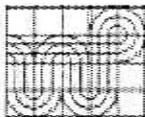


Gemeinde Ittlingen

**Bebauungsplan
Neubaugebiet Dieterstal**

2. Änderung

Begründung und Umweltbericht



Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

Tel. 0711 / 255 09 55 0
Fax. 0711 / 257 87 06
info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

Teil I: Begründung

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes der Änderung des Bebauungsplans Dieterstal

Die Plangebietsfläche, auf welche sich die Änderung des Bebauungsplans Dieterstal bezieht, liegt am nordöstlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplans Dieterstal und umfasst die Flurstücke Nr. 11096 und 11097/1. Das Plangebiet wird im Süden von der Straße Im Dieterstal, im Osten von der Sägmühlstraße und im Westen von einem im Bestand vorhandenen, von der Straße Dieterstal nach Norden führenden Erschließungsstich begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereichs der 2. Änderung beträgt ca. 0,52 ha.

2. Anlass der Änderung des Bebauungsplans Dieterstal

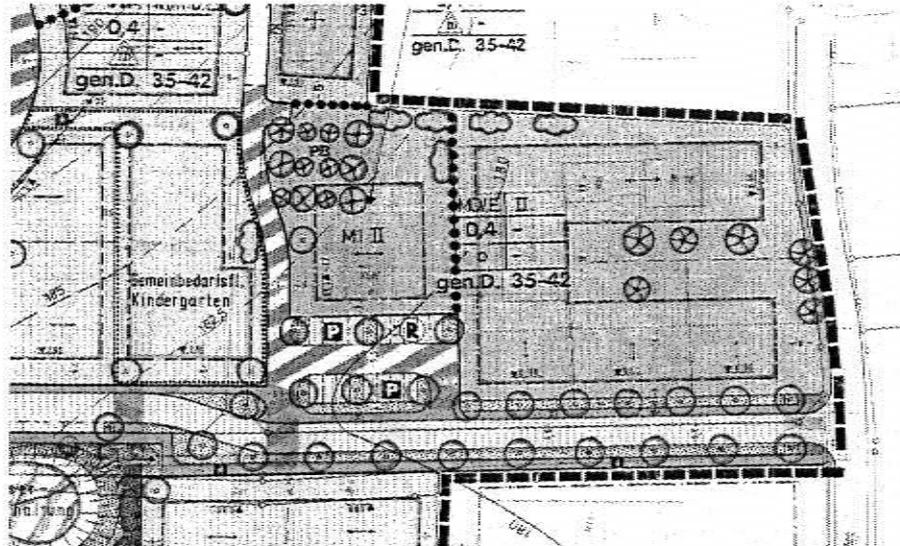
Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ittlingen, insbesondere der Entwicklung der Einwohnerzahlen musste festgestellt werden, dass die Kinderzahlen in Ittlingen in den letzten Jahren deutlich rückläufig sind. Die Folge hiervon ist, dass von den bestehenden sechs Kindergartengruppen zwei Gruppen geschlossen werden müssen. Die Gemeinde hat in der Bestandssituation weit über das nächste Jahrzehnt hinaus ausreichend Räume zur Verfügung, um einer, aus heutiger Sicht unwahrscheinlichen, jedoch potenziell möglichen Erhöhung der Einwohnerzahl und in der Folge einem möglichen Ansteigen auch der Zahl der Kindergartenkinder zu begegnen. Ein Neubau eines Kindergartens ist damit auch in der langfristigen Perspektive am bisher vorgesehenen und planungsrechtlich abgesicherten Standort innerhalb des Bebauungsplans Dieterstal nicht mehr notwendig.

In der Folge soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Dieterstal der Gemeinbedarfsstandort herausgenommen werden und eine Änderung vollzogen werden, welche angrenzend an die bereits realisierte Wohnbebauung des Baugebietes Dieterstal weitere Wohnbauflächen generiert. Ziel des Bebauungsplans ist es damit auch, unter den oben beschriebenen Rahmenbedingungen eines auch in der Perspektive nicht mehr benötigten Kindergartenstandortes im Bereich erschlossener Flächen im Innenbereich Bauland anzubieten und einer weiteren Außenentwicklung entgegenzuwirken.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

