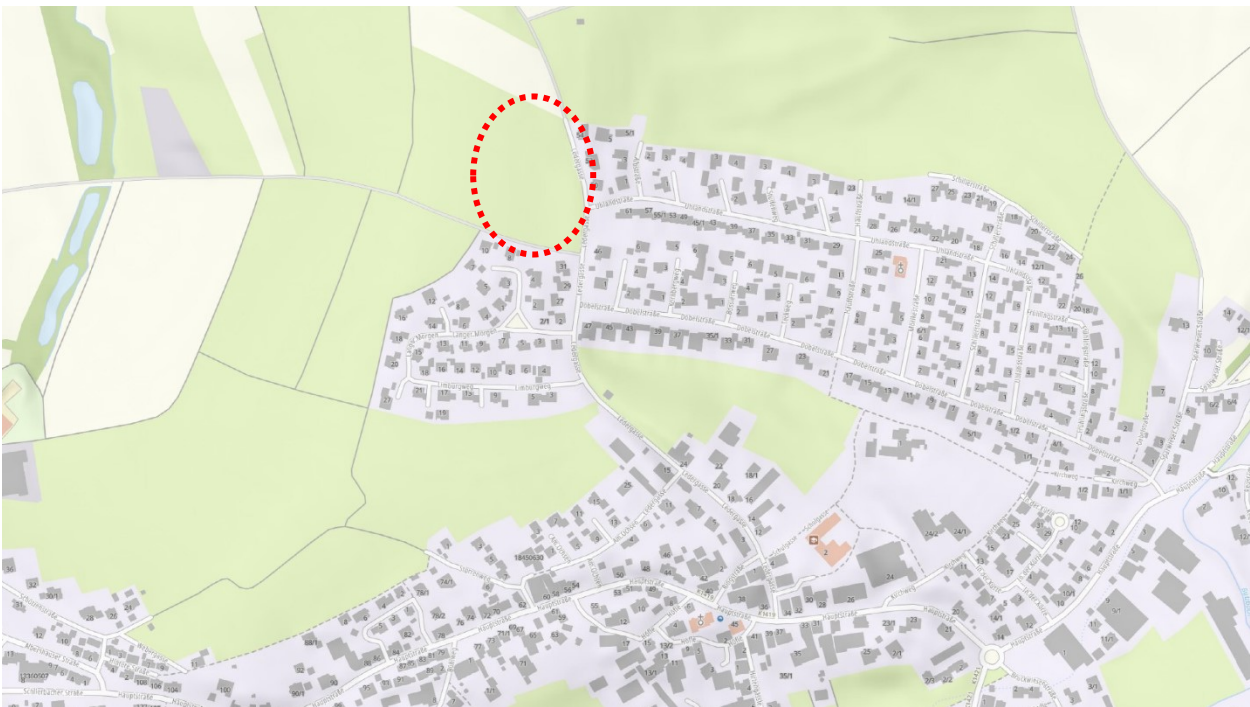


Landkreis Göppingen  
Gemeinde Hattenhofen  
Gemarkung Hattenhofen

# Begründung *VORENTWURF* zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## „Bäume“



gefertigt:

Nürtingen, 27.10.2023

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger  
Beratender Ingenieur

**Planverfasser:**



**MELBER & METZGER**  
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION  
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

anerkannt:

Hattenhofen,

Jochen Reutter  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
2.	Ziele der Planung .....	5
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	5
4.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben .....	5
4.1	Regionalplan .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	6
4.3	Verbindliches Planungsrecht .....	6
4.4	Schutzgebiete .....	6
4.5	Belange der Landwirtschaft .....	7
4.6	Hochwasserrisiko .....	7
<b>B</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
1.	Plankonzept .....	8
1.1	Städtebauliches Konzept .....	8
1.2	Klimaschutzkonzeption .....	15
2.	Begründung der Festsetzungen .....	17
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	19
2.3	Flächenbilanz .....	21
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	21
3.1	Verkehrerschließung .....	21
3.2	ÖPNV .....	22
3.3	Entwässerungskonzeption .....	22
3.4	Versorgungsleitungen .....	22
3.5	Müllabfuhr .....	22
3.6	Feuerlöschwesen .....	22
3.7	Erdmassenausgleich .....	23
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>24</b>
1.	Umweltbericht .....	24
2.	Artenschutz .....	24
<b>D</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>25</b>
1.	Kostentragung .....	25
2.	Bodenordnende Maßnahmen .....	25

## Anlagen:

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

- **Prüfung Umweltbelange zum Vorentwurf**  
von Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Oktober 2023
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**  
von Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2020
- **Natura 2000-Vertäglichkeitsvorprüfung**  
von Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom August 2023
- **Antrag auf Ausnahme für einen Eingriff in ein geschütztes Biotop, Entfall einer Magerwiese mittleren Standorts** von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten vom August 2023
- **Antrag auf Genehmigung gemäß §33a Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg, Entfall eines Streuobstbestandes** von GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten vom August 2023

# A Planungsgegenstand

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Ziele der Planung

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

## 3. Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

## 4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

### 4.1 Regionalplan

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

Der Planbereich befindet sich am Randbereich des Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Es wird davon ausgegangen, dass diese mit der Entwicklung endgültig ausgeformt sind.



