinteiligem Nutzungsmosaik und vorhandenen Gehölzstrukturen
- Hohe artenschutzrechtliche Relevanz (Vögel, Fledermäuse)
- FFH-Vorprüfung ggfs. erforderlich
- Sensibles Landschaftsbild, Ortsrandsituation
- Relevante Wegebeziehung für die Naherholung
- Vorrangflur II
- Klimatische Funktion

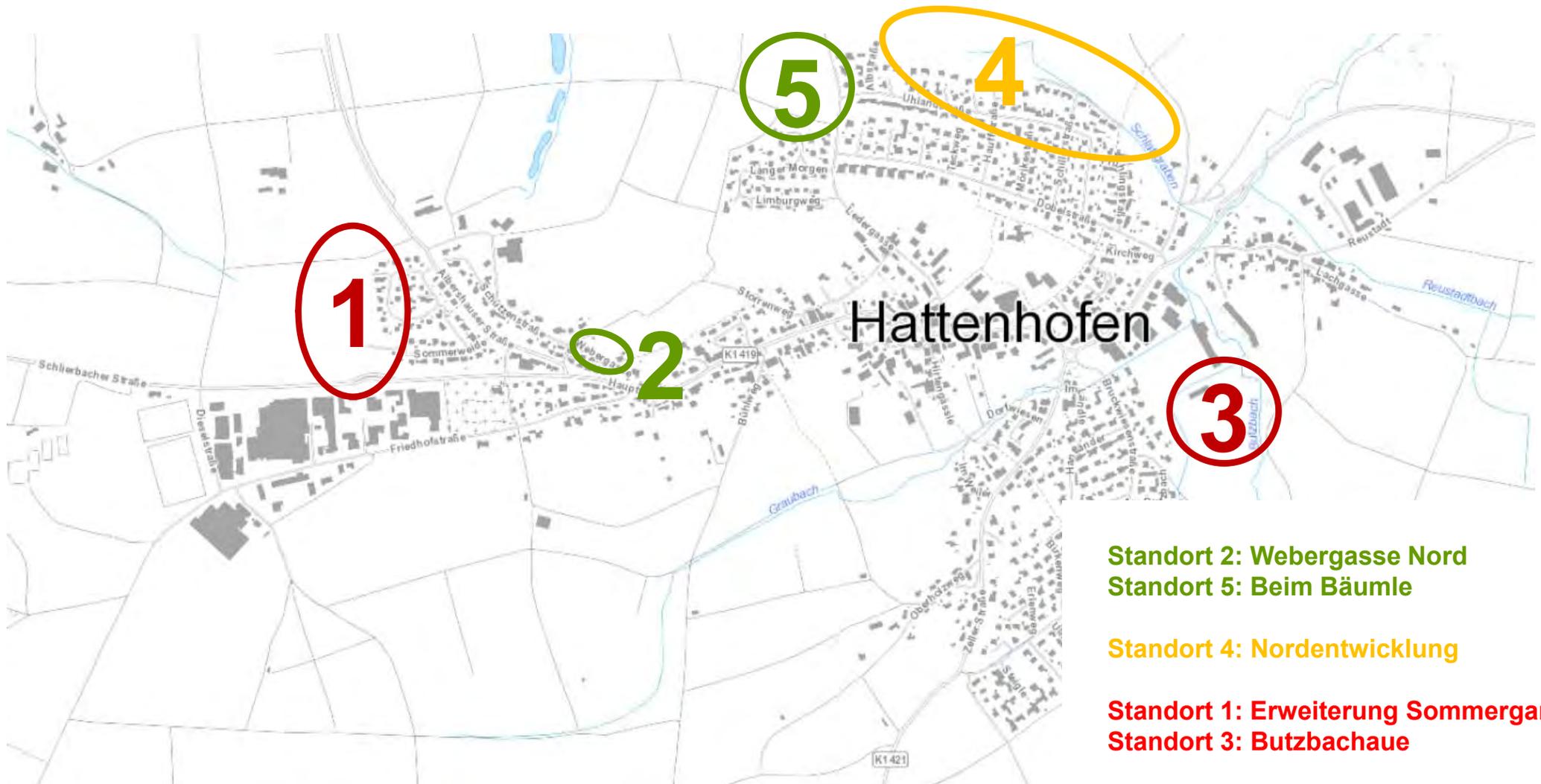
Standort 5 Erschließung / Entwässerung



Bewertung:

- Unproblematische Erschließung über Ledergasse
- Ableitung über Kanaltrasse in Ledergasse und Uhlandstraße,
- Erforderliche Rückhaltung Regenwasser / Zisternen

Grundsätzliche Bewertung und Ranking



Standort 2: Webergasse Nord
Standort 5: Beim Bäumle

Standort 4: Nordentwicklung

Standort 1: Erweiterung Sommergarten
Standort 3: Butzbach

Hattenhofen H 1: „Standort Beim Bäumle“ (W)

0 Grundinformationen	
Gemeinde	Hattenhofen
Flächengröße	ca. 1,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Kategorie	Wohnbauliche Weiterentwicklung am Nordrand der Siedlungsstruktur von Hattenhofen Außenentwicklung
Angestrebte Siedlungsdichte / EW/WE	50 EW/ha Quantitativer Ansatz: ca. 25 WE bei angesetzter Belegungsdichte 2,0 EW/WE
Bisherige Widmung FNP	Geplante Wohnbaufläche
Beabsichtigte Nutzungsart	Geplante Wohnbaufläche

A topographic map of Hattenhofen with the project location 'Beim Bäumle' highlighted in pink and circled in black. The map shows the town's layout and surrounding terrain.

A colorful thematic map of Hattenhofen showing various land use zones. The project location 'Beim Bäumle' is circled in black. The map includes labels for 'Hattenhofen' and 'Burgstädter Wiesen'.

A photograph of a residential street in Hattenhofen. The image shows a row of houses with red roofs and a grassy area in the foreground. A large tree stands in the middle ground.

1 Zielvorgaben und Restriktionen	
1.1 Zielvorgaben	
Regionalplan	Keine Betroffenheit
1.2 Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz	
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / bes. gesch. Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	Keine Betroffenheit
Natura 2000 - Gebiete	Das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ grenzt westl. und nördl. mit einem Abstand von 80 bis 100 m an.
Ausweisungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WSG/ HQS/ HWR/ ÜSG)	Keine Betroffenheit
Ausweisungen nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG)	Keine Betroffenheit
Ausweisungen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Keine Betroffenheit
1.3 Weitere Restriktionen	
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutz-rechtliche Aspekte	Keine relevanten Randeinwirkungen erkennbar
Flächen mit besonderer Funktion	Landwirtschaftliche Vorrangflur II
Sonstiges	Keine Angaben

2 Städtebau	
2.1 Grundinformationen	
Lage und Charakter im gemeindlichen Kontext, siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Untersuchungsfläche liegt am Nordrand der Siedlungsstruktur von Hattenhofen und bildet eine städtebauliche Fuge zwischen den westlich der Ledergasse gelegenen Wohnbauflächen (Langer Morgen) und den östlich der Ledergasse gelegenen Bauflächen (Umlandstraße / Albstraße). Die Umgebungsbebauung wird durchgängig durch eine kleinteilige Individualwohnbebauung charakterisiert.

Topografische Lage	Leicht nach Nordwesten zur Kuppenlage ansteigendes Relief	
Nah-/Fernwirkung	Intensive Nahwirkung ausgehend von der nach Norden aus der Siedlungslage herausführenden landwirtschaftliche Wegebeziehung, die Untersuchungsfläche stellt hier trotz der umliegenden Bestandswohnbebauung den Auftakt der erlebbaren Landschaftsraums dar. Auch in der Fernwirkung aufgrund der herausgehobenen Kuppenlage durchaus visuell prägende Wirkung, hier jedoch Vorprägung durch die angrenzende Bestandswohnbebauung.	
Qualität der wohnungsnahen Erholungsnutzung	Die Wegeverbindung in Verlängerung der Ledergasse stellt aus den unterliegenden Siedlungslagen heraus einen wichtigen Zugang zum Landschaftsraum dar und ist gut im Sinne der siedlungsnahen Erholungsnutzung in Richtung Aussichtspunkt Lindele frequentiert.	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	Kinderkrippe / Kindergarten in fußläufiger Entfernung Grundschule in fußläufiger Entfernung	
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Discountstandort und Einzelhandelsangebote im Verlauf der Hauptstraße in eingeschränkt fußläufiger Entfernung (Erschwernis Topografie)	
2.2 Verkehrserschließung		
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Die Untersuchungsfläche kann über die Ledergasse und die Dobelstraße an die Ortsdurchfahrt bzw. das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden.	
Anbindung an den ÖPNV	Nächste Bushaltestelle an der Hauptstraße Höhe Rathaus noch fußläufig erreichbar	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute Anbindung an Radwegeverbindungen in Richtung Albershausen / Schlierbach sowie das umliegende landwirtschaftliche Feldwegenetz des Alvorlandes	
2.3 Ver- und Entsorgung, Energieeffizienz		
Kanalnetz, Ver- und Entsorgung	Entwässerung in Richtung Uhlandstraße möglich.	
Außenwasser	Ableitung Außenwasser zu berücksichtigen	
Ausrichtung der Untersuchungsfläche / Energieeffizienz	Passive und aktive Solarenergienutzung: Hangneigung und Ausrichtung ermöglicht eine energieoptimierte städtebauliche Struktur	

3 Umwelt	
3.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Bestandsaufnahme und -bewertung)	
Naturräumliche Gliederung	Mittleres Albvorland der Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land, Untereinheit Notzinger Platte
Menschen / Bevölkerung	So gut wie keine Vorbelastung durch Straßen (Lärm, stoffliche Einträge); Die Untersuchungsfläche (ca. 1 ha.) bildet aus nordöstlicher Richtung den Eingang in den Ort bzw. den Austritt in die freie Landschaft. Der angrenzende landwirtschaftliche Weg wird für die Naherholung, die Fläche selbst landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau, Grünland und Streuobst)
Biotoptypenkomplex	Streuobstgebiet
Nutzungs-/ Biotoptypen	Verschiedene landwirtschaftliche Nutzungsformen sind kleinparzelliert vorhanden. So finden sich im Gebiet jeweils in Streifen angeordnet Ackerbau, Grünland und ein- bzw. zweireihige Streuobstwiese.
Einschätzung Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Arten	Im Gebiet sind siedlungstypische Brutvogelarten zu erwarten. Durch anschließende Streuobstflächen besteht auch geringes Potenzial für Vorkommen von naturschutzfachlich wertgebenden Schnäppern bzw. Spechten. In einer Entfernung von etwa 70 bis 100 m nördl. des Gebietes ist der Rotmilan (Revierzentrum) und der Neuntöter als Brutvogel kartiert (GÖG 2007). Für Fledermäuse dient das Gebiet als Jagdhabitat und bietet gegebenenfalls Potenzial für Einzelquartiere.
Geologie	Westl. Amaltheenton (pb2) und östl. Numismalimergel (pb1)
Boden	Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus tonreicher Unterjura-Fließerde und Mergelsteinzersatz Bewertung der Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - Gesamtbewertung: mittel Hinweis: Wölbäckerstruktur großflächig vorhanden
Grundwasser	Geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit der oberen grundwasserführenden Gesteinsschichten, geringe Grundwasserneubildungsrate von unter 50 mm/a. Hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung der obersten Bodenschichten für Grundwasserschutz (Filterung und Pufferung).
Oberflächengewässer	Einzugsgebiet: Butzbach (unterhalb Graubach und oberhalb Haldenbach) Nächster Vorfluter: Schlattgraben in ca. 250 m Entfernung Keine Oberflächengewässer im Gebiet.

Klima / Luft	Freilandklimatop mit hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung Hohe Bedeutung für die Durchlüftung der östlich angrenzenden Wohnbebauung beidseits der Umlandstraße.	
Landschaft / Erholungsfunktion	Direkt am Ortsrand gelegene kleinstrukturierte Agrarlandschaft mit ackerbaulicher Nutzung, geringem Anteil an Streuobst und intensiv genutzten Grünlandflächen; Fläche grenzt im Süden direkt an Bebauung, fehlende Eingrünung derselben. Das umliegende Feldwegenetz wird für Naherholungszwecke genutzt. Im gesamten Gebiet sind Wölbäckerstrukturen erkennbar. An der südl. und östl. Grenze führt der örtliche Rundwanderweg ‚Eichhörnchen‘ vorbei. Zudem liegt die Obstroute an der südl. Grenze.	
Kultur- und Sachgüter	Als Zeuge früherer Nutzungen sind Wölbäckerstrukturen großflächig gut erkennbar.	
3.2 Eingriffs-/ Konfliktschwerpunkte (Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes)		
Menschen / Bevölkerung	Konfliktpotenzial: gering	
	Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche (Acker) (Landwirtschaftlicher Vorrangflur II) im Umfang von ca. 1 ha Konfliktpotenzial: gering	
Biotoptypenkomplexe / Biotopstrukturen	Verlust eines vielfältigen Mosaiks unterschiedlicher Biotoptypen Konfliktpotenzial: mittel	
Arten	Vögel / Fledermäuse Konfliktpotenzial: mittel	
Boden	Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen, Verlust großflächiger Wölbäckerstrukturen Konfliktpotenzial: mittel	
Grundwasser	Verlust von versickerungsfähigen Flächen und Verringerung Grundwasserneubildung durch Versiegelung Konfliktpotenzial: gering	
Oberflächengewässer	Konfliktpotenzial: gering	
Klima / Luft	Bei weiterer Bebauung am Ortsrand wird die Belüftung der bestehenden Bebauung beeinträchtigt. Konfliktpotenzial: mittel	
Landschaft / Erholungsfunktion	Einerseits Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft, andererseits besteht die Chance den Ortsrand baulich abschließend zu definieren und einen harmonischen Ortsrand zu entwickeln. Konfliktpotenzial: gering	
Kultur- und Sachgüter	Konfliktpotenzial: gering	
3.3 Kumulative Wirkungen		
zusammen mit		

4 Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Aus städtebaulicher Sicht steht einer Entwicklung der Untersuchungsfläche letztlich nichts entgegen, da sie strukturell eine noch vorhandene Fuge im nördlichen Bereich der Siedlungsstruktur von Hattenhofen darstellt und unkompliziert erschließbar ist. In der Abwägung zu berücksichtigen ist jedoch der Aspekt der Außenentwicklung, in deren Rahmen jedoch an der wichtigen Fußwegeverbindung in Richtung der Kuppenlage in einen noch im Zusammenhang erleb- baren Landschaftsraum eingegriffen und der Siedlungsrand nochmals deutlich nach Norden verschoben wird. Sollte die Untersuchungsfläche baulich entwickelt werden ist darauf zu achten, die Fußwegebeziehung zu qualifizieren und über einen grünordnerischen Rahmen einen definitiven Siedlungsabschluss zu formulieren.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Das Konfliktpotenzial aus Umweltsicht wird in der Gesamtbeurteilung als gering eingestuft. Obwohl bei keinem Umweltbelang ein hohes Konfliktpotenzial besteht, sind die Konfliktschwerpunkte aus Umweltsicht:

- Beeinträchtigung der Belüftung bestehender Bebauung
- Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung in Hinblick auf die Erfüllung der Bodenfunktionen
- Verlust von Streuobstflächen mit Habitatpotenzial für naturschutzfachlich bedeutsame Vogelarten
- Verlust von Mosaik an vers. Biotoptypen

Gesamtbewertung:

Eine Bebauung der Fläche "Beim Bäumle" ist aus umweltfachlicher Sicht gegenüber den anderen Wohnbau-Prüfflächen zu priorisieren, wenngleich die Entwicklung zu einer gewissen Beeinträchtigung der klimatischen Situation im Hinblick auf den Kaltluftabfluss in Richtung Dobelstraße / Umlandstraße führt.

