

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Sommerweide I / Friedhofstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommerweide I /
Friedhofstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hattenhofen ist deutlich an der heutigen Siedlungsstruktur zu erkennen. Ausgehend vom historischen Kern hat sich der Ort entlang der Kreisstraßen in Richtung Osten, Westen und Süden erweitert. Charakteristisch ist, dass zwischen den Siedlungsachsen keine oder nur behutsame Bebauung entstanden ist und somit auch heute noch Grünbereiche bis in die Ortsmitte ragen. Dies trägt entscheidend zum Wohnwert der Gemeinde bei.

Die landes- und regionalplanerische Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ trifft auch die Gemeinde Hattenhofen als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Weitere Wohnbauflächen im Außenbereich können nur noch sehr eingeschränkt ausgewiesen werden, Vorrang hat die Nutzung von innerörtlichen Baupotenzialen.

Bei dem Gebiet „Sommerweide I / Friedhofstraße“ handelt es sich um ein gewachsenes Gebiet, in dem Bauvorhaben bislang nach § 34 BauGB beurteilt werden. Dieser Rechtsstand lässt sehr große Freiheit für mögliche Bauvorhaben zu, so dass die Gefahr besteht, dass das Gebiet „Sommerweide I / Friedhofstraße“ seinen gewachsenen Charakter verliert und es zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt.

Die Gemeinde Hattenhofen verfolgt seit einigen Jahren das Ziel, das Gemeindegebiet nach und nach mit Bebauungsplänen zu überziehen, um die jeweiligen Bereiche planungsrechtlich zu sichern und konkrete Vorgaben für künftige Bebauungen festzulegen. In der Fortführung dieser Ziele soll auch der Bereich „Sommerweide I / Friedhofstraße“ in einen Bebauungsplan gefasst werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Strukturierung und bauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Mischbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Südlich der Friedhofstraße grenzt der Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ (Rechtskraft vom 18.05.2012) an das Plangebiet an. Dieser setzt für die Grundstücke südlich der Friedhofstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Nördlich der Hauptstraße und Albershauser Straße grenzen die Bebauungspläne „Oberdorf“ (Rechtskraft vom 23.05.2019) sowie „Schützenstraße“ (Rechtskraft vom 16.10.2003) bzw. „Schützenstraße – 1. Änderung“ (Rechtskraft vom 01.12.2016) an. Diese setzen Besondere Wohngebiete (WB) bzw. Mischgebiete (MI) fest.

Im Nordwesten grenzt darüber hinaus der Bebauungsplan „Sommerweide II“ unmittelbar an das Plangebiet.

3.2 Innerhalb des Plangebietes

Für die Grundstücke des Plangebietes bestehen bislang keine anderen Bebauungspläne.

4 **Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes. Es wird im Nordwesten durch das Wohngebiet „Sommerweide II“ und im Norden durch die Albershauser Straße begrenzt. Die Südliche Grenze bildet der Friedhof und die Friedhofstraße. Im Osten erstreckt sich das Plangebiet bis zur Hauptstraße.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Hattenhofen. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und das Schaffen von Planungsrecht. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 35.595 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 **Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht.

Entsprechend § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Grundsätzlich sind im Gebiet geeignete Strukturen vorhanden, welche europarechtlich geschützten Arten als Lebensstätten dienen können. Durch die Planung werden jedoch keine unmittelbaren Eingriffe in diese Strukturen erwartet, weshalb die Auswirkung der Planung zunächst als gering eingestuft wird.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der weitgehenden Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Bei den vorhandenen Grünflächen kann von überformten Böden der Siedlungslagen ausgegangen werden, natürliche Bodenfunktionen sind nur eingeschränkt vorhanden.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die kleinen Gartenflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Hattenhofen und übernimmt dadurch keine wesentlichen Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Hattenhofen und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der historische Siedlungskern Hattenhofen ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall) ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes sind daher grundsätzlich Bodenerkundungen zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungs-/ Wirtschaftsgeschichte und Sachkultur (Kulturdenkmale nach §2 DSchG) zu erwarten.