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

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Planbereiches ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015 des Raum Bad Boll als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Da ein Allgemeines Wohngebiet geplant ist, ist das Entwicklungsgebot eingehalten. Auch in der laufenden Fortschreibung 2030 ist der Planbereich als Wohnbaufläche enthalten.

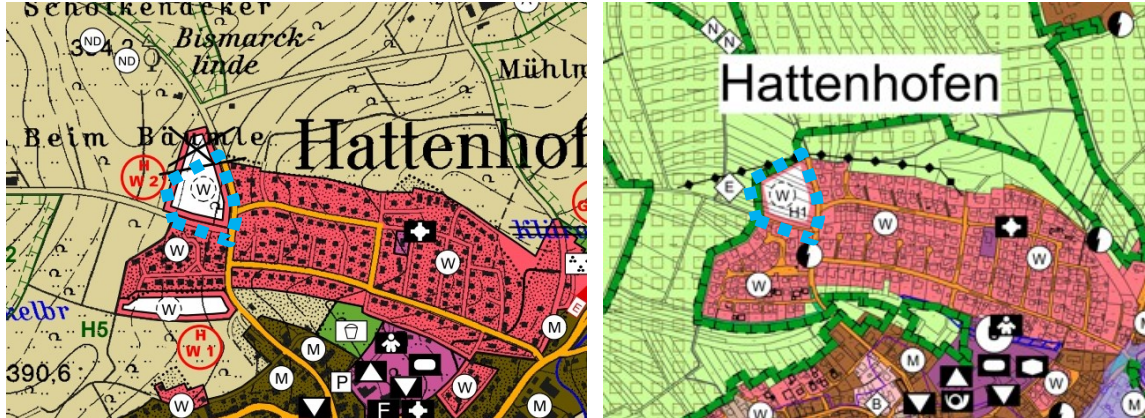


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 des Raum Bad Boll und dem Vorentwurf der Fortschreibung 2030 (unmaßstäblich)

## 4.3 Verbindliches Planungsrecht

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

## 4.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind Teile der Grundstücke Flst. Nr. 3164 und 3165 als FFH-Mähwiese kartiert. Der Antrag auf Ausnahme für den Eingriff in ein geschütztes Biotop (Entfall einer Magerwiese mittleren Standorts) wurde gestellt. Auf die beiliegenden Antragsunterlagen wird verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Streuobstwiese, die nach §33a Abs. 1 Naturschutzgesetz (NatSchG BW) mit einer Größe von ca. 1.773 m<sup>2</sup> geschützt ist. Eine weitere Streuobstwiese liegt bei konservativer Messung mit einer Gesamtfläche von 1.527 m<sup>2</sup> knapp oberhalb der gesetzlichen Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup>. Gemäß §33a Abs. 2 NatSchG BW wurde ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Göppingen gestellt. Auf die beiliegenden Antragsunterlagen wird verwiesen.

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

*Für das Vorhaben „Bebauungsplan Im Bäumle“ in Hattenhofen kann keine vorhabenbedingte Betroffenheit für das Vogelschutzgebiet Vorland der mittleren Schwäbischen Alb (7323441) abgeleitet werden. Das Gebiet tangiert das VGS nicht und es gibt keine Hinweise auf aktuelle Brutreviere der für das VGS gemeldeten Vogelarten im näheren Umfeld des Vorhabens. Kumulierende Wirkungen, auf innerhalb liegenden oder an das VGS*

*angrenzenden Flächen, die als erheblich einzustufen sind, sind daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.*

#### **4.5 Belange der Landwirtschaft**

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

Die vorherrschende Nutzung innerhalb des Planbereiches ist die Grünlandnutzung. Ein Flurstück wird als Acker genutzt. Zwei Grundstücke stellen sich als Streuobstwiese dar. Durch die Planung entfallen ca. 1,4 ha landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Dies entspricht ca. 0,3% der gesamten landwirtschaftlichen Flächen in Hattenhofen mit 460 ha im Jahr 2020 (Quelle: Statistisches Landesamt).