Bei einer Bebauung der Fläche ist aufgrund der guten Einsehbarkeit und Fernwirkung auf eine großzügige Eingrünung und die Schaffung eines harmonischen und weichen Ortsrandes sowie auf eine gute Durchgrünung des Wohngebiets zu achten.

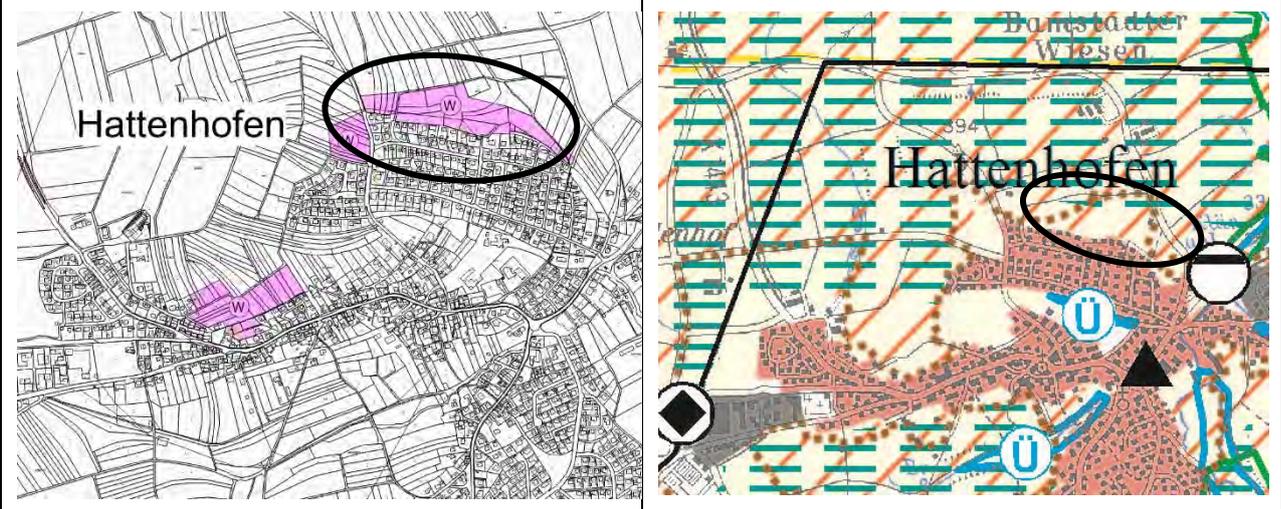
Weiterhin sollte Wert auf eine freiraumplanerische Gestaltung des öffentlichen Raums gelegt werden, da die Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Norden einen wichtigen Beitrag zur Erholungsnutzung des Gebietes beitragen.

5 Gesamtbewertung der Fläche im Rahmen der Alternativenprüfung / Priorisierung	
Priorisierung	Vor dem Hintergrund von in der Gemeinde Hattenhofen fehlenden Innenentwicklungsoptionen wird die Ausweisung des Standortes empfohlen.
Empfehlungen und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> • Grünordnerische Einbindung zur Schaffung eines Übergangs zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. • Durchlüftung des Gebietes bei Planung beachten • Natura 2000 Vorprüfung
Artenschutzrechtliche Empfehlungen	<p>Prüfbedarf: Fledermäuse und Vögel</p> <p>Empfehlung: zeitlichen Vorlauf für artenschutzfachliche Maßnahmen beachten (Bedarf an Kartierungen und ggf. vorgezogenen Maßnahmen)</p>

Stand Vorentwurf FNP: 31.05.2017



Hattenhofen H 2: „Nordrand“ (W)

0 Grundinformationen	
Gemeinde	Hattenhofen
Flächengröße	bis zu ca. 3,8 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Kategorie	Wohnbauliche Weiterentwicklung am Nordrand der Siedlungsstruktur von Hattenhofen, Außenentwicklung
Angestrebte Siedlungsdichte / EW/WE	50 EW/ha Quantitativer Ansatz: bis zu 95 WE bei angesetzter Belegungsdichte 2,0 EW/WE
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Beabsichtigte Nutzungsart	Geplante Wohnbaufläche
	
	

1 Zielvorgaben und Restriktionen	
1.1 Zielvorgaben	
Regionalplan	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
1.2 Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz	
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / bes. gesch. Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	Keine Betroffenheit
Natura 2000 - Gebiete	Prüffläche liegt mit dem nordwestl. Bereich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“, ansonsten mittelbar mit einem Abstand von 70 bis 130 m angrenzend
Ausweisungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WSG/ HQS/ HWR/ ÜSG)	Der das Gebiet durchziehende Schlattgraben ist ein Gewässer II. Ordnung, von daher ist der Gewässerrandstreifen einzuhalten (§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG BW 5 m im Innenbereich, 10 m im Außenbereich). Ggf. kann dieser Bach mit untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung eingestuft werden (§ 29 WG BW), dies liegt im Ermessen der unteren Wasserbehörde, eine ökologische Bewirtschaftung ist trotzdem geboten (§ 30 Abs.3 WG BW).
Ausweisungen nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG)	Keine Betroffenheit
Ausweisungen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Keine Betroffenheit
1.3 Weitere Restriktionen	
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Nördlich angrenzende Lage einer Biogasanlage am Greinerhof, mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen wären zu prüfen
Flächen mit besonderer Funktion	Zum Teil landwirtschaftliche Vorrangflur I, sonst landwirtschaftliche Vorrangflur II
Sonstiges	Keine Angaben

2 Städtebau		
2.1 Grundinformationen		
Lage und Charakter im gemeindlichen Kontext, siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Untersuchungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Hattenhofen und grenzt an die ausgedehnten Wohnbauflächen nördlich der Uhlandstraße an. Die Bestandsbebauung wird geprägt durch eine Individualwohnbebauung, welche im Westabschnitt durch Stickerschließungen von der Uhlandsraße aus erschlossen sind und damit letztlich bereits einen definitiven Siedlungsabschluss ausbilden.	
Topografische Lage	Nach Norden in Richtung Kuppenlage ansteigendes Relief	
Nah-/Fernwirkung	Geringes Maß an Nahwirkung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der direkten Ortsrandnähe, dafür jedoch ausgeprägte Fernwirkung von der im Oberhang verlaufenden Feldwegeverbindung zum Greinerhof.	
Qualität der wohnungs-nahen Erholungsnutzung	In der Summe spielt der Nordrand aufgrund fehlender Wegeverbindungen per se keine wesentliche funktionale Rolle für die siedlungsnahen Erholungsnutzung, dafür ist jedoch der gesamte Landschaftsraum nördlich der Siedlungslage als zusammenhängender Freiraum von den abgesetzt zur Siedlungsstruktur verlaufenden Feldwegen erlebbar und erfahrbar. Der Nordrand von Hattenhofen besitzt damit eine wichtige Bedeutung als siedlungsnaher Erholungsraum.	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	Kinderkrippe / Kindergarten in fußläufiger Entfernung Grundschule in noch fußläufiger Entfernung	
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Discountstandort und Einzelhandelsangebote im Verlauf der Hauptstraße in eingeschränkt fußläufiger Entfernung (Erschwernis Topografie)	

2.2 Verkehrserschließung		
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Das Untersuchungsgebiet kann punktuell über die verlängerte Hauffstraße und Schillerstraße untergeordnet erschlossen werden, notwendig wäre jedoch zu gänzlichen Gebietserschließung eine weitere Erschließungsspanne zwischen der Sparwieser Straße und der Ledergasse	
Anbindung an den ÖPNV	Nächste Bushaltestelle an der Hauptstraße Höhe Rathaus oder am Sauerbrunnen in nur eingeschränkt fußläufiger Entfernung	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute Anbindung an Radwegeverbindungen in Richtung Albershausen / Schlierbach / Bezgenried sowie das umliegende landwirtschaftliche Feldwegenetz des Albvorlandes	
2.3 Ver- und Entsorgung, Energieeffizienz		
Kanalnetz, Ver- und Entsorgung	Kanaltrassen im Bestand vorhanden, Umgang mit Oberflächenwasser zu klären, erforderliche Pufferung vor Einleitung in vorhandenen Graben.	
Außenwasser	Bereits deutlich vorhandene Problematik mit Außenwasser zu berücksichtigen und zu lösen.	
Ausrichtung der Untersuchungsfläche / Energieeffizienz	Passive und aktive Solarenergienutzung: Hangneigung und Ausrichtung ermöglicht eine energieoptimierte städtebauliche Struktur	

3 Umwelt		
3.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Bestandsaufnahme und -bewertung)		
Naturräumliche Gliederung	Mittleres Albvorland der Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land, tlw. Untereinheit Schlierbacher Platte und tlw. Notzinger Platte	
Menschen / Bevölkerung	Keine Vorbelastung durch Straßen (Lärm und stoffliche Einträge). Ca. 3,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, vereinzelt Streuobst). In Richtung Norden besteht derzeit ein abrupter Übergang von der bestehenden Bebauung in die freie Landschaft. Der Fläche kommt eine gewisse Bedeutung hinsichtlich des Ortseingangs aus Richtung Norden zu (Bismarcklinde – Sparwieser Straße - Ausiedlerhof). Angrenzendes Feldwegenetz in Richtung Sparwiesen / Albershausen für Erholungsnutzung genutzt.	
Biotoptypenkomplex	Intensiv genutztes Grünland- und Streuobstgebiet	

Nutzungs-/ Biototypen	Das Gebiet enthält Grünlandflächen mit kleinflächigen Anteilen an locker bestandenen Streuobstwiesen in mittlerem Alter und homogener Altersstruktur. Im östlichen Bereich verläuft der Schlattgraben von West nach Ost (Gewässer II. Ordnung).
Einschätzung Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Arten	Es besteht Potenzial für Reviere von den naturschutzfachlich bedeutsamen Vogelarten Grauschnäpper, Halsbandschnäpper und diversen Spechten. Zudem liegen Nachweise von Revierzentren des Rotmilans und Neuntöters direkt nördlich des Gebietes vor (GÖG 2007). Weiterhin sind Brutreviere von Hausrotschwanz und Feldsperling zu erwarten. Einzel- bzw. Sommerquartiere von Fledermausarten, die das Gebiet auch als Jagdhabitat nutzen, sind nicht auszuschließen.
Geologie	westl. Numismalmergel (pb1) und östl. Tuneriton (Obtususton) (si2)
Boden	<p><u>Westl. Teilbereich (bis zum Grasweg in der Verlängerung der asphaltierten Stichstraße) (0,58 ha):</u> Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus tonreicher Unterjura-Fließerde und Mergelsteinersatz Bewertung der Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - Gesamtbewertung: mittel</p> <p><u>Mittlerer Teilbereich (westl. und nördl. Schlattgraben) (1,69 ha):</u> Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde Bewertung der Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - Gesamtbewertung: mittel</p> <p><u>Östl. Teilbereich (südl. Schlattgraben) (1,55 ha):</u> Pseudogley-Kolluvium, z.T. über Pseudogley-Pelosol, aus holozänen Abschwemmmassen über tonreicher Unterjura-Fließerde oder Schwemmsediment. Bewertung der Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - Gesamtbewertung: mittel</p> <p>Hinweis: Im nördl. Bereich sind stellenweise Wölbäckerstrukturen vorzufinden.</p>

Grundwasser	Geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit der oberen grundwasserführenden Gesteinsschichten. Geringe Grundwasserneubildungsrate von unter 50 mm/a. Hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung der obersten Bodenschichten für den Grundwasserschutz (Filterung und Pufferung).	
Oberflächengewässer	Einzugsgebiet: Butzbach (unterhalb Graubach oberhalb Haldenbach) Nächster Vorfluter: Schlattgraben, mittig im östlichen Teil des Gebiets verlaufend, Entwässerungsrichtung nach Osten.	
Klima / Luft	Freilandklimatop mit hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die klimatische Ausgleichsfunktion für die Wohnbebauung im Bereich der Umlandstraße. Bodeninversionsgefährdetes Gebiet, im Osten Kaltluftsammelgebiet	
Landschaft / Erholungsfunktion	Offenlandbetonte Mosaiklandschaft mit Grünlandflächen sowie Streuobstbestände mit Anschluss an große Streuobstkomplexe. Fläche von hoher Wertigkeit für das Landschaftsbild. Bisher kein harmonischer Ortsrand; ungenügende Eingrünung. An der westl. Grenze führt der Rundwanderweg ‚Eichhörnchen‘ vorbei.	
Kultur- und Sachgüter	Als Zeuge früherer Nutzung (Archivboden der Kulturgeschichte) sind Wölbäckerstrukturen im nördl. Teilbereich erkennbar.	
3.2 Eingriffs-/ Konfliktschwerpunkte (Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes)		
Menschen / Bevölkerung	Konfliktpotenzial: gering	
	Verlust landwirtschaftlicher Fläche (z.T als landwirtschaftliche Vorrangflur 1) im Umfang von ca. 3,8 ha. Konfliktpotenzial: mittel	
Biototypenkomplexe / Biotopstrukturen	Verlust von Grünland- und Streuobstflächen sowie ggf. Beeinträchtigung des Schlattgrabens Konfliktpotenzial: mittel	
Arten	Vögel / Fledermäuse Konfliktpotenzial: hoch	
Boden	Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen; betroffen sind etwa 3,8 ha Flächen, tlw. Verlust von Wölbäckerstrukturen Konfliktpotenzial: hoch	
Grundwasser	Verlust von versickerungsfähigen Flächen und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung. Konfliktpotenzial: mittel	
Oberflächengewässer	Ggf. Verbauung des Schlattgrabens. Verlegung ebenfalls mit hohem Konfliktpotenzial verbunden. Konfliktpotenzial: hoch	
Klima / Luft	Kaltluftsammelgebiet und Lage im bodeninversionsgefährdeten Gebiet (ggf. lufthygienische Konflikte) Konfliktpotenzial: (mittel -) hoch	

Landschaft / Erholungsfunktion	Weiteres Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft. Andererseits besteht die Chance den Ortsrand baulich abschließend zu definieren und eine grünordnerische Einpassung vorzunehmen. Konfliktpotenzial: (gering -) mittel	
Kultur- und Sachgüter	Konfliktpotenzial: gering	
3.3 Kumulative Wirkungen		
zusammen mit		
H1	Beeinträchtigung der Durchlüftung des Wohngebietes um Uhland und Dobelstraße.	