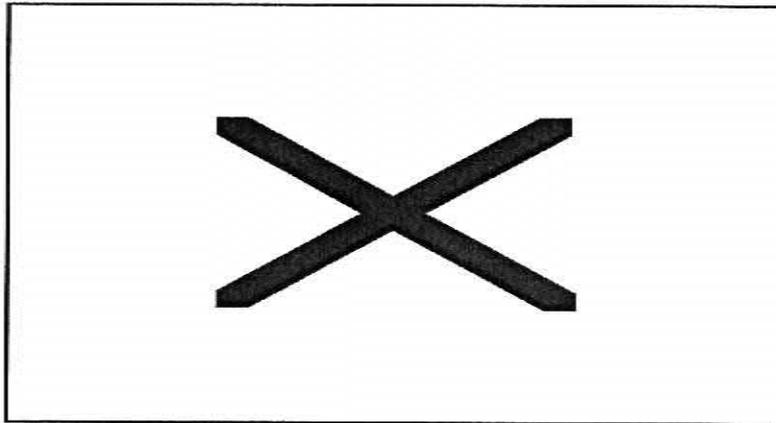
Planungsrechtliche Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans Dieterstal bildet für die nördlichen Grundstücksteile der Flurstücke 11096 und 11097/1 der am 27.06.1997 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Dieterstal (vgl. ausschnittsweise Darstellung unten). Der Bebauungsplan stellt für das Flurstück 11096 eine zweigeschossige Mischgebietsnutzung mit einem Baufenster und einer GRZ von 0,4 sowie einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung dar. Des Weiteren existieren Pflanzbindungen für die kleinflächigen Streuobstbestände am Nordrand des Flurstücks 11096. Für den nördlichen Teil des Flurstücks 11097/1 mit der im Bestand vorhandenen Hofstelle stellt der Bebauungsplan eine eingeschränkte Dorfgebietsnutzung in zweigeschossiger, offener Bauweise ebenfalls mit einer GRZ von 0,4 dar.

Der Gemeinbedarfsstandort lag hier noch westlich des von der Straße Im Dieterstal nach Norden führenden Erschließungsstichs.



(Darstellung rechtskräftiger „Originalbebauungsplan“ Dieterstal -Teilbereich Nordost)

Innerhalb des südlichen Teils des Geltungsbereichs der angestrebten 2. Änderung des Bebauungsplans Dieterstal wurde bereits im Jahr 1997 eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans vorgenommen (vgl. ausschnittsweise Darstellung unten) welche in diesem Teilbereich die aktuelle planungsrechtliche Ausgangsbasis bildet. Inhalt dieser Änderung war die Verlagerung des Kindergartenstandortes an das Eckgrundstück der Straße Im Dieterstal / Sägmühlstraße. Für den Kindergartenstandort wurde südlich der im Bestand vorhandenen Hofstelle ein Baufenster ohne Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Höhenentwicklung) festgesetzt. An das Baufenster östlich angrenzend werden zur Andienung des Kindergartens öffentliche Parkierungsflächen dargestellt. Aufgrund der Verlagerung des Kindergartenstandortes wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Dieterstal westlich des von der Straße Im Dieterstal nach Norden führenden Erschließungsstichs Wohnbauflächen festgesetzt, welche mittlerweile auch z.T. entwickelt wurden. Der nördliche Teilbereich der Flurstücke 11096 und 1109/1 der nun angestrebten 2. Änderung blieb durch die erste Änderung unberührt. Hier ist als planungsrechtliche Ausgangssituation weiterhin der Originalbebauungsplan Dieterstal anzusetzen.



(Darstellung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Dieterstal)

4. **Planungskonzept – Art der im Zuge der 2. Änderung vorgesehenen Festsetzungen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Dieterstal sieht vor, aufgrund der sich veränderten Rahmenbedingungen in der Kinderzahl und den oben beschriebenen langfristigen

Bestandskapazitäten im Kindergartenangebot den Gemeinbedarfsstandort aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Mit dem Kindergartenangebot im Rathaus Ittlingen bestehen hier für die Bewohner der umliegenden Wohnbauflächen ausreichende

Bestandsangebote in einer fußläufig gut erreichbaren Entfernung, so dass eine Herausnahme nicht zu nachhaltigen Benachteiligungen der umliegenden Bewohnerschaft führen wird.

Im Zuge der Herausnahme des Kindergartenstandortes sollen auf dem Flurstück 11096 östlich angrenzend an den vorhandenen Erschließungsstich Wohnbauflächen festgesetzt werden, welche in der räumlichen Kontinuität der westlich und nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung des Gebietes Dieterstal stehen. Insofern sind hier am grundlegenden städtebaulichen Planungskonzept des Bebauungsplans keine nachhaltigen Änderungen zu konstatieren.

Der ehemals als Gemeinbedarfsfläche gewidmete südliche Grundstücksanteil des Flurstücks 11097/1 wird im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern der bestehenden, nördlich angrenzenden Hofstelle zugeschlagen.

Getroffene planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung

Für das Grundstück der Hofstelle wird weiterhin analog zum Originalbebauungsplan Dieterstal ein eingeschränktes Dorfgebiet (MD/E) vorgesehen. Hier ergeben sich für die Nutzung der Hofstelle keine Änderungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die angestrebte Wohnbebauung im Westteil des Geltungsbereichs der 2. Änderung wird abweichend von der bisherigen Widmung als Mischgebiet (MI) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der im Bestand stark eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung der östlich angrenzenden Hofstelle wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angrenzend an das eingeschränkte Dorfgebiet (MD/E) als vertretbar angesehen.