Der Feldweg am südlichen Gebietsrand bleibt erhalten. Die Ledergasse und der anschließende Feldweg Richtung Norden sind unverändert durch landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar. Die Erreichbarkeit nördlich und westlich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird durch den geplanten Feldweg gewährleistet. Die Hauptbeeinträchtigung für die Landwirtschaft resultiert aus dem Flächenverlust.

Für den Eingriff in Streuobstwiesen ist die Neuanlage bzw. Nachpflanzung einer Streuobstwiese erforderlich. Dies ist auf zwei bislang intensiv genutzten Grünlandflächen vorgesehen, die teilweise schon Streuobstbäume aufweisen. Ein Eingriff in Ackerflächen ist nicht vorgesehen.

Aufgrund des Flächenverlusts der Magerwiese mittleren Standortes sind Kompensationsmaßnahmen zu realisieren. Dieser ist durch Extensivierung der zwei für den Streuobstausgleich vorgesehenen Grünlandflächen, die als typische Fettwiesen einzustufen sind vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, wie die Bauzeitenregelung und das Anbringen von Nisthilfen für Vögel führt zu keinem weiteren Flächenverlust. Als weitere CEF-Maßnahme ist die Anlage einer neuen Feldhecke mit ca. 150m<sup>2</sup> erforderlich. Die genaue Lage wird im weiteren Verfahren noch festgelegt werden. Hierdurch ist ggf. mit einem weiteren Flächenverlust für die Landwirtschaft zu rechnen.

#### **4.6 Hochwasserrisiko**

Eine Hochwassergefährdung durch Gewässer ist nicht gegeben.

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

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

Im neuen Baugebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, durch die mögliche Auswirkungen durch Starkregenabfluss gemindert werden. Durch Festsetzungen zur

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

## **B Planinhalt**

### **1. Plankonzept**

#### **1.1 Städtebauliches Konzept**

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

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

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

Die Varianten sind nachfolgend dargestellt.





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

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



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

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

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

Die Bruttowohndichte beträgt 79 Einwohner pro Hektar.

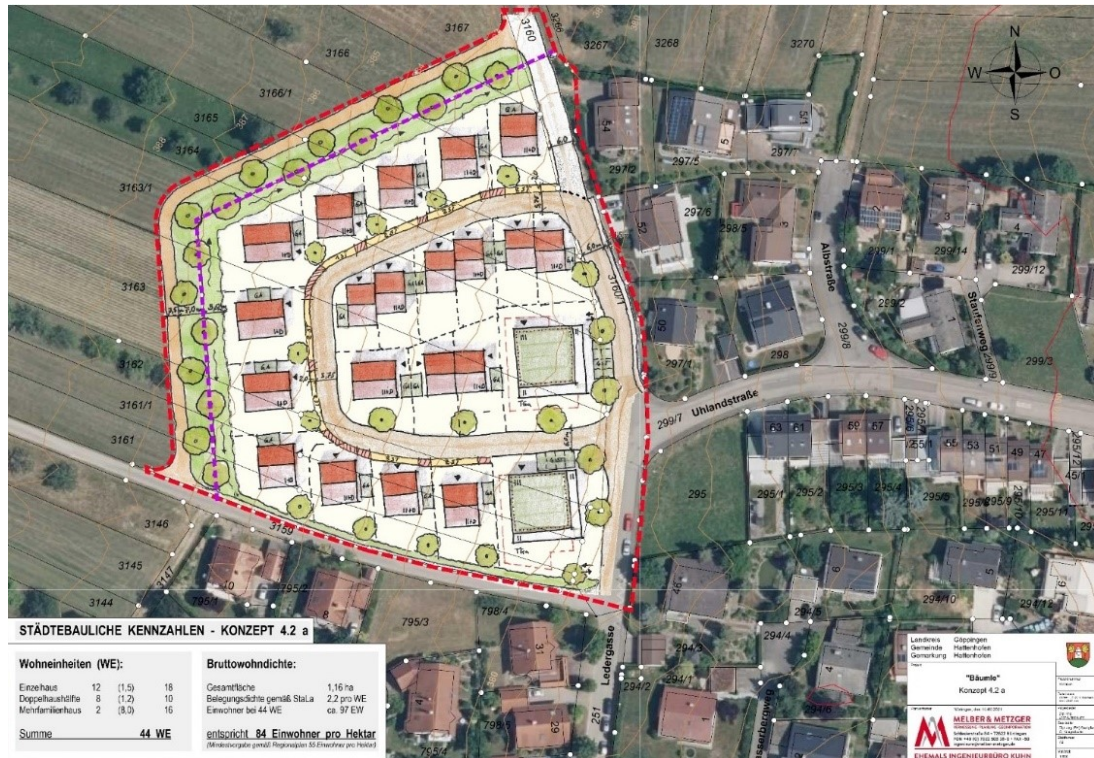


Abb.6: Bebauungskonzept, Variante 4.2 a (unmaßstäblich)

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

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

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

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



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

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

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

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

Der so weiter ausgearbeitete städtebauliche Entwurf vom 01.10.2021/02.12.2021/

09.02.2023 ist nachfolgend dargestellt.