4 Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Aus siedlungsstrukturellen Sicht stellt eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur am Nordrand zunächst eine Außenentwicklung im „Zwiebelschalenprinzip“ dar, welcher bei einer durchgängigen Gebietsentwicklung eine ergänzende Erschließungsstrukturen notwendig macht und stark in den für die siedlungsnahen Erholungsnutzung Wert gebenden Landschaftsraum im Norden von Hattenhofen eingreift. In der Summe stellt eine solche Entwicklung allenfalls eine Langfristoption dar und es sollten aus der städtebaulichen Sicht heraus im Vorgriff andere verträglichere Innenentwicklungs- und Arrondierungsoptionen präferiert werden, bevor ein weiteres Siedlungswachstum nach Norden in Angriff zu nehmen wäre.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Das Konfliktpotenzial aus Umweltsicht wird in der Gesamtbeurteilung als hoch eingestuft.

Konfliktschwerpunkte:

- Verlust von Streuobst- und Grünlandbeständen mit hohem artenschutzrechtlichen Habitatpotenzial
- Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit erforderlich
- Ggf. Beeinträchtigung der offenen Führung oder Verlegung des Schlattgrabens
- Großflächiger Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung in Hinblick auf die Erfüllung der Bodenfunktionen
- Verlust von Kaltluftsammlergebiet mit Bedeutung für die angrenzende Siedlung; Lage im Bodeninversionsgebiet

Gesamtbewertung:

Die Entwicklung der Fläche ist gegenüber H1 aus umweltfachlicher Sicht von nachgeordneter Priorität, da eine Bebauung der Fläche voraussichtlich einen größeren arten- und naturschutzfachlichen Ausgleich nach sich zieht. Das Vorrücken der Bebauung in Richtung Norden greift deutlich in die offene Landschaft ein und bringt einen neu entstehenden Ortsrand mit sich. Im Falle einer Entwicklung der Fläche ist auf einen harmonischen, weichen Übergang zwischen Bebauung und der offenen Landschaft Wert zu legen. Weiterhin ist auf die freiraumplanerische Gestaltung des öffentlichen Raums im Hinblick auf die Funktion der Fuß- und Radwegeverbindung in nördlicher Richtung und den angrenzenden Landschaftsraum zu achten.

Die Untersuchungsfläche liegt in einem Bodeninversionsgebiet, sodass die kleinklimatische Situation bei einer Entwicklung zu berücksichtigen ist. D.h. es ist auf eine ausreichende Durchlüftung und Durchgrünung Wert zu legen.

5 Gesamtbewertung der Fläche im Rahmen der Alternativenprüfung / Priorisierung

Priorisierung	Vor dem Hintergrund des Eingriffs in einen noch unbelasteten Landschaftsraum nur eingeschränkte Empfehlung, welche erst dann zum Tragen kommen sollte, wenn andere räumliche Entwicklungsoptionen im Sinne von Innenentwicklungen / kleinteiligen Arrondierungen (vgl. Standort Beim Bäumle H 1) entwickelt wurden.	
---------------	---	--

Empfehlungen und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung Baugebiet • Erhalt und Aufwertung des Schlattgraben • Grünordnerische Einbindung und Gestaltung des Überganges in die freie Landschaft • Bodenmanagement • Prüfung eines Verbots / der Beschränkung von Kleinf Feuerungsanlagen (Kaminöfen) • Prüfung der Zulässigkeit von Solarnutzung • Prüfung zur Verträglichkeit mit den Zielen des Natura 2000 Gebietes ‚Vorland der mittleren Schwäbischen Alb‘ erforderlich
--------------	---

Artenschutzrechtliche Empfehlungen	Prüfbedarf: Vögel und Fledermäuse Empfehlung: zeitlichen Vorlauf für artenschutzfachliche Maßnahmen beachten (Bedarf an Kartierungen und ggf. vorgezogenen Maß- nahmen)
---------------------------------------	--

Stand Vorentwurf FNP: 31.05.2017



Hattenhofen H 3: „Nördlich Hauptstraße“ (W)

0 Grundinformationen	
Gemeinde	Hattenhofen
Flächengröße	ca. 0,3 ha zzgl. 2,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Kategorie	Wohnbauliche Weiterentwicklung nördlich der Hauptstraße in die Fuge zwischen Webergasse, Darlehensgasse, Storrenweg im Süden und Langer Morgen, Limburgweg im Norden Südlich der Fußwegeverbindung zwischen Webergasse und Storrenweg: Innentwicklung (ca. 0,3ha), nördlich hiervon: Außenentwicklung (ca. 2,3 ha)
Angestrebte Siedlungsdichte / EW/WE	50 EW/ha Quantitativer Ansatz: ca. 65 WE bei angesetzter Belegungsdichte 2,0 EW/WE
Bisherige Widmung FNP	Bestandmischbaufläche (0,3 ha) Fläche für die Landwirtschaft (2,3 ha)
Beabsichtigte Nutzungsart	Geplante Wohnbaufläche





1 Zielvorgaben und Restriktionen	
1.1 Zielvorgaben	
Regionalplan	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (nördlicher Teilbereich)
1.2 Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz	
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / bes. gesch. Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	Keine Betroffenheit
Natura 2000 - Gebiete	Lage im Vogelschutzgebiet ‚Vorland der mittleren Schwäbischen Alb‘ nördl. der Fußwegeverbindung zwischen Webergasse und Storrenweg; lediglich „Arrondierungslücken“ an der bestehenden Bebauung sind vom Vogelschutzgebiet ausgenommen.
Ausweisungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WSG/ HQS/ HWR/ ÜSG)	Keine Betroffenheit
Ausweisungen nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG)	Keine Betroffenheit
Ausweisungen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Keine direkte Betroffenheit, südl. grenzt archäologisches Denkmal des spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungskern Hattenhofen (Prüffläche) an.
1.3 Weitere Restriktionen	
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Mögliche Immissionen ausgehend von (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen im Verlauf der Ortsdurchfahrt / Hauptstraße wären zu prüfen.
Flächen mit besonderer Funktion	Landwirtschaftliche Vorrangflur II
Sonstiges	Keine Angaben

2 Städtebau	
2.1 Grundinformationen	
Lage und Charakter im gemeindlichen Kontext, siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Untersuchungsfläche liegt nördlich der Ortsdurchfahrt / Hauptstraße und bezieht sich auf zwei Teilbereiche: Zum einen auf eine noch nicht bebaute städtebauliche Fuge südlich der Fußwegeverbindung zwischen Webergasse und Storrenweg, die einerseits östlich durch tradierte Gebäudestrukturen (Hofstellen und Wohngebäude entlang der Hauptstraße und eine noch junge kleinteilige Individualwohnbebauung im Bereich der Darlehensgasse geprägt wird, wo eine städtebauliche Entwicklung in zweite / dritte Baureihe nördlich der Hauptstraße bereits vollzogen wurde. Zum anderen bezieht sich die Untersuchungsfläche auf eine mögliche Bebauung in der Tiefe nördlich Fußwegeverbindung zwischen Webergasse und Storrenweg, welche bislang nur untergeordnet von einem Siedlungssplitt mit Wohnbebauung westlich im Bereich der Webergasse / Schützenstraße geprägt ist. Dieser Bereich nimmt den Hauptanteil der Untersuchungsfläche ein und besitzt als Freiraum eine hohe Bedeutung für den eng verflochtenen Kontext zwischen Siedlungsstruktur und Landschaftsraum in der Gemeinde Hattenhofen.
Topografische Lage	Von der Hauptstraße nach Norden ansteigendes, dann sich verebnendes Relief
Nah-/Fernwirkung	Südlich der Fußwegebeziehung bestehen Vorprägungen durch die angrenzenden Gebäudestrukturen und faktisch nur eine minimale Nah- und Fernwirkung. Nördlich der Fußwegeverbindung besteht durch den Baumbestand eine deutliche Prägung als Freiraum, welcher in der Nahwirkung gut von der Feldwegebeziehung zwischen dem Storrenweg und der Webergasse wahrgenommen werden kann. In der Fernwirkung nur untergeordnete Bedeutung.
Qualität der wohnungsnahen Erholungsnutzung	Südlich des Fußwegs nur ungeordnete Bedeutung, nördlich des Fußwegs besitzt der Freiraum als zusammenhängender erfahrbarer Freiraum mit einem für Hattenhofen typischen Streuobstgürtel einen hohen Wert für die siedlungsnahen Erholungsnutzung und die Ortsidentität
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	Kinderkrippe / Kindergarten in fußläufiger Entfernung Grundschule ebenfalls in fußläufiger Entfernung

Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Discountstandort und Einzelhandelsangebote im Verlauf der Hauptstraße in eingeschränkt fußläufiger Entfernung	
2.2 Verkehrserschließung		
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Kleinteilige Entwicklung südlich der Fußwegebeziehung erschließbar von Ortsdurchfahrt aus oder von Westen über eine Stickerschließung von der Webergasse, großflächige Entwicklung wäre von Schlierbacher Straße / Schützenstraße und untergeordnet über den Storrenweg zu erschließen	
Anbindung an den ÖPNV	Nächste Bushaltestelle an der Hauptstraße in fußläufiger Entfernung	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute fußläufige Anbindung in Richtung Ortskern/ soziale Infrastruktureinrichtungen sowie eingeschränkt guter Zugang an das umliegende landwirtschaftliche Feldwegenetz im Sinne der Radwegeanbindung	
2.3 Ver- und Entsorgung, Energieeffizienz		
Kanalnetz, Ver- und Entsorgung	Kleinteiliger Innenentwicklungsanteil unproblematisch in Richtung Kanaltrasse in Richtung Hauptstraße, quantitativ größerer Nordabschnitt (Außenentwicklung) muss ebenfalls über diese Fläche an die Hauptstraße angebunden werden.	
Außenwasser	Vorhandene Problematik mit Außenwasser ist zu berücksichtigen	
Ausrichtung der Untersuchungsfläche / Energieeffizienz	Passive und aktive Solarenergienutzung: Hangneigung und Ausrichtung ermöglicht eine energieoptimierte städtebauliche Struktur	

3 Umwelt

3.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Bestandsaufnahme und -bewertung)

Naturräumliche Gliederung	Mittleres Albvorland der Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land, Untereinheit Notzinger Platte
Menschen / Bevölkerung	Südlich des Untersuchungsgebiets führt die Kreisstraße (K 1419) entlang. Bedingt durch die Entfernung und der abschirmenden Bebauung ist jedoch von keiner erheblichen Lärmbelastung auszugehen. Aufgrund des Mosaiks aus wertvollen Streuobstbeständen, teilweise artenreichem Grünland und fußläufigen Wegeverbindungen handelt es sich um ein Gebiet mit hoher Attraktivität für die Naherholung. Die Fläche wird durch Streuobstanbau und Kleingärtner genutzt (Gärten und Grabeland in Bebauungsnähe).