- Maß der baulichen Nutzung / Höhenentwicklung

Analog der bisherigen Widmung des Mischgebietes wie auch der westlich angrenzenden Wohnbauflächen wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gleiches gilt auch für das eingeschränkte Dorfgebiet, hier wird keine Änderung zu der Festsetzung des Originalbebauungsplans vorgenommen.

Um zu den westlich angrenzenden Bestandswohngebäuden und dem östlichen Rand der Wohnbauflächen des Gebietes Dieterstal städtebaulich abzustufen, wird eine eingeschränkte zweigeschossige Bauweise mit einem Vollgeschoss und einem anrechenbaren Untergeschoss festgesetzt, welche in ihrer Höhenentwicklung über die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen noch einen adäquaten Ausbau des Dachgeschosses zulässt.

Um die Gebäude zur Straße Im Dieterstal im Hinblick auf die Höhenlage nicht zu sehr herauszuheben und eine topografische Einbindung in den nach Osten und Süden abfallenden Hang zu gewährleisten, wird mit Bezug auf die Straßenhöhe des Erschließungsstichs eine Sockelhöhe festgesetzt, welche maximal 0,60m unterhalb der Straßenhöhe des Erschließungsstichs liegen darf.

Für das eingeschränkte Dorfgebiet wird im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung keine Änderung zu den bisherigen Regelungen des Originalbebauungsplans (GRZ 0,4 und zweigeschossige Bauweise mit entsprechenden Trauf- und Gebäudehöhen) vorgenommen.

- Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird im Kontext zur angrenzenden Bestandsbebauung eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Für das eingeschränkte Dorfgebiet wird wiederum keine Änderung zu den bisherigen Regelungen des Originalbebauungsplans (Festsetzung einer offenen Bauweise) vorgenommen.

- Pflanzbindungen / Pflanzgebote

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich des kleinräumigen Streuobstbestandes dargestellten Pflanzbindungen werden im Rahmen der 2. Änderung zugunsten einer Wohnbebauung in Anspruch genommen. Stattdessen werden die beiden raumbildenden Gehölze, welche an der rückwärtigen Front der Hofstellen vorhanden

sind mit Pflanzbindungen belegt.

Im Rahmen des Kompensationsaspekts werden entlang der Straße Im Dieterstal Pflanzgebote festgesetzt.

- Abweichung von den im Originalbebauungsplan vorgesehenen Mindestabständen von Garagen zum Straßenraum (A.5)

Um die Möglichkeit zu eröffnen, Garagen auch parallel zum Straßenraum des Erschließungsstichs hin anzuordnen, wird der Mindestabstand von Garagen zur Öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,0m reduziert.

- Änderung in der Regelung zu Pflanzgeboten (A.7.6/A 7.9)

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung werden auf Privatgrundstücken in Ausrichtung zum Öffentlichen Straßenraum Pflanzgebote entsprechend den Festsetzungen A 7.9 des Originalbebauungsplans festgesetzt. Um die Grundstückseigentümer nicht durch weitere grundstücksgrößenbezogene Pflanzgebote analog A 7.6 des Originalbebauungsplans zu belasten, wird festgesetzt, dass die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Einzelpflanzgebote auf die allgemeinen Pflanzpflichten nach A 7.6 angerechnet werden können.

- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen entlang der Straße ‚Im Dieterstal‘ an der Einmündung zur ‚Sägmühlstraße‘ ist von jeglicher Bebauung und von Sichthindernissen aller Art ab 0,8m über Oberkante Fahrbahn freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

Getroffene Veränderungen im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften:

- B 1.4 – Dachgauben

Um im Rahmen der vorgesehenen eingeschossigen Bebauung eine weitgehende Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, werden die Regelungen zur Breite von Dachgauben auf 50% der jeweiligen Dachseite erweitert.

Getroffene Ergänzungen im Rahmen der Hinweise:

- C 7 – Wasserschutzgebiet

Ergänzung zum Grundwasserschutz:

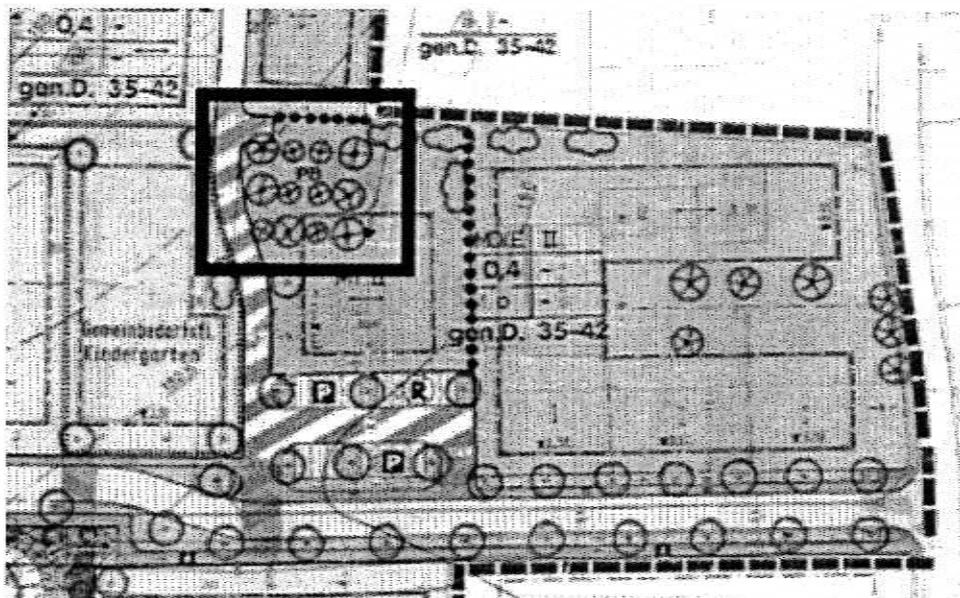
- Maßnahmen bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).
- Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Entsprechend § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieses trifft bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Dieterstal auf den größten Anteil des Geltungsbereichs der 2. Änderung zu, da hier Eingriffswirkungen im Zuge der bislang vorgesehenen Bebauung im MI- und MD/E-Gebiet bzw. in der Realisierung des Gemeinbedarfsstandortes bereits in den mit Rechtskraft belegten Darstellungen des Originalbaugebungsplans bzw. der 1. Fortschreibung abgedeckt sind. Für diese Eingriffswirkungen ist somit bereits über die Darstellungen des Originalbaugebungsplans bzw. der 1. Fortschreibung ein entsprechender Ausgleich vorgesehen gewesen bzw. dieser Ausgleich ist schon realisiert.

In der Folge ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Zuge der 2. Änderung nur auf diejenigen Teilbereiche des Geltungsbereichs zu beziehen, innerhalb derer in den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Eingriffswirkungen durch die Darstellungen von Baufenstern bzw. sonstigen baulichen Anlagen vorgesehen waren.

Es handelt sich hier konkret um einen Streuobstbestand von ca. 480qm Fläche im nördlichen Teil des Flurstücks 11096, welcher im rechtskräftigen Originalbaugebungsplan mit einer Pflanzbindung belegt ist und nun ergänzend für die Realisierung einer Wohnbebauung teilweise in Anspruch genommen werden soll (vgl. Plandarstellung unten)



Für die Bilanzierung des Eingriffs wird das Bewertungsverfahren der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen" aus dem Jahr 1996 angewandt. Das standardisierte Bewertungsverfahren differenziert die im Bestand vorhandenen bzw. geplanten Biotoptypen aufbauend auf Kaule in einer Skala von 0-10 Punkten, wobei die Grundwerte sich insbesondere von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen ableiten.

Der berechnete Grundwert für die Planung stellt den Wert eines Biotops 30 Jahre nach Neuanlage dar. Insofern ergeben sich zum Teil Differenzierungen in den Grundwerten zwischen dem Ausgangsbestand und der Planung, welche erforderlich sind, da die Entwicklung höherwertigerer Biotoptypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann (z.B. im Falle des hier in Frage stehenden Streuobstbestandes).

Das Bewertungsverfahren basiert vorrangig auf den Aspekten des Arten- und Biotopschutzes sowie auf dem Aspekt des Landschaftsbilds. Gleichermaßen jedoch beinhalten die angesetzten Werte auch die Bedeutung der einzelnen Biotoptypen für die abiotischen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) als weitere Belange. Insbesondere beim Schutzgut Boden ist jedoch einschränkend anzumerken, dass eine Prognose der Ausgleichbarkeit innerhalb dieses standardisierten Bewertungsverfahrens nicht unmittelbar getroffen werden kann.

Entsprechend den Biotopwertansätzen im Bilanzierungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen entspricht der Wert des vorhandenen Streuobstbestandes bei einem Ansatz der Wertigkeit mit 9 von 10 zu vergebenden Wertpunkten einer Summe von 4.320 Wertpunkten, welche zusätzlich zu dem im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang vorgesehenen / realisierten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Im Rahmen der 2. Änderung wird zur Kompensation der neu entstehenden Eingriffswirkungen vorgesehen, am Südrand des Flurstücks 11097/1 eine Reihe von Obstbaumhochstämmen zu pflanzen, um das Grundstück zum Straßenraum hin abzugrenzen. Die Pflanzung ist mit den Grundstückseigentümern vereinbart, die Umsetzung gesichert. Setzt man diese Pflanzungen in ihrer Wertigkeit als Neupflanzung entsprechend dem Modell Nordrhein-Westfalen mit einem aufgrund der Neuanpflanzung reduzierten Ansatz mit 7 von 10 Wertpunkten an, so ergibt sich bei einer anzusetzenden Neuanpflanzungsfläche von ca. 460 qm mit 3.220 Wertpunkten ein Kompensationsfaktor von ca. 75 %.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von ca. 25% kann aus planerischer Sicht als akzeptabel angesehen werden, da durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans die Gesamtintensität der Eingriffswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplanstatus über eine Reduzierung der möglichen Überbauung verringert wird.