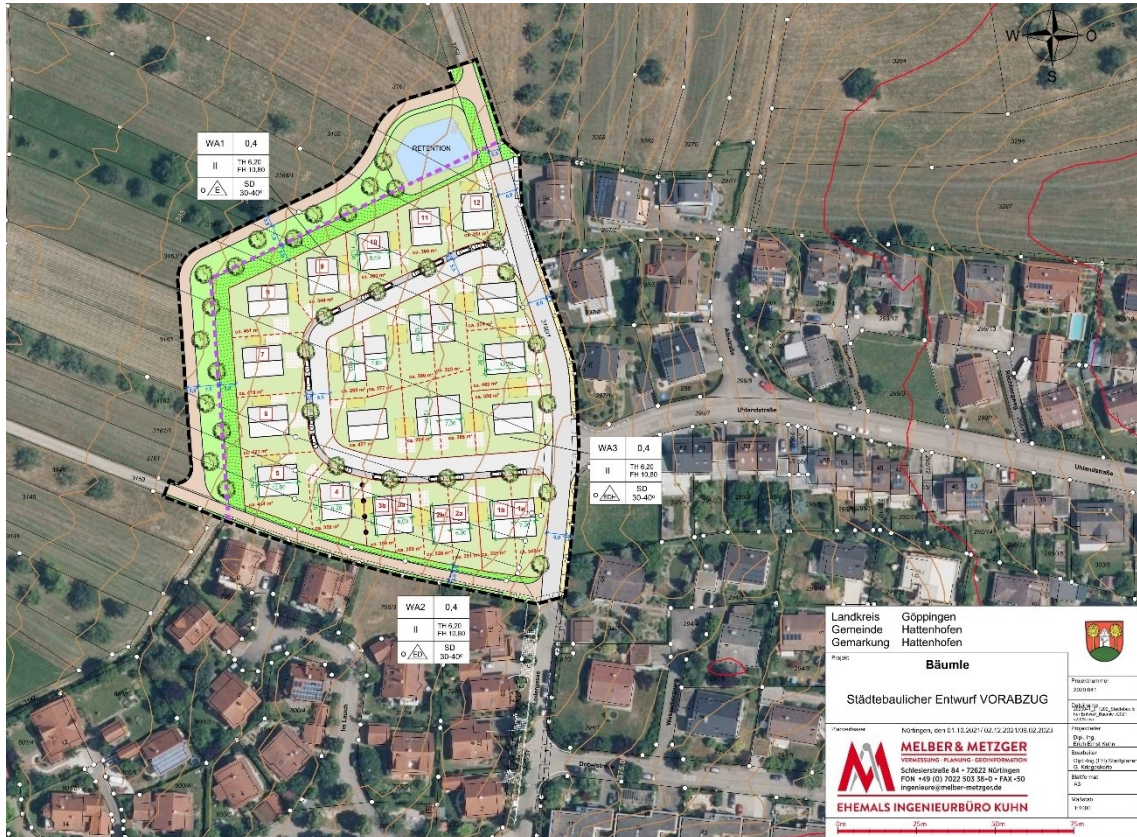


Abb.8: Städtebaulicher Entwurf vom 01.10.2021/02.12.2021/09.02.2023 (unmaßstäblich)

Mit dem dargestellten Entwurf können ca. 34 Wohneinheiten für ca. 75 Einwohner entstehen.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes mit 1,5 ha entspricht dies einer Brutto-Wohndichte von ca. 50 EW/ha.