Biotoptypenkomplex	Streuobstkomplex mit Kleingärten
Nutzungs-/ Biotoptypen	Größerer arten- und altersgemischter Streuobstbestand mit Totholzanteil und Höhlenbäumen. Vereinzelt sind Kleingärten mit Nuss- und Obstbäumen vorzufinden.
Einschätzung Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Arten	Im Rahmen der Brutvogelkartierung des LfU (2004) wurde der Halsbandschnäpper im Gebiet erfasst. Das Gebiet weist noch immer Potenzial als Brutrevier dieser und weiterer naturschutzfachlich wertgebender Vogelarten wie Wendehals, Kleinspecht, Stieglitz und Grauschnäpper auf. Zudem ist mit Vorkommen von höhlenbrütenden Arten (z.B. Buchfink, Fitis, Kohlmeise, Feldsperling, Wacholderdrossel) zu rechnen. Das vorhandene Höhlenraumpotenzial lässt auch Einzel-/Sommerquartiere von Fledermäusen erwarten. Geringes Habitatpotenzial bietet das Gebiet für die Zauneidechse im Bereich der randlichen Gartengrundstücke sowie in den Streuobstbereichen. Zudem ist auch ein Vorkommen von besonders geschützten Käferarten möglich.
Geologie	Amaltheenton (pb2)
Boden	Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus tonreicher Unterjura-Fließerde und Mergelsteinersatz Bewertung der Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - Gesamtbewertung: mittel Hinweis: stellenweise sind Wölbäckerstrukturen vorzufinden.
Grundwasser	Geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit der oberen grundwasserführenden Gesteinsschichten, geringe Grundwasserneubildungsrate von unter 50 mm/a. Hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung der obersten Bodenschichten für Grundwasserschutz (Filterung und Pufferung).
Oberflächengewässer	Keine Oberflächengewässer im Gebiet. <u>Südl. Bereich:</u> Einzugsgebiet: Graubach Nächster Vorfluter: Graubach. Die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet nicht vorstellbar, denn der Graubach liegt jenseits der Hauptstraße des Ortes. <u>Nördl. Bereich:</u> Einzugsgebiet: Haldenbach Nächster Vorfluter: Riedenbach, in einer Entfernung von ca. 230 m
Klima / Luft	Freilandklimatop mit hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den klimatischen Ausgleich der Bebauung entlang der Hauptstraße; Größtenteils als bodeninversionsgefährdetes Gebiet eingestuft

Landschaft / Erholungsfunktion	Das Gebiet ist Teil eines wertvollen Streuobstkomplexes, stellenweise mit Wölbäckerstrukturen. Optimaler ortstypischer Übergang von Bebauung in die freie Landschaft. Dieser entspricht der ursprünglichen Staffelung von Bebauung - gärtnerisch bewirtschafteter Flächen - Obstbaumbestände - Ackerfläche. Das Gebiet weist eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.	
Kultur- und Sachgüter	Im Süden grenzt ein archäologisches Denkmal des spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungskerns Hattenhofen (Prüffläche) an. Zudem sind Wölbäcker als Archive der Kulturgeschichte zu erkennen.	
3.2 Eingriffs-/ Konfliktschwerpunkte (Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes)		
Menschen / Bevölkerung	Verlust eines für Naherholung wertvollen Gebiets; Verlust eines optimalen Siedlungsabschlusses und eines historisch gewachsenen Übergangs in die freie Landschaft. Konfliktpotenzial: hoch	
	Verlust von Grünland- und Streuobstflächen Konfliktpotenzial: mittel	
Biotoptypenkomplexe / Biotopstrukturen	Verlust hochwertiger Streuobstbestände in unterschiedlichen Altersstufen und Arten gemischt (z.B. Pflaume, Apfel, Birne, Kirsche, Nuss). Im Unterwuchs befindet sich zumeist artenreiches Grünland. Konfliktpotenzial: hoch	
Arten	Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien (Zauneidechsen) und Käfern wahrscheinlich Konfliktpotenzial: hoch	
Boden	Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung für die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen, tlw. Verlust von Bereichen mit Wölbäckerstruktur Konfliktpotenzial: mittel	
Grundwasser	Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, geringe Grundwasserneubildungsrate des Gebietes, Konfliktpotenzial: gering	
Oberflächengewässer	Konfliktpotenzial: gering	
Klima / Luft	Verlust von ca. 2,6 ha kaltluftproduzierender Fläche mit Siedlungsbezug. Ggf. lufthygienische Belastungen durch Lage im Bodeninversionsgebiet. Hohe Empfindlichkeit bei Nutzungsänderung. Konfliktpotenzial: (mittel bis) hoch	
Landschaft / Erholungsfunktion	Verlust einer idealtypischen, historisch gewachsenen Ortsrandgestaltung mit fließendem Übergang von Bebauung zur freien Landschaft. Konfliktpotenzial: hoch	
Kultur- und Sachgüter	Verlust von Wölbäckerstrukturen, Konfliktpotenzial: gering	

3.3 Kumulative Wirkungen

zusammen mit	

4 Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Aus städtebaulicher Sicht bildet zunächst die kleinteilige Gebietsentwicklung südlich der Fußwegeverbindung zwischen Storrenweg und Webergasse eine sinnstiftende Option der städtebaulichen Innenentwicklung und würde eine städtebauliche Nachverdichtung in zweiter / dritter Reihe nördlich der Hauptstraße komplettieren, ohne dabei das Siedlungsbild zu belasten oder strukturell wichtige Freiräume in Anspruch zu nehmen.

Im Gegensatz hierzu muss eine weitergehende Siedlungsentwicklung nördlich des Fußwegs sehr kritisch hinterfragt werden, da sie eine siedlungsstrukturell wichtige Zäsur innerhalb des Ortskerns von Hattenhofen randlich belegen und in einem in seiner Gesamtgröße für das Ortsbild und die siedlungsnahe Erholungsnutzung prägenden Freiraum eingreifen würde.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Das Konfliktpotenzial aus Umweltsicht wird in der Gesamtbeurteilung als hoch eingestuft.

Konfliktschwerpunkte:

- Verlust einer Teilfläche eines großen zusammenhängenden Streuobstkomplexes
- Hohe artenschutzfachliche Beeinträchtigungen d.h. hoher Maßnahmenbedarf zu erwarten
- Entfall von Flächen mit hoher Bedeutung für Naherholung, Verlust von historisch gewachsenem Ortsrand
- Großflächiger Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung im Hinblick auf die Erfüllung der Bodenfunktionen
- Nördlicher Teil: Lage im Natura 2000 Gebiet (Prüfung der Erheblichkeit erforderlich)
- Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten mit Siedlungsbezug; Lage im Bodeninversionsgebiet

Gesamtbewertung:

Eine Bebauung der Fläche nördlich der Hauptstraße ist aus umweltfachlicher Sicht durchaus kritisch zu sehen, da das Gebiet im Zusammenhang mit den angrenzenden Streuobstflächen ein hohes artenschutzfachliches Potenzial besitzt und zudem Bestandteil des Natura 2000-Gebietes ist.

Die Fläche südlich des Fußweges liegt außerhalb der Gebietskulisse, sodass dem städtebaulichen Vorschlag einer kleinteiligen Entwicklung zugestimmt werden kann. Auf eine ausreichende Durchgrünung sollte geachtet werden.

Das Vorrücken der Bebauung nördlich des Fußweges greift deutlich in die offene Landschaft ein und zieht die Schaffung eines neuen Ortsrandes nach sich. Aus diesem Grund ist im Falle einer Entwicklung der Fläche auf einen harmonischen, weichen Übergang zwischen Bebauung und der offenen Landschaft sowie auf eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes selber Wert zu legen.

5 Gesamtbewertung der Fläche im Rahmen der Alternativenprüfung /Priorisierung

Priorisierung Fläche südlich des Fußwegs (ca. 0,3 ha)	Eine Bebauung dieser untergeordneten Teilbereichs kann empfohlen werden und stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung dar.	
Priorisierung Fläche nördlich des Fußwegs (ca. 2,3ha)	Eine Bebauung nördlich des Fußwegs greift in den für die Gemeinde Hattenhofen Wert gebenden Freiraum ein und steht im Konflikt mit der Vogelschutzgebietskulisse. Eine bauliche Entwicklung kann hier nicht empfohlen werden.	

Empfehlungen und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines weichen Siedlungsabschlusses durch grünordnerische Einbindung und Gestaltung eines harmonischen Überganges in die freie Landschaft • Prüfung einer Beschränkungen für Kleinf Feuerungsanlagen (Kaminöfen) • Pflicht zur Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (Bei einer Entwicklung der südlich des Fußweges gelegenen Fläche Vorprüfung ausreichend).
--------------	--

Artenschutzrechtliche Empfehlungen	Prüfbedarf: Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechsen) Empfehlung: zeitlichen Vorlauf für artenschutzfachliche Maßnahmen beachten (Bedarf an Kartierungen und ggf. vorgezogenen Maßnahmen)
---------------------------------------	---

Stand Vorentwurf FNP: 31.05.2017

Hattenhofen H 4: „Südwestlich Friedhofsstraße“ (G als kommunale Entwicklung)

0 Grundinformationen	
Gemeinde	Hattenhofen
Flächengröße	ca. 1,8 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Kategorie	Standortgebundene gewerbliche Weiterentwicklungsoption für vorhandene Betriebe im Bereich der Friedhofsstraße Innenentwicklung aufgrund Nachnutzung eines bereits durch eine Gärtnerei belegten Standortes
Angestrebte Siedlungsdichte / EW/WE	-
Bisherige Widmung FNP	Geplante gewerbliche Baufläche
Beabsichtigte Nutzungsart	Geplante gewerbliche Baufläche als <u>kommunale gewerbliche Entwicklung</u> im Kontext der umliegenden Gewerbebetriebe
	
	

1 Zielvorgaben und Restriktionen	
1.1 Zielvorgaben	
Regionalplan	Keine Aussagen, Darstellung des Gärtnerestandortes
1.2 Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz	
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / bes. gesch. Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	bes. geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG an südl. Gebietsgrenze (Feldhecken und Feldgehölze)
Natura 2000 - Gebiete	Keine direkte Betroffenheit, unmittelbar südwestlich angrenzend Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“
Ausweisungen nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG)	Keine Betroffenheit
Ausweisungen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Keine Betroffenheit
1.3 Weitere Restriktionen	
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Keine relevanten Randeinwirkungen absehbar
Sonstiges	Keine Angaben

2 Städtebau	
2.1 Grundinformationen	
Lage und Charakter im gemeindlichen Kontext, siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Untersuchungsfläche befindet sich am westlichen Rand der Siedlungsstruktur von Hattenhofen und wird derzeit durch einen Gärtnerstandort mit Glasgewächshäusern und Folientunneln belegt. Stark auskragender Standort im Hinblick auf die vorhandene Siedlungsstruktur.
Topografische Lage	Relief leicht nach Süden abfallend
Nah-/Fernwirkung	Hohe Nah- und Fernwirkung aufgrund der exponierten Siedlungsrandlage, jedoch bereits vorhandene Vorprägung durch den Gärtnerstandort

Qualität der wohnungs- nahen Erholungsnutzung	Die Friedhofstraße besitzt zusammen mit dem an sie andockenden Feldwegenetz aufgrund ihrer Orientierung nach Westen und der weitgehend einseitig angebauten gewerblichen Struktur trotz der gewerblichen Randnutzung durchaus eine funktionale Bedeutung als Wegeverbindung und Zugang zum Landschaftsraum.	
Lage zu Gemeinbedarfs- einrichtungen, Auswir- kungen der Gebietsent- wicklung auf die vorhan- dene soziale Infrastruktur	-	
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Keine Einrichtungen der Nahversorgung in fußläufig erreichbar	
2.2 Verkehrserschließung		
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Das Verkehrsaufkommen kann unproblematisch über die Dieselstraße auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgeleitet werden. Im Hinblick auf die Orientierung zur BAB 8 wird nachfolgend durch einen gewerblichen Verkehr jedoch die komplette Ortslage von Hattenhofen durchfahren.	
Anbindung an den ÖPNV	Nächste Bushaltestelle an der Schlierbacher / Albershauser Straße in noch fußläufiger Entfernung	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute Anbindung an Radwegeverbindungen in Richtung Zell u.A. und Schlierbach sowie das umliegende landwirtschaftliche Feldwegenetz des Albvorlandes	
2.3 Ver- und Entsorgung, Energieeffizienz		
Kanalnetz, Ver- und Entsorgung	Abstimmung mit Verbandsbauamt noch notwendig	
Außenwasser	Entfällt aufgrund Hangneigung	
Ausrichtung der Untersuchungsfläche / Energieeffizienz	Passive und aktive Solarenergienutzung: Hangneigung und Ausrichtung ermöglicht eine energieoptimierte städtebauliche Struktur	

3 Umwelt	
3.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Bestandsaufnahme und -bewertung)	
Naturräumliche Gliederung	Mittleres Albvorland der Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land, Untereinheit Notzinger Platte
Menschen / Bevölkerung	Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzung inkl. Schwerlastverkehr
Biotoptypenkomplex	Mischbaufläche (gewerblich genutzt)
Nutzungs-/ Biotoptypen	Fast das komplette Gebiet wird von Gewächshäusern und einer Lagerhalle eingenommen. Am nördlichen Rand befindet sich ein kleiner Bereich, der mit Spalierobst bestanden ist.
Einschätzung Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Arten	In den wenig vorhandenen Gehölzstrukturen ist mit einzelnen Brutvorkommen ubiquitärer Vogelarten zu rechnen. Zusätzlich bietet die Fläche in den extensiv genutzten Randbereichen ein geringes Potenzial als Habitatfläche für Zauneidechsen. Möglich sind auch Quartiere von Fledermäusen in oder an der Lagerhalle. Im Bereich der Ruderalfläche wächst kleinflächig Ampfer (<i>Rumex spec.</i>), wodurch ein geringes Potenzial als Habitatfläche des Großen Feuerfalter besteht. Am südwestl. Rand befindet sich ein Wassersammelbecken, insofern kann auch ein Vorkommen europarechtlich geschützter Amphibien nicht ausgeschlossen werden.
Geologie	Amaltheenton (pb2)
Boden	In Bodenkarte (1:50.000) als Ortslage / Siedlung geführt. Bewertung der Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: keine Angabe Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: keine Angabe Filter und Puffer für Schadstoffe: keine Angabe Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - Gesamtbewertung: keine Angabe Hinweis: tlw. versiegelt durch Lagerhalle, ansonsten bebaut mit Gewächshaus
Grundwasser	Beeinträchtigung durch bereits bebaute Fläche Gegebenenfalls Vorbelastung aufgrund von Düngung bzw. Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Gewächshaus
Oberflächengewässer	Sammelbecken (Tümpel) zwischen Gewächshäusern am südwestl. Rand des Gebietes
Klima / Luft (Bedeutung für lokalen Frisch- / Kaltluftaustausch)	Gartenstadt-Klimatop mit geringem Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
Landschaft / Erholungsfunktion	Siedlungsgeprägte Landschaft mit geringer Wertigkeit für das Landschaftsbild Zwei örtliche Rundwanderwege führen am Gebiet vorbei (nordöstlich: Eichhörnchen und nordwestl.: Steinkauz)
Kultur- und Sachgüter	Keine Betroffenheit

3.2 Eingriffs-/ Konfliktschwerpunkte (Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes)		
Menschen / Bevölkerung	Konfliktpotenzial: gering	
Biototypenkomplexe / Biotopstrukturen	Konfliktpotenzial : gering	
Arten	Vögel / Fledermäuse / Reptilien (Zauneidechse) / Amphibien Konfliktpotenzial: gering (-mittel)	
Boden	Böden ggf. vorbelastet und zum Teil versiegelt Konfliktpotenzial: gering	
Grundwasser	Konfliktpotenzial: gering	
Oberflächengewässer	Konfliktpotenzial: gering	
Klima / Luft	Bei Nutzungsänderung im Gebiet besteht eine geringe Empfindlichkeit Konfliktpotenzial: gering	
Landschaft / Erholungsfunktion	Konfliktpotenzial: gering	
Kultur- und Sachgüter	Geringes Konfliktpotenzial	
3.3 Kumulative Wirkungen		
zusammen mit		

4 Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Aus standörtlicher Sicht ist die gewerbliche Entwicklungsoption am Standort südwestlich der Friedhofstraße im Kontext der laufenden und auch zukünftig abzusehenden interkommunalen Gewerbegebietsentwicklung zu sehen, im Rahmen derer neu hinzukommende gewerbliche Flächenbedarfe über die interkommunalen Flächenangebote abgedeckt werden sollen. Vor diesem Hintergrund ist die gewerbliche Entwicklung an diesem Standort auf gewerbliche Flächenbedarfe ausgerichtet, welche von umliegenden Bestandsbetrieben ausgehen, die am unmittelbaren Betriebsstandort oder in einem nahen Umfeld zu diesen Betriebsentwicklungen vollziehen müssen. In diesem Kontext kann aus städtebaulicher Sicht die Fläche südwestlich der Friedhofstraße ein kleinteiliges Flächenangebot im Sinne der gewerblichen Eigenentwicklung der Gemeinde Hattenhofen generieren, ist jedoch aus diesem Grunde auch unter einem Bedarfsvorbehalt zu sehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist darauf zu achten, gewerbliche Kubaturen im Hinblick auf die Siedlungsrandlage in einem angemessenen Rahmen zu halten, die vorhandene Fuß- und Radwegebeziehung möglichst minimal zu belasten und zum Siedlungsrand eine gute grünordnerische Einbindung im Sinne eines definitiven Siedlungsrandes zu entwickeln

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Das Konfliktpotenzial aus Umweltsicht wird in der Gesamtbeurteilung als gering eingestuft. Lediglich artenschutzfachlich ist ggf. mit einem überschaubaren Kompensationsausgleich zu rechnen.