So war im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanstatus innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung bislang eine Überbaubarkeit von ca. 2.530 qm planungsrechtlich abgesichert (In Ansatz gebracht wurde hier die Vollaussnutzung der GRZ von 0,4 innerhalb des MI und des MD/E-Gebietes sowie die Realisierung des Gemeinbedarfsstandortes mit zugehöriger Parkierung).

Innerhalb der nun angestrebten 2. Änderung besteht hingegen nur noch die Möglichkeit einer Überbauung von ca. 2.100 qm (angesetzt wurde hier ebenfalls eine Vollaussnutzung der GRZ von 0,4 im WA- und MD/E-Gebiet). Im Vergleich zum bisherigen Rechtsstatus des Bebauungsplans sinkt somit innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung der mögliche Überbauungsgrad von ca. 48% auf 40%, mithin werden gegenüber dem bisherigen Status insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden im Aspekt einer Vermeidung / Minimierung von Eingriffen deutlich weniger Eingriffswirkungen generiert. In der Gesamtsicht kann vor diesem Hintergrund das oben beschriebene biotoptypenbezogene Kompensationsdefizit als akzeptabel angesehen werden.

Teil II: Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

- **Angaben zum Standort**

vgl. Teil I, Kap. 1

- **Angaben zur Art des Vorhabens und Festsetzungen**

vgl. Teil I, Kap. 4

- **Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Geltungsbereich der 2. Änderung: ca. 0,52 ha

Mögliche überbaubare Fläche bei Ansatz einer Vollaussnutzung der festgesetzten

GRZ-Werte: ca. 2.100 qm,

planungsrechtlich bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan abgesicherte überbaubare Fläche bei Vollaussnutzung der festgesetzten GRZ-Werte: ca. 2.530 qm

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das Änderungsverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB beachtlich, auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Darstellung der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (vgl. Teil I, Kap. 5) reagiert wird.

Für den Verwaltungsraum Eppingen, dem die Gemeinde Ittlingen angehört befindet sich eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit begleitendem Landschaftsplan in Aufstellung. Der Geltungsbereich der Änderung ist aufgrund der Rechtskraft des Originalbebauungsplans bereits als Bestandsfläche dargestellt.

Aus regionalplanerischer Sicht ist der Regionalplan Franken 1995 bzw. der zugehörige Landschaftsrahmenplan maßgebend. Hier kollidieren keine Festsetzungen der angestrebten Änderung des Bebauungsplans mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Schutzgut Mensch	<p>Das Plangebiet stellt einen noch unbebauten nordöstlichen Randbereich des Neubaugebietes Dieterstal dar und vermittelt zu den östlich angrenzenden Sportfreiflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen jenseits der Sägmühlstraße. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Gemeinbedarfsstandort Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.</p> <p>Insgesamt ist die Fläche Teil des Baugebietes Dieterstal und besitzt im derzeitigen Zustand den Charakter einer zukünftigen Baufläche. Eine für die siedlungsnahen Erholungsnutzung beachtliche Wertigkeit besteht nicht.</p> <p>Das Entfallen des Kindergartenstandortes ist zu begründen und Ersatzstandorte darzustellen.</p>
Schutzgut Tiere und Pflanzen	<p>Das Plangebiet wird einerseits durch die im Bestand vorhandene Hofstelle auf dem Flurstück 11097/1 und deren Freiflächen und landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Die Flächen zur Straße Im Dieterstal und zum Erschließungsstich werden durch eine Koppelhaltung belegt. Wert gebend sind die im Nordteil des Flurstück 11096 existierenden Obstgehölze sowie zwei Raum bildende Einzelgehölze an der Grenze zur östlich angrenzenden Hofstelle.</p>
Schutzgut Boden	<p>Aufgrund der Überbauung der Hofstelle liegen keine Bodenwerte vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des Übergangs aus dem Auebereich der Elsenz in die leicht ansteigende Hanglage differenzierte, jedoch grundsätzlich zumindest gute bis sehr gute Bonitäten vorzufinden sind (Übergang von Alluvialböden der Aue zu Verwitterungsböden bzw. Böden aus Löß und Lößlehm der Hangflächen).</p>
Schutzgut Wasser	<p>Keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Bestand noch unbeanspruchte Bodenfunktionen mit Filter- und Pufferfunktion mit Beitrag zur Grundwasserneubildung.</p>
Schutzgut Klima	<p>Vorbelastung durch bestehende Bebauung des angrenzenden Wohngebietes Dieterstal und der Hofstelle sowie den weiterführenden gewerblichen Bauflächen entlang der Sägmühlstraße. Minimale kleinklimatische Funktion.</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Plangebiet stellt eine noch verbliebene Zäsur zwischen den älteren Siedlungsflächen entlang der Sägmühlstraße und dem jüngst aufgesiedelten Wohngebiet</p>