Die Planung hat auf das Schutzgut mittlere Auswirkungen.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, vereinzelt sind jedoch auch gewerblich genutzte Objekte eingestreut.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

7.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

7.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.6 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8 Planungsziele und Planungskonzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll der vorhandene Siedlungscharakter in seinen prägenden Elementen bewahrt und eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zur Bewertung kommender Baugesuche geschaffen werden. Durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten soll eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes geschaffen werden und somit einen Beitrag zur Flächenschonung und einen sparsamen Verbrauch Grund und Boden an andere Stelle zu ermöglichen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauung zwischen der Albershauser Straße und der Schlierbacher Straße weist eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auf. Ziel der Planung ist es, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu erhalten und auch in Zukunft zusätzliches Gewerbe im Gebiet zu ermöglichen. Die Flächen in diesem Quartier werden daher als Mischgebiet festgesetzt.

Die Flächen entlang der Hauptstraße, Albershauser Straße und Schlierbacher Straße sollen als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gemäß § 4a BauGB ausgewiesen werden. In diesem sind neben Wohnnutzungen auch eingestreute Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Da eigenständige, gewerbliche Werbeanlagen dem Charakter des Gebietes widersprechen sind diese jedoch ausgeschlossen.

Die hinterliegenden Bereiche der Friedhofstraße und der Sommerweide werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen im Plangebiet überwiegend Wohngebäude entstehen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Gebäudehöhen (bezogen auf die Bezugshöhe) festgelegt. Diese werden für einzelne Bereiche des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt und haben vor allem das Ziel, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu wahren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0,4 und 0,6. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der BauNVO für die jeweiligen Gebietstypen.

9.3 Bauweise

Im Bereich der Nutzungsschablonen 5 und 7 wird entsprechend der bestehenden Bebauung eine abweichende Bebauung ohne oder mit geringerem Grenzabstand als dem nach LBO Baden-Württemberg nötigen Mindestabstand festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablonen 1-4 und 9 soll hingegen eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gesichert werden. Für die Bereiche der Nutzungsschablonen 6 und 8 gilt die offene Bauweise.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass diese einerseits die vorhandenen Bebauungsstrukturen aufnehmen und andererseits unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung eine entsprechende Nachverdichtung ermöglichen.

9.5 Stellplätze und Garagen

Da es sich um ein Gebiet handelt, das schon fast vollständig bebaut ist, sind entsprechend der bestehenden Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um das Straßenbild und die zum Teil großzügigen Freiflächen zu erhalten wurde jedoch die Grundfläche für Garagen und überdachte Stellplätze auf 40 m² begrenzt.

9.6 Wohneinheiten

Die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes weisen eine unterschiedlich dichte Bebauung auf. Entsprechend der jeweils vorhandenen Dichte wird daher für die einzelnen Teilbereiche eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt, die dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung entspricht und auch für die Zukunft eine gebietsverträgliche Dichte gewährleistet.

9.7 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße ist insbesondere in den direkt an die Straße angrenzenden Grundstücken mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Belüftung, Schalldämmmaße) an Gebäuden bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen den jeweils in der Örtlichkeit vorhandenen Dächern. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft einfügen, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und nicht zu weit über diese hinausragen.

10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexion, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

10.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Ausgestaltung und Größe beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe nicht überschreiten. So wird eine die Umgebung belastende Fernwirkung verhindert.

10.5 Einfriedungen

Damit das Straßenbild entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht massiv eingeschränkt wird, sind Mauern und Zäune entlang dieser nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

10.6 Stellplätze

Das Straßensystem funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, sofern diese größer als 70 m² ist, erhöht, so dass die Fahrzeuge Großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

10.7 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben.

Kann das notwendige Retentionsvolumen jedoch durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück kompensiert werden, z.B. durch die Anlage von Versickerungsmulden, so kann auf die Errichtung einer Zisterne verzichtet werden.

11 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 35.595 m² (ca. 3,5 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	35.595 m²	100 %
Verkehrsflächen	8.813 m ²	24,8 %
Ver- und Entsorgungsflächen	97 m ²	0,3 %
Wohngebiet (WA, WB)	24.044 m ²	67,5 %
Mischgebiet (MI)	2.689 m ²	7,4 %

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18