Gesamtbewertung:

Eine Entwicklung bzw. Umnutzung dieser Fläche ist aus umweltfachlicher Sicht als relativ unproblematisch zu sehen. Bei einer Umnutzung sollten die bestehenden Gehölzstrukturen am südlichen Rand erhalten werden sowie auf eine zusätzliche Eingrünung besonders aus Richtung der örtlichen Wanderwege aus geachtet werden.

5 Gesamtbewertung der Fläche im Rahmen der Alternativenprüfung / Priorisierung

Priorisierung	Vor dem Hintergrund eines aus dem umliegenden gewerblichen Bestand resultierenden Bedarfs nach Betriebserweiterungsflächen kann eine Ausweisung empfohlen werden.	
---------------	---	--

Empfehlungen und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

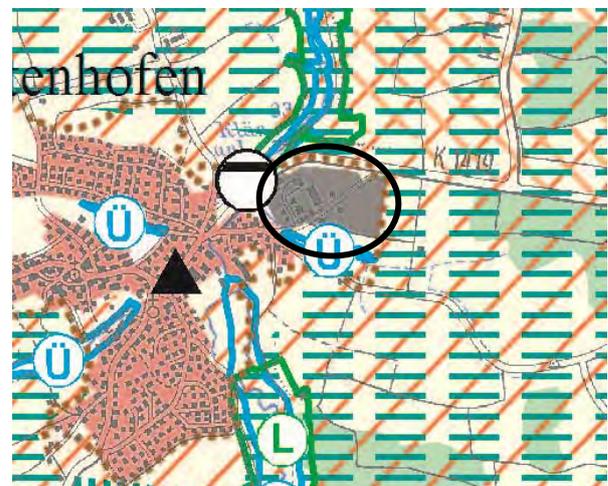
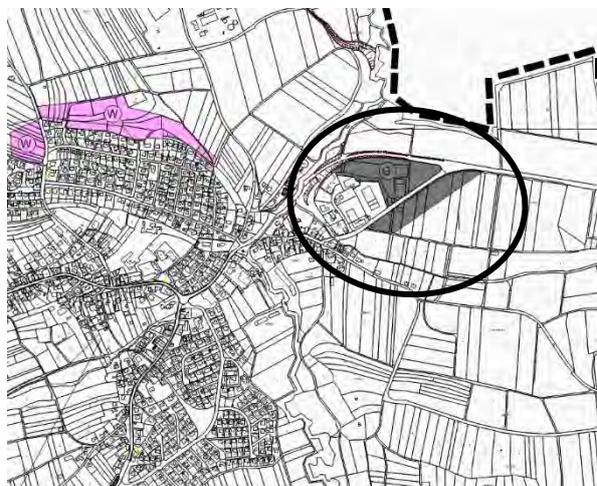
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der bestehenden bzw. zusätzliche Eingrünung der Fläche • Reglementierung von gewerblichen Kubaturen im Hinblick auf die Siedlungsrandlage • Minimierung der Belastungswirkungen ausgehend von gewerblichen Verkehren auf die angrenzende Fuß- und Radwegebeziehung
--------------	---

Artenschutzrechtliche Empfehlungen	Prüfbedarf: Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien
------------------------------------	--

Stand Vorentwurf FNP: 31.05.2017

Hattenhofen H 5: „Erweiterung GE Reustadt“ (G als kommunale Entwicklung)

0 Grundinformationen	
Gemeinde	Hattenhofen
Flächengröße	bis zu 4,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Kategorie	Gewerbliche Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Reustadt beidseits der Straße „Reustadt“ (für den Westabschnitt läuft derzeit bereits ein Bebauungsplanverfahren) Außenentwicklung
Angestrebte Siedlungsdichte / EW/WE	-
Bisherige Widmung FNP	Teilbereich westlich der Erschließungsstraße Reustadt: geplante gewerbliche Baufläche, östlicher Teilbereich: Fläche für die Landwirtschaft
Beabsichtigte Nutzungsart	Geplante gewerbliche Baufläche (als kommunale Entwicklungsfläche)



1 Zielvorgaben und Restriktionen	
1.1 Zielvorgaben	
Regionalplan	Gewerbliche Bestandsfläche
1.2 Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz	
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / bes. gesch. Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	bes. geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG im Gebiet (Feldhecken und Feldgehölze)
Natura 2000 - Gebiete	Östl. Bereich liegt im Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“, welches im Norden an die K 1419 angrenzt, im Süden verläuft die Grenze in einem Abstand von ca. 160 m.
Ausweisungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WSG/ HQS/ HWR/ ÜSG)	Keine direkte Betroffenheit. Am nächstgelegenen Vorfluter Reustattbach ÜSG 1994 verordnet.
Ausweisungen nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG)	Keine Betroffenheit
Ausweisungen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Keine Betroffenheit
1.3 Weitere Restriktionen	
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Keine relevanten Randeinwirkungen, jedoch immissionsschutzrechtlich zu prüfende Auswirkungen auf die Bestandswohnbebauung im Bereich Reustadt südwestlich angrenzend
Flächen mit besonderer Funktion	Landwirtschaftliche Vorrangflur II
Sonstiges	Keine Angaben

2 Städtebau	
2.1 Grundinformationen	
Lage und Charakter im gemeindlichen Kontext, siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Untersuchungsfläche liegt am Ostrand der Siedlungsstruktur von Hattenhofen und wird westlich durch die bestehenden gewerblichen Strukturen des Gewerbegebietes Reustadt charakterisiert. Südlich / Südwestlich grenzt die historisch gewachsene Siedlungsstruktur des Weilers Reustadt mit einer gemischten Nutzungsstruktur an. Die Fläche stellt siedlungsstrukturell im Westteil eine Abrundung der Siedlungsstruktur zur K 1419 dar, der Teilabschnitt östlich der Straße Reustadt bildet das Ziel ab, die vorhandene Erschließungsstraße beidseitig anzubauen, kragt jedoch trotz einer Bautiefe von nur einem Baugrundstück bereits deutlich in den offenen transparenten Landschaftsraum aus..
Topografische Lage	Nahezu ebenes Relief, leicht nach Süden zum Grabenlauf hin abfallend
Nah-/Fernwirkung	Westlicher Teilbereich besitzt eine Vorprägung durch die bestehenden gewerblichen Gebäude, der östliche Teilbereich bezieht sich auf einen sehr offenen transparenten Landschaftsraum mit einer hohen Sensibilität gegenüber eine gewerblichen Entwicklung mit entsprechenden Kubaturen.
Qualität der wohnungsnahen Erholungsnutzung	In der Summe spielt die Untersuchungsfläche selbst nur eine untergeordnete Rolle, da sich die Wegebeziehungen eher auf die südlich angrenzende Hanglage, den Verbindungsweg nach Bezgenried und das Butzbachtal in Richtung Zell-Pliensbach erstrecken. Nichtsdestotrotz besitzt jedoch auch der offene weitläufige Landschaftsraum eine hohe visuelle Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung.
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	-
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Discountstandort und Einzelhandelsangebote im Verlauf der Hauptstraße in eingeschränkt fußläufiger Entfernung

2.2 Verkehrserschließung		
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Das Verkehrsaufkommen kann über die Erschließungsstraße Reustadt direkt an das übergeordnete Straßennetz (K 1419) angebunden werden.	
Anbindung an den ÖPNV	Nächste Bushaltestelle am Sauerbrunnen in noch fußläufiger Entfernung	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute Anbindung an Radwegeverbindungen in Richtung Bezgenried sowie das umliegende landwirtschaftliche Feldwegenetz des Albvorlandes	
2.3 Ver- und Entsorgung, Energieeffizienz		
Kanalnetz, Ver- und Entsorgung	Vorhandenes Trennsystem im Bereich Reustadt, Ableitung über Grabenstruktur in Richtung Butzbach denkbar, jedoch entsprechende Pufferung und kritische Prüfung der Kapazitäten erforderlich	
Außenwasser	Entfällt aufgrund Hangneigung nach Süden in Richtung Grabenverlauf	
Ausrichtung der Untersuchungsfläche / Energieeffizienz	Passive und aktive Solarenergienutzung: Hangneigung und Ausrichtung ermöglicht eine energieoptimierte städtebauliche Struktur	

3 Umwelt

3.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Bestandsaufnahme und -bewertung)

Naturräumliche Gliederung	Mittleres Albvorland der Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land, Untereinheit Schlierbacher Platte
Menschen / Bevölkerung	Nördl. liegt die K 1419 mit Verkehrsbelastungen von < 6.500 KfZ/Tag (PLANUNGSGRUPPE KÖLZ 2013) Das Gebiet selbst wird weniger zum Zwecke der Naherholung aufgesucht als randlich umlaufen. Die östl. Fläche ist von weither, auch von Bereichen, die häufig durch Naherholung frequentiert werden einsehbar.
	Verlust landwirtschaftlicher Fläche

Biotoptypenkomplex	Strukturarmes Ackergebiet
Nutzungs-/ Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzung vor allem in Form von Grünland und Ackerbau sowie kleinteilig auch Beweidung mit Schweinen. Im Osten ist das Gebiet von Feldhecken eingefasst. Weiterhin ist die Fläche mit einer Scheune, eine Ruderalfläche, Gebüsch sowie in Reihen gepflanzten Weidenhecke und zwei Einzelbäumen (Linde und Eiche) bestanden.
Einschätzung Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Arten	<p>Im östl. Teil ist ein Vorkommen von Bodenbrütern z.B. Feldlerche möglich. Zudem sind heckenbrütende Vogelarten zu erwarten. Als wertgebende Art ist der Neuntöter im Gebiet nicht auszuschließen. Bei der LfU Brutvogelkartierung (2004) ist das Gebiet als dessen Habitatfläche mit angrenzendem Brutnachweis/Revierzentrum aufgenommen erfasst. weiterhin sind im Gebiet Möglichkeiten zur Brut von Gebäude- und Höhlenbrütern vorhanden.</p> <p>An den Feldhecken, den kleinflächig vorkommenden Ruderalflächen und in den Böschungsbereichen sind Vorkommen von Zauneidechsen möglich. In den Gebäuden (Schuppen) können Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Feldhecken im Gebiet bieten ein Habitatpotenzial für die europarechtlich geschützte Haselmaus. Da die Flurbereinigungshecke im östl. Teil für Haselmäuse relativ isoliert liegt, ist die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens sehr gering, aber nicht auszuschließen. Im westl. Teil sind Hecken mit Anschluss an Wald vorhanden, sodass hier eher ein Habitatpotenzial besteht.</p>
Geologie	Turneriton (Obtutuston) (si2)
Boden	<p>Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen:</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch</p> <p>Sonderstandort für naturnahe Vegetation: -</p> <p>Gesamtbewertung: mittel</p>
Grundwasser	<p>Geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit der oberen grundwasserführenden Gesteinsschichten, geringe Grundwasserneubildungsrate von unter 50 mm/a.</p> <p>Sehr hohe Funktionserfüllung der obersten Bodenschichten für Grundwasserschutz (Filterung und Pufferung).</p>
Oberflächengewässer	<p>Einzugsgebiet: Butzbach (unterhalb Graubach oberhalb Haldenbach)</p> <p>Nächster Vorfluter: Reustadtbach in ca. 100 m Entfernung</p> <p>Keine Oberflächengewässer im Gebiet.</p>