	Dieterstal dar. Vorhandener Baumbestand wirkt im kleinräumigen Umfeld Wert gebend, ist jedoch durch die umgebende Bebauung beeinflusst.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine schützenswerten Kulturgüter betroffen. Vorhandene Hofstelle genießt Bestandsschutz, Beeinträchtigung der Bewirtschaftung entstehen nicht aufgrund der im Bestand bereits eingeschränkten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

• **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten sowie Wirkungszusammenhänge zu betrachten.

Im Plangebiet führt die beabsichtigte Bebauung zwangsläufig zu einem Verlust der vorhandenen Bodenfunktionen mit Auswirkungen auf die Veränderung des Oberflächenwasserabflusses und der Versickerung in Kombination mit der Grundwasserneubildung. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Eingriffswirkungen und der im gesamten Umfeld bereits vollzogenen Überbauung sind die Eingriffswirkungen und die damit verbundenen Wechselwirkungen jedoch als eingeschränkt zu betrachten.

Gleiches gilt für die Eingriffswirkungen in den vorhandenen kleinräumigen Obstbaumbestand, welche nach Überbauung der umliegenden Flächen bereits heute nicht mehr im Kontext zum umliegenden Landschaftsraum stehen und räumlich isoliert wurden.

• **Zu erwartende Umweltauswirkungen und deren Bewertung**

Schutzgut Mensch	Weitere Überbauung von noch vorhandenen Freiflächen	x
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Inanspruchnahme eines kleinräumigen Obstbaumbestandes ohne Kontext zum Landschaftsraum	xx
Schutzgut Boden	Überbauung und Beeinträchtigung der vorhandenen Bodenfunktionen, Versiegelung, Verdichtung, Bodenbewegung. *im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplanstatus jedoch deutliche Reduzierung der Überbaumöglichkeit und damit des zu erwartenden Versiegelungsgrades	xxx / (x)*
Schutzgut Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplanstatus Reduzierung der Überbaumöglichkeit	x
Schutzgut Klima	Überbauung / Versiegelung, Erhöhung des Abstrahleffektes, Beeinflussung des Kleinklimas, Hausbrand, Verkehr, jedoch vorhandene Vorbelastungen	x
Schutzgut Landschaft	Schließen der heute noch vorhandenen unbebauten Flächen im Umfeld bereits bebauter Siedlungs-	x

	flächen ohne Kontext zum Landschaftsraum	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Bestandsschutz Hofstelle, keine Kulturgüter betroffen	x

x = nicht erheblich, xx = erheblich, xxx = sehr erhebliche Eingriffswirkungen

3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

• Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung sind die oben dargestellten erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren. Mit den vorgesehenen zusätzlichen

Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen in der formalen Betrachtung der zur derzeitigen planungsrechtlichen Ausgangssituation neu hinzukommenden Eingriffswirkungen zu ca. 75% ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine Reduzierung der Überbaumöglichkeit von ca. 48% auf ca. 40% gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan-Status als akzeptabel angesehen (vgl. Darstellung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Teil I, Kap. 5)).

Insgesamt gesehen können damit die planungsrechtlich gegenüber dem bisherigen Rechtsstatus neu entstehenden Eingriffswirkungen in der Gesamtbetrachtung als ausgleichbar angesehen werden. Nichtsdestotrotz entstehen innerhalb des Plangebietes durch die geplante Bebauung insbesondere Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die übrigen Schutzgüter sind vergleichsweise geringer betroffen (vgl. Tabelle Umweltauswirkungen).

• Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Keine absehbaren Nutzungsänderungen gegenüber dem Status-Quo-Zustand zu erwarten.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch	Durch die Bebauung wird eine städtebauliche Fuge geschlossen, welche das Neubaugebiet Dieterstal nach Nordosten hin abrundet und den dortigen Wohnwert und das städtebauliche Umfeld nicht nachhaltig beeinträchtigt. Die Herausnahme des Gemeinbedarfsstandortes Kindergarten führt nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung im sozialinfrastrukturellen Versorgungsaspekt. Das für das Neubaugebiet Dieterstal alternativ in Frage kommende Kindergartenangebot im Rathaus der Gemeinde Ittlingen liegt in fußläufiger Entfernung. Qualitätseinbußen in Bezug auf Erreichbarkeit und räumliche Lage zum Neubaugebiet Dieterstal sind nicht
------------------	--