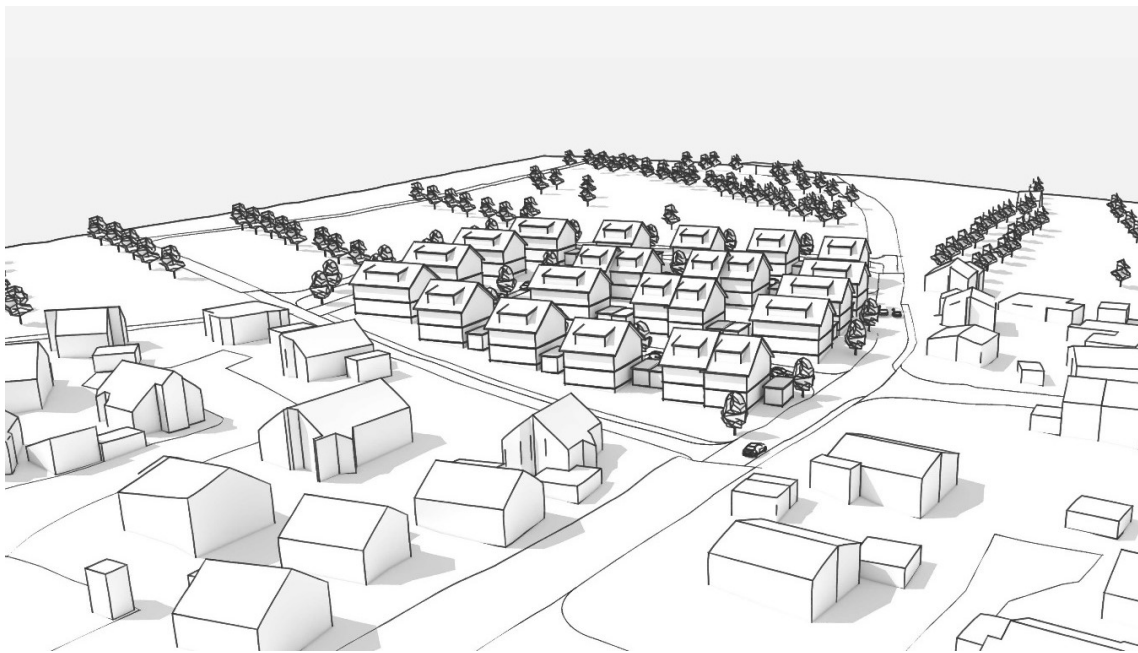
Bei den städtebaulichen Konzepten betrug die Planungsfläche zur Berechnung der Brutto-Wohndichte 1,16 ha. Hier wurde der südliche, bereits bestehende Feldweg nicht einbezogen und ein Retentionsbecken war noch nicht vorgesehen. Außerdem wurde die Fläche der bereits schon bestehenden Ledergasse, die heute schon zur Erschließung der östlich angrenzenden Bebauung dient, nicht berücksichtigt.

Bei einer Gebietsfläche entsprechend den städtebaulichen Konzepten mit 1,16 ha beträgt die Brutto-Wohndichte des städtebaulichen Entwurfes ca. 65 EW/ha. Angesichts der bereits bestehenden Verkehrsflächen und der Tatsache, dass das Retentionsbecken auch zur Rückhaltung von Außengebietswasser und zum Schutz von Bestandsbebauung dient, erscheint der Ansatz für die Gebietsfläche mit 1,16 ha zur Berechnung der Brutto-Wohndichte für gerechtfertigt.

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



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



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



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

## 1.2 Klimaschutzkonzeption

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes wie folgt:

### Reduzierung des Energiebedarfs:

- Es ist eine weitgehende Südausrichtung der geplanten Bebauung für gute Solarnutzung und passive Nutzung von Sonnenenergie vorgesehen.  
Um eine definierte Verschattung durch Bepflanzung zu minimieren, werden nur wenige räumlich festgelegte Pflanzgebote entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Auf eine räumliche Festlegung auf den Baugrundstücken wird verzichtet.
- Eine bestmögliche Reduzierung des Energiebedarfs wird durch eine hohe Bebauungsdichte erreicht.  
Geplant ist eine Durchmischung mit den Gebäudetypen Doppelhaus und Einzelhaus. Im inneren Quartier (Bereich WA3) ist auch eine Reihenhausbebauung

möglich. Insbesondere Gebäude mit mehreren Einheiten wie Reihen- und Doppelhäuser stehen für eine höhere Baudichte. Die Umsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt jedoch auch die Wünsche der Grundstückseigentümer und die gewollte, nicht zu dichte Bebauung aufgrund der Ortsrandlage und zur Anpassung an die Umgebungsbebauung.

- Die Kompaktheit einzelner Baukörper mit möglichst kubischer Außenhülle für ein optimales Verhältnis von Außenfläche zu beheiztem Volumen optimiert den Energiebedarf.

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

#### Energieversorgung:

- Die Solarnutzung auf den Dachflächen und auch an den Fassaden wird ermöglicht. Auf Festsetzungen, die einschränkend auf die PV-Pflicht wirken wird verzichtet.
- Durch zentrale Lösungen für die Wärmeenergieerzeugung kann eine effiziente Energieversorgung aufgebaut werden. Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb ist jedoch regelmäßig eine weitgehend verdichtete Bauweise mit kompakter Bebauung (z.B. Mehrfamilienhäuser).