Klima / Luft	<p>Beide Teilflächen sind als Freiland-Klimatop mit hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den klimatischen Ausgleich eingestuft. Der gesamte Talbereich Hattenhofens und die Ebenen des Gewannes „Eschle“ dienen als Kaltluftsammlgebiet. Insbesondere die östl. Teilfläche hat eine hohe Bedeutung für die Belüftung der angrenzenden Siedlung. Am östlichen Rand liegen bodeninversionsgefährdete Teilflächen.</p> <p>Als Vorbelastung wirken Lärm und stoffliche Emissionen des Straßenverkehrs auf der K1419.</p>	
Landschaft / Erholungsfunktion	<p>Weite und offene Agrarlandschaft mit weiter Blickbeziehung hangaufwärts nach Osten (Hummelberg) und Süden bis zum Wald (Oberholz). Insbesondere der Hangbereich am Oberholz ist stark frequentiert. Die Attraktivität beruht dort auf dem Mosaik von Streuobstflächen, Wiesen, der Waldnähe, aber auch auf dem Weitblick auf die landwirtschaftlich geprägte Hügellandschaft.</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Die Erschließungsstraße Reustadt führt mittig durch das Gebiet. In dem nördlichen Teil der Fläche steht ein Schuppen mit landwirtschaftl. Nutzung</p>	
3.2 Eingriffs-/ Konfliktschwerpunkte (Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes)		
Menschen / Bevölkerung	<p>Verlust von ca. 1,2 ha landwirtschaftlicher Vorrangflur II im westl. Teil</p> <p>Konfliktpotenzial: gering</p>	
	<p>Im östl. Teil führt Entwicklung des Gebiets zu einer Ausweitung der Ortslage Hattenhofen nach Osten und Beeinträchtigung des Landschaftserlebens der freien landwirtschaftlich genutzten Flur, insbesondere des Naherholungsbereiches Oberholz.</p> <p>Konfliktpotenzial: (mittel bis) hoch</p>	
Biotoptypenkomplexe / Biotopstrukturen	<p>Im westl. Teil sind eher kleinere Kubaturen und die Ansiedlung handwerklicher Gewerbebetriebe zu erwarten, welche eine gewisse Durch- und Eingrünung vorstellbar machen.</p> <p>Verlust von kleinstrukturiertem Ackerland, Verlust oder Beeinträchtigung von Feldgehölzen/ Feldhecken, Konfliktpotenzial: mittel</p>	
	<p>Für den östl. Teil lässt die angebotene Flächengröße eher großflächige Versiegelung erwarten. Eine Durchgrünung wird der Bebauung ggf. nur untergeordnet möglich sein.</p> <p>Verlust eines großflächigen Ackergebiets, Verlust oder Beeinträchtigung von Feldgehölzen/ Feldhecken</p> <p>Konfliktpotenzial: hoch</p>	
Arten	<p>Vögel (insbes. Bodenbrüter), Reptilien (Zauneidechse), Fledermäuse, Haselmäuse</p> <p>Konfliktpotenzial: hoch</p>	

Boden	Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen. Verlust von Böden mit sehr guten Filter und Puffereigenschaften in einem Gebiet mit mittlerer Grundwasserneubildung.	
	Im westl. Teil ca. 2,2 ha Fläche betroffen, Konfliktpotenzial: mittel	
	Im östl. Teil ca. 6 ha Fläche betroffen, Konfliktpotenzial: hoch	
Grundwasser	Voraussetzung ist die Nicht-Beeinträchtigung von oberen Grundwässern, die mit dem Wasserstand des Reustadtba-ches korrespondieren. Ein Anschnitt dieser wasserführenden Schichten im Boden durch Bodenaushub/ Gründungen ist zu vermeiden. Verlust von versickerungsfähigen Flächen und Verringerung der Grundwasserneubildung. Konfliktpotenzial: mittel	
Oberflächengewässer	Im westl. Teil entwässern Bereiche der Fläche nach Nordos-ten, daher ist eine Teilung des abzuführenden Niederschlags- wassers möglich (Butzbach und Reustadtbach) Konfliktpotenzial: gering	
	Erhöhtes Konfliktpotenzial besteht im östlichen Teil bei Über- frachtung des Reustadtba-ches an dieser Stelle durch unge- steuerte Einleitung des Niederschlagswassers (Vergrößerung des Überschwemmungsbereiches und der Erosionsschäden am Ufer durch zu viel Wassereintrag). Konfliktpotenzial: gering	
Klima / Luft	Verlust von kaltluftproduzierender Fläche im westl. Teil (Kalt- luftsammlgebiet, nur teilweise mit Bezug zur angrenzenden Gewerbebebauung), ansonsten Abfluss nach Nordwest ins Butzbachtal ohne Siedlungsrelevanz. Es besteht geringe bis mittlere Empfindlichkeit bei Nutzungsänderung. Konfliktpotenzial: mittel	
	Im östl. Teil kommt es zum Verlust ca. 5,8 ha kaltluftproduzie- rende Fläche mit Siedlungsbezug. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung. Konfliktpotenzial: hoch	
Landschaft / Erholungsfunktion	Im westl. Teil ist bei ausreichender Eingrünung der Fläche das Konfliktpotenzial: gering.	
	Hoher Grad an Versiegelung im östl. Bereich zu erwarten. Im Verhältnis größere Kubaturen (als im westl. Teil) und höhere Fernwirkung. Konfliktpotenzial: hoch	
Kultur- und Sachgüter	Konfliktpotenzial: gering	

4 Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Entwicklung des Teilbereichs westlich der Erschließungsstraße Reustadt und Grundstückstiefe südöstlich der heutigen Erschließungsachse:

Die Standortentwicklung wird als kommunale Entwicklungsoption gesehen, insofern ist die gewerbliche Entwicklung an diesem Standort unmittelbar auf gewerbliche Flächenbedarfe ausgerichtet, welche von Gewerbebetrieben am unmittelbaren Betriebsstandort oder in einem nahen Umfeld zu diesem Betriebsentwicklungen vollziehen werden. In diesem Kontext kann aus städtebaulicher Sicht die Fläche westlich der Erschließungsstraße Reustadt eine kleinteiliges Flächenangebot im Sinne der gewerblichen Eigenentwicklung der Gemeinde Hattenhofen generieren, ist jedoch aus diesem Grunde auch unter einem Bedarfsvorbehalt zu sehen. Aus städtebaulicher Sicht wäre auf eine gute grünordnerische Einbindung im Sinne eines definitiven Siedlungsrandes zu achten. Die Flächen östlich der Straße Reustadt stellen mit einer Bautiefe von einem gewerblichen Baugrundstück zwar eine Entwicklungsoption dar, die vor dem Ziel des beidseitigen Anbaus an die vorhandene Erschließungsstraße gesehen werden muss. Eine solche Entwicklung wird jedoch bereits siedlungsstrukturell als kritisch betrachtet, da sie auskragend den Ostrand von Hattenhofen bereits überformt.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Das Konfliktpotenzial aus Umweltsicht wird in der Gesamtbeurteilung als hoch eingestuft.

Konfliktschwerpunkte:

- Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung zur Erfüllung der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung des Landschaftserleben durch starke Ausweitung der Ortslage, weite Sichtbarkeit der gewerblichen Bebauung
- Großflächiger Verlust von Ackergebiet mit Vorrangflur II
- Hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial zu erwarten
- Verlust von Kaltluftproduktionsgebiet im östlichen Teil mit Siedlungsbezug
- Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung aufgrund der Lage im Natura 2000 Gebiet ‚Vorland der mittleren Schwäbischen Alb‘ erforderlich

Gesamtbewertung:

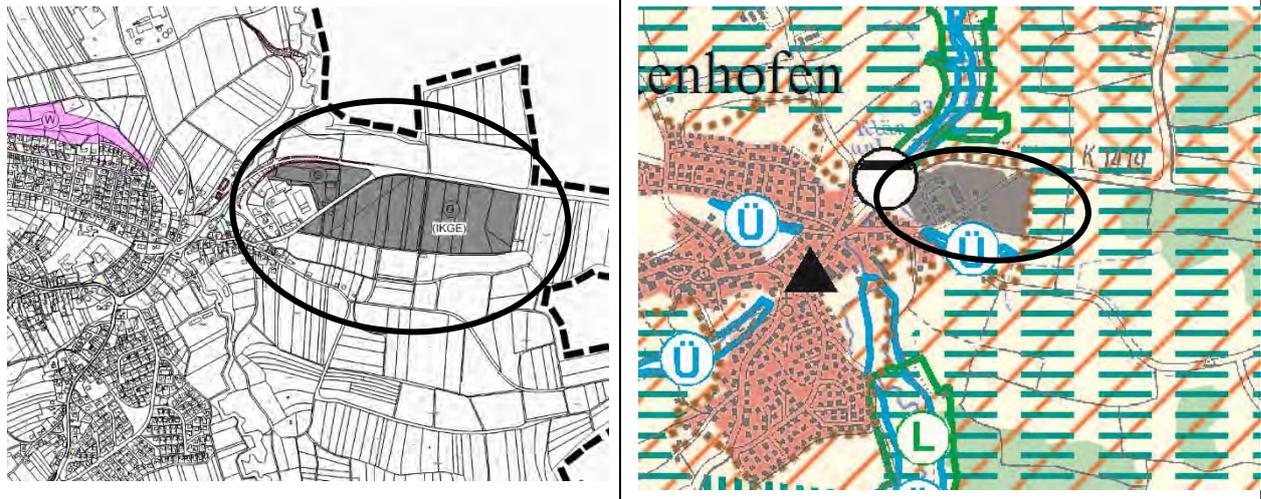
Grundsätzlich stehen einer Entwicklung der westlichen Fläche aus umweltfachlicher Sicht keine größeren Konflikte entgegen, wenngleich eine gewerbliche Bebauung zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche und Kaltluftentstehungsflächen führt. Aufgrund der Lage in einem Bodeninversionsgebiet ist bei emittierendem Gewerbe auf die lufthygienische Situation im Gebiet zu achten. Mit artenschutzfachlichem Ausgleichsbedarf muss gerechnet werden. Um die visuelle Fernwirkung abzumildern sollten die Gewerbeflächen intensiv eingegrünt werden.

Die Bebauung des östlich der Erschließungsstraße liegenden Teilgebiets wird aus umweltfachlicher Sicht kritisch gesehen, da eine Entwicklung der Fläche ggf. einen größeren artenschutzfachlichen Ausgleich nach sich zieht und das Vorrücken des Gewerbegebiets in Richtung Osten deutlich in die offene Landschaft eingreift und die Schaffung eines neuen Ortseingangsbildes von der K 1419 kommend sowie aus Richtung Süd/Südosten nach sich zieht. Bei einer Entwicklung der Fläche, ist auf eine intensive Eingrünung Wert zu legen sowie auf die freiraumplanerische Gestaltung des öffentlichen Raums im Hinblick auf die Funktion der Fuß- und Radwegeverbindungen in südöstlicher Richtung und den angrenzenden Landschaftsraum zu achten.

5 Gesamtbewertung der Fläche im Rahmen der Alternativenprüfung /Priorisierung		
Priorisierung (Westlich der Erschließungsachse)	Vor dem Hintergrund eines aus dem umliegenden gewerblichen Bestand resultierenden Bedarfs nach Betriebserweiterungsflächen kann eine Ausweisung eingeschränkt empfohlen werden (Verweis auf laufendes Verfahren).	
Priorisierung (Entwicklung östlich der Straße Reustadt in einer Bautiefe)	Eine Entwicklung in den offenen und sensiblen östlich angrenzenden Landschaftsraum kann trotz der beabsichtigten Bautiefe von einem gewerblichen Baugrundstück aufgrund der ökologischen Sensibilität des offenen und transparenten angrenzenden Landschaftsraums nicht empfohlen werden.	
Empfehlungen und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Gebiets • Retention, Klärung gedrosselte Einleitung in Reustadtbach bzw. Butzbach • Rechtzeitige Klärung artenschutzrechtlicher Aspekte (insbesondere im östl. Teil) • Verträglichkeitsprüfung aufgrund der Lage im Natura 2000 Gebiet erforderlich • Bodenmanagement insbesondere im östl. Teil • möglichst kein stark emittierendes Gewerbe • Prüfung der Zulässigkeit von Solarnutzung 	
Artenschutzrechtliche Empfehlungen	<p>Prüfbedarf: Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse), Haselmaus</p> <p>Empfehlung: zeitlichen Vorlauf für artenschutzfachliche Maßnahmen beachten (Bedarf an faunistischen Erfassungen und ggf. vorgezogenen Maßnahmen)</p>	

Stand Vorentwurf FNP: 31.05.2017

Hattenhofen H 5: „Erweiterung GE Reustadt“ (G als IKGE)

0 Grundinformationen	
Gemeinde	Hattenhofen
Flächengröße	bis zu 14,2 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Kategorie	Gewerbliche Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Reustadt Außenentwicklung
Angestrebte Siedlungsdichte / EW/WE	-
Bisherige Widmung FNP	Teilbereich westlich der Erschließungsstraße Reustadt: geplante gewerbliche Baufläche, östlicher Teilbereich: Fläche für die Landwirtschaft
Beabsichtigte Nutzungsart	Geplante gewerbliche Baufläche <u>als interkommunales Gewerbegebiet</u>
	
	



1 Zielvorgaben und Restriktionen	
1.1 Zielvorgaben	
Regionalplan	Gewerbliche Bestandsfläche, Regionaler Grünzug (östlichster Teilbereich)
1.2 Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz	
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / bes. gesch. Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	bes. geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG im Gebiet (Feldhecken und Feldgehölze)
Natura 2000 - Gebiete	Östl. Bereich liegt im Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“, welches im Norden an die K 1419 angrenzt, im Süden verläuft die Grenze in einem Abstand von ca. 160 m.
Ausweisungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WSG/ HQS/ HWR/ ÜSG)	Keine direkte Betroffenheit. Am nächstgelegenen Vorfluter Reustattbach ÜSG 1994 verordnet.
Ausweisungen nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG)	Keine Betroffenheit
Ausweisungen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Keine Betroffenheit
1.3 Weitere Restriktionen	
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Keine relevanten Randeinwirkungen, jedoch immissionsschutzrechtlich zu prüfende Auswirkungen auf die Bestandswohnbebauung im Bereich Reustadt südwestlich angrenzend
Flächen mit besonderer Funktion	Landwirtschaftliche Vorrangflur II
Sonstiges	Keine Angaben

2 Städtebau	
2.1 Grundinformationen	
Lage und Charakter im gemeindlichen Kontext, siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Untersuchungsfläche liegt am Ostrand der Siedlungsstruktur von Hattenhofen und wird westlich durch die bestehenden gewerblichen Strukturen des Gewerbegebietes Reustadt charakterisiert. Südlich / Südwestlich grenzt die historisch gewachsene Siedlungsstruktur des Weilers Reustadt mit einer gemischten Nutzungsstruktur an. Die Fläche stellt siedlungsstrukturell im Westteil beidseits der Straße Reustadt eine Abrundung der Siedlungsstruktur zur K 1419 dar, die Entwicklung auskragend nach Osten (quantitativ größerer Teilbereich) bringt ein deutliches Ausgreifen der Siedlungsstruktur nach Osten mit sich.
Topografische Lage	Leicht nach Süden zum Grabenlauf hin abfallend
Nah-/Fernwirkung	Westlicher Teilbereich besitzt eine Vorprägung durch die bestehenden gewerblichen Gebäude, der östliche Teilbereich bezieht sich auf einen sehr offenen transparenten Landschaftsraum mit einer hohen Sensibilität gegenüber eine gewerblichen Entwicklung mit entsprechenden Kubaturen.
Qualität der wohnungsnahen Erholungsnutzung	In der Summe spielt die Untersuchungsfläche selbst nur eine untergeordnete Rolle, da sich die Wegebeziehungen eher auf die südlich angrenzende Hanglage, den Verbindungsweg nach Bezgenried und das Butzbachtal in Richtung Zell-Pliensbach erstrecken. Nichtsdestotrotz besitzt jedoch auch der offene weitläufige Landschaftsraum eine hohe visuelle Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung. Dies auch von der südlich liegenden Wegebeziehung in Richtung Pliensbach (Lehrpfad Vogelschutz).
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	-
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Discountstandort und Einzelhandelsangebote im Verlauf der Hauptstraße in eingeschränkt fußläufiger Entfernung
2.2 Verkehrserschließung	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Das Verkehrsaufkommen kann über die Erschließungsstraße Reustadt direkt an das übergeordnete Straßennetz (K 1419) angebunden werden (notwendiger Knotenpunktausbau). Ggfs. wird für die östlich gelegenen Teilfläche ein weiterer Anschluss an die K 1419 erforderlich.