	<p>in wesentlichem Maße zu konstatieren. Die Bebauung des Plangebietes nach Herausnahme des Gemeinbedarfsstandortes beugt weiteren Außenentwicklungen vor und hilft, noch unbelastete und für die siedlungsnaher Erholungsnutzung bedeutende Außenbereiche des umliegenden Landschaftsraumes von Bebauung freizuhalten.</p>
Schutzgut Tiere und Pflanzen	<p>Mit der geplanten Bebauung wird in den heute noch bestehenden kleinräumigen Streuobstbestand eingegriffen, welcher jedoch aufgrund der umliegenden Aufsiedlung des Neubaugebietes Dieterstal bereits erheblich an Qualität eingebüßt hat (standörtlich isolierte Lage, räumliche Abschottung zum angrenzenden Landschaftsraum).</p> <p>Im Sinne der Vermeidung wurden die raumbildprägenden Bestandsgehölze an der Rückseite des Hofstandortes mit Pflanzbindungen versehen. Zum Ausgleich ist in Abstimmung mit dem Eigentümer des MD/E-Grundstücks die Pflanzung einer Reihe von Obstgehölzpflanzungen entlang der Straße Dieterstal vorgesehen (räumlich-funktionaler Ausgleich im unmittelbaren Umfeld).</p>
Schutzgut Boden	<p>Im Gegensatz zur bisherigen planungsrechtlichen Situation wird durch die Festsetzungen der 2. Änderung eine Reduzierung der Überbaumungsmöglichkeit und in der Konsequenz der Inanspruchnahme des Schutzguts Boden von ca. 48% auf ca. 40% des Geltungsbereichs der 2. Änderung erreicht. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der Beanspruchung des Schutzguts Boden ein schonender Umgang, es werden Maßgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gegeben.</p>
Schutzgut Wasser	<p>Die Erhöhung des Regenwasserabflusses und die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sind als unvermeidliche Eingriffswirkungen festzustellen. Durch die beschriebene Reduzierung der Überbaumungsmöglichkeiten wird ein Beitrag zum Vermeidungs- und Minimierungsaspekt geleistet.</p>
Schutzgut Klima	<p>Zusätzlich zur Vorbelastung aus der bisherigen Aufsiedlung des Baugebietes Dieterstal ergeben sich nur geringfügige Eingriffswirkungen im kleinklimatischen Aspekt..</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Dieterstal leistet einen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffswirkungen im Au-</p>

	ßenbereich und damit auch im Schutzgutaspekt Landschaft. Durch die Herausnahme des Gemeinbedarfsstandortes entstehen keine Belastungen durch einen potenziell neuen, landschaftlich nicht eingebundenen Ersatzstandort, da die erforderlichen Kapazitäten langfristig in Bestandseinrichtungen untergebracht werden können.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Die vorhandene Hofstelle besitzt Bestandsschutz. Durch die Festsetzung eines angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) ergeben sich bezüglich der heute bereits stark reduzierten landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle keine Restriktionen.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten würden vor dem Hintergrund eines Angebotes an Wohnbauland einerseits in einer weiteren Aufsiedlung des Baugebiets Dieterstal nach Westen / Süden entsprechend dem Bebauungsplan bestehen. Zum anderen in der Option einer Entwicklung von Wohnbaulandflächen an anderer Stelle der Siedlungsstruktur der Gemeinde Ittlingen, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ittlingen derzeit kein alternative Wohnbaustandort zum Baugebiet Dieterstal enthalten ist.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits in Aufsiedlung befindlichen Baugebietes und der bereits vorhandenen Erschließungssituation wird in der Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten die angestrebte Änderung des Bebauungsplans Dieterstal im Kontext mit der bereits vorhandenen Erschließungssituation als die Umwelt schonendste Alternative angesehen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Beurteilung der Planung wurde in der quantitativen Abschätzung der neu gegenüber dem bisherigen Rechtsstatus hinzukommenden Eingriffswirkungen auf die Methodik der Eingriffsbewertung des Landes Nordrhein-Westfalen aufgebaut (vgl. Kapitel naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die weiteren qualitativen Einschätzungen wurden durch eine Vor-Ort-Aufnahme getroffen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen eine Vielzahl der getroffenen Annahmen auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen mit entsprechenden Konsequenzen auf ihren Detaillierungsgrad.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Dieterstal wie auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Dieterstal wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Gleiches gilt für die getroffenen Einschätzungen zur Entwicklung der Zahlen der Kindergartenkinder und die Auslastungs- / Angebotssituation der vorhandenen Kindergarteneinrichtungen, welche aus heutiger Sicht eine Alternative gegenüber der Herausnahme des Gemeinbedarfsstandortes darstellen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Herausnahme des Gemeinbedarfsstandortes und das langfristige Zurückgreifen auf bestehende Kindergarteneinrichtungen bzw. den Verzicht auf einen Kindergartenneubau werden innerhalb des Bebauungsplans Dieterstal Änderungen vorgenommen, welche die Herausnahme des Gemeinbedarfsstandortes und die Umwandlung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet beinhalten. In der Folge können 2-3 zusätzliche Bauplätze innerhalb des Baugebietes Dieterstal angeboten werden.