Aufgrund der Durchmischung von Einzel-, Doppel und Reihenhäusern ist damit zu rechnen, dass die Umsetzung einer zentralen Lösung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Im Zuge der anstehenden kommunalen Wärmeplanung ist auch das geplante Gebiet zu berücksichtigen.

#### Anpassungen an den Klimawandel:

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



## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

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

#### Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich an den Überlegungen des städtebaulichen Konzeptes mit zweigeschossiger Bebauung und zusätzlichem Satteldach. Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe soll Winkel- und Querbauten ermöglichen. Diese sollen das Gebäude jedoch nicht dominieren. Daher werden mögliche Überschreitungen begrenzt. Aufgrund der geringeren Gebäudebreiten bei Doppel- und Reihenhäuser werden breitere Querbauten bis 50% der Gebäudelänge ermöglicht.

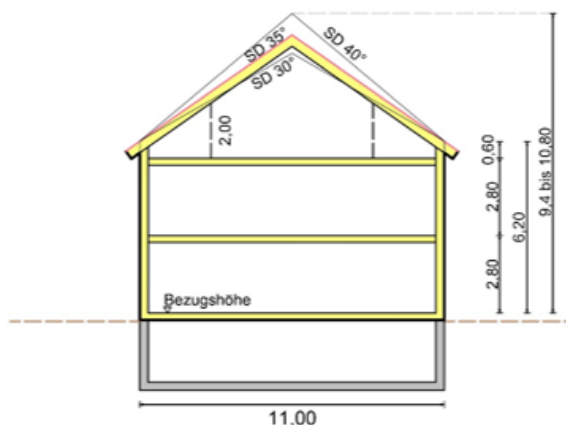


Abb. 12: Schematischer Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Zur guten Einpassung der künftigen Gebäude an die geplanten Erschließungselemente und an die bestehenden topografischen Verhältnisse wird eine Bezugshöhe zur Fixierung der Gebäudehöhen im weiteren Verfahren nach vorliegender Straßenplanung festgelegt. Eine Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Damit wird eine bestmögliche innere Flexibilität der Gebäudegestaltung in Bezug auf die angrenzenden Straßenflächen und die Nachbargrundstücke erreicht. In Verbindung der Bezugshöhen mit den festgesetzten Gebäudehöhen sind jedoch die

städtebaulich ablesbaren Oberkanten der Baukörper in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Festsetzungen für Garagen und Carports gewährleisten die Freihaltung von Flächen entlang der Erschließungsstraße und damit eine offene Wirkung des öffentlichen Raumes. Carports können aufgrund ihrer offenen Bauform näher an die Verkehrsfläche heranrücken.

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

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

#### Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

Zur Minderung weiterer Versiegelungswirkung sind unbebaute und unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen. Diese sind als Lebensraum für Kleinlebewesen als bepflanzte Flächen anzulegen. Die Festsetzung zum Anlegen unbebauter und unbefestigter Flächen als Grünflächen beinhaltet den Ausschluss von Schottergärten, da dies keine Grünflächen

sind. Darüber hinaus sind nach §21a NatSchG i.V. mit §9 Abs. 1 Satz 1 LBO, Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten ausgeschlossen.

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

### Grünordnung

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

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

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

Die Festsetzungen zur Grünordnung können darüber hinaus als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung herangezogen werden und werden im weiteren Verfahren noch konkretisiert.

## **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

### Gestaltungsvorschriften

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

Ausgenommen von gestalterischen Beschränkungen im Hinblick auf Materialität oder Farbgebung sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung wie solarthermische Module und Fotovoltaikmodule. Dies gilt sowohl für Anlagen an den Fassaden als auch auf den Dächern.

### Dachgestaltung

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

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

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikmodule sind als in das Dach integrierte Anlagen oder

auch in Form von reinen Energiedächern denkbar. Sofern sie auf das Satteldach aufgesetzt werden, ist aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die Dachneigung erforderlich. Ein Aufständern ist maximal entsprechend der notwendigen Konstruktionshöhe möglich.

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

#### Einfriedigungen und Freiflächen:

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

Mit den Festsetzungen zu Einfriedigungen soll erreicht werden, dass die Freiflächen möglichst durchlässig gestaltet werden und natürliche Elemente wie Bepflanzung und Naturstein trockenmauern verwendet werden. Trockenmauern können im Gegensatz zu vermörtelten Mauern bepflanzt werden.