	Im Hinblick auf die Orientierung zur BAB 8 wird durch einen gewerblichen Verkehr die komplette Ortslage von Hattenhofen durchfahren.	
Anbindung an den ÖPNV	Nächste Bushaltestelle am Sauerbrunnen in eingeschränkt fußläufiger Entfernung	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute Anbindung an Radwegeverbindungen in Richtung Bezgenried sowie das umliegende landwirtschaftliche Feldwegenetz des Albvorlandes	
2.3 Ver- und Entsorgung, Energieeffizienz		
Kanalnetz, Ver- und Entsorgung	Vorhandenes Trennsystem im Bereich Reustadt, Ableitung über Grabenstruktur in Richtung Butzbach denkbar, jedoch entsprechende Pufferung und kritische Prüfung der Kapazitäten erforderlich. In der Dimension eines IKGE kritisch zu sehen.	
Außenwasser	Entfällt aufgrund Hangneigung nach Süden in Richtung Grabenverlauf	
Ausrichtung der Untersuchungsfläche / Energieeffizienz	Passive und aktive Solarenergienutzung: Hangneigung und Ausrichtung ermöglicht eine energieoptimierte städtebauliche Struktur	

3 Umwelt	
3.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Bestandsaufnahme und -bewertung)	
Naturräumliche Gliederung	Mittleres Albvorland der Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land, Untereinheit Schlierbacher Platte
Menschen / Bevölkerung	Nördl. liegt die K 1419 mit Verkehrsbelastungen von < 6.500 KfZ/Tag (PLANUNGSGRUPPE KÖLZ 2013) Das Gebiet selbst wird weniger zum Zwecke der Naherholung aufgesucht als randlich umlaufen. Die östl. Fläche ist von weither, auch von Bereichen, die häufig durch Naherholung frequentiert werden einsehbar. Verlust landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von ca. 1,7 ha im Teil westl. der Straße Reustadt und ca. 5,8 ha im Teil östl. der Straße Reustadt

Biotoptypenkomplex	Strukturarmes Ackergebiet
Nutzungs-/ Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzung vor allem in Form von Grünland und Ackerbau sowie kleinteilig auch Beweidung mit Schweinen. Im Osten ist das Gebiet von Feldhecken eingfasst. Weiterhin ist die Fläche mit einer Scheune, eine Ruderalfläche, Gebüsch sowie in Reihen gepflanzten Weidenhecke und zwei Einzelbäumen (Linde und Eiche) bestanden.
Einschätzung Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Arten	<p>Im östl. Teil ist ein Vorkommen von Bodenbrütern z.B. Feldlerche möglich. Zudem sind heckenbrütende Vogelarten zu erwarten. Als wertgebende Art ist der Neuntöter im Gebiet nicht auszuschließen. Bei der LfU Brutvogelkartierung (2004) ist das Gebiet als dessen Habitatfläche mit angrenzendem Brutnachweis/Revierzentrum aufgenommen erfasst. weiterhin sind im Gebiet Möglichkeiten zur Brut von Gebäude- und Höhlenbrütern vorhanden.</p> <p>An den Feldhecken, den kleinflächig vorkommenden Ruderalflächen und in den Böschungsbereichen sind Vorkommen von Zauneidechsen möglich. In den Gebäuden (Schuppen) können Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Feldhecken im Gebiet bieten ein Habitatpotenzial für die europarechtlich geschützte Haselmaus. Da die Flurbereinigungshecke im östl. Teil für Haselmäuse relativ isoliert liegt, ist die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens sehr gering, aber nicht auszuschließen. Im westl. Teil sind Hecken mit Anschluss an Wald vorhanden, sodass hier eher ein Habitatpotenzial besteht.</p>
Geologie	Turneriton (Obtutuston) (si2)
Boden	<p>Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen:</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch</p> <p>Sonderstandort für naturnahe Vegetation: -</p> <p>Gesamtbewertung: mittel</p>
Grundwasser	<p>Geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit der oberen grundwasserführenden Gesteinsschichten, geringe Grundwasserneubildungsrate von unter 50 mm/a.</p> <p>Sehr hohe Funktionserfüllung der obersten Bodenschichten für Grundwasserschutz (Filterung und Pufferung).</p>
Oberflächengewässer	<p>Einzugsgebiet: Butzbach (unterhalb Graubach oberhalb Haldenbach)</p> <p>Nächster Vorfluter: Reustadtbach in ca. 100 m Entfernung</p> <p>Keine Oberflächengewässer im Gebiet.</p>

Klima / Luft	<p>Beide Teilflächen sind als Freiland-Klimatop mit hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den klimatischen Ausgleich eingestuft. Der gesamte Talbereich Hattenhofens und die Ebenen des Gewannes „Eschle“ dienen als Kaltluftsammlgebiet. Insbesondere die östl. Teilfläche hat eine hohe Bedeutung für die Belüftung der angrenzenden Siedlung. Am östlichen Rand liegen bodeninversionsgefährdete Teilflächen.</p> <p>Als Vorbelastung wirken Lärm und stoffliche Emissionen des Straßenverkehrs auf der K1419.</p>	
Landschaft / Erholungsfunktion	<p>Weite und offene Agrarlandschaft mit weiter Blickbeziehung hangaufwärts nach Osten (Hummelberg) und Süden bis zum Wald (Oberholz). Insbesondere der Hangbereich am Oberholz ist stark frequentiert. Die Attraktivität beruht dort auf dem Mosaik von Streuobstflächen, Wiesen, der Waldnähe, aber auch auf dem Weitblick auf die landwirtschaftlich geprägte Hügellandschaft.</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Die Erschließungsstraße Reustadt führt mittig durch das Gebiet. In dem nördlichen Teil der Fläche steht ein Schuppen mit landwirtschaftl. Nutzung</p>	
3.2 Eingriffs-/ Konfliktschwerpunkte (Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes)		
Menschen / Bevölkerung	<p>Verlust von ca. 1,2 ha landwirtschaftlicher Vorrangflur II im westl. Teil Konfliktpotenzial: gering</p>	
	<p>Im östl. Teil führt Entwicklung des Gebiets zu massiver Ausweitung der Ortslage Hattenhofen nach Osten und Beeinträchtigung des Landschaftserlebens der freien landwirtschaftlich genutzten Flur, insbesondere des Naherholungsbereiches Oberholz. Verlust von ca. 5,8 ha lw. Fläche (Vorrangflur II) Konfliktpotenzial: (mittel bis) hoch</p>	
Biotoptypenkomplexe / Biotopstrukturen	<p>Im westl. Teil sind eher kleinere Kubaturen und die Ansiedlung handwerklicher Gewerbebetriebe zu erwarten, welche eine gewisse Durch- und Eingrünung vorstellbar machen. Verlust von kleinstrukturiertem Ackerland, Verlust oder Beeinträchtigung von Feldgehölzen/ Feldhecken, Betroffenheit von ca. 2,2 ha im westl. Bereich Konfliktpotenzial: mittel</p>	
	<p>Für den östl. Teil lässt die angebotene Flächengröße eher großflächige Versiegelung erwarten. Eine Durchgrünung wird der Bebauung ggf. nur untergeordnet möglich sein. Verlust eines großflächigen Ackergebiets, Verlust oder Beeinträchtigung von Feldgehölzen/ Feldhecken, Betroffenheit von ca. 6 ha Konfliktpotenzial: hoch</p>	
Arten	<p>Vögel (insbes. Bodenbrüter), Reptilien (Zauneidechse), Fledermäuse, Haselmäuse Konfliktpotenzial: hoch</p>	

Boden	Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen. Verlust von Böden mit sehr guten Filter und Puffereigenschaften in einem Gebiet mit mittlerer Grundwasserneubildung.	
	Im westl. Teil ca. 2,2 ha Fläche betroffen, Konfliktpotenzial: mittel	
	Im östl. Teil ca. 6 ha Fläche betroffen, Konfliktpotenzial: hoch	
Grundwasser	Voraussetzung ist die Nicht-Beeinträchtigung von oberen Grundwässern, die mit dem Wasserstand des Reustadtbachs korrespondieren. Ein Anschnitt dieser wasserführenden Schichten im Boden durch Bodenaushub/ Gründungen ist zu vermeiden. Verlust von versickerungsfähigen Flächen und Verringerung der Grundwasserneubildung. Konfliktpotenzial: mittel	
Oberflächengewässer	Im westl. Teil entwässern Bereiche der Fläche nach Nordosten, daher ist eine Teilung des abzuführenden Niederschlagswassers möglich (Butzbach und Reustadtbach) Konfliktpotenzial: gering	
	Erhöhtes Konfliktpotenzial besteht im östlichen Teil bei Überfrachtung des Reustadtbachs an dieser Stelle durch ungesteuerte Einleitung des Niederschlagswassers (Vergrößerung des Überschwemmungsbereiches und der Erosionsschäden am Ufer durch zu viel Wassereintrag). Konfliktpotenzial: gering	
Klima / Luft	Verlust von kaltluftproduzierender Fläche im westl. Teil (Kaltluftsammlgebiet, nur teilweise mit Bezug zur angrenzenden Gewerbebebauung), ansonsten Abfluss nach Nordwest ins Butzbachtal ohne Siedlungsrelevanz. Es besteht geringe bis mittlere Empfindlichkeit bei Nutzungsänderung. Konfliktpotenzial: mittel	
	Im östl. Teil kommt es zum Verlust ca. 5,8 ha kaltluftproduzierende Fläche mit Siedlungsbezug. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung. Konfliktpotenzial: hoch	
Landschaft / Erholungsfunktion	Im westl. Teil ist bei ausreichender Eingrünung der Fläche das Konfliktpotenzial: gering.	
	Hoher Grad an Versiegelung im östl. Bereich zu erwarten. Im Verhältnis größere Kubaturen (als im westl. Teil) und höhere Fernwirkung. Konfliktpotenzial: hoch	
Kultur- und Sachgüter	Konfliktpotenzial: gering	

4 Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Aus städtebaulicher Sicht stellt die Untersuchungsfläche eine Standortoption für einen interkommunalen gewerblichen Standort alternativ zum Standort Wängen in Zell u.A. dar, welcher aufgrund der Problematik des Wachtelvorkommens und der Lage im Vogelschutzgebiet nur noch räumlich sehr eingeschränkt entwickelt werden kann

Eine Gebietsentwicklung als Standort für eine interkommunale Gewerbegebietsentwicklung in der Größenordnung von ca. 15 ha würde die vorhandene Siedlungsstruktur von Hattenhofen massiv überformen, in einen äußerst sensiblen offenen Landschaftsraum eingreifen und kann allein schon aus siedlungsstrukturellen Aspekten heraus nicht empfohlen werden.

Desweiteren besitzt der Standort im Vergleich zu den Optionsstandorten in Zell u.A. und Aichelberg weitere grundlegende Nachteile:

Zunächst liegt der Standort als zentraler interkommunaler Standort deutlich abgesetzt von der BAB 8 und somit standörtlich für regional bzw. überregional ausgerichtete Gewerbebetriebe nur in einer nachgeordnet interessanten Lage und besitzt damit ein Wettbewerbsnachteil für die abzusehende Aufsiedlung. In diesem Sinne besitzt der Standort Reustadt auch kaum eine Option, eine gewerbliche Adresse zu übergeordneten Straßenzügen aufzubauen.

Hinzu kommt, dass im Gegensatz zu Standortoption für ein interkommunales Gewerbegebiet in Aichelberg oder Zell u.A. vom Standort Reustadt aus der gewerbliche Verkehr in Richtung der BAB 8 die komplette Ortslage von Hattenhofen durchfahren muss und damit städtebaulich zu negativen Auswirkungen im Ortskern von Hattenhofen führen würde.

Vor dem Hintergrund dieser Aspekte wird der Standort Reustadt in der Rangfolge in Frage kommender IKGE-Standorte nur deutlich nachgeordnet geeignet für eine interkommunale Gewerbegebietsentwicklung im Raum Bad Boll beurteilt.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Das Konfliktpotenzial aus Umweltsicht wird in der Gesamtbeurteilung als hoch eingestuft.

Konfliktschwerpunkte:

- Großflächiger Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung zur Erfüllung der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung des Landschaftserleben durch starke Ausweitung der Ortslage, weite Sichtbarkeit der gewerblichen Bebauung
- Großflächiger Verlust von Ackergebiet mit Vorrangflur II
- Hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial zu erwarten
- Verlust von Kaltluftproduktionsgebiet im östlichen Teil mit Siedlungsbezug
- Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung aufgrund der Lage im Natura 2000 Gebiet ‚Vorland der mittleren Schwäbischen Alb‘ erforderlich

Gesamtbewertung:

Grundsätzlich stehen einer Entwicklung der westlichen Fläche aus umweltfachlicher Sicht keine größeren Konflikte entgegen, wenngleich eine gewerbliche Bebauung zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche und Kaltluftentstehungsflächen führt. Aufgrund der Lage in einem Bodeninversionsgebiet ist bei emittierendem Gewerbe auf die lufthygienische Situation im Gebiet zu achten. Mit artenschutzfachlichem Ausgleichsbedarf muss gerechnet werden. Um die visuelle Fernwirkung abzumildern sollten die Gewerbeflächen intensiv eingegrünt werden.