In der Frage der Umweltrelevanz der Eingriffswirkungen zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass ein Großteil der Eingriffswirkungen bereits zu früherer Zeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Dieterstal planungsrechtlich abgesichert war und bereits entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren bzw. diese bereits realisiert sind. Insofern beziehen sich die neu hinzukommenden Eingriffswirkungen faktisch nur auf die Inanspruchnahme eines kleinflächigen Streuobstbestandes am Nordwestrand des Geltungsbereichs der 2. Änderung. Für diese Eingriffswirkungen können entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung einer Obstgehölzreihe entlang der Straße Im Dieterstal getroffen werden. Das in der Bilanz verbleibende Kompensationsdefizit von ca. 25% wird durch eine deutliche Reduzierung der Überbaumöglichkeit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplanstatus als akzeptabel angesehen.

In der Gesamtsicht kann durch die Arrondierung der heute noch vorhandenen städtebaulichen Fuge eine bauliche Vollendung der Wohngebietsentwicklung im Nordosten des Bebauungsplans Dieterstal und damit auch im Nordosten der Ortslage von Ittlingen erreicht und in der Konsequenz eine weitere Inanspruchnahme von noch nicht erschlossenen und noch nicht baulich vorbelasteten Flächen vermieden werden.

Wick+Partner, 09.11.2005

Dipl.-Ing. Karl Haag

Gemeinde Ittlingen
Bebauungsplan Dieterstal, 2. Änderung
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Durch die Herausnahme des Gemeinbedarfsstandortes und das langfristige Zurückgreifen auf bestehende Kindergarteneinrichtungen bzw. den Verzicht auf einen Kindergartenneubau werden innerhalb des Bebauungsplanes Dieterstal Änderungen vorgenommen, welche die Herausnahme des Gemeinbedarfsstandortes und die Umwandlung eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet beinhalten. In der Folge können zwei bis drei zusätzliche Bauplätze innerhalb des Baugebietes Dieterstal angeboten werden.

2. Umweltbelange

In der Frage der Umweltrelevanz der Eingriffswirkungen ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Eingriffswirkungen bereits zu früherer Zeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Dieterstal planungsrechtlich abgesichert war und bereits entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren bzw. diese bereits realisiert sind. Insofern beziehen sich die neu hinzukommenden Eingriffswirkungen faktisch nur auf die Inanspruchnahme eines kleinflächigen Streuobstbestandes am Nordwestrand des Geltungsbereichs der zweiten Änderung. Für diese Eingriffsänderungen können entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung einer Obst-Gehölzreihe entlang der Straße im Dieterstal getroffen werden. Das in der Bilanz verbleibende Kompensationsdefizit von ca. 25 % wird durch eine deutliche Reduzierung der Überbaumöglichkeit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplanstatus als akzeptabel angesehen.

In der Gesamtsicht kann durch Arrondierung der heute noch vorhandenen städtebaulichen Fuge eine bauliche Vollendung der Wohngebietsentwicklung im Nordosten des Bebauungsplans Dieterstal und damit auch im Nordosten der Ortslage von Ittlingen erreicht und in der Konsequenz eine weitere Inanspruchnahme von noch nicht erschlossenen und noch nicht baulich vorbelasteten Flächen vermieden werden.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Dieterstal/Sägmühlstraße ein von Bebauung frei zu haltendes Sichtfeld in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Empfehlung wird darauf hingewiesen, dass vor zu erwartenden Grundwasserfreilegungen die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen ist, dass bei Grundwassererschließungen ebenfalls die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen ist und dass eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser nicht zulässig ist.

Auf Anregung hin wird die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit im Plangebiet auf den bereits bestehenden Bebauungsplan abgestimmt.

Diese Anregungen gingen zur Auslegung des Bebauungsvorentwurfes ein. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurden keine den Bebauungsplan betreffenden Anregungen mehr abgegeben.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Lage innerhalb eines bereits in Aufsiedlung befindlichen Baugebietes und der bereits vorhandenen Erschließungssituation wird in der Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten die angestrebte Änderung des Bebauungsplans Dieterstal als die Umwelt schonenste Alternative angesehen. Von der Erschließung weiteren Baulandes für die vorgesehenen Maßnahmen kann dadurch abgesehen werden.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 09.11.2005
ha-bl
Wick + Partner

Dipl.-Ing. Karl Haag