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

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

#### Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

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

Die Vorgaben für den Drosselabfluss und das Rückhaltevolumen sind vorläufige Erfahrungswerte und werden im weiteren Verfahren noch genau festgelegt.

#### Stellplatzverpflichtung

Mit der Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entsprechend dem Verursacherprinzip auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird. Dies wird als sinnvoll angesehen, da private Stellplätze mit geringerem Ausbaustandard und damit wesentlich kostengünstiger als öffentliche Stellplätze hergestellt werden können.

Die Verkehrsflächen im Gebiet sind flächensparend ausgewiesen. Aufgrund einer Vielzahl an zu erwartenden privaten Grundstückszufahrten ist die Parkierung auf der Fahrbahn und dem parallelen Parkstreifen nur eingeschränkt möglich. Zur Freihaltung für Ver- und

Entsorgungsfahrzeuge sollte das Parken auf der Fahrbahn weitgehend unterbleiben. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll durch parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Der ÖPNV ist für Einwohner in Hattenhofen keine gleichwertige Alternative zum privaten PKW, so dass Haushalte mit mehreren Fahrzeugen den Regelfall darstellen.

Die Regelung mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnung entspricht der üblichen Satzungsregelung in anderen Baugebieten der Gemeinde Hattenhofen.

## 2.3 Flächenbilanz

### Flächenbilanz Bebauungsplan

Bauflächen:			
	WA1	3509m <sup>2</sup>	
	WA2	1564m <sup>2</sup>	
	WA3	3468m <sup>2</sup>	
			8541m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:			
	Straße Ledergasse	904m <sup>2</sup>	
	Gehweg Ledergasse	162m <sup>2</sup>	
	Neuer Erschließungsring	1015m <sup>2</sup>	
	Parkstreifen	358m <sup>2</sup>	
	Feldweg	1281m <sup>2</sup>	
	Verkehrsgrün	281m <sup>2</sup>	
			4001m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:			
			2501m <sup>2</sup>
SUMME			15043m <sup>2</sup>

## 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 3.1 Verkehrserschließung

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

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei neue Anbindungen an die Ledergasse mit einem Erschließungsring, der die neuen Baugrundstücke innerhalb des Planbereiches erschließt. Die Verkehrsfläche ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Zur Regelung der Parkierung auf den öffentlichen Flächen und zur Realisierung einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes wird ein paralleler 2m multifunktionaler Streifen ausgewiesen. Dieser kann auch für private Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Am nördlichen und westlichen Gebietsrand wird ein neuer Feldweg zur Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke erstellt. Der Feldweg dient auch als Pflegezufahrt zu der randlichen öffentlichen Grünfläche.

Der bestehende asphaltierte Feldweg am südlichen Gebietsrand bleibt zur Erschließung der westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen bestehen. Eine Ausweichbucht ermöglicht Begegnungsverkehr im Bereich des Plangebietes. Da der Feldweg ausschließlich zur landwirtschaftlichen Erschließung dient wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu den privaten Grundstücken festgesetzt.

### **3.2 ÖPNV**

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

### **3.3 Entwässerungskonzeption**

Ein Regenwasserkanal oder eine Vorflut im Sinne eines Gewässers ist nicht vorhanden. Die Entwässerung ist daher im Mischsystem geplant.

Zur Entwässerung der neuen Baugrundstücke im Planbereich ist ein neuer Mischwasserkanal zu erstellen, der an den Mischwasserkanal in der Ledergasse angeschlossen wird. Zur Entlastung des Kanalsystems, insbesondere im Starkregenfall erfolgt eine Rückhaltung des Regenwassers von Privatgrundstücken in privaten Rückhalteinrichtungen wie z.B. Retentionszisternen. Diese können noch weiteres Speichervolumen für Regenwasser enthalten, das z.B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung im Gebäude verwendet werden kann.

Für die Pufferung und Ableitung der von nördlich und westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen auf das Plangebiet antreffendem Regenwasser, sind in der öffentlichen Grünfläche Regenwassermulden vorgesehen. Ein Teil des Regenwassers wird in eine neu zu erstellende Retentionsfläche am Nordöstlichen Gebietsrand abgeleitet. Da keine Vorflut zur Verfügung steht wird das Regenwasser gedrosselt über den Mischwasserkanal in der Ledergasse abgeleitet. Ein weiterer Teil des Außengebietswassers wird über einen neuen Entwässerungsgraben entlang des südlichen Feldweges ebenfalls dem Mischwasserkanal in der Ledergasse zugeleitet.

### **3.4 Versorgungsleitungen**

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

### **3.5 Müllabfuhr**

Die Zufahrt zum Planbereich erfolgt über die Ledergasse und über die neue Erschließungsstraße im Planbereich. Die bestehenden und geplanten öffentlichen Straßen sind für die Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgelegt ist.