Die Bebauung des östlich der Erschließungsstraße liegenden Teilgebiets wird aus umweltfachlicher Sicht kritisch gesehen, da eine Entwicklung der Fläche ggf. einen größeren artenschutzfachlichen Ausgleich nach sich zieht und das Vorrücken des Gewerbegebiets in Richtung Osten deutlich in die offene Landschaft eingreift und die Schaffung eines neuen Ortseingangsbildes von der K 1419 kommend sowie aus Richtung Süd/Südosten nach sich zieht. Bei einer Entwicklung der Fläche, ist auf eine intensive Eingrünung Wert zu legen sowie auf die frei-raumplanerische Gestaltung des öffentlichen Raums im Hinblick auf die Funktion der Fuß- und Radwegeverbindungen in südöstlicher Richtung und den angrenzenden Landschaftsraum zu achten.

5 Gesamtbewertung der Fläche im Rahmen der Alternativenprüfung /Priorisierung**Priorisierung**

Eine Entwicklung in der Maßstäblichkeit eines IKGE in der Größenordnung von ca. 15 ha in den offenen und sensiblen östlich angrenzenden Landschaftsraum kann nicht empfohlen werden. Dies auch vor dem Hintergrund des Überformens der vorhandenen Siedlungsstruktur. Im Kontext einer möglichen Entwicklung als interkommunales Gewerbegebiet für den Raum Bad Boll besitzt der Standort im Vergleich zu den Alternativstandorten in Zell und Aichelberg klare Defizite in der Lagegunst (Adressbildung, Kontext zu überörtlichen Verkehrsstrassen) und in der verkehrlichen Erschließung (Belastung der Ortskernlage von Hattenhofen). Auch in diesem IKGE-Kontext kann keine Empfehlung zur Ausweisung gegeben werden.

Eine Entwicklung sollte nur vollzogen werden, wenn die Optionen für eine Weiterentwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietsstandortes am Standort Wängen nicht realisiert werden können und auch in der Lagegunst und Erschließbarkeit besser geeignete Standorte (Standorte Aichelberg A 7 und A 8) nicht realisiert werden können.

	<p>Hinweis: Aufgrund regionalplanerischer Zielsetzungen (regionaler Grünzug) ist der Standort jedoch derzeit zumindest im Ostteil nicht entwickelbar.</p>	
<p>Empfehlungen und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung</p>		
<p>Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Gebiets • Retention, Klärung gedrosselte Einleitung in Reustadtbach bzw. Butzbach • Rechtzeitige Klärung artenschutzrechtlicher Aspekte (insbesondere im östl. Teil) • Verträglichkeitsprüfung aufgrund der Lage im Natura 2000 Gebiet erforderlich • Bodenmanagement insbesondere im östl. Teil • möglichst kein stark emittierendes Gewerbe • Prüfung der Zulässigkeit von Solarnutzung 	
<p>Artenschutzrechtliche Empfehlungen</p>	<p>Prüfbedarf: Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse), Haselmaus Empfehlung: zeitlichen Vorlauf für artenschutzfachliche Maßnahmen beachten (Bedarf an faunistischen Erfassungen und ggf. vorgezogenen Maßnahmen)</p>	

Stand Vorentwurf FNP: 31.05.2017

Mögliche Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Hattenhofen

Ergebnisse aus dem Projekt: „Aktivieren – umnutzen – tauschen: Neue Wohnraumpotenziale für den GVV Raum Bad Boll“ – gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Zusammenfassung

Die Gemeinde Hattenhofen hat, gemeinsam mit den anderen Mitgliedsgemeinden des GVV Raum Bad Boll, am Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung 2020“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg teilgenommen. Ziel war es, die Wohn-Leerstände in der Raumschaft zu erfassen und zu aktivieren sowie Innenentwicklungsflächen 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

Fragestellung des Projekts

„Lassen sich durch Aktivierung von Leerstand und von Flächen im Innenbereich neue Wohnraumpotenziale in den Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands Raum Bad Boll (Aichelberg, Bad Boll, Dürnau, Gammelshausen, Hattenhofen und Zell unter Aichelberg) erschließen?“

Um diese Frage zu klären, beteiligten sich die Mitgliedsgemeinden des GVV Raum Bad Boll mit dem Projekt „Aktivieren – umnutzen – tauschen: Neue Wohnraumpotenziale für den GVV Raum Bad Boll“ am Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ 2020

Ziele des Projekts

1. Erfassung von Wohn-Leerstand und Suche nach Möglichkeiten, diesen zu aktivieren.
2. Erhebung untergenutzter / fehlgenutzter Innenentwicklungsflächen oder Flächen mit Erfordernis einer städtebaulichen Neustrukturierung. Daraus ableiten von Fokusflächen mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung von alternativen und attraktiven Wohnkonzepten: Senioren-Wohnen, Betreutes Wohnen, Wohnen im Cluster, Mehrgenerationenwohnen, kleinteilige Pflege-Angebote (Ambulant betreute Wohngemeinschaft) + Nutzungsmöglichkeiten im AG für gesamte Ortsgemeinschaft (Café, Mehrzweckraum, neue Arbeitsformen etc.).

3. Anstoßen einer Generationen-Rochade: Freiwerden von Einfamilien-Häusern und Nutzung durch junge Familien.

Vorgehensweise

Zur Erfassung und Benennung von Leerständen und zur Identifikation von möglichen Fokusflächen in den Mitgliedsgemeinde wurde im Jahr 2022 die Online-Beteiligungsplattform PINmit eingesetzt.

In zwei Beteiligungsrounden – einer nicht-öffentlichen und einer öffentlichen, konnten auf einer digitalen Karte Leerstände und möglichen Entwicklungsflächen im Innenbereich benannt werden.

Beteiligungsrunde 1 – nichtöffentlich

Zunächst konnten Mitglieder der Verwaltungen und Vertreter*innen der politischen Gremien Leerstände und Flächen benennen. Auf diese Weise sollte Expert*innen-Wissen aus der Verwaltung und der Lokalpolitik für das Projekt genutzt werden.

Beteiligungsrunde 2 – öffentlich

Nach Abschluss der Beteiligungsrunde 1 konnten sich die Einwohner*innen der GVV-Mitgliedsgemeinden beteiligen.

Die nichtöffentliche Beteiligungsrunde im Frühjahr 2022 erbrachte 55 Einträge: 28 Vorschlägen zu möglichen Fokusflächen und 27 Meldungen zu vorhandenen Leerständen.

Durch die im Mai und Juni 2022 stattgefundenen öffentlichen Beteiligung konnte das Ergebnis nahezu verdoppelt werden. In der Summe wurden im Beteiligungszeitraum 91 Beiträge auf der digitalen Karte gesetzt: 51 Vorschläge für Fokusflächen und 40 Meldungen zu Leerständen.

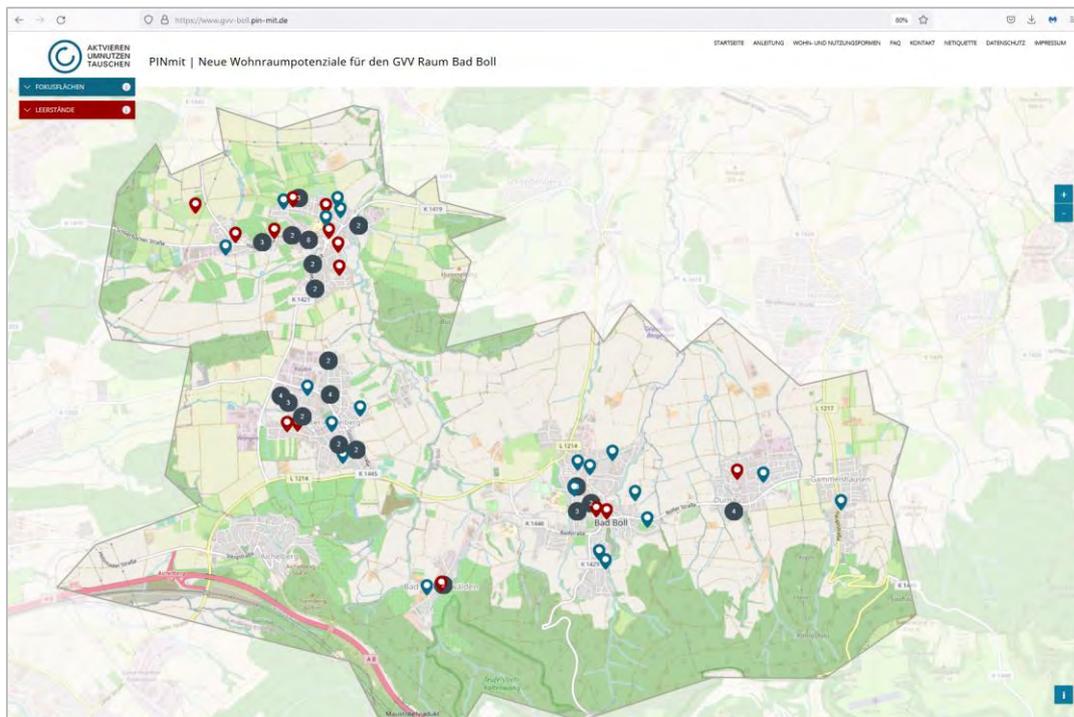


Abbildung 1: Leerstandsmeldungen und Vorschläge für Fokusflächen erfasst im Beteiligungsportal PINmit im GVV Raum Bad Boll.

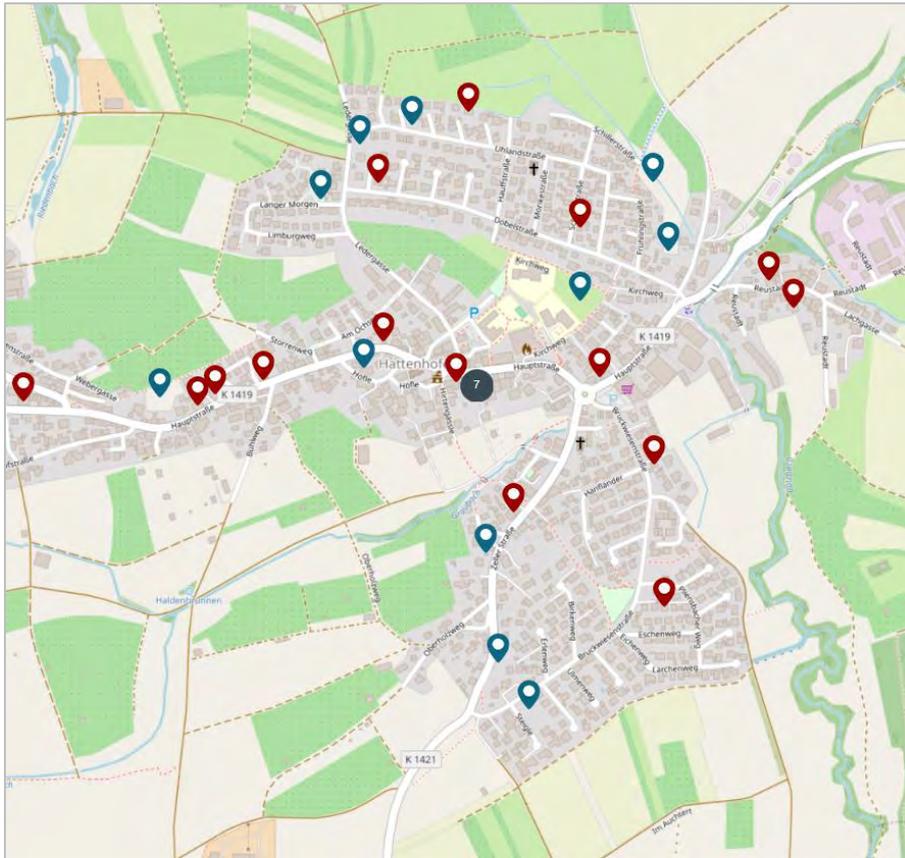


Abbildung 2: Detailansicht der Leerstandsmeldungen und Vorschläge für Fokusflächen in der Gemeinde Hattenhofen

Ernüchternde Ergebnisse

Alle Einträge auf der digitalen Karte wurden von den Verwaltungen der Mitgliedsgemeinden gesichtet, mit bereits vorhandenen Quellen bzw. Planungen abgeglichen und ausgewertet.

Für die Gemeinde Hattenhofen erfolgte zusätzlich eine separate Betrachtung hinsichtlich des Aktivierungspotenziales von Leerständen und von zwei interessanten Flächen für die Schaffung von Senioren-WGs und ggf. einer Tagespflege.

Nach Abschluss der Auswertung und Prüfungen ergibt sich folgendes Bild:

Leerstände nicht aktivierbar: die meisten Leerstände sind den Gemeindeverwaltungen bereits bekannt. In manchen Fällen gibt es Eigen-Initiativen der Eigentümer*innen zur Beseitigung des Leerstands. Bei allen anderen gemeldeten bzw. bekannten Leerständen bestehen keine Aktivierungsmöglichkeiten durch die Gemeinden.

Schwierige Suche nach Fokusflächen: Die Auswertung der nicht-öffentlich und öffentlich benannten Flächen mit möglichen Innenentwicklungspotenzialen ergab:

1. Die genannten Flächen sind entweder zu klein für die angedachten alternativen Wohnraumformen.
2. Auf den Flächen besteht kein Baurecht.

3. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, und von Seiten der Eigentümer*innen besteht (aktuell) kein Interesse an einem Verkauf bzw. einer Entwicklungsoption.

Häufig trafen für die genannten Flächen sogar alle drei Kriterien gleichzeitig zu.

Fazit

In der Gemeinde Hattenhofen und in den fünf weiteren Mitgliedsgemeinden des GVV Raum Bad Boll

- bestehen aktuell keine Potenziale für die Aktivierung von Leerständen
- gibt es keine Flächen im Innenbereich Schaffung von (alternativen) Wohnangeboten im größeren Maßstab.

Auftraggeber des Projekts

Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll
Erlengarten 1
73087 Bad Boll
Internet: www.gvv-raum-bad-boll.de

Projektbegleitung durch

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel | Buff
Internet: www.sippel-buff-netzwerk.de

IDEE-n Büro für nachhaltige Kommunikation
Internet: www.idee-n.com

Gez. Für die Projektbegleitung
Jörg Hiller, IDEE-n – Büro für nachhaltige Kommunikation
28.06.2023