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

### **3.6 Feuerlöschwesen**

Die bestehenden und neu geplanten Verkehrsflächen sind für die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt. Notwendige Flächen für die Feuerwehr auf

Privatgrundstücken sind im Zuge der jeweiligen Bauantrages nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung für das geplante Baugebiet wird ausgehend vom bestehenden Wasserleitungsnetz über neue Leitungen und Hydranten im Baugebiet neu hergestellt.

### **3.7 Erdmassenausgleich**

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

Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden sollen. Im vorliegenden Fall entsteht Erdaushub im Rahmen der Erschließung des Gebietes und bei einzelnen Bauvorhaben. Detaillierte Angaben zum Erdmassenausgleich können im jetzigen Planungsstadium noch nicht gemacht werden. Dies wird im weiteren Verfahren im Zuge der Festlegung der Höhenlage der neuen Straße geprüft. Es wird jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass aufgrund der notwendigen Anpassung der Höhenlage an die Leder-gasse und den südlich verlaufenden Feldweg keine erheblich höhere Festlegung der neuen Straße und auch der Gebäude über dem bestehenden Gelände erfolgen kann.

## C Umweltbelange

### 1. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan-Vorentwurf wurde eine Prüfung der Umweltbelange zum Vorentwurf durch das Büro GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten erstellt. Der Bericht zur Prüfung der Umweltbelange zum Vorentwurf vom 27.10.2023 ist als Anlage dieser Begründung beigelegt und kommt zu folgendem Ergebnis:

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

- *Verlust von Streuobstflächen und Magerrasen mit Habitatpotenzial für naturschutzfachlich bedeutsame Arten,*
- *Verlust eines Mosaiks an verschiedenen Biotoptypen,*
- *Mögliche Beeinträchtigung der Belüftung bestehender Bebauung*
- *Verlust von Böden mit mittlerer Bedeutung in Hinblick auf die Erfüllung der Bodenfunktionen.*

*Unabhängig von dieser Einschätzung sind die Genehmigungen zur Umwandlung von Streuobst und die Ausnahme von den Verboten für ein geschütztes Biotop zu erlangen.*

Der Bericht wird im weiteren Verfahren zu einem vollständigen Umweltbericht ausgearbeitet und um eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ergänzt. Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt.

### 2. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart durchgeführt. Der Bericht vom Dezember 2020 ist als Anlage dieser Begründung beigelegt und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde vertiefender Untersuchungsbedarf für Vögel und Fledermäuse ermittelt. Eine Betroffenheit weiterer Arten wird ausgeschlossen.

#### Ergebnis Vögel:

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

#### Ergebnis Fledermäuse:

*Trotz vieler geeigneter Spalten und Höhlungen wurden keine Spuren gefunden, die auf eine*



*aktuelle Nutzung als Tagesquartier für Fledermäuse hindeuten. In den untersuchten Baumhöhlenböden fanden sich häufig Käferlarven, deren Kot und Holzmehl, jedoch kein Fledermauskot, oder Reste von Beutetieren. Eine konkrete Nutzung von Tagesquartieren im Eingriffsbereich durch Fledermäuse wurde demnach nicht festgestellt.*

Die Prüfung von Verbotstatbeständen kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die Prüfung der Verbotstatbestände (§44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG) in den Formblättern (Kapitel 9.2) ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Hierbei bezieht sich die Prognose des Eintreffens von Verbotstatbeständen auf den Zustand nach Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich.*

Tabelle 3: Zusammenfassung der Prüfung der Verbotstatbestände

Betroffene Art	Verbotstatbestände nach BNatSchG			Ausnahme erforderlich
	§ 44 (1) 1	§ 44 (1) 2	§ 44 (1) 3	
<b>Brutvögel</b>				
Gilde der Höhlenbrüter	nein	nein	nein	nein
Gilde der Zweigbrüter	nein	nein	nein	nein

Umsetzung notwendiger Maßnahmen:

- Gehölzrodungen und Abbruch von Gebäuden in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- CEF-Maßnahme:
  - o Installation von Nisthilfen an den Bäumen der angrenzenden Obstwiesen, bzw. der Bäume in der Umgebung des Baufeldes mit einem Mindestabstand von 30 m zu Siedlungs- und Verkehrsflächen.
  - Pflanzung einer Feldhecke oder Feldholzinsel als naturnahes, ökologisch wirksames Gehölz.

## D Maßnahmen zur Verwirklichung

### 1. Kostentragung

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

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

### 2. Bodenordnende Maßnahmen

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